

Analýza brownfields na území města Zlína

Filip Kučera

Bakalářská práce
2011



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
akademický rok: 2010/2011

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Filip KUČERA**
Osobní číslo: **M081317**
Studijní program: **B 6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**

Téma práce: **Analýza brownfields na území města Zlína**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Rozeberte klíčové pojmy z oblasti brownfields a možnosti řešení této problematiky.

II. Praktická část

- Analyzujte aktuální stav brownfields ve Zlíně.
- Specifikujte cíle a způsoby řešení problematiky na území města.
- Popište případovou studii revitalizace vybraného brownfieldu.

Závěr

Rozsah bakalářské práce: cca 40
Rozsah příloh:
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

- [1] JÁČ, I. a kol. Metodika pro revitalizaci brownfields. 1. vyd. Liberec: VÚTS Liberec, 2006. 55 s. ISBN 80-239-7639-7.
[2] KADĚŘÁBKOVÁ, B., PIECHA, M. a kol. Brownfields: jak vznikají a co s nimi. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009. 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.
[3] WOKOUN, R., MALINOVSKÝ, J., DAMBORSKÝ, M., BLAŽEK J. a kol. Regionální rozvoj. 1. vyd. Praha: Linde, 2008. 455 s. ISBN 978-80-7201-699-0.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Pavel Grebeníček
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
Datum zadání bakalářské práce: 4. dubna 2011
Termín odevzdání bakalářské práce: 20. května 2011

Ve Zlíně dne 4. dubna 2011

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka



RNDr. Oldřich Hájek, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním bakalářské/diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby¹;
- bakalářská/diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k nahlédnutí:
 - bez omezení;
 - pouze prezenčně v rámci Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- na mou bakalářskou/diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3²;
- podle § 60³ odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

¹ zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

(1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledků obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.

(2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlédnutí veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.

(3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

² zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

(3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užíje-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

³ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

(1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60⁴ odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – bakalářskou/diplomovou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské/diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské/diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem bakalářskou/diplomovou práci zpracoval/a samostatně a použité informační zdroje jsem citoval/a;
- odevzdaná verze bakalářské/diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 17.5.2011

Kučera

⁴ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.
- (3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlídí k vyšší výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Tématem bakalářské práce je Analýza brownfields na území města Zlína. Celá práce je rozdělena na dvě části. Teoretická část popisuje základní pojmy z oblasti brownfields. Zabývá se možnostmi jejich revitalizace, financováním i strategickými dokumenty. Praktická část je zaměřena přímo na analýzu zlínských brownfields. Nejprve popisuje přístup kraje i města k problematice brownfields. V dalších kapitolách nabízí přehled identifikovaných brownfields, příkladů dobré praxe a případovou studii. Výstupem z této části je SWOT analýza a návrhové řešení.

Klíčová slova:

Brownfields, dobrá praxe, finanční nástroje, greenfields, revitalizace, trvale udržitelný rozvoj, Zlín

ABSTRACT

The topic of my bachelor thesis is Brownfields analysis in Zlin area. Complete work is divided into two parts. Theoretical part describing basic notions about brownfields. Deal with possibilities of their revitalization, financing and strategic documents. Practical part is aimed directly on brownfields analysis in Zlin area. Earliest this part describes approach of Zlin region and Zlin city. In another chapters is summary of charted brownfields, examples of good practice and study case. Output of this part is SWOT analysis and proposals to improve the current situation.

Keywords:

Brownfields, good practice, financial tools, greenfields, revitalization, Zlin, sustainable development

Na tomto místě bych rád poděkoval vedoucímu mé práce Ing. Pavlu Grebeníčkoví za odborné vedení. Za cenné informace a podklady děkuji také pracovníkům Technologického a inovačního centra Zlín, Regionální rozvojové Agentury Východní Moravy a oddělení koordinace projektů Magistrátu města Zlína.

Prohlašuji, že odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

„Hleď si udržet jasnou hlavu za všech okolností, když má člověk rozum, má si ho vážit a ne ho zahazovat pro pokleslost nervů.“ Karel Poláček

OBSAH

ÚVOD.....	10
I TEORETICKÁ ČÁST.....	11
1 ÚVOD DO PROBLEMATIKY BROWNFIELDS.....	12
1.1 VYMEZENÍ POJMU BROWNFIELDS	12
1.2 VYMEZENÍ DALŠÍCH KLÍČOVÝCH POJMŮ.....	14
1.3 TYPOLOGIE BROWNFIELDS	15
1.4 PŘÍČINY VZNIKU BROWNFIELDS.....	17
2 REVITALIZACE BROWNFIELDS	19
2.1 DŮVODY REVITALIZACE BROWNFIELDS.....	19
2.2 HLAVNÍ AKTÉŘI REVITALIZACE BROWNFIELDS	20
2.3 POSTUP PŘI REVITALIZACI BROWNFIELDS	22
2.4 VÝHODY A NEVÝHODY REVITALIZACE BROWNFIELDS.....	23
3 FINANCOVÁNÍ BROWNFIELDS	25
3.1 ROZPOČTY OBCÍ A KRAJŮ	25
3.2 STÁTNÍ ROZPOČET	25
3.2.1 Ministerstvo kultury	25
3.2.2 Ministerstvo průmyslu a obchodu	26
3.2.3 Ministerstvo pro místní rozvoj	26
3.2.4 Ministerstvo životního prostředí	26
3.2.5 Ministerstvo financí	27
3.3 OSTATNÍ FINANČNÍ NÁSTROJE	27
3.4 FINANČNÍ PROSTŘEDKY Z EVROPSKÉ UNIE	27
3.4.1 Operační program Podnikání a inovace	28
3.4.2 Operační program Životního prostředí.....	29
3.4.3 Program rozvoje venkova	30
3.4.4 Iniciativy Evropské Unie – Jaspers a Jessica	30
3.4.5 Regionální operační program	30
3.4.6 Integrovaný operační program	31
4 STRATEGICKÉ DOKUMENTY A JEJICH VZTAH K BROWNFIELDS	32
4.1 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR	32
4.2 STRATEGICKÝ RÁMEC UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ČR	32
4.3 STÁTNÍ POLITIKA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ ČR 2004 - 2010.....	33
4.4 STRATEGIE REGIONÁLNÍHO ROZVOJE 2007 – 2013	33
4.5 NÁRODNÍ STRATEGIE REGENERACE BROWNFIELDŮ	34
II PRAKTICKÁ ČÁST	36
5 STRATEGIE VYUŽITÍ BROWNFIELDS VE ZLÍNSKÉM KRAJI.....	37
5.1 ANALÝZA BROWNFIELDS NA ÚZEMÍ ZLÍNSKÉHO KRAJE.....	38
5.1.1 Stručná charakteristika kraje	38
5.1.2 Výsledky analýzy	38
6 ANALÝZA BROWNFIELDS NA ÚZEMÍ MĚSTA ZLÍNA	40

6.1	ZÁKLADNÍ INFORMACE O MĚSTĚ	40
6.1.1	Historie	40
6.1.2	Současnost.....	41
6.2	PŘÍSTUP MĚSTA K PROBLEMATICE BROWNFIELDS	42
6.3	PŘEHLED IDENTIFIKOVANÝCH BROWNFIELDS NA ÚZEMÍ MĚSTA	43
6.3.1	Zemědělský areál Kudlov	43
6.3.2	Filmový areál ve Zlíně	44
6.3.3	Vytěžené území cihelny Malenovice	46
6.3.4	Zahradnictví Malenovice	47
6.3.5	Baťův areál ve Zlíně.....	48
6.3.6	Betonový skelet na Jižních Svazích	49
6.4	PŘÍKLADY DOBRÉ PRAXE REVITALIZACE BROWNFIELDS	50
6.4.1	Lesní hotel ve Zlíně.....	50
6.4.2	Vědeckotechnický park UTB ve Zlíně.....	52
6.4.3	Nákupní centrum Čepkov	53
6.5	PŘÍPADOVÁ STUDIE REVITALIZACE BROWNFIELDU	54
6.5.1	Základní informace o projektu	55
6.5.2	Revitalizace	56
6.5.3	Záměr a způsoby financování	58
6.5.4	Záměr revitalizace	60
6.5.5	Přínosy revitalizace 23. budovy	61
7	SWOT ANALÝZA PROBLEMATIKY BROWNFIELDS VE ZLÍNĚ.....	63
8	NÁVRHOVÉ ŘEŠENÍ.....	65
8.1	STRATEGIE ŘEŠENÍ BROWNFIELDS VE ZLÍNĚ.....	65
8.1.1	Strategický cíl:	65
8.1.2	Specifické cíle:	65
8.2	MIKROPROJEKT REGIONÁLNÍ ROZVOJOVÉ AGENTURY VÝCHODNÍ MORAVY.....	67
8.2.1	Popis projektu.....	68
	ZÁVĚR	69
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	70
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	75
	SEZNAM OBRÁZKŮ	76
	SEZNAM TABULEK.....	77
	SEZNAM PŘÍLOH.....	78

ÚVOD

O tématu bakalářské práce jsem měl jasno už s předstihem. Obdivuju tradiční baťovskou architekturu a v revitalizaci brownfields spatřuji úžasnou příležitost, jak tento symbol jedinečné doby ve Zlíně zachovat. I když už se v továrním areálu nebudou vyrábět boty, ale vzniknou tam třeba nové byty nebo vzdělávací prostory, část historie Zlína zůstane zachována. To je pro mě jakožto zlínského rodáka a patriota velmi důležité.

Brownfields jsou také jedním z významných aspektů naplňování principů trvale udržitelného rozvoje. Považuji za nesmyslné neustále zastavovat volné přírodní plochy, když v urbanizovaných částech měst bez povšimnutí chátrá mnoho objektů. Jejich revitalizací kromě záchrany architektonického dědictví přispějeme i k vyváženému rozvoji s respektem k přírodním podmínkám. Brownfields však nejsou jen ekologickým problémem. Neřešení problematiky brownfields se stává i ekonomickou a společenskou brzdou oblasti. Častý výskyt brownfields snižuje atraktivitu města například ve vztahu k cestovnímu ruchu. Proto by mělo být v zájmu všech občanů, firem i veřejného sektoru, aby docházelo k co nejeftivnější revitalizaci všech brownfields.

Cílem mé bakalářské práce je vyhodnotit aktuální stav řešení brownfields na území statutárního města Zlína. K naplnění záměru jsem zvolil několik metod. V teoretické části jsem využíval rešerši dostupné literatury, tak abych co nejkomplexněji představil problematiku brownfields. V praktické části jsem vycházel z oficiálních materiálů města i kraje, s oběma institucemi jsem také aktivně komunikoval. Na příkladech dobré praxe a případové studii naznačuji konkrétní způsoby revitalizace brownfields přímo ve Zlíně. Pro podrobnou případovou studii jsem zvolil projekt Podnikatelského a inovačního centra v Baťově areálu, na jehož realizaci se aktivně podílelo přímo město. Závěry z této části shrnuji ve SWOT analýze, na kterou navazuje návrhová část s konkrétními možnostmi, jak přispět k revitalizaci brownfields na území města.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 ÚVOD DO PROBLEMATIKY BROWNFIELDS

Na začátek bych rád přiblížil klíčové pojmy z oblasti problematiky brownfields. Jenom samotný výraz brownfields je možné interpretovat několik různými způsoby. Důležité je zdůraznit také další pojmy z oblasti regionálního rozvoje, které se úzce dotýkají problematiky brownfields.

1.1 Vymezení pojmu brownfields

Pojmenování brownfields je převzato z angličtiny a v doslovném překladu znamená hnědá pole. Pod tímto pojmem rozumíme staré, nevyužívané průmyslové, obytné, zemědělské, komerční i jiné objekty či území. Označení brownfields vzniklo na základě jejich vzhledu z leteckého pohledu. V České republice se nepodařilo najít odpovídající ekvivalent v češtině, a tak se všeobecně užívá anglického výraziva. Přesto není odborná terminologie v této oblasti zcela jednotná. Ministerstvo pro místní rozvoj ve svých materiálech používá výrazu deprimující zóny. Ministerstvo životního prostředí zase užívá pro brownfields termínu narušené pozemky. V oficiálních dokumentech i neformální komunikaci se však nejčastěji užívá právě termínu brownfields. [17]

Různé definice brownfields

Existuje mnoho nejrůznějších definic pojmu brownfields. Rád bych uvedl, jak vnímají tento pojem klíčoví aktéři oblasti rozvoje brownfields v České republice.

Agentura CzechInvest je klíčovou institucí v oblasti brownfields v celé České republice. Agentura totiž zajišťuje lokalizaci takových území, zprostředkování informací, podporuje jejich rozvoj a hlavně administruje finanční prostředky z fondů Evropské unie přímo určené na revitalizaci brownfields. Jak definuje pojem samotný CzechInvest?

„Brownfield je nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace.“ [7]

Ministerstvo životního prostředí zase zdůrazňuje ekologický rozměr problematiky brownfields.

„Za brownfields lze považovat nevyužívané zdevastované či narušené plochy a objekty v urbanizovaném území i ve volné krajině. Představují zásadní problém a překážku pro udr-

žitelný rozvoj obcí, měst i regionů. Ministerstva životního prostředí se problematika brownfields dotýká velmi podstatně. Vztahuje se k otázkám ochrany životního prostředí, prevence a odstraňování ekologických zátěží, čistoty vod, ochrany horninového prostředí a půdy a v neposlední řadě péče o krajinu.“ [2]

Poněkud odlišný výklad nabízí **Institut pro udržitelný rozvoj sídel**. Tato nezisková občanská organizace, která funguje již od roku 2001 a jejímž cílem je podpořit udržitelný územní rozvoj, ve své publikaci poukazuje na finanční nákladnost revitalizace brownfields.

„Brownfields jsou pozemky a budovy v urbanizovaném území, které ztratily svoje původní využití nebo jsou málo využité. Často mají - nebo se předpokládá, že mají - ekologické poškození a zdevastované výrobní i jiné budovy. Z mnoha důvodů brownfields představují rozsáhlou část zastavěného území v mnoha našich městech.“ [5]

Kadeřábková a Piecha ve své knize **Brownfields: Jak vznikají a co s nimi** nabízejí podrobné vymezení pojmu.

„Obecně lze brownfields označit za komplexy, které ztrácejí či již ztratily své původní funkční využití. Obvykle se nachází v blízkosti sídelních útvarů (v centru nebo na okraji, výjimečně i mimo něj), dosahují větší rozlohy (v ČR se systematicky evidovaly areály 2 hektary a více) a v převážné míře jsou nositeli ekologické zátěže. Jedná se především o bývalé průmyslové areály, krajinu poškozenou těžbou a okrajově je možno mezi brownfields zařadit i opuštěné vojenské komplexy. V poměrně masivním rozsahu postihl stejný osud i řadu dalších zemědělských areálů, kterými jsou např. velkokapacitní kravíny, seníky, silážní jámy apod. Specifické venkovní brownfields představují také bývalé kulturní domy.“ [17]

Podle **Evropské Unie** je brownfieldem „nevyužívaná, zchátralá či ekologicky postižená nemovitost, která ztratila své původní využití. Rekonstrukce či revitalizace takové nemovitosti k novému efektivnímu využívání je podporována z fondů EU.“ [39]

1.2 Vymezení dalších klíčových pojmů

Na problematiku brownfields se úzce váže i několik dalších pojmů z oblasti regionálního rozvoje. V následujícím přehledu rozebírám ty nejpodstatnější.

Blackfields

Jedná se o plochy s vysokou mírou znečištění. Kontaminace půdy, vodních zdrojů i dalších částí životního prostředí dosahuje takové úrovně, že zásadně brání dalšímu využití takových lokalit. Znečištění souvisí s předchozím využitím místa. Nejčastěji se jedná o pozůstatky průmyslové výroby, těžby a zpracování nerostných surovin nebo skladování nebezpečných odpadů. Náklady revitalizace ekologických škod jsou značně vysoké. [13]

Greenfields

Pod pojmem greenfields rozumíme území mimo městské zástavby původně sloužící k zemědělskému, lesnickému a rekreačnímu účelu. Změnou územně plánovací dokumentace však byly předefinovány na rozvojové lokality pro rezidenční, průmyslovou a komerční zástavbu. Po provedení změny funkce jsou plochy postupně vybavovány technickou infrastrukturou a následně zastavovány. [13]

Udržitelný rozvoj

Vize trvale udržitelného rozvoje je alternativní cestou vývoje společnosti oproti převažující industriální ekonomice. Udržitelný rozvoj respektuje přirozené environmentální limity ekonomického růstu. Politiky respektující tuto koncepci prosazují hospodářský a společenský vývoj v souladu s kapacitami ekosystémů, se zachováním přírodních hodnot a biologické rozmanitosti pro současné i následující generace. [27]

Územní plánování

V obecném pojetí je to regulační nástroj veřejné správy pro racionální rozvoj území. Regulace je ovlivňována veřejným zájmem, který určuje hodnoty, jakých má být územním plánováním dosaženo. Je výsledkem činností všech aktérů zemního rozvoje a ovlivňuje ekonomiku, životní prostředí i společenské nálady. [44]

Urban sprawl

Pojem převzatý z angličtiny popisuje živelné rozrůstání měst do krajiny, čímž dochází ke ztrátě zemědělské půdy. Často způsobuje také znečištění přírodního prostředí. Vyspělé státy se snaží tomuto neregulovanému rozšiřování měst bránit. [43]

Urbanizace

Proces urbanizace je nejčastěji charakterizován jako jev, kdy dochází k nárůstu počtu obyvatel ve městech za současného úbytku obyvatel na venkově. Může vést až k vylidňování venkova a zásadním změnám sídelní struktury. Kromě populačního růstu měst a změny jeho zástavby i architektury dochází také k rozvoji městského způsobu života. [44]

Suburbanizace

Suburbanizace popisuje vyšší fázi růstu města především v hospodářsky vyspělých zemích, která je typická přesunem obyvatelstva a jeho aktivit z městských center, venkova, nebo jiných částí městských regionů na předměstí. Tato předměstí vznikají mimo souvisle zastavěných území města, a dochází tak k decentralizaci celého města. [43]

Reurbanizace

Typickým znakem reurbanizace je znovuožívání centrálních částí velkých měst. Jedná se o složitý proces projevující se především v metropolitních oblastech vyspělých evropských zemí. [43]

1.3 Typologie brownfields

Brownfields je možné členit do několika kategorií na základě různých kritérií. Takovým kritériem může být míra ekologického znečištění, předchozí využití, stavební řešení, lokalita, ve které se objekt nachází a další. V následujícím přehledu uvádím nejrozšířenější typologii brownfields, jak podle odborné literatury, tak i podle institucí, které přímo řeší problematiku brownfields.

Brownfields podle původního využití:

- **Nevyužívané průmyslové zóny v zastavěném území:** Jejich vznik je charakteristický pro strukturální změny v průmyslové výrobě. Zejména pak odklon od těžkého průmyslu k lehkému.
- **Opuštěné administrativní budovy ve vnitřních částech měst:** Jedná se nejčastěji o budovy, na jejichž provoz neměly obce dostatek prostředků a nepodařilo se najít nového provozovatele. Vznikají při funkčních a preferenčních změnách uspořádání urbanizovaného území.

- **Nevyužívané drážní objekty:** Kvůli nedostatku finančních prostředků není mnoho objektů ve vlastnictví Českých drah a Správy železniční a dopravní cesty dlouhodobě spravováno, a dochází tak k jejich chátrání.
- **Nevyužívané vojenské objekty:** Souvisí zejména s odchodem sovětských vojsk z našeho území a rušením vojenských posádek Armády České republiky.
- **Nevyužívané zemědělské stavby:** Po roce 1989 prodělalo české zemědělství zásadní změny, což způsobilo vznik nových brownfields.
- **Pozůstatky důlní činnosti a těžby nerostných surovin:** Revitalizace takových lokalit je spjata s výraznými ekonomickými náklady. [17]

Tradiční typy brownfields:

- **Těžební:** podzemní, povrchová těžba
- **Průmyslové:** těžký průmysl, lehký průmysl
- **Zemědělské:** rostlinná výroba, živočišná výroba
- **Sociální:** občanská vybavenost, obytná vybavenost, atd.
- **Vojenské:** újezdy, kasárna [1]

Brownfields podle možností dalšího ekonomického rozvoje

- **Vysoký rozvojový potenciál:** Brownfields mají značný regionální význam. Jejich potenciál spočívá buď v přijatelných nákladech na revitalizaci, nebo vysoké tržní hodnotě místa. Revitalizace nevyžaduje podporu z veřejných prostředků.
- **Skrytý rozvojový potenciál:** Jedná se o regionálně významné brownfields s určitým rozvojovým potenciálem, jenže s doprovodnými riziky. Tato rizika si vyžadují podporu s veřejných rozpočtů.
- **Bez rozvojového potenciálu:** Nacházejí se především v úzce zaměřených průmyslových regionech. Takové brownfields mají nízkou tržní hodnotu a současně vysoké revitalizační náklady. Takto postižené území je velmi neatraktivní a neumožňuje rozvoj bez většího zásahu. [29]

Podle vlastníka brownfieldu:

- **Soukromé**
- **Veřejné**
- **Neurčené** [1]

Podle polohy, kde se brownfield nachází:

- **Zastavěná území měst**
- **Příměstské zóny**
- **Okrajové části malých obcí a vesnic**
- **Mimo urbanizované území [30]**

1.4 Příčiny vzniku brownfields

Zvyšující se výskyt brownfields souvisí jednoznačně s restrukturalizačními změnami v národní i regionální ekonomice. Pro různé časové etapy, jsou typické určité změny v socioekonomických charakteristikách. Nejdříve docházelo k rozvoji sekundárního průmyslu, ovšem na úkor primárního. Později se ekonomická struktura mění ještě výrazněji, a to především kvůli rozvoji terciárního sektoru. Každá taková změna přináší kromě mnoha dalších jevů i rostoucí počet brownfields.

„Brownfields vznikají jako důsledek reakce trhu na restrukturalizační tlaky ve společnosti, jejichž řešení soukromý sektor sám nezvládne.“ Uvádí ve své knize Brownfields: jak vznikají a co s nimi Piecha a Kadeřábková. [17]

Obecné podmínky vzniku brownfields

Zásadní hospodářská restrukturalizace, která postihla i tradiční podniky vznikající s průmyslovou revolucí v 19. století, nechala poprvé vyniknout problematice brownfields. Každá technická modernizace staví podniky před otázku, jak naložit s výrobními aktivitami ve svém areálu. Zásadní změny v poptávce, nástup nových technologií nebo nečekaný nástup konkurence mohou způsobit postupný krach dobře zavedeného podniku. Vlivem těchto náhlých změn dříve fungující odvětví upadá. Jednou urbanizovaná území tak dosahují takové míry degradace, že byla tržními mechanismy vyloučena z možnosti dalšího využití. Potom hovoříme o brownfields. Dřívější ekonomická nebo společenská funkce takových objektů je opuštěna a lokality jsou v lepším případě využívány pouze jako skladové prostory a postupně chátrají. [17]

Situace v České republice

V průběhu 90. let probíhal v celé České republice nezpochybnitelný proces dezindustrializace a reindustrializace. Takové procesy jsou spojené s úpadkem řady tradičních středních i větších podniků, zejména v některých konkrétních oborech. Značným restrukturalizačním tlakům byl vystaven textilní, obuvnický, kožedělný průmysl a v posledních letech i výroba

skla a porcelánu. Zásadní proměnou prošel i strojírenský a elektrotechnický průmysl. Možná nejzadněji dolehly společenské změny na zemědělství. Dochází tak k rozpadu vlastnické struktury, nepřehledným majetkovým vztahům, objevují se ekologické zátěže a budovy jsou zdevastované. To všechno jsou typické znaky charakterizující vznik brownfields. Zapátráme-li více v české historii, zjistíme, že k podobným úkazům docházelo už za doby josefínských reforem, kdy se rušily kláštery a kostely a naopak rozvoj zažívaly manufaktury. Právě takové církevní prostory se staly brownfields své doby a vlivem průmyslové revoluce byly přebudovávány na výrobní prostory, například pro textilní nebo slévárenský průmysl. [17]

Důležitým faktorem pro rostoucí počet zanedbaných lokalit u nás, byly i přímé zahraniční investice, které zahrnují Českou republiku po společenských změnách v roce 1989. Bylo typické, že zahraniční investoři své nové výrobní prostory lokalizovali na tzv. greenfields. Místo toho, aby se využívaly rozsáhlé opuštěné průmyslové závody po probíhající restrukturalizaci průmyslu. Jednalo se o zřejmou snahu snížit co nejvíce počáteční náklady.

V České republice docházelo v devadesátých letech k masivní veřejné podpoře zahraničního kapitálu. Nejrůznější investiční pobídky sice přilákaly nové investory, ale v hektické době se příliš neuvažovalo, o tom, co s přibývajícím plochami po probíhající restrukturalizaci české ekonomiky, a docházelo tak zejména k výstavbě na zelených loukách a také k nežádoucímu jevu urban sprawl. Po celém území České republiky vznikly rozsáhlé průmyslové zóny, které byly investorům připravené na míru. Největší takové zóny jsou v Plzni, Nošovicích, anebo Kolíně.

2 REVITALIZACE BROWNFIELDS

Revitalizace brownfields je ve všech vyspělých zemích důležitým tématem přibližně od šedesátých let minulého století a úzce souvisí s procesem změny ekonomické struktury jednotlivých regionů. Docházelo k utlumení celé řady výrobních oborů, současně s rozvojem nových odvětví s výrazně odlišnými finančními, personálními i technologickými nároky. Zájem o procesy přeměny brownfields však souvisí rovněž s novým přístupem ke strategickému, územnímu a krajinnému plánování. Přístupy k řešení této problematiky jsou zdůrazněny v mnoha politikách a strategiích orgánů veřejné správy. [30]

Revitalizace brownfields spočívá v revitalizaci zanedbaných území a jejich následné přeměně k novému využití. Správná provedené revitalizace skýtá příležitosti pro podnikatelské subjekty, a současně také podněcuje ekonomický rozvoj v příslušném území. Kromě žádoucího odstranění ekologických zátěží dochází také k nárůstu pracovních míst. [23]

2.1 Důvody revitalizace brownfields

Hlavním motivem revitalizace brownfields je vylepšení environmentálního prostředí, zvýšení podnikatelských příležitostí, komplexní ozdravení postiženého území, a především efektivní využití dlouhodobě zanedbaného území. Při tomto procesu je nutno respektovat ekonomické, ekologické, historické, krajinné, sídlení a další vazby směrem k revitalizovanému objektu. Nerevitalizované brownfields přináší celou řadu negativních jevů, které je nutno v rámci regionálního rozvoje eliminovat. [17] [23]

Národní strategie regenerace brownfields vyjmenovává níže uvedené negativní aspekty brownfields, které by měly veřejné aktéry motivovat k jejich řešení.

- brzdí rozvoj území, zejména zastavěného
- brání hospodářskému rozvoji
- negativně působí na životní prostředí
- mají negativní socioekonomické dopady
- celkově přispívají ke špatnému obrazu celého územního celku [23]

Soukromého investora odrazuje zejména existence nákladové mezery mezi využitím greenfields a brownfields. Revitalizace už zastavěné plochy přináší náklady na provedení demoličních prací, ekologických asanací, povrchových úprav. Komplikací jsou častokrát i technologické změny výroby, které komplikují využití brownfieldů dříve stavěných pro úplně jiný typ činnosti. Jestliže se brownfield nachází v blízkosti obytných zón, tak inves-

tora odrazují přísně hygienické a environmentální normy. Hlavním předpokladem pro úspěšnou revitalizaci brownfields je tak aktivní podpora veřejného sektoru, a to nejen formou finančních dotací. [17] [23]

2.2 Hlavní aktéři revitalizace brownfields

Nejdůležitějšími aktéry revitalizace brownfields by měli pochopitelně být jejich vlastníci. Postoje vlastníků jsou však různé, většinou však velmi vlažné. Ale je jasné, že dlouhodobě neřešený brownfield negativně ovlivňuje celé své okolí. Takové lokality potom odrazují potenciální investory, snižují hodnotu přilehlého majetku a celkově působí negativně na celé své okolí. To je hlavní důvod proč se o revitalizaci brownfields musí snažit i místní samospráva a další zainteresovaní aktéři.

Hlavní úkoly aktérů v rámci revitalizace brownfields:

- zmapování brownfields
- snižování negativních účinků brownfields
- poradenství a podpora vlastníků brownfields
- aktivní podpora znovuvyužití brownfields
- iniciativně plánovat další využití takových pozemků
- propagace projektů brownfields
- předcházení vzniku nových brownfields [4]

Existuje mnoho subjektů, jež mohou svým aktivním přístupem přispět k opětovnému rozvoji brownfields. Je zřejmé, že hlavním aktérem jsou orgány územní samosprávy, které by měly plnit koordinační roli, ale k řešení tak složité problematiky jakou jsou brownfields, je zapotřebí účinná spolupráce mnoha subjektů. Jací jsou další důležití hráči? Podle Příručky Brownfields od Jřiny Bergatt Jackson můžeme konkrétní aktéry revitalizace brownfields rozdělit do následujících kategorií. [4]

Tab. 1: Aktéři revitalizace brownfields [4]

Zainteresovaní na personální úrovni	Zainteresovaní na místní úrovni
<ul style="list-style-type: none"> • vlastníci brownfields • problém řešící konzultanti • nevládní organizace • jednotliví občané • jednotliví úředníci 	<ul style="list-style-type: none"> • vlastníci brownfields • místní investoři • místní samospráva • místní statutární orgány • finanční instituce • techničtí, realitní a právní konzultanti
Zainteresovaní na regionální úrovni	Zainteresovaní na národní úrovni
<ul style="list-style-type: none"> • orgány regionální samosprávy • regionální finanční instituce • regionální rozvojové agentury • regionální statutární úřady • regionální investoři • veřejnost regionu 	<ul style="list-style-type: none"> • vláda • parlament • dotčené orgány a instituce • národní regulační úřady • národní finanční instituce • státní investoři
Zainteresovaní na globální úrovni a úrovni EU	
<ul style="list-style-type: none"> • Evropská komise a Evropský parlament • departmenty EU • globální investoři • globální finance • globální vlastníci brownfields 	

2.3 Postup při revitalizaci brownfields

Uvedený sled kroků je pouze orientační. U některých projektů je možné demolici a asanaci poškozeného prostředí úplně vypustit. Jindy to může být časově i finančně nejnáročnější část projektu.

Stanovení cílů projektu a jeho příprava: V praxi to obnáší zhodnocení lokality, analýzu rizik, naplánování všech prací včetně nákladů a časového harmonogramu, zajištění všech potřebných povolení, výběr dodavatelů a v neposlední řadě naplnění rozpočtu. Všechny tyto aktivity musí být provedeny a odsouhlaseny kompetentními úřady před zahájením jakýchkoliv prací. Na všechny dodavatelské práce musí být vyhlášena transparentní výběrová řízení.

Rekultivace: Znamená provedení takových úprav, že stav lokality odpovídá tzv. zelené louce. Finanční náročnost takového úkonu je mimořádně vysoká a je nepravděpodobné, že by soukromý sektor podstoupil takovou investici bez podpory z veřejných zdrojů.

Demolice a asanace: Dochází k odstranění všech nevyhovujících budov a jiných konstrukcí v dané lokalitě, včetně likvidace nebezpečných odpadů. V případě, že je objekt zatížen škodlivými látkami jedná se o finančně náročnou operaci.

Dekontaminace: Na znečištěném území musí dojít k odstranění všech škodlivých látek. Může se jednat o znečištěnou půdu, podzemní vody nebo různé nebezpečné odpady. U výrazně kontaminovaných brownfieldů může jejich očištění trvat až několik let a tvořit nejvýznamnější finanční položku při revitalizačním procesu.

Obnova a terénní úpravy: Pokud je to potřeba provádí se zpevnění terénu a další povrchové úpravy, které zahrnují položení trávníků, výstavbu chodníků, výsadbu stromů a další podobné úpravy. Rozsah těchto aktivit záleží na stavu objektu a je poměrně důležitý pro jeho vnější atraktivitu.

Nová výstavba: Finální fáze revitalizace objektu, při které dochází k provedení všech stavebních prací, tak aby mohl být plně využíván. Po dokončení může objekt přejít do užívání veřejného nebo soukromého sektoru, případně se o užívání mohou dělit.

Infrastruktura a služby: Dochází k doplnění veškeré potřebné infrastruktury, tak aby rekonstruované či nově postavené budovy mohl sloužit svému účelu. Konkrétně se jedná o vytvoření přístupové silnice, parkoviště, osvětlení, technickou infrastrukturu a další. Ně-

kteří položky mohou být hrazeny v rámci projektu revitalizace brownfields, jiné už jsou na bedrech nového uživatele.

Provoz a údržba: Revitalizovaný objekt nemusí být zpočátku vzhledem ke své historii výnosný. Pokud byl realizován pro soukromý subjekt, je vhodné ze strany veřejné správy určitý čas finančně podporovat uživatele, tak aby nedošlo k opětovnému vzniku brownfieldu. [4]

2.4 Výhody a nevýhody revitalizace brownfields

Na začátku každého procesu revitalizace brownfields stojí jeho iniciátor před několika zásadními otázkami. Jaká je míra degradace objektu? Je vůbec možná jeho rekonstrukce? A kde hledat vhodného zájemce o další využití? Z ekonomického pohledu je zpravidla mnohem výhodnější výstavba na greenfields, neboť každá regenerace brownfields většinou přináší enormní finanční náklady. Přesto je v dnešní době důležité prosazovat principy trvale udržitelného rozvoje a tím i regeneraci brownfieldů.

Výhody využití brownfields

- napojení na dopravní síť
- je zavedena technická infrastruktura
- snadný přístup k městské hromadné dopravě
- dochází k odstranění ekologicky škodlivého území
- nedochází k dalšímu záboru zemědělské půdy a krajiny
- brání nekontrolovatelnému růstu města za jeho přirozené hranice
- záchrana architektonických památek
- zlepšení image města
- soulad s principy trvale udržitelného rozvoje [5] [30]

Nevýhody využití brownfields

- komplikované majetkové vztahy
- složitá spolupráce s vlastníky, kteří nemají zájem o revitalizaci
- nákladná likvidace ekologické zátěže
- cena rekonstrukce zdevastovaných budov mnohdy výrazně převyšuje náklady na stavbu úplně nového objektu
- možná komplikace s rekonstrukcí kulturního či památkového dědictví
- nutnost žádat podporovat tyto nákladné revitalizace z veřejných zdrojů

- většinou nepřitahují soukromé investory
- riziko zvýšené časové náročnosti projektu
- zvýšené koordinační požadavky komplexnosti projektu a jeho realizace [5] [30]

Na první pohled se sice zdá, že hlavní bariérou využití brownfields je jejich finanční náročnost. Některé zahraniční zkušenosti, však naznačují, že to není tak docela pravda. Například ve východním Německu, které je svou dřívější hospodářskou strukturou velmi podobné České republice, byly vynaloženy obrovské finanční obnosy, přesto je výsledek v mnoha případech značně neuspokojivý. [5]

Zahraníční zkušenosti ale naznačují správnou cestu. Ostatně v některých vyspělých zemích jako Francie, Velká Británie nebo Spojené státy a Kanada své přístupy k využití brownfields pilují přes třicet let. Důležité je tedy správně nastavit priority, vytvořit srozumitelné strategie a vhodné nástroje pro podporu podnikání a aktivit širokého spektra zájemců o tuto problematiku. [5]

3 FINANCOVÁNÍ BROWNFIELDS

Revitalizaci brownfields je obecně možné financovat ze soukromých nebo veřejných zdrojů, často se jedná o kombinaci více zdrojů. Vzhledem k nákladnosti každé revitalizace je složité najít soukromého investora, který sám pokryl kompletní náklady projektu. Investor dává při předpokládaném tržním chování přednost levnějšímu řešení v podobě stavby na zelené louce. Proto je nutné revitalizace brownfields podpořit dotací z veřejných zdrojů.

3.1 Rozpočty obcí a krajů

Každá municipalita může řešit regeneraci brownfieldů vlastními prostředky ze svého rozpočtu. Vzhledem k finanční náročnosti projektů je ale takový postup málo pravděpodobný. V naprosté většině příkladů pokrývá příspěvek z obecního či krajského rozpočtu pouze část celkových nákladů. Kromě nárazové podpory konkrétních projektů ve veřejném zájmu, je možné vytvořit také vlastní koncepční finanční nástroj. Například Zlínský kraj iniciativně vytvořil fond na podporu revitalizace brownfields. Dotační prostředky jsou určeny na předprojektovou přípravu proveditelnosti revitalizace brownfields.

3.2 Státní rozpočet

Česká republika prostřednictvím svého státního rozpočtu přispívá na velké množství projektů, které více či méně souvisí s řešením brownfields. Děje se tak prostřednictvím ústředních orgánů státní správy, které administrují jednotlivé finanční nástroje. Jaké konkrétní nástroje používají k podpoře revitalizace brownfieldů kompetentní ministerstva?

3.2.1 Ministerstvo kultury

Podpora revitalizace některých brownfields probíhá skrze Program regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón. Tento nástroj podporuje aktivity k obnově památek v nejcennějších částech historických měst, prohlášených za památkové rezervace a památkové zóny, včetně projektů zaměřených na revitalizaci technických památek. Dotační prostředky jsou poskytnuty pouze za předpokladu, že město má vypracovaný vlastní program regenerace, která bude probíhat společně s vlastníkem dané stavby.

[19]

3.2.2 Ministerstvo průmyslu a obchodu

Ministerstvo finančně přispívá k revitalizaci brownfields prostřednictvím své dceřiné agentury CzechInvest. Agentura dříve zabezpečovala chod programu Podpora průmyslových zón a technologických center. V rámci tohoto rozsáhlého dotačního titulu bylo možné čerpat i prostředky na revitalizaci narušených ploch v průmyslových areálech. Program byl ukončen v roce 2006. Pokračovatelem tohoto nástroje je v současnosti Programu na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury, jehož cílem je podpořit rozvoj strategických průmyslových zón a také projekty výstavby či rekonstrukce podnikatelských prostor. Je určen jak pro podnikatelské subjekty, tak i pro územní samosprávné celky. Výše podpory kolísá podle konkrétního typu projektu od 46% až po 100% uznatelných nákladů. Program přímo vyjmenovává přípravu a realizaci projektů regenerace brownfieldů jako jednu ze svých hlavních aktivit. Ministerstvo průmyslu a obchodu také zajišťuje využití privatizačních prostředků na sanaci ploch narušených těžbou. [24] [16] [8]

3.2.3 Ministerstvo pro místní rozvoj

Ministerstvo nabízí podporu revitalizace brownfields v rámci programu Podpora regionálního rozvoje. V rámci tohoto rozsáhlého programu dochází k podpoře revitalizace brownfields hned z několika dílčích programů. Obecné formulace o podpoře občanské vybavenosti, zlepšení technické infrastruktury i životního prostředí, tedy oblasti, které se mohou dotýkat brownfields, se nacházejí ve všech programech podpory. Konkrétní nástroj k revitalizaci vojenských brownfields nabízí program Podpora úprav bývalých vojenských areálů k obecnímu využití. Tento program se zaměřuje na přeměnu budov a ploch v někdejších vojenských areálech k novému využití pro poskytování služeb ve veřejném zájmu nebo k podnikatelskému využití. Příjemci dotací jsou obce, na jejichž území došlo k rušení vojenských posádek nebo zařízení. [20]

3.2.4 Ministerstvo životního prostředí

Ministerstvo životního prostředí jakožto nejvyšší instituce ochrany přírody a životního prostředí podporuje nejrůznější environmentální projekty prostřednictvím Státního fondu životního prostředí, který poskytuje dotace na environmentální projekty širokého zaměření, ty mohou příznivě ovlivnit i proces revitalizace brownfields. Dříve ministerstvo zajišťovalo cílenou podporu regenerace brownfieldů díky dotačnímu programu Péče o urbanizované prostředí, ten však už není v platnosti.

3.2.5 Ministerstvo financí

Ve spolupráci s Ministerstvem životního prostředí zabezpečuje vlastníkům majetků nabytých při privatizaci úhradu nákladů na zlikvidování ekologických zátěží, které vznikly před privatizací. Česká republika se rozhodla přijmout zodpovědnost za takto znečištěná území s tím, že na jejich vyčištění bude využito výnosů z privatizace. Aktuálně Ministerstvo financí vypisuje výběrové řízení na tzv. ekologickou super zakázku, ve které by se měl najít dodavatel na odstranění všech zbývajících ekologických zátěží. [16]

3.3 Ostatní finanční nástroje

Soukromí investoři i municipality mohou revitalizační procesy financovat skrze klasické bankovní úvěry. Finanční instituce nabízejí pestrou škálu nejrůznějších produktů od speciálních municipálních úvěrů až po úvěry hypoteční. Kapitálové investiční projekty v rámci Evropské unie financuje Evropská investiční banka. Soukromý investor pochopitelně může využít pro revitalizaci brownfields i vlastních prostředků. [16] [5]

Málo známým nástrojem je Finanční mechanismus Evropského hospodářského prostoru a Finanční mechanismus Norska. Lichtenštejnsko, Island a Norsko, tedy země tvořící Evropské sdružení volného obchodu ESVO, se v roce 2003 zavázaly k solidární podpoře hospodářsky slabším zemím v rámci Evropského hospodářského prostoru. Norsko navíc přidalo vlastní nástroj, který je znám jako tzv. norské fondy. [16] [5]

PPP projekty znamenají partnerství veřejného a soukromého sektoru. Konkrétně se jedná o formu investiční spolupráce za účelem zajištění financování, výstavby, obnovení či údržby veřejné infrastruktury nebo poskytování veřejné služby. Soukromý subjekt tedy za předem dohodnutých podmínek uspokojuje veřejnou potřebu, kterou obvykle zajišťuje veřejný sektor. [16] [5]

3.4 Finanční prostředky z Evropské unie

Dotace ze strukturálních fondů Evropské Unie jsou nejvýznamnější příležitostí pro podporu revitalizačních procesů brownfields. V rámci cíle konvergence je možné v programovacím období 2007 – 2013 pro revitalizaci brownfields využívat operační programy podnikání a inovace, životní prostředí, integrovaný operační program, program rozvoje venkova a případně jednotlivé regionální operační programy. Pro úplnost nabízím i finanční nástroje

Evropské enie z předchozího programovacího období, které se podle názorů odborné veřejnosti problematice brownfields nevěnovaly dostatečně.

Programovací období 2004 - 2006

Nejvýznamnějším zdrojem financování revitalizace brownfieldů jsou prostředky ze strukturálních fondů. Mezi lety 2004 a 2006 byly nejvýznamnější dva operační programy. Ministerstvo průmyslu a obchodu koordinovalo Operační program průmysl, podnikání a inovace, jehož součástí byl podprogram Reality, který podporoval projekty revitalizace průmyslových zón a objektů. Ministerstvo životního prostředí zase administrovalo operační program Infrastruktura, který kofinancoval odstraňování ekologických škod. Další zdroje podporující brownfieldy bylo možné najít ve Společném regionálním operačním programu. K financování brownfields se využívaly i některé nástroje předvstupní pomoci jako Phare nebo Iniciativa Interreg. [2] [36]

Programovací období 2007 – 2013

3.4.1 Operační program Podnikání a inovace

Operační program Podnikání a inovace cílí na podporu rozvoje podnikatelského prostředí a podporu přenosu výsledků výzkumu a vývoje do podnikatelské praxe. Podporuje rozvoj stávajících a vznik nových firem, jejich inovační potenciál a využívání moderních technologií za současného čerpání obnovitelných zdrojů energie. Přispívá rovněž ke zkvalitňování infrastruktury a služeb pro podnikání a navazování spolupráce mezi podniky a vědecko-výzkumnými institucemi. Z fondů Evropské Unie je pro tento operační program vyčleněno celkem 3,04 miliardy eur, což činí přibližně 11,4 % veškerých prostředků určených z fondů EU pro Českou republiku. Financování programu je doplňováno z českých veřejných zdrojů, a to částkou ve výši až 0,54 miliardy eur. [35]

Operační program je tématicky členěn do sedmi prioritních os, každá z nich obsahuje specifické cíle, jejichž realizace je dosahováno prostřednictvím programů podpory. Těchto programů podpory je celkem 15 a jedním z nich je program Nemovitosti, který přímo řeší problematiku revitalizace brownfields. Program nemovitosti spadá do prioritní osy 5, Prostředí pro podnikání a inovace, jejímž prioritním cílem je „povzbudit spolupráci sektoru průmyslu se subjekty z oblasti výzkumu a vývoje, zkvalitnit infrastrukturu pro průmyslový výzkum, technologický vývoj a inovace, zefektivnit využití lidského potenciálu v průmyslu a zkvalitnit podnikatelskou infrastrukturu.“ Pátá prioritní osa má tři oblasti podpory - plat-

formy spolupráce, infrastruktura pro rozvoj lidských zdrojů a Infrastruktura pro podnikání, která zahrnuje právě program Nemovitosti. [11]

Oblast podpory Infrastruktura pro podnikání podporuje výstavbu a další rozvoj průmyslových prostor, s preferencí lokalit brownfieldového typu, tak aby došlo ke zlepšení podnikatelského i životního prostředí. Podpora není zaměřena pouze na samotnou revitalizaci, ale zdůrazňuje i znalostní a informační fázi rozvoje regionální infrastruktury (školení, semináře, přednášky, informační systémy). Tato oblast představuje 13,1% alokace OPPI. [10]

Operační program podnikání a inovace nabízí i další programy, které částečně umožňují financovat i revitalizaci brownfieldů. Celková rozdělovaná částka v těchto titulech je však podstatně nižší než v programu Nemovitosti. Jedním z nich je i program Potenciál, ten cílí na zvyšování kapacit společnosti pro realizaci výzkumných, vývojových a inovačních aktivit. Dalším nástrojem je program Prosperita, jehož hlavní náplní je podpora spolupráce podniků a vysokých škol. Konkrétně se může jednat o podporu vzniku vědeckotechnických parků podnikatelských inkubátorů, anebo nejrůznějších center pro transfer technologií. Program Školicí střediska zase zdůrazňuje potřebu kvalitního zázemí pro vzdělávání. Podporuje tak podnikatelské subjekty, které mimojiné rekonstruují zdevastované budovy pro potřeby vzdělávání zaměstnanců. [11]

3.4.2 Operační program Životního prostředí

Uvedený operační program naplňuje cíle politiky soudržnosti a je rozdělen do osmi prioritních os, z nichž dvě zaměřují svou podporu mimojiné i na revitalizaci brownfields. Správcem Operačního programu Životní prostředí je Ministerstvo životního prostředí a je financován jak ze strukturálních fondů a kohezního fondu, tak i z příspěvků ze státního rozpočtu a ze Státního fondu životního prostředí. Podporu mohou obdržet soukromé i veřejné subjekty, které se na projektu musí podílet částkou v minimální výši 10% z celkových uznatelných nákladů. Na revitalizaci brownfields je zaměřena prioritní osa 4, Zkvalitnění nakládání s odpady a odstraňování starých ekologických zátěží, která je rozdělena do dvou oblastí podpory – 4.1 Zkvalitnění nakládání s odpady a 4.2 Odstraňování starých ekologických zátěží. V určitých případech je možné revitalizaci brownfieldů spolufinancovat i z prioritní osy 6, Zlepšování stavu přírody a krajiny. V rámci této osy se nabízí pouze Oblast podpory 6.5 - Podpora regenerace urbanizované krajiny. Zmíněná podoblast se zabývá revitalizací brownfields parkového či lesoparkového typu. [1]

3.4.3 Program rozvoje venkova

Pro rozvoj venkova je možné čerpat dotace z Evropského zemědělského fondu, který je realizován právě skrze Program rozvoje venkova. Vízí toho programu je podporovat rozvoj venkovského prostoru při respektování pravidel trvale udržitelného rozvoje, zlepšovat stav životního prostředí a zamezit negativním dopadům intenzivního zemědělství. [37]

Program nabízí ve svých dílčích složkách i určité možnosti pro financování některých specifických lokalit brownfieldového typu. V rozvojové ose I. se nachází podoblast Modernizace zemědělských podniků, která podporuje výstavbu i rekonstrukci zemědělských prostor, ale zdůrazněna je rovněž preference brownfields. Dotace je určena zejména podnikatelským subjektům v zemědělství. Rozvojová osa III. zase naznačuje možnou podporu revitalizace brownfields v podopatření Obnova a rozvoj vesnic a Občanské vybavení a služby, která jsou zaměřena na dobudování chybějící občanské i technické infrastruktury ve venkovských oblastech. [37]

3.4.4 Iniciativy Evropské Unie – Jaspers a Jessica

Jsou to relativně nové nástroje, které zabezpečují dostatek prostředků pro podporu podnikání a rozvoje regionů členských zemí. Obě iniciativy je možné využívat i po konci programovacího období 2007 – 2013. Iniciativa JASPERS zahrnuje nefinanční podporu projektu jako bezplatnou expertní podporu při přípravě projektu apod. V rámci oblasti brownfields je určená pro projekty, na kterých spolupracuje veřejný a soukromý sektor. Iniciativa JESSICA podporuje rozvoj městského prostoru návratnými investicemi, a to v souladu s dlouhodobě udržitelným plánem rozvoje. Předpokládá se, že po skončení aktuálního programovacího období to bude hlavní nástroj EU pro regeneraci brownfields. [1]

3.4.5 Regionální operační program

V rámci cíle Konvergence je na programovací období 2007—2013 připraveno celkem 7 regionálních operačních programů určených pro všechny kraje České republiky s výjimkou Hlavního města Prahy. Jednotlivé regionální operační programy řeší několik přesně stanovených tematických oblastí, jejichž podpora má zvýšit rozvoj a konkurenceschopnost regionů a také jejich investiční atraktivitu. Příslušné regionální operační programy jsou autonomně řízeny Regionální radou příslušného regionu soudržnosti. Na regionální operační programy cíle Konvergence je z fondů EU vyčleněno 4,6 miliardy eur. [38]

Každý region soudržnosti má zpracovaný svůj vlastní dokument, který upravuje regionální operační program, tak aby reagoval na potřeby příslušného regionu. Z toho důvodu je i podpora regenerace brownfields zpracovaná v každém regionu soudržnosti odlišným způsobem. V návaznosti na praktickou část bych rád přiblížil situaci v Regionálním operačním programu Střední Morava. Skrze ROP NUTS II Střední Morava mohou čerpat oprávnění žadatelé prostředky na řešení problematiky brownfields na území Zlínského a Olomouckého kraje.

Prioritní osa 2, Integrovaný rozvoj a obnova regionu vymezuje jako podporovanou oblast 2.4, Podporu podnikání. Je zdůrazněna především podpora regenerace brownfields v urbanizovaném území, kde se současně s odstraněním nevyužívaných nemovitostí, následně vytváří příznivé podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit. Další oblast, která skýtá čerpání prostředků na regeneraci brownfields je oblast 2.2, Rozvoj měst. Cílem této oblasti je revitalizace a zvýšení atraktivnosti měst s počtem obyvatel vyšším než pět tisíc. Komplexním cílem je tedy řešení veřejných ploch v příslušné lokalitě, vyvolávající investice dalších subjektů, především podnikatelských. Velmi podobná je situace v oblasti 2.3, Rozvoj venkova, v níž je definována nutnost investice do revitalizace území v rámci zvyšování kvality života na venkově. Tato podpora je zaměřena na obce s více než 500 obyvateli a méně než 5 000 obyvateli, dobrovolné svazky obcí, organizace zřizované nebo zakládané kraji a obcemi a pro nestátní neziskové organizace. [1]

3.4.6 Integrovaný operační program

Program řeší společné regionální problémy v oblastech územního rozvoje, veřejných služeb a infrastruktury pro veřejnou správu. Zmíněný program je rozčleněn do šesti prioritních os. Problematika brownfields se přímo dotýká prioritní osy 5, Národní podpora územního rozvoje, konkrétně ve své dílčí oblasti podpory 5.2, Zlepšení prostředí v problémových sídlištích. Jedná se konkrétně o podporu revitalizace velkých sídlišť mající nejméně 500 bytů a nacházejících se ve městech s více než 20 tisíci obyvatel. Podpora je zaměřená na obnovu veřejných prostranství a modernizaci bytů. [1] [34]

4 STRATEGICKÉ DOKUMENTY A JEJICH VZTAH K BROWNFIELDS

Pro soukromého investora brownfields většinou nepředstavují atraktivní ekonomickou příležitost. Jejich revitalizace je nákladná, zdlouhavá a s nejasným výsledkem. Proto by regenerace takových lokalit nebyla možná bez podpory veřejného sektoru, který své záměry definuje prostřednictvím pestré škály nejrůznějších strategických materiálů.

Programové dokumenty v České republice

Všechny dokumenty jsou vytvořeny v návaznosti na Národní rozvojový plán i Národní strategický referenční rámec. Kromě koncepčních materiálů řešící problematiku brownfields, potažmo regionálního rozvoje na národní úrovni, existují i regionální strategie, které zpracovávají konkrétní municipality. Takové programové dokumenty pro Zlínský kraj a město Zlín rozeberu v praktické části mé práce.

4.1 Politika územního rozvoje ČR

Je koordinována Ministerstvem pro místní rozvoj podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu.

„Politika územního rozvoje ČR je celostátní nástroj územního plánování, který slouží zejména pro koordinaci územního rozvoje na celostátní úrovni a pro koordinaci územně plánovací činnosti krajů a současně jako zdroj důležitých argumentů při prosazování zájmů ČR v rámci územního rozvoje Evropské unie.“ [22]

Dokument Politika územního rozvoje se zabývá i problematikou brownfields. V této oblasti se snaží vytvořit vhodné podmínky pro revitalizaci takových lokalit v souladu s teorií udržitelného rozvoje. Politika také zdůrazňuje nutnost předcházet nevhodným formám suburbanizace a zdůrazňuje potřebu účelného využívání území.

4.2 Strategický rámec udržitelného rozvoje ČR

Strategický rámec byl schválen usnesením vlády z ledna roku 2010. Definuje vizi udržitelného rozvoje v České republice, základní principy udržitelného rozvoje a měřicí indikátory. Stanovuje také klíčové priority a cíle udržitelného rozvoje rozdělené do pěti vzájemně provázaných prioritních os. Naplňováním priorit a cílů obsažených ve strategii se má zabezpečit prosperita české společnosti, která by stála na třech pilířích udržitelného rozvoje, které jsou ekonomické, sociální a environmentální. [25]

Prioritní osy:

- PO1: Společnost, člověk a zdraví
- PO2: Ekonomika a inovace
- PO3: Rozvoj území:
- PO4: Krajina, ekosystémy a biodiverzita
- PO5: Stabilní a bezpečná společnost [25]

V dílčích oblastech dokumentu je několikrát zdůrazněn význam revitalizace brownfields jako akcelératoru rozvoje konkrétních oblastí i jeho význam v naplňování teorie udržitelného rozvoje.

4.3 Státní politika životního prostředí ČR 2004 - 2010

Státní politika životního prostředí ČR pro období 2004 – 2010 byla schválená vládou České republiky a definovala dlouhodobý rámec směřování vývoje environmentálního rozměru udržitelného rozvoje České republiky. Státní politika životního prostředí zdůrazňuje prioritní oblasti životního prostředí, kterými jsou:

- ochrana přírody, krajiny a biologické rozmanitosti
- udržitelné využití přírodních zdrojů, materiálové toky a nakládání s odpady
- environmentální prostředí a kvalita života
- ochrana klimatu planety a omezení přenosu znečištění [26]

Dokument poukazuje také na nedostatečné využívání brownfields i na nutnost likvidace ekologických škod v takových lokalitách. Také je upozorňováno na zvyšující se výstavbu na zelené louce právě na úkor využití brownfields. Na začátku roku 2011 bylo zahájeno zjišťovací řízení k nové koncepci Státní politika životního prostředí ČR 2011 – 2020.

4.4 Strategie regionálního rozvoje 2007 – 2013

Strategie regionálního rozvoje je podle § 5 zákona č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje základním dokumentem politiky regionálního rozvoje České republiky. Zpracovatelem dokumentu je Ministerstvo pro místní rozvoj. Aktualizovaná verze respektuje nařízení Evropské unie v politice hospodářské a sociální soudržnosti, která přenáší do priorit a opatření české regionální politiky.

Strategie ve svých konkrétních opatřeních opakovaně zdůrazňuje důležitost regenerace brownfields a poukazují na nutnost upřednostňovat jejich využití před záborem nezastavěných ploch. [22]

4.5 Národní strategie regenerace brownfieldů

Strategie je jediným uceleným dokumentem, který řeší problematiku brownfields na národní úrovni. Vládou byla vzata na vědomí v červenci 2008. Základní vizí dokumentu je celkové zlepšení stavu území, zvýšení podnikatelských příležitostí, zkvalitnění životního prostředí a efektivní využití zanedbaného území. Základním cílem dokumentu je tedy vznik ideálního prostředí pro efektivní realizaci regeneračních projektů a také předcházení vzniku nových brownfields. [9]

Zodpovědnost za řešení brownfields na národní úrovni nese Ministerstvo průmyslu a obchodu za spolupráce Ministerstev životního prostředí a financí. Koordinace spolupráce probíhá v rámci meziresortní hodnotitelské komise. Důležitou roli hraje vzhledem k oblastním rozdílům ve stavu brownfields i spolupráce s regionální a místní sférou. [9]

Dokument popisuje roli agentury Czechinvest jako hlavního iniciátora znovuvyužití brownfields. Agentura je příspěvkovou organizací podřízenou ministerstvu průmyslu a obchodu, jejím hlavním posláním je posílení konkurenceschopnosti české ekonomiky. Přímou v oblasti brownfields spravuje národní databázi, nabízí a administruje dotační tituly, vyhledává investory, nabízí alternativní zdroje financování a předkládá návrhy mezirezortní komisi. [9]

Vyhledávací studie

Prvním krokem k vytvoření Národní strategie regenerace brownfields byla vyhledávací studie pro zmapování brownfields. Práce byly zahájeny v roce 2005 ve spolupráci ministerké agentury CzechInvest a jednotlivých krajů. V polovině roku 2007 byl celý projekt ukončen a jeho výsledkem je studie s uceleným přehledem brownfields na území České republiky. Z národní databáze brownfields pak mohou zájemci vybírat lokality pro své investiční projekty. Studie identifikovala celkem 2 355 lokalit, které lze označit jako brownfields, jejichž celková plocha činila 10 362 hektarů. Ze studie vyplynulo také několik zcela nových faktů o brownfieldech v České republice. Při porovnání lokalit podle jejich předchozí funkce se ukázalo, že největší plochu zaujímají v ČR průmyslové brownfieldy (42,8 % plochy z celkové rozlohy brownfieldů), následované plochami sloužícími v minu-

losti armádě (23,2 %) a zemědělství (17,8 %). Analýza vlastnictví ukázala, že 72 % lokalit je majetkem soukromých subjektů, 20 % vlastní veřejný sektor a zbývající část má smíšené vlastnictví. [9]

Konkrétní cíle strategie

Základním cílem strategie je zabránění vzniku nových brownfields a efektivní revitalizace těch stávajících. Kromě toho je v dokumentu uvedeno i několik specifických cílů.

Krátkodobé cíle (měly by být naplněny do konce roku 2013):

- Hledat jiné možnosti využití brownfieldů než jen pro průmyslová odvětví. Například jako občanskou vybavenost, služby, bydlení apod.
- Největší možné využití evropských dotačních titulů za programovací období 2007 – 2013.
- Zabezpečit vzdělávání o problematice brownfields, stejně tak zprofesionalizovat přístup veřejné správy k této problematice. [9]

Dlouhodobé cíle (jejich naplnění se předpokládá až mnohem později):

- Předcházení vzniku brownfields
- Snížení počtu brownfieldů a záboru volné krajiny v rámci principů udržitelného rozvoje
- Kvalitnější urbanizované prostředí i socioekonomický rozvoj
- Efektivní využití veřejný prostředků pro regenerace
- Propagování příkladů dobré praxe, podpora odborného řízení revitalizačních projektů
- Zkvalitňování životního prostředí a odstraňování ekologických škod v lokalitách brownfieldů [9]

II. PRAKTICKÁ ČÁST

5 STRATEGIE VYUŽITÍ BROWNFIELDS VE ZLÍNSKÉM KRAJI

Koncepční dokument Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji vznikl za účelem navýšení absorpční kapacity kraje právě v oblasti revitalizace brownfields. Strategii zpracovala ostravská Agentura pro regionální rozvoj. Studie se zaměřila na brownfields s výměrou přesahující půl hektaru a měla aktualizovat již existující databázi z roku 2007. V prosinci 2010 byla strategie schválena krajským zastupitelstvem a představuje nejdůležitější koncepční dokument, který řeší problematiku brownfields ve Zlínském kraji. Celý dokument úzce navazuje na nadřazené strategické materiály kraje, zejména pak na Strategii rozvoje Zlínského kraje 2009-2013 a Program rozvoje územního obvodu Zlínského kraje. Cílovými uživateli strategie by měly být obce, orgány státní správy, podnikatelské subjekty i veřejnost. [1]

Strategie je rozdělena na analytickou a návrhovou část. Analytická část rozebírá stav brownfields v kontextu celé České republiky. Zahrnuje průzkum investičního prostředí a další podkladové informace včetně SWOT analýzy, ze kterých poté vycházelo návrhové řešení.

Globálním cílem materiálu je řešení problematiky brownfields na celém území Zlínského kraje. Úspěšná revitalizace by měla zlepšit image kraje, rozšířit nabídku podnikatelských příležitostí, zvýšit počet pracovních míst a současně zbavit území ekologických zátěží. Naplňování cílů strategie je jedním z důležitých aspektů, jež přispívají k naplnění trvale udržitelného rozvoje Zlínského kraje. [1]

Hlavní záměry Zlínského kraje v oblasti revitalizace brownfields:

- rozšiřovat všeobecné povědomí o problematice regenerace brownfields
- spolupráce s municipalitami při řešení regenerace brownfields
- tvorba uceleného přehledu o investičních možnostech
- rozšiřovat zájem investorů o znovuvyužití brownfields [1]

5.1 Analýza brownfields na území Zlínského kraje

Zlínský kraj patří v kontextu České republiky k oblastem se značnou průmyslovou tradicí, s čímž úzce souvisí i zvýšená koncentrace starých opuštěných ploch a objektů. Strategie navazuje na původní materiál z roku 2007. Dochází k doplnění a aktualizaci již existující databáze brownfields s rozlohou větší než půl hektaru ve Zlínském kraji.

5.1.1 Stručná charakteristika kraje

Zlínský kraj tvoří spolu s Olomouckým krajem Region soudržnosti NUTS II Střední Morava. Samotný kraj se skládá ze čtyř okresů, a to Zlín, Kroměříž, Uherské Hradiště a Vsetín. Na území zlínského kraje se nachází 305 obcí, z nichž 30 má statut města. Na konci roku 2010 žilo ve Zlínském kraji 590 361 obyvatel, kraj je tak na osmé příčce v rámci celorepublikového srovnání. Nejvýznamnějším průmyslovým odvětvím je zpracovatelský průmysl (36,6 % zaměstnanců v kraji). Nejvíce středních a velkých podniků se zabývá výrobou kovů a hutnictvím, dále pak elektrotechnickým průmyslem, pryžovým a plastikářským. Dříve tradiční obuvnictví je pouze okrajovou činností.[1]

5.1.2 Výsledky analýzy

Strategie zmapovala všechny brownfields ve Zlínském kraji, která mají větší rozlohu než půl hektaru. Zjistilo se, že v kraji se nachází celkem 115 brownfields, které celkově zaujímají plochu téměř 570 hektarů. Všechny identifikované lokality jsou prezentovány na internetových stránkách a ke každé byl zpracován stručný informační materiál. Zároveň studie podle výběrových kritérií vytypovala 37 brownfields, které byly dále rozpracovány do detailnějších projektových záměrů.

Základní fakta o brownfields ve Zlínském kraji

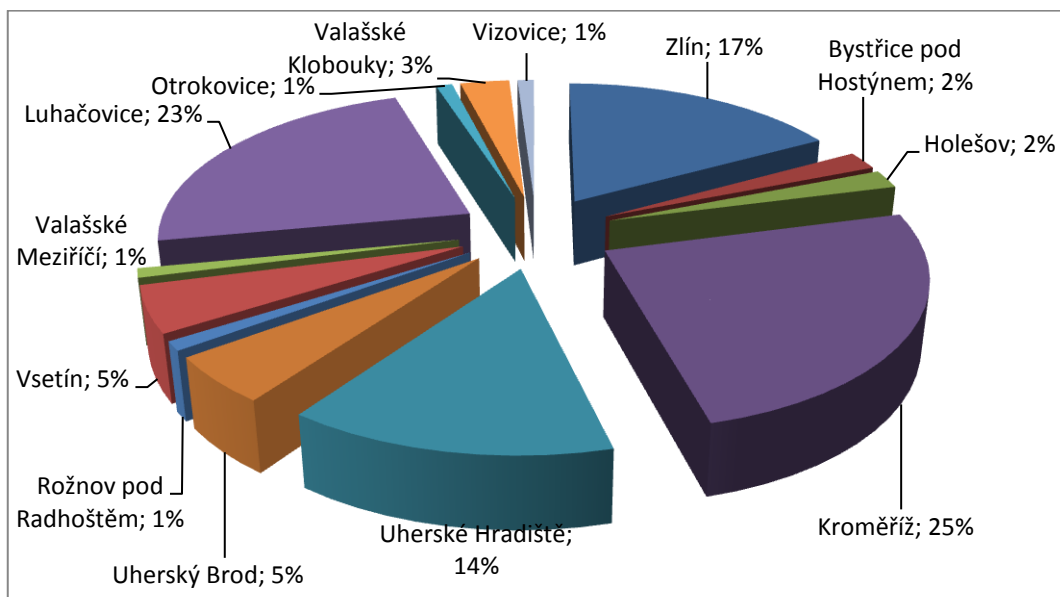
- v okrese Zlín se nachází nejvíce brownfields (45% z celkového počtu)
- největší množství brownfields dosahuje rozlohy 1 – 5 hektarů (56 %). Naopak nejméně lokalit má rozlohu nad 50 hektarů (pouhá 2 %).
- největší část brownfields dříve plnila funkci v zemědělství (53 %). Druhým nejčastějším způsobem předchozího využití byl průmysl (28 %).
- 61 % lokalit je částečně opuštěných, úplně opuštěných je 39 % lokalit.
- v soukromém vlastnictví je 61% všech brownfields, pouze 15% lokalit je vlastněno veřejným sektorem a zbývající lokality mají kombinované vlastnictví
- přes 70 % brownfields je bez ekologického zatížení

- komplikovaná struktura nejméně pěti vlastníků je přibližně u 35% lokalit [1]

Rozdělení brownfields ve Zlínském kraji podle obcí s rozšířenou působností

Materiál strategie umožňuje členit a porovnávat výskyt brownfields z různých hledisek. Pro ilustraci rozptýlení takových lokalit po celém Zlínském kraji, předkládám přehled výskytu brownfields ve správním obvodu obcí s rozšířenou působností.

Při podrobnější analýze lokalizace brownfields podle jejich výskytu ve správním obvodu obcí s rozšířenou působností, byl největší počet brownfields identifikován v Kroměříži (25%), Luhačovicích (23%), Zlíně (17%) a Uherském Hradišti (14%). Ostatních 9 obcí s rozšířenou působností, které jsou ve Zlínském kraji, zahrnují od 1 do 5 % identifikovaných lokalit. Nejméně lokalit brownfields se nachází ve Vizovicích, Otrokovicích, Valašském Meziříčí a Rožnovem pod Radhoštěm (1%). Z uvedeného nelze vysledovat nějaký jednoznačný trend v umístění brownfields například podle velikostí měst. [1]

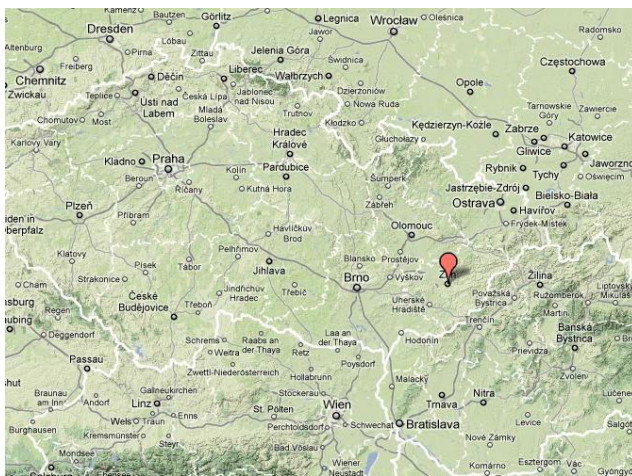


Obr. 1: Brownfields ve Zlínském kraji podle obcí s rozšířenou působností [1]

6 ANALÝZA BROWNFIELDS NA ÚZEMÍ MĚSTA ZLÍNA

Zlín je moderní dynamické město, v němž ještě na začátku dvacátého století žilo kolem tří tisícovek obyvatel. Překotný rozvoj města způsobil nástup Baťova obuvnického impéria. Ovšem dnes už je obuvnický průmysl ve městě okrajovou činností, někdejší tovární areál chátrá a je vůbec největším brownfieldem v celém kraji. Kromě Baťova areálu je ve městě i několik dalších brownfields, o jejichž další osud nejeví město žádný významnější zájem. Na následujících stránkách bych proto rád přiblížil situaci kolem zlínských brownfields.

6.1 Základní informace o městě



Statutární město Zlín

kraj: Zlínský

okres: Zlín

katastrální výměra: 102,83 km²

obyvatel: 75 469 (1. 1. 2011, ČSÚ)

nezaměst.: 9,2 % (1. 1. 2011, ČSÚ)

Obr. 2: Zlín na mapě ČR

zdroj: maps.google.cz

6.1.1 Historie

Zásadním milníkem v historickém vývoji Zlína byl rok 1894, kdy byla založena obuvnická firma Baťa. Před průmyslovou revolucí byl Zlín nenápadným městečkem lokálního významu, ale s nástupem legendární obuvnické firmy postupně rostl i význam města.

V meziválečném období už byl Zlín moderním městem s jedinečnou architekturou, jehož počet obyvatel vzrostl během čtyřiceti let z pěti tisícovek na více než čtyřicet tisíc. Nevídaný rozvoj táhla prosperující firma Baťa i osobnost Tomáše Bati, které se stal i starostou města.

V roce 1945 byly Baťovy závody znárodněny a přejmenovány na Svit, o čtyři roky později se změnil i název města. Ale obuvnická tradice zůstala ještě zachována až do restrukturalizace v devadesátých letech minulého století.

Dominantou Zlína je legendární baťovský mrakodrap jedenadvacítka. Pře sedmdesát metrů vysoká stavba byla dříve administrativním centrem firmy Baťa, dnes zrekonstruovaný mrakodrap využívá Zlínský kraj.

6.1.2 Současnost

Statutární město Zlín je přirozeným průmyslovým, podnikatelským a kulturním centrem Zlínského kraje. Městem se klikatí malebná řeka Dřevnice a okolní kopce tvoří hory Barabáš, Tlustá a Baba.

Zlín tvoří 15 katastrálních území, na kterých se rozprostírá 16 místních částí. Jmenovitě to jsou Chlum, Jaroslavice, Klečůvka, Kostelec, Kudlov, Lhotka, Louky, Lužkovice, Malenovice, Mladcová, Prštné, Příluky, Salaš, Štípa, Velíková a Zlín.

Zlín je výrazně průmyslově orientovaným městem. 30% jeho obyvatel pracuje v některém z průmyslových odvětví. Přímo ve Zlíně sídlí celá řada podniků se zaměřením na strojírenský, gumárenský i plastikářský průmysl. Obuvnická výroba, která město proslavila, téměř zanikla. Největší koncentrace průmyslových aktivit je v Baťově areálu a v průmyslové zóně Příluky. V oblasti služeb a obchodu pracuje 14% osob, školství, zdravotnictví a sociální služby zaměstnávají na 11% obyvatel města. [15]

Ve městě působí celá řada významných institucí veřejné správy. Hlavními turistickými lákadly jsou Zoo Lešná, mrakodrap jedenadvacítka a Obuvnické muzeum. Zlín úspěšně reprezentuje také několik sportovních klubů. Místní hokejisté hrají extraligu, a v roce 2004 dokonce získali mistrovský titul. Fotbalisté působí ve druhé nejvyšší soutěži. Zlínští volejbalisté skončili na jaře 2011 v nejvyšší soutěži na třetím místě. Rovněž házenkářky patří dlouhodobě k domácí elitě.

Kvalitní úroveň terciárního vzdělání zajišťuje Univerzita Tomáše Bati, která je jednou z nejdynamičtějších vysokých škole v celé České republice. V roce 2011 měla před třináct tisíc studentů a je elitní vzdělávací a vědeckou institucí celé Východní Moravy.

6.2 Přístup města k problematice brownfields

Magistrát města Zlína nemá zpracovaný žádný ucelený koncepční dokument zaměřený přímo na problematiku brownfields na svém území. Rovněž ve strategických dokumentech města je o brownfields pouze letmá zmínka. Iniciativu v této oblasti plně přenechává kraji. V Integrovaném plánu rozvoje města Zlína z roku 2008 je pouze krátká zmínka v kapitole 4.2.4. Souhrnné zhodnocení podmínek rozvoje města a zdůvodnění výběru zóny.

„Do budoucna by se mělo pokračovat s rekonstrukcemi brownfields na území města. Pilotním byl v tomto směru otevřený Vědeckotechnický park Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně na místě původního internátu studentů Tomáše Bati.“ [15]

Jediný projekt revitalizace brownfields, na kterém se město Zlín aktivně podílelo, bylo zřízení Podnikatelského a inovačního centra v Baťově areálu. Fungování projektu měli na starosti pracovníci z oddělení koordinace projektů. Město pro celý záměr poskytlo zchátralou 23. budovu a podílelo se na financování revitalizace. Dnes Zlín v Baťově areálu, který je podle krajské koncepce vůbec největším brownfieldem na území města, nevlastní žádné nemovitosti, pouze dopravní a technickou infrastrukturu.

Letným porovnáním s vybranými konkurenčními městy v České republice je zřejmé, že město Zlín má v přístupu k problematice brownfields rezervy. Například Ostrava má přímo na svých webových stránkách rubriku s přehledem nejvýznamnějších brownfields na svém území. Není problém rychle a přehledně na jednom místě najít všechny podrobnosti o daných lokalitách včetně kontaktů v případě zájmu o další detaily. Zlínský přístup je poněkud odlišný. Ačkoliv je dlouho známa krajská strategie využití brownfields, tak město Zlín se na svých oficiálních informačních zdrojích k identifikovaným brownfields na svém území vůbec nehlásí.

Problematika brownfields je důkladně rozpracována i ve strategických dokumentech slezské metropole. Ostrava na svých webových stránkách připouští, že sice není vlastníkem žádné lokality typu brownfield, ale přesto se nezříká své odpovědnosti jako koordinátora a iniciátora rozvojových projektů na takových plochách.

Ostrava možná není úplně ideální partner pro podobné porovnání. Přece jenom se jedná o razovité velkoměsto s více než 300 tisíci obyvatel a průmyslovou tradicí, která je výjimečná v kontextu celé České republiky. I když možná právě pro své bohaté zkušenosti s výskytem brownfields na svém území nabízí ideální příklad dobré praxe hodný následování.

Ale co například Vsetín? Třicetitisícové město, které je od Zlína vzdáleno jenom něco málo přes dvacet kilometrů. Jaký je jeho přístup k problematice brownfields? Město Vsetín má zpracovanou podrobnou analýzu všech brownfields ve svém katastrálním obvodu. Dokument, který byl financován prostřednictvím Norského finančního mechanismu, identifikoval ve městě 18 brownfields. Krajská strategie neidentifikovala na území města Vsetín na základě svých vyhledávacích kritérií ani jeden brownfield!

6.3 Přehled identifikovaných brownfields na území města

Jediný oficiální dokument, který mapuje výskyt lokalit brownfields na území města Zlína je zmiňovaná Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji. Samotné město nemá zpracovaný žádný podobný dokument, proto při analýze vycházím především z obsáhlého materiálu kraje.

Strategie identifikovala v katastrálním území statutárního města Zlína celkem šest brownfields, které vyhovovaly zadaným kritériím. Největším z nich je Baťův areál v samém centru města. Na sídlišti Jižní Svahy už léta chátrá betonový skelet rozestavěného nákupního centra. V místní části Malenovice se nachází hned dva brownfieldy. Jednak plochy vytěžené cihelny a také někdejší zahradnictví. Nejmenší plochu zaujímá brownfield filmové ateliéry. Ten se stejně jako bývalý zemědělský areál nachází v místní části Kudlov.

6.3.1 Zemědělský areál Kudlov

Lokalita: Zlín, Kudlov



Obr. 3: Bývalý zemědělský areál Kudlov [45]

Charakteristika: Budova postavena v sedmdesátých letech dříve sloužila jako kravín a ještě nedávno v ní byl chován hovězí dobytek. Areál je řadu let opuštěn a nachází se ve

zchátralém stavu. Ve špatném technickém stavu jsou jak budovy, tak i přilehlá technická infrastruktura. V lokalitě se také nachází nevyužívané hnojiště. Výhodou brownfieldu je vynikající dopravní dostupnost, nejbližší veřejná komunikace je vzdáleno pouhých padesát metrů. A také jasné vlastnické vztahy, celý areál je v rukou jediného majitele. [45]

Technické údaje

- *Katastrální území:* Kudlov
- *Odhad rozlohy lokality:* 0,69 ha
- *Výměra zastavěné plochy:* 1 685 m²
- *Počet objektů v lokalitě:* 1
- *Typ vlastnictví:* soukromé
- *Informace o technické infrastruktuře:* elektrické energie, vodovod, jímka
- *Funkční využití dle ÚPD:* Zemědělské areály a služby [45]

6.3.2 Filmový areál ve Zlíně

Lokalita: Zlín, Kudlov

Charakteristika: Filmové ateliéry ve Zlíně byly založeny v roce 1936, kdy plnily funkci reklamního studia společnosti Baťa. Po druhé světové válce se staly součástí československého státního filmu. V té době v ateliérech vznikly legendární filmy jako Cesta do pravěku, Vynález zkázy nebo Baron Prášil. Po pádu komunismu se společnost transformovala na Ateliéry Zlín, které fungují dodnes. Přesto se v části filmového areálu nachází brownfield, který dávno neplní svou původní funkci a je pouze částečně využíván jako skladovací prostor. Lokalita zahrnuje nemovité kulturní památky a území kulturního významu. [45]



Obr. 4: Filmový areál ve Zlíně [45]

Na začátku roku 2011 plánoval majitel rozsáhlou rekonstrukci celého objektu. Celková investice do ateliérů by měla dosáhnout až astronomických 800 milionů korun a měla by přinést na 350 nových pracovních míst. Cílem je aby areál nabízel ty nejmodernější služby pro filmaře na jednom místě a po rekonstrukci by měl patřit k nejlepším studiím svého druhu v celé Evropě. Investor při financování počítá i s využitím prostředků z Operačního programu podnikání a inovace. [14]

Technické údaje

- Katastrální území: Zlín
- Odhad rozlohy lokality: 0,70 ha
- Výměra zastavěné plochy: 2 110 m²
- Počet objektů v lokalitě: 5
- Vlastník: soukromé
- Informace o technické infrastruktuře: elektrické energie, vodovod, plynovod, splašková kanalizace, datové linky
- Funkční využití dle ÚPD: plochy polyfunkční [45]

6.3.3 Vytěžené území cihelny Malenovice

Lokalita: Zlín, Malenovice

Charakteristika: Lokalita se nachází na okraji místní části Malenovice. Cihelna vznikla pro potřeby firmy Baťa už v roce 1937. Plocha brownfieldu je nerovná se svahovými deformacemi, které zvyšují riziko půdních sesuvů. Těžba probíhá pouze v okrajové části areálu.



Obr. 5: Vytěžené území cihelny Malenovice [45]

Území by bylo možné revitalizovat úpravou terénu a zakořeněním nové vegetace, čímž by došlo ke zpevnění nestabilního podloží. Došlo by také k vhodnému navázání na okolní převážně zalesněnou krajinu. Další využití by tak mohl směřovat k realizaci lesoparku s cyklostezkami a odpočinkovými zónami, kterých je v okolí nedostatek. Soukromý vlastník území však dosud nevyvíjí žádné aktivity směřující k jeho revitalizaci. [45]

Technické údaje

- *Katastrální území:* Malenovice u Zlína
- *Odhad rozlohy lokality:* 9,32 ha
- *Výměra zastavěné plochy:* žádná zastavěná plocha
- *Počet objektů v lokalitě:* žádné objekty
- *Vlastník:* soukromé
- *Informace o technické infrastruktuře:* elektrické energie, vodovod, plynovod, parovod, kanalizace, datové linky, optické kabely

- *Funkční využití dle ÚPD:* výrobní aktivity; krajinná zóna smíšená – plochy pro povrchovou těžbu [45]

6.3.4 Zahradnictví Malenovice

Lokalita: Zlín, Malenovice



Obr. 6: Někdejší zahradnictví v Malenovicích [45]

Charakteristika: Areál někdejší zahradnictví je úplně opuštěný a chátrá. Nachází se na okraji místní části Malenovice. Minoritní část brownfieldu je zastavěna nízkou budovou ve špatném technickém stavu, zbývající území je zalesněno. Lokalita se nachází v těsné blízkosti hlavního silničního tahu ze Zlína do Otrokovic. [45]

Technické údaje

- *Katastrální území:* Malenovice u Zlína
- *Odhad rozlohy lokality:* 4,99 ha
- *Výměra zastavěné plochy:* 2 016 m²
- *Počet objektů v lokalitě:* 4
- *Vlastník:* soukromé
- *Informace o technické infrastruktuře:* elektrické energie, vodovod, horkovod, kanalizace, datové linky, optické kabely
- *Funkční využití dle ÚPD:* zahradnictví, výrobní služby, řemesla

6.3.5 Baťův areál ve Zlíně

Lokalita: Zlín, Prštné

Charakteristika: První výrobní budovy vznikly v areálu roku 1906. Systematickým budováním se postupně vytvořila unikátní tovární struktura, ve které se vyráběly miliony párů bot značky Baťa. Po komunistickém převratu byl podnik znárodněn a přejmenován na Svit. Stát za svitovské éry investoval jen minimum prostředků do opravy budov a areál postupně chátral. Po krachu Svitu trápil areál kromě špatného technického stavu budov i majetková roztržitost, která dodnes komplikuje revitalizaci.



Obr. 7: Letecký pohled na Baťův areál [45]

Areál tvoří bezmála sto padesát budov v nejrůznějším stavu. Některé z nich jsou zcela opuštěné, jiné pouze částečně a ostatní jsou plně využívány. Zároveň se v některých částech továrního komplexu úspěšně nastroval proces revitalizace. Příkladem dobré praxe je rekonstrukce 23. budovy a její přeměna na Podnikatelské a inovační centrum.

V průběhu roku 2011 začne kraj s plánovanou revitalizací 14. a 15. budovy. Projekt Krajského kulturního a vzdělávacího centra je jednou z nejvýznamnějších investičních akcí Zlínského kraje. V zrekonstruovaných budovách vznikne nové zázemí pro Krajskou knihovnu, Muzeum jihovýchodní Moravy i Krajskou galerii výtvarného umění. Celkové náklady projektu dosáhnou až 900 milionů Kč. Celá revitalizace bude realizována s pomocí dotace z Regionálního operačního programu regionu soudržnosti Střední Morava podoblasti podpory „Integrovaný plán konverze zóny“. [1]

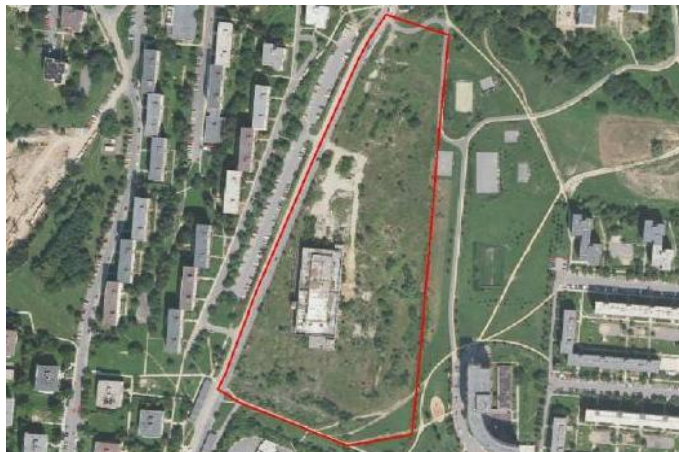
Celý komplex je rozdělen kolejemi Českých drah na dvě části. Areál je dobře přístupný po silnici 1. třídy I/49. Navíc se v západním křídle Baťových továren buduje úplně nový vjezd z ulice Antonínova, čímž se výrazně zlepší dopravní napojení. Na podzim roku 2011 by měla být vybudována úplně nová křižovatka, která významně usnadní přístup do Baťova areálu. Vjezd do areálu bude nově zajištěn přímo z páteří komunikace č. I/49, Křižovatka propojí ulice J. A. Bati a Antonínova. [45]

Technické údaje

- *Katastrální území:* Zlín, Pršténé
- *Odhad rozlohy lokality:* 69,63 ha
- *Výměra zastavěné plochy:* cca 450 000 m²
- *Počet objektů v lokalitě:* cca 145
- *Vlastník:* kombinované
- *Informace o technické infrastruktuře:* elektrické energie, vodovod, plynovod, horkovod, kanalizace, datové linky, optické kabely
- *Funkční využití dle ÚPD:* výroba, inženýrské sítě a doprava, občanská vybavenost [45]

6.3.6 Betonový skelet na Jižních Svazích

Lokalita: Jižní Svahy, Zlín



Obr. 8: Betonový skelet na Jižních Svazích [45]

Charakteristika: Na svou dobu megalomanské nákupní centrum začalo růst na největším zlínském sídlišti koncem osmdesátých let, jenže se nikdy nedokončilo. Po změně majitele v roce 2004 už byl několikrát představen plán nového využití betonového staveniště, ale situace se nemění. Betonový skelet je v dobrém technickém stavu, takže není bezpodmí-

nečně nutná jeho demolice. Na druhou stranu představené projektové záměry s demolicí jednoznačně počítají.

Technické údaje:

- *Katastrální území:* Zlín
- *Odhad rozlohy lokality:* 5,32 ha
- *Výměra zastavěné plochy:* 2 657 m²
- *Počet objektů v lokalitě:* 1
- *Vlastník:* kombinované
- *Informace o technické infrastruktuře:* elektrické energie, vodovod, plynovod, horkovod, kanalizace, datové linky, optické kabely
- *Funkční využití dle ÚPD:* plochy pro maloobchod, stravování, ubytování; parková zeleň [45]

6.4 Příklady dobré praxe revitalizace brownfields

Snažil jsem se vybrat tři vzorové příklady revitalizace brownfields, které lze po všech stránkách považovat za úspěšné. Zároveň jsem zvolil projekty, které byly financovány různým způsobem, abych nastínil, jak široké jsou v praxi možnosti zajištění revitalizace.

6.4.1 Lesní hotel ve Zlíně

Hotel vznikl přestavbou zchátralé a léta nevyužívané budovy Lesní kavárny.

Lokalita: Hotel se nachází v klidné zlínské části Kudlov, v těsném sousedství proslulých filmových ateliérů a lesního hřbitova.

Původní funkce: Dřívější Lesní kavárna byla postavena v roce 1982 podle návrhu zlínského architekta Ivana Bergmanna. Stavba byla ceněna pro svůj funkcionalistický nádech, čímž dokonale zapadla do Baťovského Zlína. Ale kavárna postupně chátrala a koncem devadesátých let byl objekt kvůli špatnému stavu uzavřen. [12]



Obr. 9: Lesní Hotel před rekonstrukcí

zdroj: architektura.zlin.cz

Revitalizace: Noví majitelé plánovali rekonstrukci už v roce 2001, ale finanční nákladnost projektu jejich záměry zdržela. Investor totiž trval na zachování jedinečného architektonického řešení budovy. Rekonstrukce tak byla zahájena až v roce 2008, kdy byla projektu přidělena dotace ze strukturálních fondů EU. Původní objekt byl navýšen o jedno patro, aby došlo ke splnění dotačních podmínek na lůžkovou kapacitu zařízení. K otevření nového hotelu došlo v říjnu 2010. [12] [31]

Nová funkce: Místo původní kavárny vyrostl moderní hotel, který splňuje ta nejpřísnější měřítka. Čtyřhvězdičkový hotel poskytuje ubytování až pro čtyřicet osob. Součástí hotelu je také luxusní restaurace, dva salónky, konferenční místnost a sauna. Projekt má zabezpečit zvýšení kvalitní ubytovací kapacity ve Zlíně. Ve srovnání s ostatními krajskými městy, Zlín totiž dlouhodobě trpí špatnou hotelovou infrastrukturou. To se projevuje zejména v době pořádání velkých mezinárodních akcí jako Barum Rallye nebo Mezinárodní filmový festival pro děti a mládež. [12] [31]



Obr. 10: Zrekonstruovaný Lesní Hotel [1]

Vlastnictví: soukromé

Financování: Celý projekt přišel na 86 milionů korun. Z ROP Střední Morava byl podpořen částkou přes 74 milionů, konkrétně z programu Podnikatelská infrastruktura a služby. [31]

6.4.2 Vědeckotechnický park UTB ve Zlíně

Moderní univerzitní zařízení vzniklo rozsáhlou rekonstrukcí někdejšího internátu.

Lokalita: Nachází se kilometr severně od širšího centra Zlína, v blízkosti ostatních univerzitních budov.

Původní funkce: Objekt od třicátých let minulé století sloužil jako chlapecký internát a svým architektonickým řešením dokonale zapadl do Baťovského Zlína. V poslední době před rekonstrukcí sloužila budova jak ke komerčním účelům, tak i jako ubytovací kapacita. Postupně chátrala a z části nebyla vůbec využívána. [42]



Obr. 11: Budova vědeckotechnického parku před rozsáhlou rekonstrukcí [42]

Revitalizace: Stavební práce zahrnovaly kompletní výměnu všech hlavních konstrukčních prvků budovy. Provedlo se zesílení základových pásů, výměna oken, úpravu střechy, kompletní rekonstrukce elektrických a odpadních rozvodů a mnoho dalších úkonů, tak aby objekt plně vyhovoval své nové funkci. Důležité bylo i materiální vybavení specializovaných laboratoří a dalších vnitřních pracovišť. Práce byly zahájeny na začátku roku 2006 a ukončeny v létě 2007. [42]

Nová funkce: Vědeckotechnický park a Centrum pro transfer technologií při UTB ve Zlíně je moderním centrem, které podporuje rozvoj vědy, vývoje, výzkumu a inovačního

podnikání. Komplex poskytuje množství odborných služeb podnikatelům i vědecko-výzkumným pracovníkům. [42]



Obr. 12: Vědeckotechnický park

UTB ve Zlíně [42]

Vlastnictví: Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

Financování: Celkové náklady na vybudování vědeckotechnického parku dosáhly téměř 226 milionů Kč. Více než polovinu nákladů pokryla dotace z programu Prosperita, který je součástí Operačního programu Průmysl a podnikání. Zbývající část financovala Univerzita ze svého rozpočtu. [42]

6.4.3 Nákupní centrum Čepkov

Na místě nikdy nedokončeného kulturního centra Eden vzniklo nové nákupní centrum.

Lokalita: Objekt se nachází v sousedství Bařovy vily v centru Zlína podél řeky Dřevnice.

Původní funkce: V polovině osmdesátých let se začalo s výstavbou kulturně společenského centra Eden. Jenže po převratu v roce 1989 se výstavba zastavila a střed Zlína od té doby dlouhá léta hyzdila obří nedostavěná budova.



Obr. 13: Původní stavba, zdroj: zlin.cz

Revitalizace: Celý projekt, který zahrnoval zbourání původního torza a následnou výstavbu nových komerčních prostor, realizovala soukromá společnost InterCora. Developerská společnost zahájila stavební práce v roce 2004. Zpočátku provázely projekt komplikace kolem výkupu pozemků, ty měly totiž několik různých vlastníků. K otevření nákupního centra došlo na podzim roku 2005. Kromě prodejních prostor společnost na základě dohody s městem v lokalitě realizovala také výstavbu kulturního sálu, jehož provozovatelem je právě město.

Nová funkce: Nákupní centrum, kulturní sál a velkokapacitní parkoviště.



Obr. 14: Nákupní centrum Čepkov

zdroj: intercora.cz

Financování: Celkové náklady projektu se pohybují kolem 250 milionů korun. Veškerou finanční zátěž nesla developerská společnost InterCora. [28]

6.5 Případová studie revitalizace brownfieldu

Na případové studii projektu **Podnikatelské a inovační centrum Zlín** bych rád podrobně popsal, jakým způsobem probíhala revitalizace 23. budovy z Baťova areálu. Podnikatelské inovační centrum jsem zvolil hned z několika důvodů. Především se jedná o jeden z pilotních projektů revitalizace objektu v Baťově areálu, navíc roli koordinátora plnilo město. Projekt také ukázal, že i původně výrobní budovu je možné citlivě revitalizovat, tak aby sloužila úplně jinému účelu.

Podnikatelské inovační centrum Zlín bylo zřízeno po kompletní rekonstrukci 23. budovy ve východní části Baťova areálu v roce 2006. Provozovatelem je společnost Technologické inovační centrum Zlín s. r. o.



Obr. 15: Podnikatelské a inovační centrum

zdroj: ticzlin.cz

6.5.1 Základní informace o projektu

Název: Podnikatelské a inovační centrum Zlín

Původní funkce: Budova číslo 23 se nachází ve východní části Baťova průmyslového areálu ve Zlíně. Objekt byl postaven v roce 1927 pro potřeby obuvnické výroby firmy Baťa. Po celou dobu užívání stavba neabsolvovala žádnou významnější rekonstrukci, až na drobné stavební úpravy v okolí budovy. Od roku 1996 již objekt sloužil pouze k administrativním úkolům a jeho stav se postupně zhoršoval. V roce 2004 už byl zcela opuštěný a v dezolátním stavu, a tak se město Zlín spolu s dalšími aktéry rozhodl této historické stavby využít k vytvoření Podnikatelského a inovačního centra. [18]



Obr. 16: Chátrající 23. budova

zdroj: ticzlin.cz

Poloha: Umístění budovy je velmi výhodně, a to hned z několika důvodů. Budova se nachází v širším centru města v těsné blízkosti Univerzity Tomáše Bati, krajského úřadu,

finančního úřadu a především mnoha průmyslových podniků, které mohou využívat služeb Podnikatelského a inovačního centra Zlín.

Nová funkce: Na podzim roku 2006 po skončení stavebních prací začala společnost Technologické inovační centrum s.r.o. postupně rozbíhat plánované aktivity. Komplex Podnikatelské inovační centrum Zlín se zaměřuje především na pomoc začínajícím firmám s inovačním potenciálem. Naplňování tohoto záměru realizuje právě společnost Technologické inovační centrum. [18]

Vlastnická struktura: Samotná budova je ve vlastnictví města Zlína, které také celý projekt iniciovalo. Provozovatelem je pak společnost Technologické a inovační centrum, avšak objekt zůstává nadále majetkem statutárního města Zlína.

6.5.2 Revitalizace

Časový harmonogram realizace projektu:

04/2004 - odevzdání žádosti o grant

07/2004 - podpis grantové smlouvy

07/2004 - 01/2006 - lokalizace startovacích firem

06/2005 - tendr a výběr dodavatele

09/2005 - zahájení rekonstrukce

05/2006 - ukončení rekonstrukce

10/2006 - zakončení projektu [18]

Konkrétní aktivity

1. Zpracování zadávací dokumentace

Zadávací dokumentace byla zpracována Regionální rozvojovou agenturou východní Moravy. Zpracování žádosti o grant z fondu „Phare 2003 část I.“ bylo zadáno Regionální rozvojové agentuře Východní Moravy, která působí na území Zlínského kraje. Byla založena Sdružením měst a obcí Východní Moravy, Hospodářskou komorou ve Zlíně a Ministerstvem pro místní rozvoj České republiky. Je členem České asociace rozvojových agentur a spolupracuje s organizacemi působícími ve všech oblastech. Hlavními cíli agentury jsou podpora systematického rozvoje kraje a všech jeho územních částí, společně se zvyšováním životních standardů a prestiže kraje.

Celá dokumentace byla zpracována v českém i anglickém jazyce v souladu s pravidly praktického průvodce čerpání prostředků z fondů Phare, Ispa a Sapard. Žadatelem o příspěvek bylo statutární město Zlín.

Soubor zadávací dokumentace obsahuje:

- pokyny pro účastníky nabídkového řízení
- smlouvu
- technické specifikace
- výkaz prací a rozpis cen
- projekční podklady včetně výkresů

2. Výběr správce stavby

Využití zrekonstruovaného objektu zajišťuje společnost Technologické a inovační centrum Zlín, jejímiž zakladateli jsou Univerzita Tomáše Bati a Zlínský kraj. Cílem společnosti je podpora inovačního podnikání v celém kraji.

3. Výběr zhotovitele

Stavební práce realizovalo sdružení firem PSG – International a Pozemní Stavitelství Zlín.

4. Stavební práce:

Poprvé se na zchátralé 23. budovy začalo pracovat v prosinci 2005. V září 2006 pak byly všechny stavební úpravy hotovy.

5. Příprava území

Zahrnuje všechny práce, které souvisí s uvolněním staveniště. Před zahájením stavebních prací bylo nutné provést následující činnosti: rozebrání vozovky včetně pozůstatků kolejové dopravy, rozebrání chodníku, vybourání základů odstraněných starých staveb, vykácení dřevin

6. Rekonstrukce a dostavba objektu

Záměrem bylo maximálně zachovat Baťovskou architekturu budovy. Z odborných průzkumů statiky budovy vyplynulo, že z původní stavby je možno použít pouze první a druhé podlaží. Třetí a čtvrté podlaží bylo v dezolátním stavu a jediným nožným řešením byla jeho demolice a následná nová výstavba.

Z původní čtyřpatrové budovy tak zůstal zachován železobetonový skelet dvou podlaží, zbývající části byly citlivě přestavěny do původní podoby. Samozřejmě celá stavba musela být vyztužena a očištěna, tak aby vyhovovala dnešním bezpečnostním standardům.

Rekonstrukce zachovala také pro baťovské továrny tolik typická okna. Zelená okna, která byla na budovu nasazena v 60. letech, byla nahrazena úplně novými replikami.

7. Dokončovací stavební úpravy

Finální fáze rekonstrukce zahrnovala vybudování technické infrastruktury. Bylo nutné zařídit systém vytápění, klimatizace, kanalizace, větrání, vodovod, odvodnění a také elektroinstalace. Kolem budovy byly postaveny opěrné zídky, došlo také na přebudování venkovního schodiště.

V nejbližším okolí budovy se provedly i vegetační úpravy. Podél nově vzniklého parkoviště byl zasazen exotický strom *Fraxinus excelsior* Atlas, který dorůstá až dvacetimetrové výšky a nevytváří žádné plody.

8. Předání objektu do užívání

Stavební práce byly ukončeny v říjnu 2006. Technologické a inovační centrum (TIC) pak budovu převzalo ke svému užívání v prosinci téhož roku. Záměrem TIC bylo v budově vytvořit jedinečné zázemí nabízející komplexní podporu inovačního podnikání na jednom místě. Již těsně před oficiálním spuštěním provozu se budovy stěhovaly nové subjekty. Od dubna 2007 je pak Podnikatelské inovační centrum Zlín. [40]

Společnost Technologické a inovační centrum původně realizovala projekt podnikatelského inkubátoru, vědeckotechnického parku a transfer technologií v jedné z univerzitních budov. Mezitím došlo na jednání s městem Zlínem, která skončila vzájemnou dohodou. TIC se tak rozhodla přesunout své aktivity do zrekonstruované 23. budovy.

[18]

6.5.3 Záměr a způsoby financování

Při naplňování rozpočtu projektu Podnikatelského a inovačního centra Zlína bylo využito několik zdrojů. V různých fázích projektu se na financování podílelo město Zlín i Zlínský kraj. Z prostředků EU pak bylo využito programu Phare a také prostředků z Operačního programu podnikání a inovace. Celkové náklady dosáhly 90 milionů Kč.

Revitalizace budovy: 67 milionů Kč

Revitalizace zchátralé 23. budovy byla financována společnými prostředky města a Evropské Unie. Celkové náklady revitalizace byly kolem 67 milionů korun (2,3 miliónu eur).

Dotace z fondu Phare činila 46 milionů korun (1,6 milionu eur), statutární město Zlín přispělo částkou 21 milionů korun (0,7 miliónu eur). [18]

Prostředky z programu Phare

Finanční podpora pro Podnikatelské inovační centrum Zlín byla poskytnuta na základě nástroje Národní program Phare 2003 - část I (Grantové schéma pro méně rozsáhlé projekty na podporu podnikatelské infrastruktury v regionech NUTS II Severozápad, Moravsko-Slezsko a Střední Morava). Výběr vhodných projektů probíhal v květnu 2004. Z celkového počtu 19 projektů bylo schváleno 12, kterým byla poskytnuta dotace. Úspěšným žadatelem byl pochopitelně i projekt Podnikatelské a inovační centrum Zlín. [6]

Prostředky statutárního města Zlína

Rada města svým usnesením z ledna 2004 rozhodla o schválení příspěvku ve výši 0,7 miliónu eur, které poskytlo město ze svého rozpočtu.

Tab. 2: Rozpočet revitalizace Podnikatelského a inovačního centra Zlín [18]

Služby celkem: 24 811 EUR
Náklady na audit: 3 044 EUR
Náklady na inženýrskou činnost během realizace stavby: 21 309 EUR
Bankovní poplatky: 458 EUR
Stavební práce celkem: 1 997 565 EUR
Příprava území: 30 441 EUR
Demolice 3. NP + 4. NP, včetně dalších drobných objektů: 146 122 EUR
Rekonstrukce 1. NP a 2. NP: 404 870 EUR
Dostavba 3.NP a 4. NP: 875 190 EUR
Práce PSV na objektu: 414 614 EUR
Zpevněné plochy a terénní úpravy: 60 882 EUR
Vegetační úpravy: 6 082 EUR
Opěrné stěny a venkovní schodiště: 18 264 EUR
Drobné vnější objekty: 15 220 EUR

Přeložky inženýrských sítí: 19 786 EUR
Přípojka KTV: 3 044 EUR
Přípojka telefonu: 3 044 EUR
Publicita celkové náklady: 2 124 660 EUR
Informační tabule: 914 EUR
Pamětní desky: 1522 EUR
Publicita celkem: 2 436 EUR
Celkové náklady: 2 124 660 EUR

(uvedené náklady jsou bez DPH, která není uznatelným nákladem projektu)

Finální část: 23 milionů Kč

Hlavní etapa revitalizace zahrnovala pouze stavebně-technické úpravy budovy, ale k naplnění nového poslání toho bylo potřeba mnohem víc. Finální část úprav se tak týkala úspěšného rozjezdu Podnikatelského a inovačního centra Zlín a zahrnovala zejména interiérové úpravy, marketingové aktivity, materiální vybavení budovy a další.

Financování této etapy pokryla z velké části dotace z Operačního programu podnikání a inovace. Celkové náklady závěrečné části projektu, kterou koordinovalo přímo Technologické a inovační centrum, lehce přesáhly částku 23 milionů korun. Dotace z dílčího programu Prosperita činila 15 milionů. Zbývající náklady pokryl ze svého rozpočtu Zlínský kraj a nejmenší finanční částku dodalo město Zlín. [33] [40]

6.5.4 Záměr revitalizace

Po dokončení všech prací se v budově naplno rozběhly aktivity plánovaného Podnikatelského a inovačního centra, jehož provozovatelem je společnost Technologické a inovační centrum Zlín.

Jaké jsou hlavní cíle projektu a podporované obory podle města Zlín?

„Cíle“

- spojit aktivity význačných subjektů zajišťujících rozvoj města a regionu
- stabilizovat absolventy univerzity ve městě
- soustředit organizace podporující rozvoj podnikání do jednoho styčného místa

- přilákat nové podnikatelské subjekty z tuzemska a zahraničí do města a regionu
- učinit krok k postupnému řešení revitalizace Bařova areálu

„Podporované obory“

- zdravotnická a medicínská technika
- výroba automobilových součástek
- modifikace a zpracování polymerů
- průmyslový design a multimediální komunikace
- rozvoj lidských zdrojů, řízení jakosti a certifikace
- tvorba klastrů ve výše uvedených oborech [46]

Technologické inovační centrum a jeho role

Hlavním posláním Technologického inovačního centra (TIC) je vytvářet vhodné podmínky pro rozvoj inovačních firem a aplikaci výsledků výzkumu a vývoje do podnikatelské praxe, tak aby docházelo k naplnění strategie ekonomického rozvoje Zlínského kraje. Konkrétně společnost podporuje inovační aktivity, které nasmartují ekonomický růst a rozvoj celého regionu a zároveň zvýší konkurenceschopnost místních firem a udrží v regionu kvalifikovanou pracovní sílu. TIC v budově provozuje podnikatelský inkubátor a vědeckotechnický park, podporuje transfer technologií mezi univerzitou a praxí a poskytuje poradenství v oblasti inovačního podnikání. [40]

6.5.5 Přínosy revitalizace 23. budovy

Projekt Podnikatelského a inovačního centra Zlín je vzorovým příkladem správně provedené regenerace brownfieldu. Byl to jeden z prvních významnějších regeneračních projektů v Bařově areálu. Tedy nejvýznamnější lokalitě co se týče výskytu brownfields na území celého města.

Celý projekt ukázal, že i chátrající budovy v areálu je možné opravit a znovu využívat třeba k úplně jinému účelu. Také byly naznačeny způsoby jakým je možné takové záměry financovat, ať už se jedná o příspěvky místních samospráv nebo prostředky z dotačních titulů Evropské Unie. Navíc byla celá přestavba provedena citlivě, takže zůstal zachován původní funkcionalistický styl budovy.

Revitalizací 23. budovy nedaleko centra Zlína také vznikl jedinečný prostor, kde mohou začínající podnikatelé využít odborných služeb Technologického a inovačního centra a realizovat své podnikatelské plány. Pod jednou střechou také dochází k zajímavé koncent-

raci nejrůznější subjektů jako průmyslových klastrů nebo agentury CzechInvest. Není sporu o tom, že podpora inovačního podnikání bude mít v budoucnu pozitivní dopad na ekonomický rozvoj v celém regionu.

7 SWOT ANALÝZA PROBLEMATIKY BROWNFIELDS VE ZLÍNĚ

Prostřednictvím SWOT analýzy můžeme identifikovat silné (z anglického Strengths) a slabé (Weaknesses) stránky, příležitosti (Opportunities) a hrozby (Threats), které jsou spojené s určitým záměrem. Následující SWOT analýza je zaměřena na problematiku brownfields ve Zlíně z pohledu města a jeho orgánů.

Tab. 3: SWOT analýza problematiky brownfields ve Zlíně

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> • Kvalitní personální zázemí magistrátu města Zlína • Mnoho institucí, které mají zkušenosti s řešením brownfields (RRAVM, CzechInvest...) sídlí přímo ve městě • Budování křižovatky a nového vjezdu do lokality s největší koncentrací brownfields ve Zlíně – Baťova areálu • Zmapování šesti brownfields na území města ve strategickém dokumentu Zlínského kraje • Pestrá paleta různých typů brownfields (zemědělské, průmyslové, administrativní) na území města, u kterých se navíc nepředpokládá významnější ekologická kontaminace 	<ul style="list-style-type: none"> • Minimální důraz na problematiku brownfields ve strategických dokumentech města • Žádný brownfield není ve vlastnictví města • Špatná propagace možnosti využití zmapovaných brownfields • Nekvalitní webové stránky města • Komplikovaná vlastnická struktura jednotlivých objektů • Chybí analýza brownfields, které jsou menší než 0,5 hektaru (kraj do své analýzy zahrnul pouze větší lokality) • Nedostatečně detailní analýza klíčového brownfieldu Baťův areál • Nezájem města iniciativně řešit problematiku brownfields • Není navázána spolupráce s rozvojovými aktéry

Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none">• Možnost čerpání prostředků ze strukturálních fondů i jiných dotačních titulů• Využití PPP projektů• Vyšší poptávka po podnikatelských plochách v důsledku ekonomického růstu celého kraje• Zvýšení obecného povědomí o problematice brownfields• Zájem o netradiční formy bydlení• Příznivé hodnocení investičního prostředí ve městě• Změna legislativy usnadňující vyjednávání s pasivními vlastníky brownfields• Příchod zahraničního kapitálu• Společenská poptávka po moderním městě, které se rozvíjí v souladu s teorií udržitelného rozvoje	<ul style="list-style-type: none">• Nezájem politické reprezentace o řešení problematiky brownfields• Finanční problémy města• Nepříznivé dopady hospodářských změn na podnikatelské subjekty• Nedostatečné čerpání dotačních titulů na regeneraci brownfields• Změna dotační politiky Evropské unie v novém programovacím období• Zpomalení rozvoje dopravní a technické infrastruktury• Rostoucí náklady na odkládané revitalizace brownfields

8 NÁVRHOVÉ ŘEŠENÍ

Město Zlín nemá zpracovanou žádnou analýzu brownfields na svém území. Rovněž v rozvojových dokumentech se otázce brownfields věnuje pouze velmi povrchně. Jediným dokumentem, který částečně řeší problematiku brownfields ve Zlíně je tak Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji. Jedná se bezesporu o kvalitní materiál, který ale reflektuje situaci v celém kraji a jeho obsáhlost mu brání důkladněji popsat jednotlivé brownfields. Navíc kritéria vyhledávací studie (brownfields větší než půl hektaru) byla nastavena tak, že značné množství brownfields, které se vyskytují v městské zástavbě Zlína, dokument vůbec nezmiňuje. Proto jsem si dovolil navrhnout soubor aktivit, které by mohli zástupci statutárního města Zlín učinit pro nastartování revitalizace brownfields v Baťově městě.

8.1 Strategie řešení brownfields ve Zlíně

Strategie je zaměřena na úspěšné řešení brownfields na území statutárního města Zlína. Hlavním strategickým cílem je zvýšení počtu efektivně revitalizovaných brownfields ve městě. Hlavního cíle lze dosáhnout postupným naplňováním specifických cílů, které jsou realizovány přes soubor konkrétních aktivit.

8.1.1 Strategický cíl:

Efektivně revitalizovat brownfields na území města Zlína

8.1.2 Specifické cíle:

- A. Zařadit problematiku brownfields mezi priority města
- B. Navázat spolupráci se strategickými partnery v oblasti řešení brownfields
- C. Zvýšit všeobecné povědomí o možnostech řešení brownfields

Pod specifickými cíly jsou popsány aktivity vedoucí k jejich naplnění.

A. Zařadit problematiku brownfields mezi priority města

A.1 Zahrnout řešení brownfields do strategických dokumentů města

Zahrnout důležitost řešení problematiky brownfields do aktualizované verze Integrovaného plánu rozvoje města a plánované dlouhodobé Strategie města. V těchto dokumentech by také měly být zpracovány cíle a aktivity vedoucí k dosažení úspěšné revitalizace brownfields. Klíčový je aktivní přístup jak úřednického aparátu, tak i zastupitelstva.

A.2 Vytvořit komplexní analýzu brownfields na území města

Základem celé analýzy by měla být realizace vyhledávací studie, která identifikuje všechny brownfields na území města. Studie se zaměří i na drobnější lokality s rozlohou menší než půl hektaru, které obdobný projekt v podání kraje nevyhledával. Všechny lokalizované brownfields budou rozpracovány do projektových záměrů, které nastíní optimální možnosti jejich dalšího využití. Zvláštní pozornost je třeba věnovat největšímu brownfieldu na území města areálu bývalých Baťových továren, ve kterém se vyskytuje drtivá většina zlínských brownfields.

Přímo ve městě sídlí Regionální rozvojová agentura Východní Moravy. Agentura už zpracovávala několik projektů zaměřených na problematiku brownfields a má v této oblasti velké renomé. K provedení takové analýzy může město využít i vlastního personálního zázemí, případně oslovit jinou odborně zdatnou organizaci. K financování je možné využít prostředků vlastního rozpočtu případně požádat o podporu z nejrůznějších dotačních titulů zaměřených na brownfields.

A.3 Přijmout roli koordinátora řešení brownfields ve městě

Jednotlivé organizační složky magistrátu by měly mít jasně definované úkoly a kompetence v oblasti řešení brownfields a ty důsledně naplňovat. Do řešení brownfields by měly být zapojeny personální kapacity zejména těchto pracovišť Magistrátu města Zlína: oddělení koordinace projektů, oddělení urbanismu a architektů, odbor realizace investičních akcí a oddělení územního plánování.

A.4 Vydávat územní plán podporující revitalizaci brownfields

Zastupitelé by měli schvalovat takové změny územního plánu, které budou vycházet vstříc revitalizačním záměrům s brownfields.

B. Navázat aktivní spolupráci se strategickými partnery v oblasti revitalizace brownfields

B.1 Spolupracovat s vlastníky brownfields

Iniciativně vyhledávat vlastníky brownfields a informovat je o možnostech revitalizace. Snažit se rozplést složité vlastnické vztahy a hledat řešení. V případě nezájmu vlastníků usilovat o odkup objektů.

B.2 Spolupracovat s rozvojovými aktéry

Zlínský kraj, Agentura CzechInvest i další odborné instituce působící v regionu mají s řešením brownfields výrazné zkušenosti, proto je na místě snažit se čerpat co nejvíce z jejich poznatků. Případné nové rozvojové aktivity v rámci brownfields společně koordinovat, aby nedocházelo k neefektivní duplicitě některých činností.

C. Zvýšit všeobecné povědomí o možnostech řešení brownfields

C.1 Internetová propagace revitalizace

Umístit na oficiální webové stránky města ucelený přehled všech identifikovaných brownfields. Poskytovat srozumitelné, přehledné a aktuální informace o brownfields.

C.2 Pořádat semináře, konference a přednášky

Město může aktivně podporovat jiné instituce v pořádání vzdělávacích akcí týkajících se brownfields (např. finančním příspěvkem, poskytnutím prostor...) nebo samo takové akce pořádat. Taková setkání slouží mimojiné k prezentování příkladů dobré praxe i představením možností revitalizace.

C.3 Adresně distribuovat propagační materiály

Je důležité, aby se informace o možnostech revitalizace brownfields dozvěděli především jejich majitelé. Propagační materiály je možné předávat jak emailem tak i v tištěné podobě při osobním kontaktu.

C.4 Zdůrazňovat pozitivní aspekty revitalizace

Zdůrazňovat zejména přínos využití brownfields před výstavbou na zelené louce v souvislost s nejrůznějšími podpůrnými nástroji financování i trvale udržitelným rozvojem, a to na všech komunikačních frontách.

8.2 Mikroprojekt Regionální rozvojové agentury Východní Moravy

Regionální rozvojová agentura Východní Moravy na jaře roku 2011 zpracovala žádost o finanční příspěvek z fondu mikroprojektů Operačního programu přeshraniční spolupráce Slovenská republika – Česká republika 2007-2013. Shodou okolností jsem v době zpracovávání této žádosti právě v agentuře absolvoval svoji praxi, a měl jsem tak možnost podílet se na zpracování žádosti o podporu projektu, který se mimojiné zaměřuje i na analýzu urči-

tého specifického typu brownfields ve Zlíně. V době zpracování mé práce ještě nebylo rozhodnuto, zda bude dotace přidělena, nebo ne.

8.2.1 Popis projektu

Název: Podpora revitalizace drobných brownfields v regionálních centrech Zlínského a Trenčínského kraje

Výchozí situace: Města Zlín a Trenčín jsou si podle socioekonomických charakteristik velmi blízká. Městská zástavba se v obou regionálních centrech vyvíjela podobným způsobem, a proto mají obě města na svém území mnoho menších opuštěných objektů – brownfields. Z tohoto předpokladu vychází záměr projektu předkládaného ze strany Regionální rozvojové agentury Východní Moravy společně s partnerem Trenčianskou rozvojovou agenturou, který je zaměřen na analýzu, srovnání a přenos dobré praxe v rámci využití brownfields s výměrou do půl hektaru ve Zlíně a Trenčíně. [32]

Hlavní cíl: Mikroprojekt cílí na zmapování drobných brownfields, jejichž výměra je nižší než půl hektaru na území obou měst. Dále pak na posílení přeshraniční integrace, dlouhodobých forem spolupráce, vytváření a posilňování kontaktů a trvalou přeshraniční spolupráci regionů a regionálních struktur v rámci řešení drobných brownfields. [32]

Specifické cíle: Dosažení hlavního cíle je možné prostřednictvím úspěšného naplnění specifických cílů, které spočívají v navázání aktivního partnerství a spolupráce mezi regionálními rozvojovými agenturami Zlínského a Trenčínského kraje. Specifické cíle jsou tedy následující:

- Tvorba ucelené analýzy drobných brownfields v území obou měst
- Výměna dobrých zkušeností, sdílení informací a navázání přeshraniční spolupráce
- Podpora vzdělávacích akcí
- Realizovat zázemí pro nastartování projektů revitalizace brownfields [32]

Rozpočet: Celkové oprávněné výdaje mikroprojektu jsou 20 100 eur. Požadovaná dotace dosahuje výše 17 395 eur. [32]

ZÁVĚR

Zásadním zjištěním mé práce je skutečnost, že město Zlín přistupuje k řešení problematiky brownfields velmi ležerně. Zástupci města podle všeho nepovažují brownfields za tak významné téma, aby se jím hlouběji zabývali. Veškerou iniciativu tak přenechávají kraji, který sice vede kvalitní databázi brownfields, jenže jeho široký záběr na území celého kraje mu neumožňuje podrobně rozebrat jednotlivé brownfields. Nejvýznamnější zlínský brownfield Baťův areál je na tolik složitým fenoménem, že si vyžaduje samostatný přístup. V továrním areálu je nejvyšší koncentrace brownfields v celém Zlíně a náklady jejich revitalizace jsou odhadovány na několik miliard korun. Problematická je zejména skutečnost, že neexistuje podrobná studie všech narušených objektů v továrním areálu.

Podle krajské analýzy se v katastrálním území Zlína nachází celkem šest brownfields. Není pochyb o tom, že ve městě je takových lokalit mnohem víc. Například nedaleký Vsetín si nechal zpracovat vlastní analýzu brownfields, která na jeho území objevila jedenáct takových lokalit – krajský materiál ani jednu. Jenom na největším zlínském sídlišti Jižní Svahy se nachází několik drobných brownfields. V těsném sousedství panelového monstra známého jako druhý segment částečně strádá objekt, ve kterém byly dříve prádelny a sídlili drobní živnostníci. Jen o pár set metrů dál se zase rozkládá „šmoulí městečko“ – malé centrum plné jednoduchých kvádrových objektů. Většina z nich je obsazena nejrůznějšími živnostníky, ale některé z nich jsou už léta opuštěné a postupně chátrají. Navíc Jižní Svahy už dlouhá léta hyzdí torzo nedostavěného obchodního centra. V samém středu města se zase nachází zpusťšená budova bývalého okresního soudu, která sice podle informací z tisku změnila majitele a měla projít zásadní rekonstrukcí, ale stále se nic neděje.

V návrhové části předkládám několik podnětů, jak by město mohlo svůj přístup k brownfields zlepšit. Některé základní kroky je možné provést ihned a prakticky bez nákladů. Město by se přinejmenším skrze své oficiální webové stránky mohlo přihlásit k brownfields identifikovaným krajskou vyhledávací studií a přiblížit možnosti jejich nového využití potenciálním investorům.

Brownfields však představují komplikovaný jev, který je velmi citlivý na jakékoliv změny v ekonomickém chování společnosti. I když se možná vyřeší aktuálně chátrající objekty, není vyloučeno, že za čas budeme rozebírat úpadek současných moderních průmyslových zón, které vznikají na zelených loukách. Brownfields tu zkrátka byly, jsou a budou.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] AGENTURA PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ. *Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji* [online]. Zlín : Zlínský kraj, 2009 [cit. 2011-05-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.krzlinsky.cz/ViewFile.aspx?docid=119596>>.
- [2] ALEXOVÁ, Markéta *Regenerace brownfields*. Planeta. 2007. Roč. 15, č. 3, s. 20. ISSN1801-6898.
- [3] *Archiweb* [online]. 3.7. 2007 [cit. 2011-05-15]. Rekonstrukce výrobní budovy č.23 - areál Baťových závodů. Dostupné z WWW: <<http://www.archiweb.cz/buildings.php?action=show&id=1341>>.
- [4] BERGATT JACKSON, Jiřina, et al. *Brownfields příručka : Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regenerací brownfields* [online]. Praha : IURS, 2006 [cit. 2011-05-15]. Dostupné z WWW: http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf
- [5] BERGATT JACKSON, Jiřina, et al. *Brownfields snadno a lehce: Příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí* [online]. Praha : IURS, 2005 [cit. 2011-05-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.brownfields.cz/wp-content/uploads/2007/11/brownfieldssnadnoalehce.pdf>>. ISBN neuvedeno
- [6] *Centrum pro regionální rozvoj ČR* [online]. 2010 [cit. 2011-05-15]. Národní programy Phare. Dostupné z WWW: <<http://www.crr.cz/cs/programy-eu/predvstupni-programy/np-phare/>>.
- [7] *CzechInvest.org* [online]. 2011 [cit. 2011-05-14]. Brownfieldy. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/brownfieldy>>.
- [8] *CzechInvest* [online]. 2010 [cit. 2011-05-15]. Národní program podpory zón. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/nppz>>.
- [9] *CzechInvest* [online]. 2008 [cit. 2011-05-15]. Národní strategie regenerace brownfieldů. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/nsrbf>>.
- [10] *CzechInvest* [online]. 2008 [cit. 2011-05-15]. Nemovitosti - Výzva I. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/nemovitosti>>.
- [11] *CzechInvest* [online]. 2010 [cit. 2011-05-15]. Co je to Operační program Podnikání a inovace? Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/co-je-to-oppi>>.

- [12] DVORNÍKOVÁ, Gabriela. *Idnes.cz* [online]. 21.10. 2010 [cit. 2011-05-15]. *Kulturní Lesní kavárna se proměnila v luxusní hotel s restaurací. Dostupné z WWW: <http://zlin.idnes.cz/obrazem-kultovni-lesni-kavarna-se-promenila-v-luxusni-hotel-s-restauraci-1r1-/Zlin-zpravy.aspx?c=A101021_1469926_zlin-zpravy_toi>.*
- [13] *Ekopolitika* [online]. 2006 [cit. 2011-05-15]. Slovníček pojmů. Dostupné z WWW: <<http://ekopolitika.cz/cs/ustecko-zivy-region/slovnicek-pojmu.html>>.
- [14] FUKSOVÁ, Jana. *Idnes.cz* [online]. 11.2. 2011 [cit. 2011-05-15]. *Zlínské ateliéry se promění v Hollywood. Bude to stát 800 milionů. Dostupné z WWW: <http://zpravy.idnes.cz/zlinske-ateliery-se-promeni-v-hollywood-bude-to-stat-800-milionu-pv7-/domaci.asp?c=A110211_1530745_zlin-zpravy_sot>.*
- [15] *Integrovaný plán rozvoje města* [online]. Zlín: Město Zlín, 2008 [cit. 2011-05-15]. Dostupné z WWW: <http://www.zlin.eu/upload.cs/e/e16884a4_0_92e0c994_0_iprm_final_24_09_08.doc>.
- [16] JÁČ, Ivan, et al. *Metodika pro revitalizaci brownfields*. 1. vyd. Liberec: VÚTS, 2006. 55 s. ISBN 80-239-7639-7.
- [17] KADEŘÁBKOVÁ, Božena, PIECHA, Marian et al. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009. 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.
- [18] Město Zlín. *Grantové schéma pro méně rozsáhlé projekty na podporu podnikatelské infrastruktury: Podnikatelské inovační centrum Zlín*. Zlín : [s.n.], 2003 [cit. 2011-05-15]. s. 82.
- [19] *Ministerstvo kultury* [online]. 2010 [cit. 2011-05-15]. Program regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón. Dostupné z WWW: <<http://www.mkcr.cz/scripts/detail.php?id=429>>.
- [20] *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. 2010 [cit. 2011-05-15]. Podpora regionálního rozvoje v roce 2010. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Regionalni-politika/Programy-Dotace/Podpora-regionalniho-rozvoje-v-roce-2010>>.
- [21] *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. 2008 [cit. 2011-05-15]. Politika územního rozvoje České republiky. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Koncepce-Strategie/Politika-uzemniho-rozvoje-Ceske-republiky>>.

- [22] *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. 2006 [cit. 2011-05-15]. Strategie regionálního rozvoje České republiky na roky 2007-2013. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Regionalni-politika/Koncepce-Strategie/Strategie-regionalniho-rozvoje-Ceske-republiky-na>>.
- [23] MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU ČR. *Národní strategie regenerace brownfieldů* [online]. [cit. 2010-01-20]. Dostupný z WWW: <<http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>>.
- [24] *Ministerstvo průmyslu a obchodu* [online]. 2007 [cit. 2011-05-15]. Podpora průmyslových zón a technologických center. Dostupné z WWW: <<http://www.mpo.cz/cz/podpora-podnikani/prumysl-zony-a-technolog-centra/>>.
- [25] *Ministerstvo průmyslu a obchodu* [online]. 2010 [cit. 2011-05-15]. Strategický rámec udržitelného rozvoje České republiky. Dostupné z WWW: <<http://www.mpo.cz/dokument71639.html>>.
- [26] *Ministerstvo životního prostředí* [online]. 2004 [cit. 2011-05-15]. Státní politika životního prostředí ČR. Dostupné z WWW: http://www.mzp.cz/cz/statni_politika_zivotniho_prostredi
- [27] *Ministerstvo životního prostředí* [online]. 2008 [cit. 2011-05-15]. Udržitelný rozvoj. Dostupné z WWW: <http://www.mzp.cz/cz/udrzitelny_rozvoj>.
- [28] NOVÁČEK, Jiří. *Zlín.cz* [online]. 7.9. 2004 [cit. 2011-05-15]. Čepkov se má změnit v obchodní centrum. Dostupné z WWW: <http://zlin.cz/article.php?ID=22778>>.
- [29] NOVÝ, Alois, et al. *Brownfields: Šance pro budoucnost*. Brno: Fakulta architektury VUT v Brně, 2004. 55 s. ISBN 80-214-2697-7.
- [30] PETRUCCOVÁ, Aranka. *České dráhy* [online]. 2007 [cit. 2010-05-15]. Vědecko-technický sborník 23/2007. Dostupné z WWW: <<http://www.cd rail.cz/VTS/CLANKY/vts23/2303.pdf>>.
- [31] *Regionální rada regionu soudržnosti Střední Morava* [online]. 13.7. 2009 [cit. 2011-05-15]. Přestavba objektu bývalé lesní kavárny na luxusní lesní hotel ve Zlíně. Dostupné z WWW: <<http://www.rr-strednimorava.cz/prestavba-objektu-byvale-lesni-kavarny-na-luxusni-lesni>>.

- [32] Regionální rozvojová agentura Východní Moravy. *Žádost o finanční příspěvek*. 2011 [cit. 2011-05-15]. Podpora využití drobných brownfields v regionálních centrech Zlínského a Trenčínského kraje.
- [33] Rozhovor s Ing. Petrem Končeným, Technologické centrum Zlín. [cit. 2011-05-15].
- [34] *Strukturální fondy* [online]. 2008 [cit. 2011-05-15]. Integrovaný operační program. Dostupné z WWW: <<http://www.strukturalni-fondy.cz/iop>>.
- [35] *Strukturální fondy* [online]. 2010 [cit. 2011-05-15]. Operační program Podnikání a inovace. Dostupné z WWW: <<http://www.strukturalni-fondy.cz/oppi>>.
- [36] *Strukturální fondy* [online]. 2006 [cit. 2011-05-15]. Phare. Dostupné z WWW: <<http://www.strukturalni-fondy.cz/Informace-o-fondech-EU/Regionalni-politika-EU/Historie-regionalni-politiky-EU-v-Ceske-republice/Predvstupni-nastroje/Phare>>.
- [37] *Státní zemědělský intervenční fond* [online]. 2007 [cit. 2011-05-15]. Program rozvoje venkova. Dostupné z WWW: <<http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/eafrd>>.
- [38] *Strukturální fondy* [online]. 2007 [cit. 2011-05-15]. Regionální operační programy. Dostupné z WWW: <<http://www.strukturalni-fondy.cz/Programy-2007-2013/Regionalni-operacni-programy>>.
- [39] *Strukturální fondy* [online]. 2011 [cit. 2011-05-15]. Slovník pojmů. Dostupné z WWW: <<http://www.strukturalni-fondy.cz/Glosar/B/Brownfield>>.
- [40] *Technologické inovační centrum* [online]. 2009 [cit. 2011-05-15]. Podnikatelské inovační centrum. Dostupné z WWW: <<http://www.ticzlin.cz/o-spolecnosti/>>.
- [41] *Ústav pro ekopolitiku* [online]. 2006 [cit. 2010-05-05]. Slovníček pojmů. Dostupné z WWW: <<http://ekopolitika.cz/cs/ustecko-zivy-region/slovnicek-pojmu.html>>.
- [42] *Vědeckotechnický park UTB* [online]. 2008 [cit. 2011-05-15]. Vědeckotechnický park. Dostupné z WWW: <<http://www.vtp.utb.cz/doc/18/>>.
- [43] WOKOUN, René, et al. *Úvod do regionálních věd a veřejné správy*. 2. rozš. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008. 456 s. ISBN 970-80-7380-086-4.
- [44] WOKOUN, René, MALINOVSKÝ, Jiří, DAMBORSKÝ, Milan, BLAŽEK Jiří, et al. *Regionální rozvoj : Východiska regionálního rozvoje, regionální politika,*

teorie, strategie a plánování. Praha : Linde, 2008.

475 s. ISBN 978-80-7201-699-0.

- [45] *Zlínský kraj - mapy* [online]. 2009 [cit. 2011-05-15]. Brownfieldy Zlínského kraje. Dostupné z WWW: <<http://mapy.kr-zlinsky.cz/tms/projekty/bf/>>.
- [46] *Zlín.eu* [online]. 2007 [cit. 2011-05-16]. Podnikatelské inovační centrum Zlín. Dostupné z WWW: <<http://www.zlin.eu/page/70621.podnikatelske-inovacni-centrum-zlin/>>.

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

ČR	Česká republika
ESVO	Evropské sdružení volného obchodu
EU	Evropská unie
KTV	Kabelové televizní vysílání
NP	Nadzemní podlaží
OBR	Obrázek
OPPI	Operační program Podnikání a Inovace
PO	Prioritní osa
PSV	Přidružená stavební výroba
RRAVM	Regionální rozvojová agentura Východní Moravy
ROP	Regionální operační program
TAB	Tabulka
TIC	Technologické inovační centrum
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
UTB	Univerzita Tomáše Bati

SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obr. 1: Brownfields ve Zlínském kraji podle obcí s rozšířenou působností [1]</i>	39
<i>Obr. 2: Zlín na mapě ČR</i>	40
<i>Obr. 3: Bývalý zemědělský areál Kudlov [45]</i>	43
<i>Obr. 4: Filmový areál ve Zlíně [45]</i>	45
<i>Obr. 5: Vytěžené území cihelny Malenovice [45]</i>	46
<i>Obr. 6: Někdejší zahradnictví v Malenovicích [45]</i>	47
<i>Obr. 7: Letecký pohled na Baťův areál [45]</i>	48
<i>Obr. 8: Betonový skelet na Jižních Svazích [45]</i>	49
<i>Obr. 9: Lesní Hotel před rekonstrukcí</i>	51
<i>Obr. 10: Zrekonstruovaný Lesní Hotel [12]</i>	51
<i>Obr. 11: Budova vědeckotechnického</i>	52
<i>Obr. 12: Vědeckotechnický park</i>	53
<i>Obr. 13: Nedokončené centrum Eden</i>	53
<i>Obr. 14: Nákupní centrum Čepkov</i>	54
<i>Obr. 15: Podnikatelské a inovační centrum</i>	55
<i>Obr. 16: Chátrající 23. budova</i>	55

SEZNAM TABULEK

<i>Tab. 1: Aktéři revitalizace brownfields [4]</i>	21
<i>Tab. 2: Rozpočet revitalizace Podnikatelského a inovačního centra Zlín [18]</i>	59
<i>Tab. 3: SWOT analýza problematiky brownfields ve Zlíně</i>	63

SEZNAM PŘÍLOH

P I Fotogalerie vybraných zlínských brownfields.

PŘÍLOHA P I:

VYBRANÉ ZLÍNSKÉ BROWNFIELDSDS – FOTOGALERIE

Zdroj veškerých fotografií: vlastní zpracování



Fotopříloha 1: Budova číslo 26 ve východní části Bařova areálu nedaleko autobusového i vlakového nádraží je v dezolátním stavu.



Fotopříloha 2: Detail na vytlučená okna.



Fotopříloha 3: Sousední budova číslo 25 je na tom podobně.



*Fotopříloha 4: Kdysi se tady vyráběly
boty pro celý svět....*



Fotopříloha 5: Technický stav opuštěné 24. budovy je o něco příznivější.



Fotopříloha 6: Část chátrající stavby slouží jako provizorní garáž.



Fotopřiloha 7: Pohled na Bařův areál ze střešní terasy proslulé jedenadvacítky.



*Fotopřiloha 8: Vodní příkop před 34. budovou
střeží hejno pestrobarevných ryb.*



Fotopříloha 9: Opuštěná budova bývalého okresního soudu v samém centru Zlína.



Fotopříloha 10: Betonový skelet na Jižních Svazích nenápadně zarůstá zelení.