

Návrh projektu regenerace brownfields v mikroregionu Kroměřížsko

Bc. Romana Dlabačová

Diplomová práce
2014



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: 2013/2014

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE (PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Romana Dlabačová**
Osobní číslo: **M120045**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**
Forma studia: **kombinovaná**

Téma práce: **Návrh projektu regenerace brownfields
v mikroregionu Kroměřížsko**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Definujte pojem brownfields.
- Uvedte výhody a překážky regenerace brownfields.
- Charakterizujte nástroje regenerace brownfields.

II. Praktická část

- Analyzujte zemědělské brownfields v mikroregionu Kroměřížsko.
- Syntetizujte poznatky analýzy a zhodnoťte předpoklady rozvoje jednotlivých brownfields v mikroregionu Kroměřížsko.
- Navrhněte projekt regenerace brownfields v mikroregionu Kroměřížsko.

Závěr

Rozsah diplomové práce: **cca 70**
Rozsah příloh:
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:


DE SOUSA, Christopher. *Brownfields Redevelopment and the Quest for Sustainability*. Oxford: Elsevier, 2008, 278 s. ISBN 978-0-08-045358-3.
HORÁKOVÁ, Jarmila et al. *Příprava projektů regenerace opuštěných průmyslových ploch: Praktický manuál*. 1. vyd. Ostrava: Vysoká škola Báňská – Technická univerzita, 2004, 56 s. ISBN 978-80-248-0701-7.
HULA, Richard et al. *Reclaiming Brownfields: a Comparative Analysis of Adaptive Reuse on Contaminated Properties*. Farnham: Ashgate, 2012, 386 s. ISBN 978-1-4094-4958-4.
KADERÁBKOVÁ, Božena a kol. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.
NOVOSÁK, Jiří a Pavel BEDNÁŘ. *Hodnocení rozvojových předpokladů brownfields*. 1. vyd. Žilina: GEORG, 2011, 94 s. ISBN 978-80-89401-49-9.

Vedoucí diplomové práce: **Mgr. Jiří Novosák, Ph.D.**
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
Datum zadání diplomové práce: **17. února 2014**
Termín odevzdání diplomové práce: **2. května 2014**

Ve Zlíně dne 17. února 2014


prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka




doc. 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,
- 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 nevydávalečně 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 nehoršivě k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlázení 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 požítovat 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 nezahrnuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-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 příslušnosti 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). Odepírá-li autor takového díla udělení bez věcného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení cizytéjícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60⁴ odst. 2 a 3 mohou 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 28. 4. 2014


.....

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 díla;

(2) Nemá-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněným zájmem školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.

(3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výsledku jin 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 větší výšce dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Diplomová práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. Teoretická část se zabývá definicí pojmu brownfields, jejich charakteristikou a typologií včetně příčin vzniku brownfields. Teoretická část dále pojednává o negativních a pozitivních spojeních s brownfields. Práce popisuje, jaké jsou základní bariéry spojené s jejich regenerací a základní nástroje určené pro regeneraci brownfields.

V praktické části jsou analyzovány zemědělské brownfields v mikroregionu Kroměřížsko. Smyslem práce je na základě syntézy poznatků zhodnotit rozvojové možnosti brownfields a vytvořit návrhy projektů možných způsobů využití těchto brownfields.

Klíčová slova: Brownfields, Regionální rozvoj, Udržitelný rozvoj, Projekt regenerace, Rozvojové předpoklady

ABSTRACT

The thesis is divided into theoretical and practical part. The theoretical part concerns with the definition of brownfields, the characteristic features and typology of brownfields including cause of their origin. The theoretical part deals with the negative and the positive side of brownfields. Furthermore the work describes the main barriers associated with brownfield regeneration and basic instruments for their regeneration.

In the practical part, agricultural brownfields in the microregion Kroměřížsko are analyzed. The purpose of the work is to evaluate the options of brownfields development and to propose a project of the possible way of their utilization.

Keywords: Brownfields, Regional development, Sustainable development, Regeneration project, Prerequisite for the Development

Za rady a náměty bych chtěla poděkovat Mgr. Jiřímu Novosákovi, Ph.D. a dále bych chtěla poděkovat pracovníkům z obecních úřadů předmětných obcí, kteří mi poskytli cenné informace.

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

OBSAH

| | |
|---|-----------|
| ÚVOD | 11 |
| I TEORETICKÁ ČÁST | 12 |
| 1 DEFINICE BROWNFIELDS | 13 |
| 1.1 DEFINICE Z HLEDISKA INSTITUCÍ, KTERÉ SE PROBLEMATIKOU BROWNFIELDS V ČR ZABÝVAJÍ | 14 |
| 1.1.1 Shrnutí | 14 |
| 1.2 VYMEZENÍ POJMU MIKROREGION | 15 |
| 2 TYPOLOGIE BROWNFIELDS | 16 |
| 2.1 TYPOLOGIE BROWNFIELDS DLE CABERNET | 16 |
| 2.1.1 Kategorie A (private-driven projects) | 17 |
| 2.1.2 Kategorie B (PPP = public-private partnership) | 17 |
| 2.1.3 C kategorie (public-driven projects) | 18 |
| 2.2 TYPOLOGIE BROWNFIELDS DLE EKONOMICKÉ ATRAKTIVITY | 18 |
| 2.2.1 I. Kategorie = projekt s nulovou bilancí..... | 18 |
| 2.2.2 II. Kategorie | 18 |
| 2.2.3 III. Kategorie | 18 |
| 2.2.4 IV. Kategorie | 19 |
| 2.2.5 V. Kategorie | 19 |
| 2.3 SHRnutí..... | 19 |
| 3 PŘÍČINY VZNIKU BROWNFIELDS | 20 |
| 3.1 CHARAKTERISTIKA ZEMĚDĚLSKÝCH BROWNFIELDS | 20 |
| 4 NEGATIVNÍ DŮSLEDKY SPOJENÉ S EXISTENCÍ BROWNFIELDS | 22 |
| 4.1 PŘÍMÉ A NEPŘÍMÉ VLIVY NA POSTIŽENOU LOKALITU | 22 |
| 4.2 EKONOMICKÉ | 22 |
| 4.3 FINANČNÍ | 22 |
| 4.4 EKOLOGICKÉ | 22 |
| 4.5 SOCIÁLNÍ..... | 23 |
| 5 HLAVNÍ BARIÉRY PŘI REGENERACI BROWNFIELDS | 24 |
| 5.1 INFORMAČNĚ – VZDĚLANOSTNÍ BARIÉRA | 24 |
| 5.2 NÍZKÁ ANGAŽOVANOST ZAINTERESOVANÝCH SUBJEKTŮ | 25 |
| 5.3 EKONOMICKÝ ASPEKT | 25 |
| 5.4 KONKURENCE GREENFIELDS | 26 |
| 6 POZITIVA SPOJENÉ S REGENERACÍ BROWNFIELDS | 27 |
| 6.1 EKONOMICKÉ | 27 |
| 6.2 SOCIÁLNÍ..... | 28 |
| 6.3 ÚZEMNÍ..... | 28 |
| 6.4 EKOLOGICKÉ | 28 |
| 7 NÁSTROJE REGENERACE BROWNFIELDS | 30 |
| 7.1 LEGISLATIVNÍ NÁSTROJE | 30 |
| 7.2 FINANČNÍ NÁSTROJE..... | 31 |
| 7.2.1 Strukturální fondy pro období 2014-2020..... | 31 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 8 | METODIKA | 32 |
| 8.1 | ANALYTICKÁ FÁZE | 32 |
| 8.2 | IMPLEMENTAČNÍ – PROJEKTOVÁ FÁZE | 33 |
| II | PRAKTICKÁ ČÁST | 34 |
| 9 | ANALYTICKÁ FÁZE | 35 |
| 9.1 | ZÁKLADNÍ ÚDAJE MIKROREGIONU KROMĚŘÍŽSKO | 35 |
| 9.2 | IDENTIFIKACE ZEMĚDĚLSKÝCH BROWNFIELDS V MIKROREGIONU KROMĚŘÍŽSKO | 35 |
| 10 | FARMA JAROHŇEVICE..... | 38 |
| 10.1 | ZÁKLADNÍ ÚDAJE | 38 |
| 10.2 | ANALÝZA VÝSTUPŮ..... | 39 |
| 10.2.1 | Vlastnická struktura | 39 |
| 10.2.2 | Ekologická zátěž, technická infrastruktura | 39 |
| 10.2.3 | Dopravní infrastruktura | 39 |
| 11 | FARMA SKAŠTICE | 40 |
| 11.1 | ZÁKLADNÍ ÚDAJE | 40 |
| 11.2 | ANALÝZA VÝSTUPŮ..... | 41 |
| 11.2.1 | Vlastnická struktura | 41 |
| 11.2.2 | Ekologická zátěž, technická infrastruktura | 41 |
| 11.2.3 | Dopravní dostupnost | 41 |
| 12 | FARMA ŠELEŠOVICE..... | 42 |
| 12.1 | ZÁKLADNÍ ÚDAJE | 42 |
| 12.2 | ANALÝZA VÝSTUPŮ..... | 43 |
| 12.2.1 | Vlastnická struktura | 43 |
| 12.2.2 | Ekologická zátěž, technická infrastruktura | 43 |
| 12.2.3 | Dopravní dostupnost | 43 |
| 13 | SWOT ANALÝZA MIKROREGIONU KROMĚŘÍŽSKO..... | 44 |
| 13.1 | SYNTÉZA POZNATKŮ O ZEMĚDĚLSKÝCH BROWNFIELDS V MIKROREGIONU KROMĚŘÍŽSKO | 45 |
| 14 | ZHODNOCENÍ ROZVOJOVÝCH PŘEDPOKLADŮ IDENTIFIKOVANÝCH BROWNFIELDS | 47 |
| 15 | NÁVRH PROJEKTU AGROTURISTICKÉHO CENTRA JAROHŇEVICE | 48 |
| 15.1 | ZÁMĚR PROJEKTU REGENERACE | 48 |
| 15.2 | STRUČNÝ OBSAH PROJEKTU | 49 |
| 15.3 | POPIS CÍLOVÉ SKUPINY | 50 |
| 16 | FARMA JAROHŇEVICE – REALIZACE PROJEKTU | 51 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 16.1 | ČASOVÝ HARMONOGRAM..... | 51 |
| 16.2 | VÝSTUPY (AKTIVITY) PROJEKTU | 51 |
| 16.3 | RIZIKA PROJEKTU A BARIÉRY REGENERACE | 51 |
| 16.4 | EKONOMICKÁ CHARAKTERISTIKA NÁVRHU PROJEKTU | 52 |
| 16.5 | VAZBY PROJEKTU NA CÍLE V RÁMCI PODPORY | 53 |
| 16.6 | DOPAD NA HORIZONTÁLNÍ TÉMATA | 54 |
| 16.7 | SWOT ANALÝZA AGROTURISTICKÉHO CENTRA V OBCI JAROHŇEVICE..... | 54 |
| 16.9 | ZHDNOCENÍ SOCIOEKONOMICKÉHO PŘÍNOSU PROJEKTU | 55 |
| 17 | NÁVRH PROJEKTU - SPOLEČENSKO-KULTURNÍ CENTRUM ŠELEŠOVICE | 57 |
| 17.1 | ZÁMĚR PROJEKTU REGENERACE (CÍLE, ZDŮVODNĚNÍ PROJEKTU) | 57 |
| 17.2 | STRUČNÝ OBSAH PROJEKTU | 57 |
| 17.3 | POPIS CÍLOVÉ SKUPINY | 58 |
| 18 | FARMA ŠELEŠOVICE – REALIZACE PROJEKTU | 59 |
| 18.1 | ČASOVÝ HARMONOGRAM..... | 59 |
| 18.2 | VÝSTUPY (AKTIVITY) PROJEKTU | 59 |
| 18.3 | RIZIKA PROJEKTU | 59 |
| 18.4 | EKONOMICKÁ CHARAKTERISTIKA NÁVRHU PROJEKTU | 60 |
| 18.5 | DOPAD NA HORIZONTÁLNÍ TÉMATA | 61 |
| 18.6 | SWOT ANALÝZA PROJEKTU SPOLEČENSKO-KULTURNÍHO CENTRA ŠELEŠOVICE | 62 |
| 18.7 | ZHDNOCENÍ SOCIOEKONOMICKÉHO PŘÍNOSU PROJEKTU | 63 |
| 19 | NÁVRH PROJEKTU – DŮM SOCIÁLNÍCH SLUŽEB - SKAŠTICE..... | 64 |
| 19.1 | ZÁMĚR PROJEKTU REGENERACE | 64 |
| 19.2 | STRUČNÝ OBSAH PROJEKTU | 64 |
| 19.3 | POPIS CÍLOVÉ SKUPINY | 65 |
| | POTENCIÁLNÍ PARTNEŘI PROJEKTU | 65 |
| | POPIS AKTIVIT V RÁMCI DDS | 66 |
| 20 | FARMA SKAŠTICE – REALIZACE PROJEKTU | 67 |
| 20.1 | ČASOVÝ HARMONOGRAM..... | 67 |
| 20.2 | VÝSTUPY PROJEKTU | 67 |
| 20.3 | RIZIKA PROJEKTU | 67 |
| 20.4 | EKONOMICKÁ CHARAKTERISTIKA NÁVRHU PROJEKTU | 68 |
| 20.5 | DOPAD NA HORIZONTÁLNÍ TÉMATA | 69 |
| 20.6 | SWOT ANALÝZA PROJEKTU DOMU SOCIÁLNÍCH SLUŽEB - SKAŠTICE..... | 70 |
| 20.7 | ZHDNOCENÍ SOCIOEKONOMICKÉHO PŘÍNOSU PROJEKTU | 71 |
| | ZÁVĚR | 72 |
| | SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY..... | 73 |
| | SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEKCHYBA! ZÁLOŽKA NENÍ DEFINOVÁNA. | |
| | SEZNAM OBRÁZKŮ | 78 |
| | SEZNAM TABULEK..... | 79 |

ÚVOD

Problematiku regenerace zemědělských brownfields jsem si vybrala proto, že téma využití brownfields je aktuální a má stále větší význam, zejména z hlediska trvale udržitelného rozvoje území. Trend masivního záboru volné krajiny a rozšiřování zastavěného území je z dlouhodobého hlediska neudržitelný. Regenerace brownfields se tak jeví jako vhodný prostředek k usměrnění tohoto jevu. Ve své práci se budu věnovat problematice brownfields s původním zemědělským využitím, tzv. venkovské neboli agrární brownfields. Množství tohoto typu brownfields je četné, zejména ve Zlínském kraji a je proto nutné zabývat se myšlenkou, jak s těmito nevyužitými plochami naložíme do budoucna.

Na téma regenerace brownfields však nelze pohlížet jen jako na nástroj řešení problematiky záboru půdního fondu, ale je nutné pochopit jeho celospolečenský přesah a uvědomit si pozitiva s regenerací spojená.

Cílem teoretické části diplomové práce bude vymezení pojmu brownfields a jejich další charakteristika a typologie z různých hledisek. Mou snahou bude popsat pozitiva i negativa spojená se samotnými brownfields i s jejich regenerací a nástroje, které slouží k regeneraci.

V praktické části bude mým cílem identifikovat zemědělské brownfields v mikroregionu Kroměřížsko a provést jejich analýzu. Na základě této analýzy a získaných poznatků z teoretické části navrhnu projekty regenerace těchto brownfields. Cílem vytvoření návrhů projektů bude ukázat možné způsoby využití brownfields v tomto mikroregionu a poukázat na jejich potenciál. Návrhy projektů budou směřovat k tomu, aby bylo dosaženo účinnějšího a komplexního rozvoje daného území. V případě částečně užívaných brownfields bude mou snahou navrhnout projekt, který by přispěl k efektivnějšímu využití provedené zástavby

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 DEFINICE BROWNFIELDS

Univerzální definice pro vymezení brownfields neexistuje a autoři věnující se této problematice jsou ve svých definicích nesjednocení. Vzhledem k obsáhlosti problematiky brownfields se nesetkáme s jednoznačnou a stručnou definicí. Rozmanitost deprivovaných území a subjektivita názorů o tom, co je a co není brownfields takovou definicí i vylučuje. Cílem práce bude vymezit základní pojmy provázející teoretickou část s návazností na projektovou část, zanalyzovat problematiku brownfields z různých hledisek a teoretické poznatky syntetizovat v konkrétním návrhu projektu. Dalším důležitým krokem bude deskripce metod použitých při návrhu projektu.

Doslovný překlad v dnešním globalizovaném světě nemá své opodstatnění a v rámci své práce se zaměřím na sémantický výklad, čili se zaměřím na zkoumání samotného obsahu pojmu brownfields. Základní charakteristikou a vlastnostmi brownfields se budu zabývat v první kapitole. Brownfields se potýkají s komplexními problémy, kterými se budu zabývat v kapitole čtvrté. Kadeřábková a Piecha (2009, s. 3-6) termín brownfields specifikují tak, že jeho nynější druhotné využití neodpovídá předchozímu ekonomickému a sociálnímu využití v minulosti.

Brownfields se rozumí opuštěné, nevyužité nebo málo využité průmyslové plochy nebo nemovitosti, jejichž rozvoj je komplikován reálnou či potenciální kontaminací životního prostředí (De Sousa, 2008, s. 1-2).

Cibulka (Cibulka, 2004, s. 5) dává přednost širšímu pojetí charakteristiky brownfields, neboť umožňuje pod pojem nevyužívané plochy, narušené lidskou aktivitou bez ohledu na lokalitu obsáhnout veškeré brownfields, ať už průmyslového nebo obdobného charakteru, které nelze v aktuální podobě plně využívat. Chápání pojmu brownfields je do velké míry subjektivní a je ovlivněno mnoha hledisky, kterými se bude blíže zabývat v druhé kapitole. V souvislosti s negativním povědomím části veřejnosti o problematice brownfields se doporučuje užít při návrhu projektů regenerace brownfields termín „znovuvyužití již urbanizovaného území“ (Bergatt Jackson et al., 2004, s. 3). Toto slovní spojení dává potenciálnímu investorovi vzkaz, že území lze znovu využít a poukazuje na pozitivní stránku brownfieldu.

1.1 Definice z hlediska institucí, které se problematikou brownfields v ČR zabývají

Dle Ministerstva průmyslu a obchodu jsou brownfields (2008, s. 3-4) definovány jako nevyužívané zdevastované či narušené plochy a objekty v urbanizovaném území i ve volné krajině a které představují zásadní problém a překážku pro udržitelný rozvoj obcí, měst i regionů

Podle agentury CzechInvest jsou brownfields nemovitosti (pozemky, objekty, areály), které:

- jsou nedostatečně využívány, zanedbané, mohou být i kontaminované
- nelze je vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jejich regenerace
- vznikají jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity (Czechinvest, © 1994-2008)

CABERNET (The concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network) je evropská síť odborných institucí (např. univerzity, státní a neziskové organizace) zabývající se regenerací brownfields v kontextu udržitelného rozvoje. Tyto instituce sdílí své zkušenosti s regenerací brownfields, zabývají se přípravou nových nástrojů a strategií regenerace. Projekt CABERNET definuje brownfields jako nemovitosti, které:

- jsou ovlivněny původním využitím ploch či přilehlých pozemků
- jsou zpustlé, opuštěné nebo nedostatečně využité
- mohou být kontaminované, nebo u nich lze předpokládat znečištění
- nachází se většinou v urbanizovaném území
- vyžadují zásah, jinak se nevrátí ke smysluplnému využití (Cabernet, © 2013)

1.1.1 Shrnutí

Syntézou různých zdrojů a pojetí je základní charakteristikou brownfields v minulosti ekonomicky využívaný pozemek, objekt, či celý areál, který je v současné době opuštěn a nevyužíván nebo je užíván jen částečně či nedostatečně. V návaznosti na tuto obecnou charakteristiku se přidává komplexita problémů v podobě možných ekologických zátěží, nevyjasněností či nepřehledností majetkových vztahů a dalších problémů, kterými se budu zabývat v následujících kapitolách, představující komplikace pro budoucí investice a které

činí tyto plochy pro investory neatraktivní. Pro jejich znovuvyužití je tedy nutná intervence. Definice brownfields může být dále rozšiřována a specifikována v závislosti na různosti názorů subjektů zajímající se o danou problematiku. Vnímání toho, jakou oblast či objekt lze kategorizovat v rámci brownfields a kterou ne, se liší nejen mezi jednotlivými státy, ale i v rámci daného státu mezi jednotlivými institucemi, které se problematikou brownfields zabývají. V potaz mohou být brány míra znečištění, lokalita nebo pravděpodobnosti budoucího využití atd. (Bergatt Jackson et al., 2004, s. 18) poukazuje na zajímavou skutečnost, že i beznadějný projekt vnímaný určitou institucí či státem pro případnou regeneraci jako beznadějný, v rámci jiné lokality však může skrývat nadějný potenciál.

Přestože je pojem brownfield široce užíván, konkrétní význam tohoto termínu závisí vždy na kontextu, v rámci kterého je užíván (Hula et al., 2012, s. 28). V souvislosti s danou problematikou je tedy potřeba nahlížet na brownfields v širších souvislostech a v daném kontextu a neomezovat se pouze na jejich doslovnou definici. Detailnější charakteristice brownfields je věnována celá kapitola typologie brownfields.

1.2 Vymezení pojmu mikroregion

Vzhledem k tématu práce považuji za nutné definovat také pojem mikroregionu. Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích v § 49 říká, že „Obce mají právo být členy svazku obcí za účelem ochrany a prosazování svých společných zájmů a mohou vytvářet svazky obcí, jakož i vstupovat do svazku obcí již vytvořených.“

Mikroregion je definován jako dobrovolné účelové sdružení obcí. V ČR jsou mikroregiony vytvářeny z vlastní iniciativy za účelem získání výhod, např. společné podpory pro čerpání prostředků ze státních fondů a z fondů EU. (Civitas-group, 2006, s. 23-25).

V ČR došlo v rámci dezintegrace k velké roztržitosti obcí. U malých obcí vzniká řada problémů souvisejících s omezenou soběstačností a nedostatkem prostředků k zajištění chodu obce a jejího rozvoje. Výkon samosprávy a státní správy tak může být do značné míry omezen či ztížen. Řešení spočívá v aktivní integraci malých obcí do svazků k efektivnějšímu dosahování svých cílů, zejména ekonomických a zajistit tak zlepšení životních podmínek pro své obyvatele. (Ministerstvo pro místní rozvoj, © 2014)

2 TYPOLOGIE BROWNFIELDS

Následující kapitola je věnována typologii brownfields. Brownfields lze členit dle různých hledisek – např. dle ekonomické atraktivity, původní funkce, míry ekologické zátěže, podle rozlohy atd. Brownfields lze rozdělit také podle předchozí funkce na několik typů, viz níže. (Rydvaldová a Žižka, 2006, s. 1). Tento způsob dělení preferuje i Kadeřábková a Piecha (2009, s. 6), kteří poznamenávají, že specifika jednotlivých typů brownfields jsou dána historickým vývojem.

Dělení brownfields z hlediska původního využití:

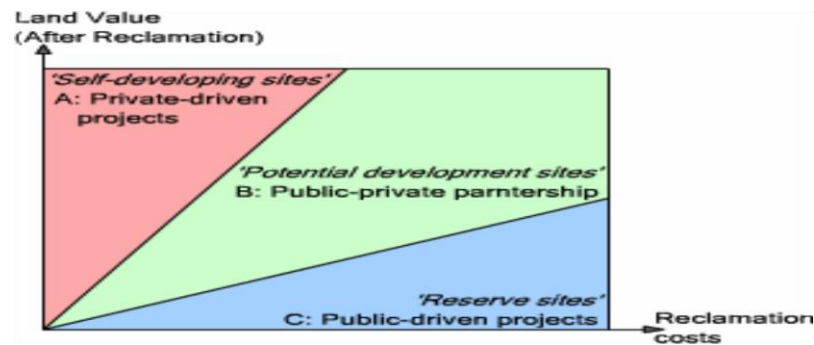
- Průmyslové (př. skladovací, energetické objekty apod.)
- Administrativní
- Obytné
- Komerční (kulturně-společenské)
- Památkové (kláštery, špitály apod.)
- Dopravní, zejm. železniční
- Armádní (vojenské)
- Zemědělské
- Důlní a těžební

2.1 Typologie brownfields dle CABERNET

A-B-C model nahlíží na brownfields z hlediska jejich rozvojového potenciálu a srovnává atraktivitu brownfields po regeneraci v poměru s náklady vynaložené na regeneraci a množství financí potřebné pro regeneraci brownfields. Tento typ klasifikace brownfields uvádí ve své práci také (Glumac, Han and Schaefer, 2013, s. 773-774), kteří zároveň poukazují na fakt, že brownfields lze klasifikovat různými způsoby, z různých úhlů pohledu a výstupy jednotlivých srovnání se tak mohou značně lišit. CABERNET (Cabernet, © 2013) rozlišuje tři obecné kategorie brownfields. Po zvážení jednotlivých faktorů, příslušných pro každou kategorii lze brownfield zařadit do těchto kategorií. Subjekty zodpovědné za jejich regeneraci mohou na základě těchto souhrnných informací zvolit správnou regenerační strategii, vč. určení míry, v jaké se na regeneraci brownfield budou účastnit veřejné či soukromé zdroje. (Brownfields příručka, 2006, s. 65)

Jiný úhel pohledu na typologizaci brownfields nabízí Hanyš. Hanyš (2004, s. 2-3) klasifikuje brownfields způsobem, který při hodnocení atraktivity území zohledňuje ekologickou zátěž, jež má vliv na proveditelnost regenerace z ekonomického hlediska. Brownfieldy se

na základě toho dělí na ekonomicky životaschopné, které jsou zatíženy minimálně, a z toho důvodu jsou zajímavé z hlediska investic. Dále brownfields částečně rentabilní, které jsou více poznamenány a tudíž dochází k propojení soukromého a veřejného sektoru. Nerentabilní lokality jsou pak vysoce ekologicky zatíženy, a proto zde musí zasáhnout státní sektor.



Obr. 1 A-B-C model dle CABERNET (Cabernet, © 2013)

2.1.1 Kategorie A (private-driven projects)

První kategorie reprezentuje projekty regenerace brownfields, které se nachází v komerčních lokalitách a jsou financovány ze soukromých zdrojů. Poskytování financí z veřejného sektoru je nadbytečné, protože tyto brownfields jsou z hlediska soukromých investic atraktivní.

2.1.2 Kategorie B (PPP = public-private partnership)

Druhá kategorie obsahuje brownfields, které se nacházejí na hranici ziskovosti. Brownfields v této kategorii mají slibný rozvojový potenciál, na druhou stranu zde existují určitá rizika, jejichž tíži nemůže soukromý sektor nést sám, bez zásahu veřejného sektoru, např. vysoké náklady spojené se sanací ekologických zátěží atd. Spolupráce obou zainteresovaných stran dle autorů článku má vypadat tak, že zatímco jedna strana poskytne kapitál, druhá pak zajistí příznivý legislativní rámec (Glumac, Han and Schaefer, 2013, s. 773-774)¹. S tímto tvrzením souhlasí i Bergatt Jackson et al. (2004, s. 9) a dodávají, že spolupráce soukromého a veřejného sektoru při regeneraci brownfields je nezbytná, jelikož veřejný

¹The category B projects are on the borderline of profitability, Therefore these projects tend to be funded through public-private partnerships that assume the collaboration between these two parties. Where the first party should be mostly responsible for non-capital interventions (such as a legal framework, favorable land-use policy, fiscal policies, etc.) and the later one supports the redevelopment project with the capital.

sektor nedisponuje dostatečným množstvím finančních prostředků a soukromý sektor zase nemůže být zatížen riziky s brownfields souvisejícími.

2.1.3 C kategorie (public-driven projects)

Soukromý sektor nemá o brownfields v těchto lokalitách zájem. Projekty v této kategorii jsou financovány veřejným sektorem nebo zvláštními legislativními nástroji, např. formou daňových pobídek. (Cabernet, © 2013)

2.2 Typologie brownfields dle ekonomické atraktivity

Bergatt Jackson et al. (2004, s. 10) zvažují 3 kategorie brownfields z hlediska nástrojů intervence a ekonomické atraktivity. Kadeřábková a Piecha (2009, s. 8) rozšiřují obecnou klasifikaci o další dvě kategorie. Hlavními charakteristikami (ukazateli) definující jednotlivé kategorie jsou způsob financování, tj. kterými subjekty a v jaké míře. Dalším ukazatelem je atraktivita území, ve kterých se brownfields nacházejí a jejich rozvojový potenciál do budoucnosti.

2.2.1 I. Kategorie = projekt s nulovou bilancí

Pro objekty a lokality v této kategorii se užívá označení „whitefields“. V tomto termínu s pozitivní konotací je vyjádřena schopnost samoobnovy. Jinak řečeno jsou to oblasti, ve které se tržní mechanismy zasadí o jejich opětovné využití, a tudíž nevyžadují intervenci ve formě veřejných prostředků. Finance poskytnuté veřejným sektorem tak plní funkci spíše doplňkovou, nikoliv klíčovou pro průběh regenerace.

2.2.2 II. Kategorie

Do druhé kategorie Bergatt Jackson řadí lokality vyžadující mírnou intervenci. Realizace a existence těchto projektů je podmíněna podporou soukromého či veřejného sektoru, formou finančních či nefinančních prostředků. Poměr soukromých a veřejných prostředků při investici u tohoto typu brownfields by měl činit 5:1 a je ukazatelem efektivnosti projektu.

2.2.3 III. Kategorie

V této kategorii jsou řazeny lokality spojené spíše s nekomerčními aktivitami a je zde nutnost většího zásahu, a to v poměru od 1:4 až 1:1. Bergatt et al. (2004, s. 10) považují brownfields v této kategorii za vhodné pro čerpání z fondů EU, konkrétně strukturálních fondů.

2.2.4 IV. Kategorie

Do čtvrté kategorie jsou soustředěny brownfields, které jsou svou povahou vysoce rizikové pro obyvatelstvo či životní prostředí. Z důvodu nedohledatelnosti původce rizika je tak obnova financována prostřednictvím daní.

2.2.5 V. Kategorie

Pro zbytek brownfields nebude možné nalézt uplatnění do budoucna z toho důvodu, že četnost brownfields svou povahou způsobí k efektivnímu využití je vysoká. Vzhledem k finanční náročnosti regenerace těžce poškozených objektů nelze předpokládat, že o ně bude ze strany soukromých investorů zájem a musí být rekultivovány.

Pro rozšíření charakteristiky jsem zvolila rozřazení dle katalogového listu vytvořeného pro potřeby Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji (2010, s. 54), který člení vlastnické vztahy obecně na soukromé, veřejné a kombinované. Pokud je identifikován počet více než dvou soukromých vlastníků, jedná se o komplikovanou strukturu, která značí problematický postup při návrhu projektu. Dále je zkoumán aspekt ekologické zátěže, který má vliv na finanční stránku projektu a může být závažná, mírná či je brownfield bez předpokládané kontaminace. Atraktivita brownfieldu pro možnosti návrhu projektu je závislá také na co největší blízkosti k dopravní infrastruktuře. Hodnocení dopravní dostupnosti se bude týkat především silnic I. třídy, dálnice a železnice.

2.3 Shrnutí

Z uvedených typologií vidíme, že na brownfields lze pohlížet z různých hledisek a vzhledem k neexistenci jednoznačné a univerzální kategorizace je samotná klasifikace brownfields je do jisté míry ovlivněna subjektivním vnímáním dané problematiky jednotlivými autory. Syntézu teoretických poznatků uplatním v praktické části při charakteristice brownfields jejich zařazením do kategorií na základě posouzení ekonomické atraktivity a potenciálního budoucího využití zkoumaných brownfields. Na základě rozřazení konkrétních brownfields do jednotlivých kategorií můžeme posoudit nutnost intervence, resp. její míru a způsob a navrhnout vhodné projekty pro jejich regenerace.

Pro potřeby diplomové práce se tak jeví jako nejvhodnější řazení brownfields do 3 obecných kategorií, které svým obsahem souhlasí s klasifikací dle CABERNET s ohledem na specifika jednotlivých brownfields a za předpokladu zvážení místních podmínek, které jsou pro dané lokality jedinečné.

3 PŘÍČINY VZNIKU BROWNFIELDS

V kontextu České republiky jsou hlavní příčinou vzniku brownfields strukturální změny související s koncem centrálně plánované ekonomiky. Procesy urbanizace v době socialismu a následná restrukturalizace měly za následek, že se území ČR nalézají tisíce brownfields různých typů, jejichž přesný počet vzhledem k neexistenci ucelené databáze nelze uvést. V největší míře jsou zastoupené bývalé průmyslové a zemědělské areály. Postupný úpadek jednotlivých odvětví hospodářství, dále výrobky, které v podmínkách volného trhu neobstály, způsobili zánik řady společností a nárůst opuštěných ploch. V souvislosti s uvedenými změnami v českém hospodářství byl nastartován proces úpadku těchto opuštěných území a nyní je třeba problémy s nimi spojené řešit. Problematika brownfields se dále prohlubovala v souvislosti s privatizací v 90. letech, kdy řada společností se stala pouze nástrojem pro rychlé obohacení a jejich následný rozpad (Brownfields příručka, 2006 s. 11, 22-23; Cibulka, 2004, s. 1-2).

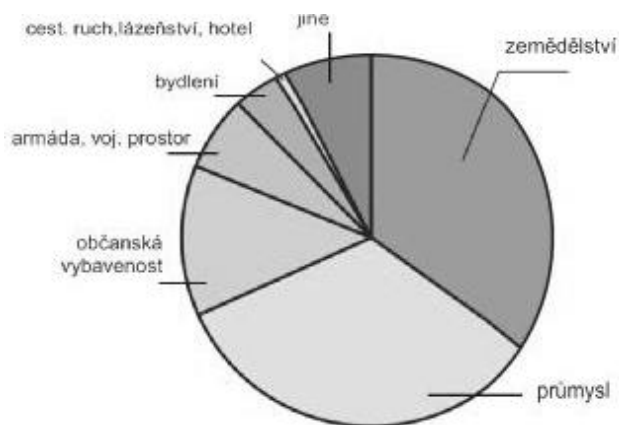
Příčina vzniku dalších brownfields nepadá plně na hlavu orgánů veřejné správy, do jejichž kompetencí spadá územní plánování. Hlavním důvodem je nevyváženost a neucelenost nástrojů regenerace a tržní aspektů, jež mají za následek upřednostnění greenfields (Cibulka, 2004, s. 2-3).

3.1 Charakteristika zemědělských brownfields

Problematika vzniku brownfields se stává intenzivnější vždy v období zásadních ekonomických změn ve společnosti, kdy dochází k útlumu klasických oborů a nastupují nové obory činnosti. V důsledku odklonu od primárního sektoru po roce 1989 směrem k sekundárnímu a posléze k terciárnímu se rapidně snížilo množství využívaných objektů velkochovů a zemědělských statků. Velká část zemědělských družstev zkrachovala. Brownfields zemědělského typu se nenacházejí v urbanizovaném území, ale spíše v jejích okrajových částech. Většina brownfields sloužila v zemědělské výrobě, či byla vlastněná jednotlivými zemědělskými družstvy. (Bartoň, 2011, s. 36-37)

Příkladem brownfields s původním využitím v zemědělství mohou být například bývalá jednotná zemědělská družstva, dále komplexy, které se zabývaly živočišnou či rostlinnou výrobou (př. kravíny, drůbežárny, chovy býků a stáje dalších hospodářských zvířat), skladovací prostory a obdobné plochy a se zemědělskou infrastrukturou.

Poměr brownfields ve Zlínském kraji dle předchozího využití dle agentury Czechinvest. Počet brownfields s předchozím využitím v zemědělství činí 34,9%, v průmyslu 33,3%, občanská vybavenost 12,9%, armádní 6,4%, bydlení 4,0%, cestovní ruch 0,9% a ostatní 7,5%.



Graf č. 1 Struktura brownfields dle předchozího využití v ČR (Czechinvest, © 1994-2008)

Dle analytické části Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji (2010, str. 29) bylo zjištěno, že při porovnávání brownfields podle původního využití více než polovina všech identifikovaných lokalit ve Zlínském kraji bylo v minulosti využíváno k zemědělským účelům (53 %), což je o 18 % bodů více než celorepublikový průměr. Počet nedostatečně využitých ploch by nám mělo poskytnout impuls, jakým směrem se vydat při navrhování projektů do budoucna a kam umístit novou výstavbu z prostorového hlediska.

4 NEGATIVNÍ DŮSLEDKY SPOJENÉ S EXISTENCÍ BROWNFIELDS

Důsledkem vzniku brownfields jsou negativní externality, které lze vymezit z různých hledisek do jednotlivých skupin. Existence brownfields má za následek kumulaci problémů, kterými se budu zabývat v následujících podkapitolách. Důsledků, jež negativně ovlivňují území, je velké množství. V práci zohledním dělení na důsledky ekonomické, finanční, sociální a ekologické. Zmíním také dělení na přímé a nepřímé vlivy na postiženou lokalitu.

4.1 Přímé a nepřímé vlivy na postiženou lokalitu

Mezi přímé vlivy postihující území patří jeho celková degradace, jež působí na pokles cen okolních nemovitostí a pozemků a tím postihuje vlastníky těchto nemovitostí. Nevyužité plochy spojené se zánikem ekonomické činnosti s sebou přináší riziko zvýšené míry nezaměstnanosti a na ni navazující odliv obyvatelstva z dané lokality (Kaderábková a Piecha, 2009, s. 2).

4.2 Ekonomické

Brownfieldy způsobují řadu závažných ekonomických problémů. V první řadě jsou překážkou hospodářskému rozvoji, zejména rozvoji dané lokality, čímž dochází ke zhoršení podnikatelského prostředí. Jejich existence je negativně vnímána jak investory, tak samotnými obyvateli v daném území (Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2008, s. 3).

4.3 Finanční

Dalším problémem souvisejícím s brownfields je finanční aspekt, konkrétně snížení daňové výnosnosti a v konečném důsledku i pokles příjmů plynoucích do místního rozpočtu.

4.4 Ekologické

Brownfields mohou působit negativně na životní prostředí, tj. způsobují pronikání škodlivých látek do prostředí, kontaminaci spodních vod, půdy (Kadeřábková a Piecha, 2009, s. 2, 102).

Dr. Uwe Ferber mezi významné aspekty při procesu regenerace brownfields řadí i aspekty sociální.

4.5 Sociální

Při posuzování dopadů brownfields Dr. Ferber (Brownfields příručka, 2006, s. 78) zdůrazňuje nutnost zohlednění jejich vlivu na obyvatelstvo v daném území. Brownfields jsou asociovány negativní aspekty, jako například nezaměstnanost, sociální úpadek a snížení životní úrovně obyvatel, což vytváří vhodné podmínky pro koncentraci antisociálních a problémových skupin obyvatelstva, s nimiž bývá spojen nárůst ukazatele kriminality. Negativní vnímání brownfields neodbornou veřejností a prakticky nulová informovanost tvoří jednu z bariér regenerace postižených lokalit. Evropská Komise (2003, s. 3) přidává k výčtu problémů také pokles ekonomické aktivity, ztrátu příležitostí pro zaměstnání a snížení daňových příjmů.

Brownfields mají negativní vliv na obec v tom smyslu, že původní socioekonomické aktivity se přemísťují do jiné lokality a v té stávající dochází k ekonomické degradaci a sociálně škodlivému chování. Brownfields jakožto symbol této degradace jsou pro investory spíše odstrašující a v konečném součtu dochází ještě k hlubšímu úpadku (Kadeřábková a Piecha, 2009, s. 2, 102).

5 HLAVNÍ BARIÉRY PŘI REGENERACI BROWNFIELDS

Před přistoupením k realizaci regenerace brownfields je nutné vymezit překážky s ní spojené, jelikož znalost problematiky související s brownfields je důležitá pro její úspěšné řešení. (Novosák a Bednář, 2011, s. 9). Problémy související s regenerací brownfields se dotýkají řady oblastí a odvětví, které se vzájemně prolínají a jež budou v této kapitole specifikovány.

5.1 Informačně – vzdělanostní bariéra

Řada autorů se shodla na tom, že velkou překážkou při snaze o nové využití brownfields je tzv. informační mezera (Glumac, Han and Schaefer, 2013, s. 775). Tu lze chápat v mnoha konotacích. Jednu z nich spatřuje Bergatt Jackson et al. (2004, s. 7) a Walica (2008, str. 10) v tom, že chybí komplexní databáze se zpracovanými informacemi o brownfields nacházející se na území ČR. Další lze chápat jako absenci uceleného způsobu vzdělávání a získávání informací, v rámci kterého by veřejnost, obce či potenciální investoři mohli získávat potřebné informace o problematice brownfields, o způsobech jejich možné regenerace a ve kterých by se mohli seznámit s pozitivy s ní spojenými.

Překážkou v regeneraci brownfields je také nedostatek zkušeností s problematikou brownfields a absence rozvojových koncepcí a plánovací dokumentace (Svobodová a Věžník, 2009, s. 5).

Nedostatečná informovanost vede k nezájmu veřejnosti a mnohdy jen velmi malé povědomí o existenci problematiky brownfields mají za následek, že se obyvatelé k celé problematice staví negativně (Novosák a Bednář, 2011, s. 10; Hladík, 2009, s. 11).

²Autoři článku navrhnou (Glumac, Han and Schaefer, 2013, s. 775) potlačit problém asymetrické informace vytvořením formálních i neformálních záznamů na národní či Evropské úrovni, které by poskytovaly potřebné informace. Vytvoření veřejně přístupné databáze

² In order to suppress the asymmetric information issue, the same author suggested a combination of formal and informal tracking records. Where formal information could be environmental or non-environmental related provided by national or European agencies and informal information is one not found in a government agency.

nejen na národní, ale i na evropské úrovni by dle mého názoru zpřístupnilo informace širšímu počtu potenciálních investorů v rámci celoevropské působnosti a umožnilo tak přístup rozsáhlejšímu počtu investorů, čímž by došlo k navýšení projektů regenerací nevyužitých ploch a jejich realizace.

5.2 Nízká angažovanost zainteresovaných subjektů

Další bariérou je nízká úroveň politické angažovanosti. V širších souvislostech je dle Ing. Křivánkové z Ministerstva pro místní rozvoj (Urbanismus a územní rozvoj, 2006, s. 47) překážkou neucelená legislativa a chybějící strategie pro regeneraci brownfields v České republice, která by problematiku brownfields řešila komplexně. V užším kontextu Křivánková zdůrazňuje absenci právního rámce, který by upravoval partnerství soukromého a veřejného sektoru. Nedostatečnou spolupráci mezi institucemi zabývajícími se danou problematikou, jakožto mezi soukromým a veřejným sektorem akcentují také Novosák a Bednář (2011, s. 10) a Kadeřábková a Piecha (2009, s. 63). Hladík (2009, s. 11) přidává k výčtu překážek také složitou administrativu spojenou s nápravou brownfields.

Častou příčinou obstrukcí při řešení nového využití dané lokality jsou samotní vlastníci a jejich osobní zájmy. Neméně často je autory zmiňována jako překážka komplikovanost a nepřehlednost majetkových vztahů, která je dána právě absencí vyhovujících pravidel a nástrojů pro regeneraci (Novosák a Bednář, 2011, s. 10).

5.3 Ekonomický aspekt

Dle Novosáka a Bednáře (2011, s. 9) je významnou překážkou omezená finanční podpora veřejného sektoru, jehož cílem při obnově brownfields by mělo být jejich zvýhodnění před greenfields. U potenciálních investorů zvažujícího negativa a pozitiva spojená s investicí, jsou vícenáklady jedním z hlavních důvodů a přirozeným vyústěním, proč volba padá na výstavbu na zelené louce.

Větší finanční zatížení při obnově brownfields souvisí s úpravami objektu či pozemku, v horším případě pak s demolicí či ekologickými sanacemi. Překážka vysokých nákladů v širším smyslu zahrnuje další, např. ekologické zátěže, nevyřešené majetkové vztahy včetně nákladů časových (Kadeřábková a Piecha, 2009, s. 63).

5.4 Konkurence greenfields

Kadeřábková a Piecha (2011, s. 83) poukazují na tržní aspekt jako překážku, která brání regeneraci brownfields, konkrétně vysoké náklady spojené s regenerací brownfields a konkurence greenfields, kterou zmiňuje řada dalších autorů. Dle (Glumac, Han and Schaefer, 2013, s. 5) je výstavba na těchto plochách je jednodušší, rychlejší a levnější. V souvislosti s konkurencí greenfields Kadeřábková poukazuje na bezkonceptní podporu zahraničních investorů vládou, která společně umožnila vytvořit zázemí svých společností v nových lokalitách. V důsledku nevyváženosti nástrojů pro regulaci nové výstavby došlo ke zbytečnému a obrovskému záboru nových území (Cibulka, 2004, s. 2-3).

Řada autorů (Bergatt Jackson et al, 2004, s. 7; Glumac, Han and Schaefer, 2013, s. 5; Walica, 2008, s. 4) se shodlo na tom, že překážkou regenerace je také absence nástrojů, které by vyřešili vlastnické vztahy brownfields, které jsou často netransparentní a komplikované a dále nedostatečné pobídky k investicím ze strany soukromého sektoru.

V důsledku technologického pokroku se některé objekty stávají nevyhovujícími z hlediska větších požadavků na prostor a charakteristiky stávající zástavby (Novosák a Bednář, 2011, s. 10). Dále Walica (2008, s. 4) řadí mezi bariéry regenerace špatnou či chybějící infrastrukturu a dále také nevzhlednost přidružených nemovitostí, které ovlivňují vzhled okolí.

6 POZITIVA SPOJENÉ S REGENERACÍ BROWNFIELDS

V této kapitole se dostávám k možnosti nahlédnout na problematiku brownfields z pozitivní stránky. Brownfields mají rozvojový potenciál a znamenají příležitost pro investory a zlepšení podnikatelského prostředí. V kontextu udržitelného rozvoje především pozitivní přínos z hlediska životního prostředí.

Regenerace brownfields se stala součástí strategie udržitelného rozvoje s úmyslem potlačit fenomén spojený s rozšiřováním zastavěného území na úkor zemědělské krajiny, známý pod pojmem „urban sprawl“ (Sustainability, 2011, s. 915). Regenerace brownfields má příznivý dopad nejen na samotné území, ale i na přidružené okolí. Řada autorů (Bergatt Jackson et al, s. 15-16; Novosák a Bednář, 2011, s. 2) se shodla na tom, že pozitiva spojená s regenerací brownfields jsou zejména socio-ekonomická a ekologická.

6.1 Ekonomické

Regenerace brownfields s sebou přináší řadu ekonomických výhod.³ Autoři článku (Sustainability, 2011, s. 914) vytvořili hypotézu, že regenerace brownfields vede k ekonomickému rozvoji. Dalším aspektem regenerace je tvorba nových pracovních příležitostí. Vytvářením pracovních míst lze zabránit odlivu lidského kapitálu, což v důsledku vede k posílení daňového základu, zejména místních příjmů. (Sustainability, 2011, s. 932). Samotná regenerace, a v důsledku toho i investiční aktivity soukromých majitelů mají za následek zvýšení ekonomické hodnoty brownfields a přilehlých objektů. (Novosák a Bednář, 2011, s. 2, Bergatt Jackson et al., 2004, s. 18).

V kontextu podnikatelských aktivit je regenerace území příležitostí zejména pro malé a středně velké podniky. Tyto lokality disponují plochami k podnikání, které jsou svou cenou přijatelné právě pro tento typ podnikatelů. Lze také využít stávající technické infra-

³ We construct a dynamic hypothesis, in which brownfield redevelopment activities are dependent upon funding and in turn bolster tax base through job creation. (s. 914) In recent years, brownfield redevelopment has emerged as a sustainable land use strategy and one of several ways to address urban sprawl and promote economic development through new job creation. (s. 915) In addition to job gains, redevelopment can slow or even reverse the exodus of people away from areas adjacent to former brownfield zones. (s. 932)

struktury a výhody kvalifikovaných zaměstnanců. (Novosák a Bednář, 2011, s. 12; Kadeřábková a Piecha, 2009, s. 63)

6.2 Sociální

Příznivým dopadem regenerace je zvýšení celkové atraktivity města či obce. Po odstranění ekologických a estetických defektů dochází ke zlepšení kvality prostředí v dané lokalitě, zejména života místních obyvatel. (Bergatt Jackson et al. 2004, s. 18; Agentura pro regionální rozvoj, 2010, s. 7-8)

6.3 Územní

V centrech sídel jsou možnosti volných ploch pro potřebu dalšího rozvoje a novou vybavenost často vyčerpány a brownfields nabízejí alternativu uspokojení poptávky po nových plochách. (České firmy, © 2009) ⁴V důsledku demografických změn dochází v rámci rozvoje sídel k rozptýlení osídlení a k nárůstu spotřeby půdního fondu i v místech, kde je velmi mírný populační tlak. Brownfields mohou sloužit jako alternativní způsob využití půdy místo záboru greenfields (Hula et al., 2012, s. 31).

6.4 Ekologické

Z hlediska životního prostředí regenerace území přináší velký přínos zejména v kontextu podmínek trvale udržitelného rozvoje v tom smyslu, že regenerované území je využíváno efektivně, v dlouhodobém horizontu a dochází k blokadě záborů dalších a dalších ploch, neboli „urban sprawl“ (Hladík, 2010, s. 9-10). V rámci regenerace dochází k odstranění ekologických zátěží a dochází k eliminaci škod působících na lidské zdraví a na životní prostředí.

⁴ Land use advocates point with alarm to a dramatic reduction in land use density. The net effect of this demographic chase is to rapidly increase the consumption of land for development even where there is modest population pressure. Some observers see in brownfields an alternative to the continued widespread development of greenfields.

⁵Hlavním cílem vyspělé společnosti je zabránit devastaci krajiny a kultivovaná krajina je jejím odrazem. Regenerace území a s tím související rozvoj ekonomických aktivit napomáhá předejít potenciálním socio-ekonomickým problémům dané lokality. Navzdory značným finančním a časovým investicím v počátcích regenerace, brownfields skýtají významný potenciál v podobě dalšího rozvoje daného území a mohou mu dát nový impuls. (Svobodová a Věžník, 2009, s. 6). Brownfields bychom tedy neměli brát jako hrozbu, ale jako příležitost.

⁵ Cultivated landscape is said to be “the mirror of society”. The aim is to prevent the traditionally cultivated landscape from devastation, The renewal and the connected development of economic activities in the affected regions will help to overcome the social and economic problems. Brownfield localities offer a significant potential for the further development and, despite the substantial funds and time required for its preparation, their regeneration has a positive social and economic impact on the relevant region. That is the reason why we should not view the brownfields as a problem but as an opportunity.

7 NÁSTROJE REGENERACE BROWNFIELDS

V roce 2008 byla vytvořena Národní strategie regenerace brownfields, která byla prvním systémovým dokumentem zabývajícím se problematikou brownfields v České republice. Strategie je v přímé návaznosti na Vyhledávací studii pro lokalizaci brownfieldů, jež byly obě zpracovány agenturou Czechinvest ve spolupráci s kraji. Cílem dokumentu je poskytnout zájemcům, co nejucelenější informace o jednotlivých lokalitách vč. možných způsobů financování regenerace (Czechinvest, © 1994-2008).

Dle Ministerstva průmyslu a obchodu (2008, s. 2) byly v rámci ČR vytvořeny základní strategické a plánovací dokumenty zabývající se regenerací brownfieldů a Národní strategie je s těmito v souladu:

- ⊕ Strategie udržitelného rozvoje ČR;
- ⊕ Strategie hospodářského růstu ČR;
- ⊕ Strategie regionálního rozvoje ČR;
- ⊕ Politika územního rozvoje ČR;
- ⊕ Státní politika životního prostředí ČR.

Problematika brownfields se dotýká širokého spektra oblastí a institucí a proto jsou i nástroje týkající se regenerace brownfields mezi jednotlivými institucemi značně roztrženy. Neexistence komplexního a jednotného nástroje pro řešení pouze samotné problematiky brownfields řadím mezi největší překážky jak pro předcházení jejich vzniku, tak při jejich následné regeneraci.

7.1 Legislativní nástroje

Mezi důležité nástroje regenerace brownfields patří legislativa České republiky, jež má působit preventivně a bránit neúčelné a nesystematické zástavbě nového území. Cibulka kritizuje nedostatek důslednosti při vymáhání jednotlivých ustanovení zákonů, jež činí tyto normy neefektivní. Mezi základní legislativní nástroje jsou řazeny zejména:

- a) nástroje územního plánování a stavebního řádu (zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavební zákon))
- b) nástroje ochrany přírody a krajiny (zákon o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb.)
- c) nástroje ochrany ZPF a komplexních pozemkových úprav
- d) průřezové či horizontální nástroje (SEA, EIA, IPPC)

- e) nástroje horního práva
- f) nástroje zákona o odpadech
- g) ostatní nástroje (usnesení vlády č. 51/2001, připravovaný zákon o ekologických škodách).

(Cibulka, 2004, s. 12)

7.2 Finanční nástroje

Pro regeneraci brownfields lze získat finanční prostředky přímo od soukromých subjektů či prostřednictvím již zmíněného partnerství soukromého a veřejného sektoru v 2. kapitole. Finanční zdroje lze získat také v rámci rozpočtů obcí a krajů, či státu. Dalším způsobem je dluhové financování v rámci českých či zahraničních finančních institucí (Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2008, s. 7). Mezi důležité zdroje financování řadím fondy EU. Dle MPO (2008, s. 7) jsou vhodné zejména Operační program podnikání a inovace, Operační program životní prostředí, Program rozvoje venkova, Operační program Praha konkurenceschopnost a Regionální operační programy.

Formou nefinančních nástrojů lze intervenovat ve prospěch regenerace brownfields např. schválením rámci místní strategie, podporou investičních záměrů, marketingem, pořádáním besed a seminářů ve prospěch zvýšení informovanosti obyvatel, podpora podnikatelských subjektů apod. (Bergatt Jackson et al., 2004, s. 9).

7.2.1 Strukturální fondy pro období 2014-2020

Pro toto období není pro Českou republiku zatím stanovená finální částka. Strukturální fondy se budou nazývat „Evropské strukturální a investiční fondy“ a patří mezi ně:

- Evropský fond pro regionální rozvoj
- Evropský sociální fond (ESF)
- Fond soudržnosti (CF/FS)
- Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova (EAFRD/EZFRV)
- Evropský námořní a rybářský fond (EMFF/ENRF)

(Ministerstvo pro místní rozvoj, © 2014)

8 METODIKA

Cíle praktické části diplomové práce bude zmapování a specifikace lokalit brownfields v mikroregionu Kroměřížsko a návrh projektu řešení regenerace a využití lokalit brownfields. Mikroregion Kroměřížska byl záměrně vybrán, jelikož se v tomto území nachází množství zemědělských brownfields vhodné pro návrhy projektů v rámci diplomové práce. Před přistoupením k fázi identifikace brownfields v mikroregionu bude provedena socioekonomická charakteristika mikroregionu Kroměřížsko, jednotlivých obcí a přehled nevyužívaných lokalit agrárního typu.

8.1 Analytická fáze

Identifikace brownfields agrárního typu v mikroregionu Kroměřížsko

Identifikace bude provedena formou z dostupných dokumentů a databází zabývajících se mapováním brownfields a dále ověřováním získaných informací. Hlavním dokumentem, z kterého budou čerpána data je Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji. Cílem této strategie je nalézt řešení otázky týkající se brownfields ve Zlínském kraji a v jejím rámci vylepšit image tohoto kraje. V návaznosti na danou tematiku je úkolem strategie nalézt nejen vhodné příležitosti k podnikání, ale také se zasadit o nápravu životního prostředí. (Agentura pro regionální rozvoj, 2009, s. 3)

Charakteristika zmapovaných brownfields

Strategie zlínského kraje uvádí způsob zpracování základních dat o dané lokalitě, tj. název a stručný popis brownfieldu, kde se daná lokalita nachází (obec, okres, katastrální území), rozloha, zda brownfields disponuje technickou infrastrukturou). V rámci charakteristiky jednotlivých lokalit budou analyzovány vlastnické vztahy, jež jsou klíčové pro posouzení realizovatelnosti projektu (Agentura pro regionální rozvoj, 2009, s. 5,6).

Rozbor vlastnických struktur bude proveden na základě lustrace v katastru nemovitostí a v aplikaci pro zjištění VL – REN. Tyto informace jsou volně dostupné z webových stránek www.cuzk.cz. Pro ucelenou představu bude základní charakteristika doplněna fotografickými snímky dané lokality, výřezem z ÚPD a ortofotomapou.

Klasifikace brownfields na základě teoretických poznatků

Východiskem pro klasifikaci brownfields v předmětném mikroregionu bude syntéza poznatků z teoretické části, při které budou zváženy faktory mající vliv na zařazení brown-

fields do příslušné kategorie. Součástí bude posouzení mikroregionu Kroměřížsko z hlediska možných investic formou SWOT analýzy, tzn. zdůraznění silných stránek a příležitostí konkrétní lokality. V rámci SWOT analýzy budou identifikovány překážky a slabé stránky mikroregionu. Jak již bylo uvedeno v teoretické části, významnou roli pro způsob financování hraje i ekologické zatížení.

8.2 Implementační – projektová fáze

Dle Ing. Křivánkové z Ministerstva pro místní rozvoj (Urbanismus a územní rozvoj, 2006, s. 47) tak jako neexistuje univerzální definice pro brownfields, tak také neexistuje obecný návod na zpracování projektu regenerace brownfields. Při vytváření jednotlivých návrhů je nutné přistupovat ke každé lokalitě specifickým způsobem, protože každé území je jedinečné jak z hlediska místního, tak z hlediska socioekonomického.

Návrh projektu regenerace vybraných brownfields

V rámci projektu bude vytvořen časový harmonogram, dále rozpočet, kde budou vyhodnoceny náklady na regeneraci, popis výdajů a možné zdroje financování.

Posouzení celospolečenského dopadu projektu regenerace v rámci dané lokality

V této finální části diplomové práce posoudím obecnou prospěšnost projektu a zodpovím na otázku, zda návrh projektu má potenciál pozitivně ovlivnit danou lokalitu a její obyvatel a jakých cílů by měl návrh projektu regenerace brownfields v daných lokalitách dosáhnout.

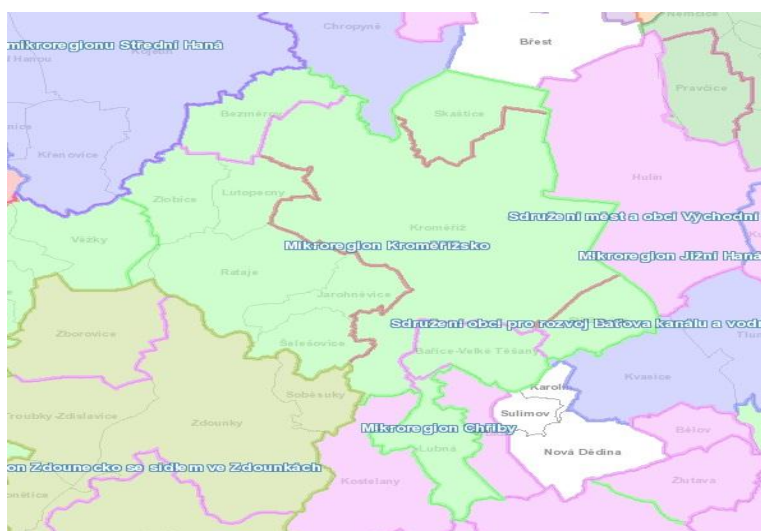
II. PRAKTICKÁ ČÁST

9 ANALYTICKÁ FÁZE

Základem pro zpracování analytické fáze diplomové práce je zmapování brownfields v mikroregionu získané z dostupných studií a databází, současně jejich prověřením na katastru nemovitostí a dále formou jednání s příslušnými odpovědnými osobami, konkrétně zastupiteli obcí mikroregionu Kroměřížsko.

9.1 Základní údaje mikroregionu Kroměřížsko

Mikroregion Kroměřížsko se nachází ve Zlínském kraji a vznikl k 1. 3. 2002 za účelem rozvoje obcí v něm sdružených. Členskými obcemi jsou Bařice - Velké Těšany, Bezměrov, Jarohněvice, Kroměříž, Lubná, Lutopecny, Rataje, Skaštice, Strážovice, Šelešovice, Zlobice a kromě města Kroměříže, jež je obcí s rozšířenou působností, jsou to obce I. stupně. (Regionální informační servis, © 2012 - 2014 CRR ČR).



Obr. 2 Mikroregion Kroměřížsko (ČRR, © 2012-2014 CRR ČR)

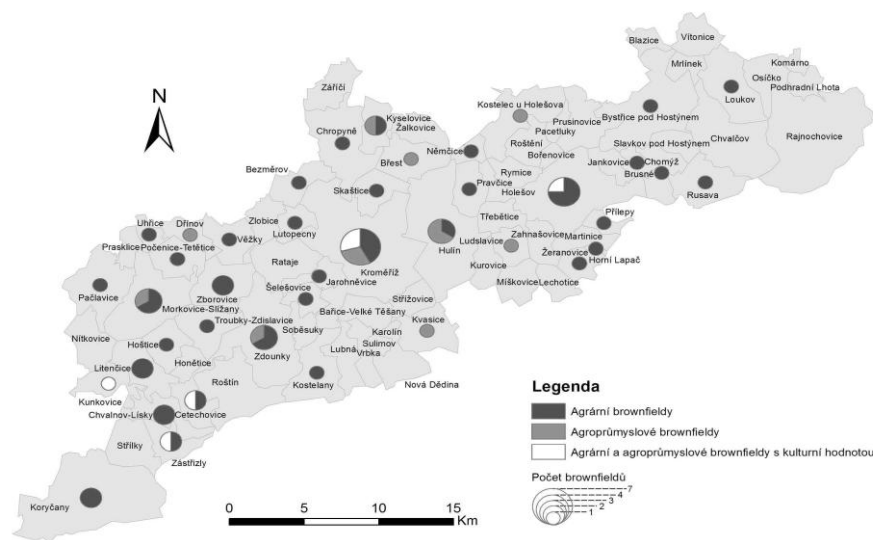
9.2 Identifikace zemědělských brownfields v mikroregionu Kroměřížsko

Cílem této podkapitoly je zmapovat, zda se na analyzovaném území nachází nevyužívané a opuštěné či podužívané objekty či areály s původním využitím v zemědělství.

Výchozím dokumentem byla Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji zpracovaný Agenturou pro regionální rozvoj v rámci projektu „Zvyšování absorpční kapacity Zlínského kraje v období 2007-2013 I. etapa“ a na jejímž financování se podílel Regionálního operačního programu regionu soudržnosti Střední Morava. V rámci strategie byla vytvořena databáze brownfields ve Zlínském kraji, jejíž požadavky ovšem plně nekorespondují

s požadavky diplomové práce. Mým cílem je zmapovat brownfields agrárního typu bez ohledu na rozlohu území. Nevýhodou tohoto dokumentu je limitující kritérium, které z databáze vyřazuje všechny brownfields s rozlohou menší než 0,5 ha a který tímto nepokrývá všechny možné brownfields v dané lokalitě. Databáze obdobného typu, např. www.brownfieldy.cz či www.risy.cz nejsou pro výzkum mikroregionu Kroměřížsko zcela vhodné. Neexistence ucelené databáze je tak dle mého názoru jednou z prvotních překážek, které mohou potenciálního investora odradit v samém začátku přípravy projektu.

V další fázi mapování brownfields v předmětném mikroregionu byla využita studie Staňka a Krtičky (2012, s. 3), kteří provedli mapování brownfields v okrese Kroměříž.



Obr. 3 Struktura brownfieldů agroprůmyslového komplexu v okrese Kroměříž, autoři Staněk a Krtička (2012, s. 3)

Vzhledem k tomu, že daná studie byla provedena v roce 2012, bylo nutné prověřit aktuální stav v jednotlivých obcích. Tedy zda se pro vyznačené zemědělské brownfields již nenašlo nové využití a zda v mikroregionu nebudou objeveny další. Průzkum proběhl na základě nestandardizovaných telefonických hovorů se starosty/kami obcí. Těmto byla položena otázka, zda se v obci (daném katastrálním území) nachází brownfield agrárního typu neboli plocha, objekt či areál, který je v současné době nevyužíván či využíván jen částečně a jež byl v minulosti využíván k zemědělským účelům (např. bývalé JZD, kravíny apod.).

V rámci tohoto výzkumu bylo prokázáno, že v obcích Bezměrov, Bařice-Velké Těšany, Lutopecny, Lubná, Rataje, Střížovice, Zlobice a městě Kroměříž se dle představitelů jednotlivých obcí žádné plochy či objekty odpovídající popisu brownfields nenalézají.

Výstupem mého vyhledávání a mapování jsou brownfields identifikované v obci Jarohněvice – Farma Jarohněvice o celkové rozloze 2,22 ha a Skaštice – Farma Skaštice s celkovou rozlohou 2,16 ha. Na základě dodatkové tabulky (číslo zdroje) byl zjištěn brownfield agrárního typu v obci Šelešovice – farma Šelešovice, jejíž rozloha činí cca 4,68 ha. Celkem byly v mikroregionu Kroměřížsko lokalizovány 3 zemědělské brownfieldy, jejichž specifikaci a analýze budou věnovány následující kapitoly.

Výstupy získané mapováním jednotlivých brownfields byly zpracovány do přehledných tabulek a pro každou lokalitu byla vypracována základní charakteristika:

- stručná historie
- název, město, obec, katastrální území
- velikost lokality, rozloha brownfields a poloha v rámci obce, počet objektů v lokalitě
- existující technická infrastruktura
- opuštěnost areálu (opuštěná, neopuštěná, částečně opuštěná)
- předpokládaná míra kontaminace
- dopravní dostupnost
- funkční užití dle UPD – schválený územní plán poukazuje na způsob možného využití dané lokality
- poloha v rámci urbanizovaného území obce

Charakteristika brownfields dle zadaných kritérií včetně analýzy vlastnických vztahů, ekologické zátěže a zhodnocení dopravní dostupnosti spolu se SWOT analýzou mikroregionu Kroměřížsko budou sloužit pro vytvoření podkladů pro návrh projektů.

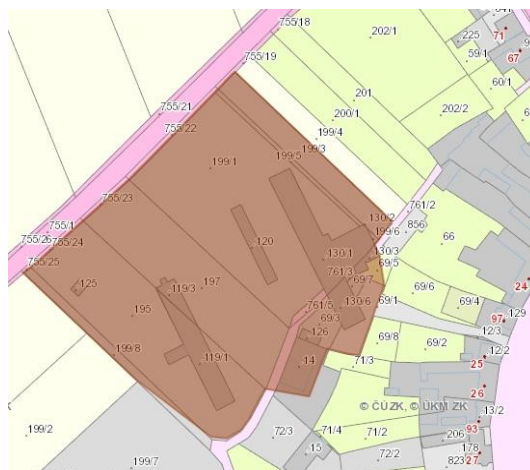
10 FARMA JAROHNĚVICE

10.1 Základní údaje

Obec Jarohněvice se nachází 3 kilometry JZ od Kroměříže a plocha katastru činí 498,92 ha. V obci žije 265 obyvatel. Předmětem popisovaného území je komplex, který byl vybudován v 50-tých letech 20. století a byl určen pro chov dobytka a prasat. Od roku 2000 je tento zemědělský areál zcela opuštěn a nevyužíván, bez náležité infrastruktury (Zlínský kraj, Systém T-WIST ®; ČÚZK © 2013 ČÚZK) Plocha brownfields je lokalizována v okrajové části obce a tvoří 0,4% rozlohy obce.

| | |
|---------------------------------------|---|
| Katastrální území | Jarohněvice |
| Obec | Jarohněvice |
| Okres | Kroměříž |
| Odhad rozlohy lokality | 2,22 ha |
| Plocha (zastavěná, v m ²) | cca 2.800 |
| Počet objektů v lokalitě | 3 |
| Opuštěnost areálu | Zcela opuštěn |
| Technická infrastruktura | El. energie, vodovod, plynovod, jímka, datové linky, optické kabely |
| Funkční užití dle ÚPD | Drobné a střední podnikání |

Tabulka č.1 Základní údaje Farma Jarohněvice (ČÚZK © 2013 ČÚZK)

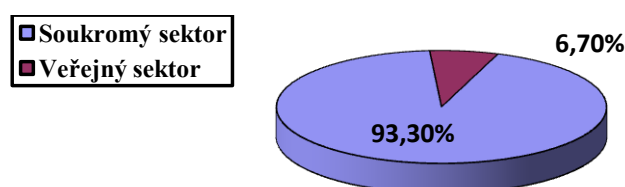


Obr. 4,5 Farma Jarohněvice (Zlínský kraj, Systém T-WIST ®)

10.2 Analýza výstupů

10.2.1 Vlastnická struktura

Jednotliví vlastníci byli identifikováni na základě detailní kontroly parcelních čísel v katastru nemovitostí. Při analýze bylo zjištěno, že se jedná o vlastnictví kombinované a komplikované, protože se o parcely dělí celkem 9 vlastníků. S připočtením vlastníků objektů na tomto území se počet zvyšuje na 11. Převážná část je v soukromém vlastnictví, celkem 93,3%, obec Jarohněvice vlastní 6,7% plochy brownfields. Na základě zjištěných dat byl vytvořen graf znázorňující poměr soukromého a veřejného sektoru dle rozlohy daného území.



Graf č. 2 Vlastní identifikace a rozbor vlastnické struktury Farmy Jarohněvice

10.2.2 Ekologická zátěž, technická infrastruktura

Vzhledem k potravinářskému provozu v minulosti nebylo území farmy Jarohněvice zasaženo žádnými ekologickými zátěžemi a farmu lze hodnotit jako území bez předpokládané míry kontaminace. Z hlediska technické infrastruktury objekty mají přístup k elektrické energii, vodovodu, plynovodu, optickým kabelům, budovy jsou v nevyhovujícím technickém stavu.

10.2.3 Dopravní infrastruktura

Dle mapového serveru (Mapy, © Seznam) je možné napojení po silnici II. třídy na dálnici D1, které se nachází do 10 km od obce Jarohněvice, cca 5,3 km. Obec disponuje také vlakovou dopravou, přímo v obci se nachází zastávka železniční stanice i autobusové dopravy.

11 FARMA SKAŠTICE

11.1 Základní údaje

Obec Skaštice se nachází 5 kilometrů severně od Kroměříže a katastrální území měří 773 ha. V obci žije 385 obyvatel. Plocha brownfields je lokalizována v okrajové části obce a tvoří 0,28% rozlohy obce. (Skaštice, © 2009 Skaštice)

Předmětem analýzy je areál, který byl dříve využíván k živočišné výrobě. Nyní jsou objekty ve vlastnictví firmy Syner Mandřák, Rovina a.s. a užívány jako skladové prostory.

| | |
|---------------------------------------|---|
| Katastrální území | Skaštice |
| Obec | Skaštice |
| Okres | Kroměříž |
| Odhad rozlohy lokality | 2,16 ha |
| Plocha (zastavěná, v m ²) | cca 4.000 |
| Počet objektů v lokalitě | 5 |
| Opuštěnost areálu | Částečně využíván |
| Technická infrastruktura | El. energie, vodovod, jímka |
| Funkční užití dle ÚPD | Průmyslová výroba, zemědělská výroba, odpadové hospodářství |

Tabulka č.2 Základní údaje Farma Skaštice (ČUZK © 2013 ČÚZK)

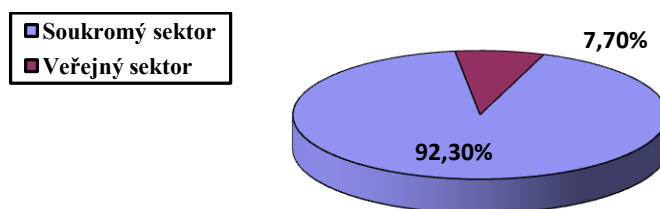


Obr. 6,7 Farma Skaštice (Zlínský kraj, Systém T-WIST ®)

11.2 Analýza výstupů

11.2.1 Vlastnická struktura

Analýzou bylo zjištěno, že vlastníky parcel jsou 3 subjekty: soukromá fyzická osoba, podnikatelský subjekt Rovina Group, a.s. a obec Skaštice. Jedná se tedy o kombinovanou a poměrně komplikovanou vlastnickou strukturu. Na základě zjištěných dat byl vytvořen graf, který znázorňuje poměr vlastnictví soukromého a veřejného sektoru podle rozlohy brownfieldu. Obec Skaštice vlastní 7,7% plochy brownfields, zbylá plocha náleží soukromým vlastníkům.



Graf č. 3 Vlastní identifikace a rozbor vlastnické struktury Farmy Skaštice

11.2.2 Ekologická zátěž, technická infrastruktura

Lokalita farmy Skaštice není exponována ekologickými zátěžemi s ohledem na předchozí živočišnou výrobu. Infrastruktura objektu je slabší a je potřeba počítat s vyššími náklady na její vybudování.

11.2.3 Dopravní dostupnost

Obec Skaštice má dobré napojení na dálnici D1, k níž je možné se dostat po silnici II. stupně ve vzdálenosti je cca 2,5 km. Nevýhodou obce je absence vlakového spojení, jehož alternativou však můžou být autobusové spoje (Mapy, © Seznam).

12 FARMA ŠELEŠOVICE

12.1 Základní údaje

Obec Šelešovice se nachází 6 km jihozápadně od Kroměříže (Šelešovice, © 2014 Obec Šelešovice). Katastrální území má velikost 462 ha a 322 obyvatel. Brownfield farma Šelešovice se nachází v okrajové části obce a zabírá cca 1% rozlohy obce.

V 50. letech byla zemědělská půda využita k výstavbě kravínu na dojnice. V roce 1961 byl dle informací pana starosty Paličky a bývalého zaměstnance VKK Šelešovice, jak se tato farma dříve jmenovala, postaven druhý kravín a vepřín a poté v roce 1975 velkokapacitní kravín pro dojnice s celkovým počtem ustájených dojníc 1.200 ks a 120 stálými zaměstnanci.

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Katastrální území | Šelešovice |
| Obec | Šelešovice |
| Okres | Kroměříž |
| Odhad rozlohy lokality | cca 4,68 ha |
| Plocha (zastavěná, v m ²) | cca 5.918 |
| Počet objektů v lokalitě | 9 |
| Opuštěnost areálu | Částečně využíván |
| Technická infrastruktura | Nevyhovující |
| Funkční užití dle ÚPD | Chybějící ÚPD |

Tabulka č. 3 Základní údaje Farma Šelešovice (ČÚZK © 2013 ČÚZK)



Obr 8,9 Farma Šelešovice (Zlínský kraj, Systém T-WIST ®)

12.2 Analýza výstupů

12.2.1 Vlastnická struktura

Vyhledáváním informací o parcelách poskytnutých starostou obce Šelešovice bylo identifikováno celkem 8 vlastnických subjektů - soukromých fyzických osob a jeden podnikatelský subjekt. Jedná se tedy o komplikovanou soukromou vlastnickou strukturu. Zastavěná plocha činí 12,76% plochy brownfieldu. V současné době je část areálu využívána firmou BIO TOP s.r.o. jako sklady, dále je část plochy využívána k ustájení koní soukromou fyzickou osobou.

12.2.2 Ekologická zátěž, technická infrastruktura

Farma Šelešovice je dle dostupných údajů bez předpokládané ekologické zátěže. Infrastruktura dané lokality je nedostačující. Elektrická energie byla odpojena, plyn je naveden pouze okolo pozemku a kanalizace je nefunkční. Zhodnocením celkového stavu infrastruktury daného areálu je nutné počítat s vyššími náklady na investici do jejího vybudování.

12.2.3 Dopravní dostupnost

Kolem jihovýchodního okraje obce prochází železniční trať. Farma je však lépe dostupná po silnici II. třídy, která se nachází hned vedle silnice. Vzdálenost k přípojce na D1 je cca 17 km. Z hlediska dostupnosti do dané lokality lze zvolit také autobusovou dopravu (Mapy, © Seznam).

13 SWOT ANALÝZA MIKROREGIONU KROMĚŘÍŽSKO

| | |
|---|--|
| <p style="text-align: center;">Silné stránky</p> <ul style="list-style-type: none"> - blízkost atraktivního města Kroměříže (historické a kulturní centrum) - venkovský charakter obcí s dostupností města - čisté životní prostředí - krajina vhodná pro všechny cílové skupiny turistů (rodiny s dětmi, senioři i aktivní turisté) - dopravní dostupnost - rozlehlé nevyužívané plochy | <p style="text-align: center;">Slabé stránky</p> <ul style="list-style-type: none"> - občanská vybavenost - nedořešená infrastruktura obcí (např. kanalizace) - nedostačující či chybějící zázemí pro kulturní a společenské aktivity - nepříznivý demografický vývoj v obcích |
| <p style="text-align: center;">Příležitosti</p> <ul style="list-style-type: none"> - možnost rozvoje a zatraktivnění lokalit - příležitost pro drobné a střední podnikání - tvorba nových pracovních míst - zlepšení životní úrovně místních obyvatel - využití území trvale udržitelným způsobem - rozvoj cestovního ruchu - možnost financování ze strukturálních fondů EU | <p style="text-align: center;">Hrozby</p> <ul style="list-style-type: none"> - náklady na regeneraci nevyužitých ploch - omezení z hlediska zastavěného území nevyužívaných ploch a nedostatečné technické infrastruktury - byrokracie - hospodářské změny - odliv lidského kapitálu |

Tabulka č. 4 Swot analýza mikroregionu Kroměřížsko (Strategické dokumenty, 2010, s. 275)

13.1 Syntéza poznatků o zemědělských brownfields v mikroregionu

Kroměřížsko

Na základě provedené charakteristiky lokalit a po zvážení jednotlivých faktorů lze analyzované lokality z hlediska typologie CABERNET zařadit do 2. kategorie z toho důvodu, že všechny brownfielddy mají značný potenciál z hlediska rozvoje, na druhé straně se však navrhované projekty mohou setkat s určitými riziky. Společné pro brownfields v mikroregionu Kroměřížsko s původním využitím v zemědělství je, že se nenachází v atraktivních komerčních lokalitách, kde by se o jejich nové využití postaral trh. Naopak tyto brownfielddy se nacházejí v okrajových částech obcí. Umístění brownfields v poklidné venkovské oblasti v blízkosti obce však může být hodnocena i jako výhoda, pokud je navrhnout takový projektový záměr, kde je klidné venkovské prostředí potřebné pro samotnou realizaci a úspěšnost projektu.

Způsob současného využívání ploch či objektů, jakožto jednu z charakteristik brownfields, hodnotím jako nedostatečný, neefektivní a z hlediska dalšího rozvoje obcí neperspektivní. Farma Jarohněvice není využívána vůbec, farma Šelešovice je využívána částečně jako skladové prostory a farma Skaštice je využívána částečně jako skladové prostory a ustájení koní.

Z hlediska zhodnocení dopravní dostupnosti, mají zmíněné brownfielddy dobrou dopravní dostupnost. Všechny se nacházejí v blízkosti dálnice D1 a jsou dostupné po silnici II. třídy. Dálniční přívaděč je nejdále 17 km v případě obce Šelešovice. Kromě farmy Šelešovice mají obce i vlakové a autobusové spojení. Dopravní dostupnost u brownfields hodnotím pozitivně.

Pozitivním aspektem je, že 100% identifikovaných lokalit je bez předpokládané ekologické zátěže. V souvislosti s mírou ekologické zátěže tak budoucím investorům nehrozí vyšší nákladovost jak finanční tak časová, související s případnou dekontaminací. Zastavěná plocha činí u všech brownfields méně než 30% jejich rozlohy, což lze hodnotit pozitivně a z tohoto hlediska nelze předpokládat riziko vyšších nákladů na případnou sanaci okolních budov, než je obvyklé.

Souhrnným zhodnocení je výhodou obcí jejich lokace v klidném venkovském prostředí, dobrá dopravní dostupnost, nulová ekologická zátěž a blízkosti do historického a kulturního centra Kroměříže.

Slabou stránkou těchto brownfields je jejich komplikovaná vlastnická struktura. Farmy Jarohněvice a Skaštice se nacházejí v kombinovaném vlastnictví a farma Šelešovice

v soukromém. Vlastnická struktura farmy Jarohněvice je značně roztržštěná a řešení majetkových vztahů představuje pro projekt značnou hrozbu. Při návrhu projektu bude potřeba počítat s finanční zátěží pro vypořádání majetkových vztahů s vlastníky pozemků. Relativně nejméně komplikovaná vlastnická struktura je u farmy Skaštice a Šelešovice, kde jsou identifikovány 3 vlastnické subjekty. Z hlediska pravděpodobnosti úspěchu realizace projektů se tak farma Skaštice a Šelešovice jeví jako nejideálnější plocha pro regeneraci.

Nevýhodu u všech obcí, resp. brownfields v těchto obcích, spatřuji v nedostatečné technické infrastruktuře, která není ideální pro budoucí využití a pro jejíž vytvoření bude třeba opět počítat s vyššími náklady. U obce Šelešovice hodnotím jako slabou stránku tohoto brownfieldu chybějící schválený územně plánovací dokument a bude potřeba počítat s delší časovou náročností související s jeho schválením.

14 ZHODNOCENÍ ROZVOJOVÝCH PŘEDPOKLADŮ IDENTIFIKOVANÝCH BROWNFIELDS

Návrhy projektů však budou vytvořeny pro všechny identifikované brownfieldy a mou snahou bude ukázat nové možnosti využití těchto zanedbaných a chátrajících ploch.

V návaznosti na provedenou analýzu obcí v mikroregionu lze říci, že možností využití brownfields v obcích je velké množství. Na základě SWOT analýzy spatřuji příležitost pro brownfields v těchto obcích v aktivitách a službách spojených s cestovním ruchem. Pro investory může být zajímavá mezera na trhu související s nedostatečným či chybějícím zázemím pro kulturní a společenské aktivity v tomto mikroregionu. Slabou stránkou mikroregionu je dle analýzy nedostatečná občanská vybavenost. Mezi hrozby patří stěhování obyvatel z obcí do měst. Řešením může být posílení občanské vybavenosti, zejména v oblasti společenských a kulturních služeb. Nevyužívané plochy by bylo možné také využít, např. v oblasti sociálních služeb výstavbou domu pro seniory apod.

Mým záměrem je v rámci diplomové práce ukázat možné způsoby regenerace zemědělských brownfields a poukázat tak na jejich potenciál pro další rozvoj lokality. Pro farmu Jarohněvice byl zvolen návrh projektu Agroturistického centra. Pro farmu Šelešovice bude vytvořen návrh projektu sportovně-kulturního centra a farma Skaštice by mohla nalézt nové uplatnění při posílení občanské vybavenosti obce v podobě posílení nabídky služeb pro občany obce, konkrétně domova pro seniory, denního stacionáře pro osoby nemocné Alzheimerovou chorobou a klub rodin s dětmi. V rámci návrhů projektů tak bude podporována regenerace brownfields s budoucím převážným využitím pro veřejné služby a podnikání.

15 NÁVRH PROJEKTU AGROTURISTICKÉHO CENTRA JAROHNĚVICE

Návrh projektu, jehož cílem je přebudovat nevyužité plochy farmy Jarohněvice v agroturistice centrum, byl zvolen z několika důvodů. Agroturistika je v České republice stále na nízké úrovni oproti sousedním zemím jako Rakousko a Polsko, přestože má pro tuto oblast turismu výborné přírodní předpoklady. Popularita turistiky spojené s trávením volného času na agrofarmách je na vzestupu. Stále více lidí žijících v rušném a hektickém městském prostředí volí jako způsob relaxace čas strávený na farmách, kde mimo běžných turistických aktivit jako pěší turistika, jízda na kolech po okolní rovinaté krajině, návštěva památek atd., mají možnost seznámit se s běžným chodem farmy, péčí o domácí zvířata a to vše v typicky venkovském prostředí. Další způsob relaxace je aktivní odpočinek formou neplacené práce přímo na farmě, např. při žních nebo částečné zapojení do domácích prací např. při přípravě domácích pokrmů a tradičních specialit. Dalším důvodem vzniku agroturistického centra je využití plochy k rozšíření nabídky kvalitních produktů regionálního původu. V prostorách agrocentra bude založen chov skotu pro potřeby samotné agrofarmy, pro blízké restaurace a dále pro zájemce o regionální potraviny, v tomto případě mléčných výrobků a hovězího masa, pocházejících přímo z České republiky. Jedním z důvodů pro výběr projektu Agroturistického centra je také schválená územně plánovací dokumentace obce pro funkční využití plochy farmy Jarohněvice pro drobné a střední podnikání. Pro realizaci projektu nebude třeba žádných změn a vyhne se tak vyšším časovým nákladům.

15.1 Záměr projektu regenerace

Záměrem regenerace je zapojit chátrající část obce do života a posílení její integrity a celistvosti přebudováním bývalých zemědělských objektů na objekty cestovního ruchu. Realizací projektu bude dosaženo efektivnějšího využití stávajících ploch s cílem podpořit rozvoj obce a venkova. Projekt má v plánu posílit turistickou činnost a jeho cílem je zvýšit podíl cestovního ruchu na hospodářské prosperitě obce a celého mikroregionu. Projekt má dále zvýšit atraktivitu obce pro stálé obyvatele i pro návštěvníky za současného zachování typického rázu oblasti Hané a jejich přírodních hodnot.

15.2 Stručný obsah projektu

Agroturistické centrum Jarohněvice bude vybudováno na nevyužívané ploše, okrajové části obce, v blízkosti malebného údolí potoka Kotojedky. Obec se nachází na okraji úrodné části Hané a lokalita je vhodná pro zemědělství a hospodaření.

Primárním cílem návrhu projektu regenerace je vybudovat funkční centrum pro turistiku a relaxaci a zprostředkovat návštěvníkům aktivity spojené činností farmy, tj. aktivity spojené s ustájením skotu, krmením, poklizením. Návštěvníci budou mít možnost aktivně se zúčastnit zpracování mléčných výrobků a tvorby sýrů či pouze pasivně formou exkurzí. V agrocentru bude dbáno na zpracování regionálních potravin v rámci pořádání gastroakcí např. akce na svatého Martina, domácí zabíjačka atd.

Centrum bude dále nabízet další volnočasové aktivity, tj. cykloturistiku, jízdu na koních atd. Agrocentrum bude spolupracovat s farmou Pod Lesem, která se stará o stádo ovcí, dále chová prasata a slepice. Návštěvníci tak budou mít možnost pracovat i s drobným zvířectvem, které budou moci obhospodařit i rodiny s dětmi. V dlouhodobém horizontu má centrum v plánu vlastní chov ovcí a koz. Centrum bude možné navštěvovat celoročně.

Prvním strategickým cílem tak bude vybudování infrastruktury a regenerace nevyužitého objektu na agroturistické centrum včetně výstavby ustájení pro cca 8 jalovic, 1 kusu plemenného býka a 2 koní pro jízdu na koních. V plánu je rozšířit nabídku až na cca 4 koně.

Druhý strategický cíl má v plánu přístavbu prostor pro výrobu a uskladnění mléčných výrobků a sýrů. Dále bude postaven krytý přístavek pro uskladnění kol a nářadí. Na střeše hlavní budovy se počítá s umístěním solárních panelů pro ohřev vody.

Třetím strategickým cílem bude úprava venkovního prostoru včetně výsadby zeleně, stromů a vytvoření klidové zóny pro relaxaci v přírodě a altánu. Další příjem farmy bude poskytování ubytování přímo v areálu farmy Jarohněvice, restaurační zařízení a provozní prostory. Za tímto účelem bude postaveno ubytovací zařízení s kapacitou cca 25 osob. K dispozici budou různé možnosti obsazení pro všechny cílové skupiny od aktivních jedinců až po seniory a rodiny s dětmi.

Cílem farmy není velkoprodukce potravin, ale pěstění základních plodin pro soběstačnost farmy. Založení chovu skotu však bude sloužit jak pro potřeby farmy a restauračního zařízení, tak pro zájemce o regionální potraviny, kteří budou mít možnost zakoupit výrobky farmy přímo na místě nebo prostřednictvím dodavatelů.

15.3 Popis cílové skupiny

Primární cílovou skupinu daného projektu jsou zejména turisté směřující do mikroregionu za účelem agroturistiky. Pro ty budou vytvořeny balíčky s programem na míru na více dní. U těchto návštěvníků se také počítá se zájmem o využití ubytovacího a restauračního zařízení.

Další skupinou jsou návštěvníci, kteří do mikroregionu zamířili z jiných důvodů, např. návštěva historických a architektonických památek města Kroměříže a okolí. U této skupiny návštěvníků se předpokládá malá informovanost o možnosti využití služeb a aktivit agrocentra a hlavním cílem tedy bude těmto návštěvníkům poskytnout informace o agrocentru Jarohněvice a vzbudit zájem o jeho služby.

Agrocentrum bude připravovat pravidelné programy pro školní skupiny a bude nabízet edukační programy, v rámci kterých se děti seznámí s fungováním agrocentra. Součástí bude exkurze ve výrobně mléčných výrobků s možností produkce vlastního sýra dle vlastních přísad.

Agrocentrum je však všeobecně vhodné pro různé cílové skupiny. Zvýšený zájem se předpokládá také u rodin s dětmi. Rodiny mají možnost strávit aktivní a netradiční, finančně nenáročnou dovolenou v příjemném a venkovském prostředí s čistým ovzduším a s možností poznávání tradičního způsobu hospodaření. Služeb agrocentra mohou využít i senioři, kteří mohou strávit poklidnou dovolenou na venkově v kombinaci s návštěvou památek. Další cílovou skupinou jsou lidé dbající na zdravý životní styl, zajímající se o původ, složení, čerstvost a kvalitní zpracování potravin. Flexibilita využití agrocentra dává prostor všem cílovým skupinám a žádná tak není vyloučena.

16 FARMA JAROHŇEVICE – REALIZACE PROJEKTU

Při realizaci projektu je nutné naplánovat časový harmonogram pro dodržení všech termínů, dále vyřešit technickou stránku realizace projektu a zvážit rizika s projektem související, aby se jim mohlo předejít.

16.1 Časový harmonogram

Předpokládaný termín realizace projektu je naplánován na březen 2015 a předpokládaný termín ukončení projektu je září 2016.

16.2 Výstupy (aktivity) projektu

- vybudování infrastruktury
- výstavba centra a dílny pro děti
- zřízení ustájení (chlévů pro skot a boxy pro koně)
- rozšíření centra o přístavbu prostor pro zpracování mléčných výrobků
- zřízení restaurace a provozovny
- výstavba prostor pro zpracování masných výrobků
- zřízení ubytování pro návštěvníky agroturistického centra
- přístavění krytého prostoru pro kola
- upevnění altánu

16.3 Rizika projektu a bariéry regenerace

Rizikem je, že část financí, které mají být poskytnuty z dotací, jimi nebude poskytnuta a na investorovi bude ležet větší finanční zátěž. Investor bude s touto možností seznámen a alternativní způsob financování projektu bude formou bankovního úvěru. Dalším rizikem může být nevhodný výběr dodavatele stavebních prací, proto bude v samotném začátku projektu proveden řádný a důkladný výběr dodavatele formou výběrového řízení. Mezi riziko projektu lze zařadit i případnou neochotu místních obyvatel podpořit regeneraci, což může vyplýnout z nedostatečné informovanosti. Součástí realizace projektu by tedy měla být i poskytnutí informací a debaty s odborníky přes problematiku brownfields a agroturistiku, kteří by vysvětlili obyvatelům přínosnost projektu např. formou besed o prospěšnosti regenerace nevyužitých ploch, přínosu agroturistického centra pro obyvatele, možnosti zapojení místních obyvatel atd.

16.4 Ekonomická charakteristika návrhu projektu

Návrh rozpočtu

Předpokládané celkové náklady projektu činí 15 395 350,- Kč. Návrh rozpočtu je indukovaný, počítá se s odchylkami v nákladech při realizaci projektu.

| Rozpočet - výstavba Agroturistického centra Jarohněvice | | | | |
|---|---|------------|-----------|-------------------|
| Kód | Název výdaje | Počet kusů | Cena kusu | Výdaje celkem |
| 1 | Hlavní výdaje | | | 15 271 500 |
| 1.1. | Nákup služeb | | | 110 000 |
| 1.1.1. | Zpracování projektové dokumentace | 1 | 110 000 | 110 000 |
| 1.2. | Nákup pozemků a staveb | | | 5 500 000 |
| 1.3. | Stavební a technologická část stavby | | | 2 920 000 |
| 1.3.1. | Základní stavební náklady | 1 | 2 500 000 | 2 500 000 |
| 1.3.2. | Zavedení plynu | 1 | 70 000 | 70 000 |
| 1.3.3. | Elektroinstalace | 1 | 350 000 | 350 000 |
| 1.4. | Technická zařízení | | | 6 345 000 |
| 1.4.1. | Výstavba chlévů a boxů | 1 | 350 000 | 550 000 |
| 1.4.2. | Rekonstrukce objektu pro restaurační zařízení | | 180 000 | 1 180 000 |
| 1.4.3. | Rekonstrukce objektu pro ubytovací zařízení | | 230 000 | 1 230 000 |
| 1.4.5. | Bezbariérový výtah | 1 | 350 000 | 350 000 |
| 1.4.6. | Základní vnitřní vybavení | 1 | 600 000 | 600 000 |
| 1.4.7. | Výstavba prostor pro zpracování mléka | 1 | 120 000 | 320 000 |
| 1.4.8. | Prostory pro zpracování masa | | 80 000 | 80 000 |
| 1.4.9. | Vybavení restaurace | 1 | 1 600 000 | 1 600 000 |
| 1.4.10. | Vybavení díly pro děti | | 45 000 | 45 000 |
| 1.4.11. | Vybavení ubytovacích prostor | 1 | 290 000 | 290 000 |
| 1.4.12. | Vybavení prostor pro edukační programy | | 100 000 | 100 000 |
| 1.5. | Pořízení strojů a zařízení | | | 334 000 |
| 1.5.1. | Vybavení centra výpočetní technikou | 10 | 150 000 | 150 000 |
| 1.5.2. | Stroje pro zpracování masa | 1 | 34 000 | 64 000 |
| 1.5.3. | Sýrárenská technologie | | 70 000 | 120 000 |
| 1.6. | Dlouhodobý nehmotný majetek | | | 62 500 |
| 1.6.1. | Software PC | 25 | 2 500 | 62 500 |
| 2 | Vedlejší výdaje | | | 123 850 |
| 2.1. | Nákup služeb | | | 123 250 |
| 2.1.1. | Propagace centra, kulturních akcí | 30 | 100 000 | 100 000 |
| 2.1.2. | Konzultace k řízení a financování projektu | 15 | 150 | 2 250 |
| 2.1.3. | Technický dozor na projektu | 60 | 350 | 21 000 |
| 2.2. | Finanční výdaje | | | 600 |
| 2.2.1. | Vedení účtu | 3 | 200 | 600 |
| 3 | Celkové výdaje projektu | | | 15 395 350 |

Tabulka č. 5 Návrh rozpočtu Agroturistického centra Jarohněvice (vlastní zpracování)

Zdroje financování projektu

Pro financování projektu bude podána žádost o dotaci v rámci Programu rozvoje venkova, jež je nástrojem k čerpání dotací z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova a je z něho spolufinancován. Projekt bude realizován v období od března 2015 do září 2016 a projektová žádost se bude týkat programového období 2014 – 2020. Projekt bude financován soukromým subjektem a předpokládá se 40-50% úhrada nákladů pomocí nevratných dotací dle Programu rozvoje venkova.

Při realizaci projektu se počítá s investicí dalších finančních prostředků do agroturistického centra za účelem rozšíření aktivit pro větší počet klientů, zejména rozšíření kapacit chléva pro nákup skotu. Tyto finanční prostředky budou použity z výdělků agrocentra, konkrétně bude jednat o tržby za využití ubytovacího a restauračního zařízení a prodej výrobků agrocentra.

Agrocentrum počítá s příspěvkem obce na kulturní a společenské akce pořádané v rámci lokálních tradic a svátků, spojené s ochutnávkou lokálních potravin vyrobených na agrofarmě. Tyto akce mají za účel propagovat nejen agrocentrum, ale i obec s cílem zvýšit podíl turistické návštěvnosti.

16.5 Vazby projektu na cíle v rámci podpory

Návrh projektu souvisí s několika oblastmi, resp. prioritami daného programu. Finančními prostředky z dotací budou vytvořeny služby v odpovídající kvalitě a danému standardu srovnatelné se zeměmi s dlouhou tradicí agroturistiky. V důsledku toho bude zvýšena životaschopnost agroturistického centra a také vytvořeny podmínky pro růst jeho konkurenceschopnosti v rámci již existujících produktů obdobného typu. Dále budou dotace souviset a pomáhat lepší organizaci zpracování zemědělských produktů v agrocentru, konkrétně hovězího masa a výroba mléčných výrobků a její následné uvedení na trh, resp. zájemcům o regionální potraviny pocházející z České republiky. Poslední prioritou, kterou daný návrh projektu regenerace sleduje, je zvýšení hospodářského rozvoje a tvorba nových pracovních míst.

16.6 Dopad na horizontální témata

Návrh projektu má pozitivní dopad na udržitelný rozvoj a rovné příležitosti. Vybudování agrocentra na místě nevyužitých ploch přispěje k udržitelnému rozvoji obce. Projekt vytvoří nové pracovní příležitosti a přispěje tak k eliminaci sociálních rozdílů mezi obyvateli obce.

16.7 SWOT analýza agroturistického centra v obci Jarohněvice

| Silné stránky | Slabé stránky |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • dostupnost agroturistiky pro různé cílové skupiny • chov skotu pro produkci kvalitního masa a výroba kvalitních a originálních mléčných výrobků pocházejících z ČR • dobrá dopravní dostupnost agroturistického centra • široká nabídka služeb, společensko-kulturních a sportovních aktivit mimo agrocentrum • regenerace nevyužitých ploch trvale udržitelným způsobem | <ul style="list-style-type: none"> • snížení atraktivity agroturismu v období zimních měsíců a z toho plynoucí nižší zisky • nedostatečná spolupráce podnikatelů v oblasti agroturistiky s jinými subjekty • nízká angažovanost místních obyvatel při regeneraci brownfields a při podnikání v oblasti cestovního ruchu, konkrétně agroturismu, ekologického zemědělství, výrobě tradičních produktů apod. • odliv obyvatel z venkovských oblastí • nedostatek kvalifikovaných pracovníků • byrokracie při regeneraci brownfieldu a výstavbě agrocentra |

| Příležitosti | Hrozby |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • zvyšující se zájem o ekologii, udržitelný cestovní ruch, přírodu, lokální produkty pocházející z ČR • motivace místních obyvatel k zapojení do cestovního ruchu - nabídka lokálních produktů, ubytovací zařízení apod. • potenciál zaujmout široké spektrum cílových skupin • finančně dostupná forma aktivně strávené dovolené v tuzemsku • propojení přírodního a kulturního bohatství v mikroregionu • turisticky atraktivní udržování a obnova místních tradic a zvyků na venkově • využití fondů EU k obnově brownfields | <ul style="list-style-type: none"> • konkurence sousedních zemí s dlouholetou tradicí • krátká tradice agroturistiky v ČR • chybějící zkušenosti s regenerací brownfields |

Tabulka č. 6 Swot analýza projektu agroturistického centra Jarohněvice (vlastní zpracování)

16.8 Zhodnocení socioekonomického přínosu projektu

Pozitivní dopad výstavby agroturistického centra bude mít vliv na obec nejen tím, že se zbaví chátrajícího a nevyužitého areálu. Podporou ekonomických aktivit a prostředí v dané obci dojde k jejímu dalšímu rozvoji a hospodářskému růstu. Agrocentrum přispěje ke zvýšení povědomí o obci a k růstu její návštěvnosti, čímž podpoří další podnikatele, jejichž služby mohou návštěvníci využít. Prostřednictvím turistické činnosti dojde k přílivu fi-

nančních prostředků do obce i státního rozpočtu a ke zlepšení celkové životní úrovně místních obyvatel. Agroturistické centrum může sloužit k řešení některých socioekonomických problémů venkova, jako např. stěhování obyvatelstva do měst a pomůže stabilizovat či funkčně obnovit osídlení obcí a přilehlých lokalit. Dále se podílí na růstu zaměstnanosti tím, že formuje pracovní místa a zajišťuje trvalý příjem pro zaměstnance. Agroturistika je součástí udržitelného turismu a její podporou lze zajistit dlouhodobý rozvoj lokality, ekonomický užitek všem zúčastněným, tzn. jak provozovateli agrocentra a místním obyvatelům, tak návštěvníkům. Přeměnou nevyužitého areálu na turistický produkt velmi šetrný k životnému prostředí co se dalších nákladů na spotřebu materiálu a zboží týče, dojde k zásadní změně ve využití stávajících ploch na produkt udržitelné turistiky a pomůže vytvořit pozitivní obraz celého mikroregionu s možností jeho dalšího rozvoje.

17 NÁVRH PROJEKTU - SPOLEČENSKO-KULTURNÍ CENTRUM ŠELEŠOVICE

17.1 Záměr projektu regenerace (cíle, zdůvodnění projektu)

Obec nemá vyhovující zázemí pro kulturní a společenské aktivity a projekt reflektuje SWOT analýzu mikroregionu Kroměřížsko, v níž byla absence zázemí pro tyto aktivity hodnocena jako slabá stránka předmětného mikroregionu. Cílem projektu je vytvořit centrum, v rámci kterého budou pořádány společenské a kulturní aktivity, a díky kterým dojde k posílení společensko-kulturního života nejen v dané obci, ale v přidružených lokalitách.

Projektový záměr směřuje k regeneraci chátrajícího a nevzhledného areálu obce, kterým bude vylepšen neuspokojivý vzhled z příjezdové části obce, a jež činí danou obec neatraktivní. Projekt má v plánu využít dosud nevyužité prostory ve prospěch zlepšení kvality života obyvatel z hlediska společensko-kulturního. V současnosti neexistuje v obci Šelešovice adekvátní a reprezentativní prostor pro aktivity, které jsou pořádány různými spolky a sdruženími, zejména mysliveckým sdružením obce Šelešovice. Rozvoj těchto činností je omezen absencí adekvátních prostor pro pořádání akcí. Vytvořením společensko-kulturního centra dojde k rozšíření těchto aktivit obyvatelů obce a k pokrytí společensko-kulturních akcí celého mikroregionu.

Realizace projektu sleduje zlepšení podmínek občanského a spolkového života místních obyvatel, vylepšení celkového vzhledu obce, vytvoření dobrých podmínek pro dlouhodobý rozvoj obce i mikroregionu a dále zamezení odlivu obyvatel z obcí předmětného mikroregionu do větších měst s lepší občanskou vybaveností.

17.2 Stručný obsah projektu

Nevzhledný areál bude regenerován a bude vybudováno společensko-kulturní centrum. Centrum bude kompletně pokrývat společensko-kulturní akce obce, např. „Putovní pohár“, soutěž „Zlatá srnčí trofej“ pořádané mysliveckým sdružením obce Šelešovice. V centru budou dále pořádány akce lokálního typu spojené s místními tradicemi a zvyky, např. pálení čarodějnic, zabíječka apod., včetně doprovodných služeb.

V rámci projektu bude vybudován multifunkční konferenční sál, který bude určen pro spolkové aktivity obce, tj. sbor dobrovolných hasičů, tělovýchovná jednotka Slavoj, myslivecké sdružení i pro pravidelné zasedání zastupitelstva. Konferenční sál bude mít širší využití. Sál bude vybaven moderními multimediálními zařízení a audiovizuální technikou, jež

bude sloužit k pořádání konferencí, přednášek, besed, vědeckých symposií. Pro tyto aktivity bude vytvořena dostatečná kapacita jak restauračního tak ubytovacího zařízení.

Součástí centra bude venkovní podium, které bude sloužit k venkovním aktivitám, např. tradičním folkovým festivalům, koncertním pásmům vážné hudby pod širým nebem, které rozšíří nabídku kulturních akcí mikroregionu. Po vybudování reprezentativních prostor se tyto lokální akce mohou nabýt regionálního významu a posílit cestovní ruch mikroregionu Kroměřížsko.

17.3 Popis cílové skupiny

Cílovou skupinou jsou obyvatelé obce a přidružených lokalit, konkrétně členové spolků, občanských sdružení apod., pro které bude centrum primárně určeno a projektem bude řešena nedostatečná vybavenost v oblasti společensko-kulturního zařízení.

Sekundární cílovou skupinou jsou turisté navštěvující oblast mikroregionu, zejména město Kroměříž. Vytvořením společensko-kulturního centra dojde k rozšíření a zatraktivnění turistické nabídky mikroregionu s cílem zvýšit počet nových turistů různých věkových skupin a u stávajících prodloužit délku pobytu v mikroregionu.

S odkazem na provedenou SWOT analýzu mikroregionu Kroměřížsko je návrh projektu regenerace farmy Šelešovice na společensko-kulturní centrum jedinečný, protože v daném mikroregionu nefunguje zařízení tohoto typu a z toho vyplývá velký potenciál pro hospodářský a společensko-kulturní přínos nejen obce Šelešovice, ale celého mikroregionu.

18 FARMA ŠELEŠOVICE – REALIZACE PROJEKTU

Při realizaci projektu je nutné naplánovat časový harmonogram pro dodržení všech termínů, dále vyřešit technickou stránku realizace projektu a zvážit rizika s projektem související, aby se jim mohlo předejít.

18.1 Časový harmonogram

Předpokládaný termín realizace projektu je naplánován na leden 2015 a předpokládaný termín ukončení projektu je v prosinci 2016.

18.2 Výstupy (aktivity) projektu

- vytvoření víceúčelového společenského sálu s možností pořádání společensko-kulturních akcí s alternativním využitím pro pořádání školení, konferencí atd.
- vybudování bezbariérového přístupu
- základní vybavení společensko-kulturního centra
- zřízení prostor pro neformální schůze spolků a sdružení
- vybudování krytého venkovního podia
- zhotovení a upevnění venkovních sedadel
- výstavba ubytovacího zařízení s kapacitou cca 20 osob
- zřízení restauračního zařízení
- základní vybavení restauračního zařízení
- úprava veřejného prostranství – vysázení stromů a keřů
- instalace laviček v klidové zóně

18.3 Rizika projektu

Rizikem může být nedokončení prací ve stanoveném termínu před nasmlouvaným kulturním programem pro oficiální otevření společensko-kulturního centra. Propagační akce v rámci marketingu jsou směřovány na oficiální otevření centra a je dopředu domluveno několik doprovodných akcí. Bude nutné sledovat vývoj výstavby a řádně dohlížet nad jejím průběhem a zajistit odborný technický dozor. Největším rizikem tohoto projektu je komplikovanost majetkových vztahů, jejichž vypořádání může značně navýšit ekonomickou stránku projektu. Řešením by mohly být dotace z fondů EU, které tyto náklady pokryjí.

18.4 Ekonomická charakteristika návrhu projektu

Návrh rozpočtu

Předpokládané celkové náklady projektu činí 13.102.500,- Kč. Návrh rozpočtu je indukovaný, počítá se s odchylkami v nákladech.

| Rozpočet – Společensko-kulturní centrum Šelešovice | | | | |
|--|---|------------|-----------|-------------------|
| Kód | Název výdaje | Počet kusů | Cena kusu | Výdaje celkem |
| 1 | Hlavní výdaje | | | 13 020 000 |
| 1.1. | Nákup služeb | | | 100 000 |
| 1.1.1. | Zpracování projektové dokumentace | 1 | 100 000 | 100 000 |
| 1.2. | Nákup staveb | 2 | 1 250 000 | 2 500 000 |
| 1.3. | Nákup pozemků | 2 | 1 200 000 | 2 400 000 |
| 1.4. | Stavební a technologická část stavby | | | 4 663 000 |
| 1.4.1. | Základní stavební náklady | 1 | 2 350 000 | 2 350 000 |
| 1.4.2. | Montáž podia | 1 | 63 000 | 63 000 |
| 1.4.3. | Zavedení plynu | 1 | 50 000 | 50 000 |
| 1.4.4. | Elektroinstalace | 1 | 350 000 | 350 000 |
| 1.4.5. | Úprava prostranství | 1 | 1 970 000 | 1 970 000 |
| 1.5. | Technická zařízení | | | 3 419 000 |
| 1.5.1. | Elektropřípojka venkovního podia | 1 | 83 000 | 83 000 |
| 1.5.2. | Bezbariérový výtah | 2 | 450 000 | 900 000 |
| 1.5.3. | Základní vnitřní vybavení | 1 | 600 000 | 600 000 |
| 1.5.4. | Pořízení nábytku do centra | 1 | 120 000 | 120 000 |
| 1.5.5. | Vybavení restaurace | 1 | 1 600 000 | 1 600 000 |
| 1.5.6. | Sedačky | 40 | 2900 | 116 000 |
| 1.6. | Pořízení strojů a zařízení | | | 195 000 |
| 1.6.1. | Vybavení centra výpočetní technikou | 10 | 150 000 | 150 000 |
| 1.6.2. | Multimediální vybavení - plátно, projektor | 1 | 45 000 | 45 000 |
| 1.7. | Dlouhodobý nehmotný majetek | | | 25 000 |
| 1.7.1. | Software PC | 10 | 2 500 | 25 000 |
| 2 | Vedlejší výdaje | | | 82 500 |
| 2.1. | Nákup služeb | | | 81 000 |
| 2.1.1. | Propagace centra, kulturních akcí | 30 | 60 000 | 60 000 |
| 2.1.2. | Konzultace k řízení a financování projektu | 0 | 0 | 0 |
| 2.1.3. | Technický dozor na projektu | 60 | 350 | 21 000 |
| 2.2. | Finanční výdaje | | | 1 500 |
| 2.2.1. | Vedení účtu | 5 | 300 | 1 500 |
| 3 | Celkové výdaje projektu | | | 13 102 500 |

Tabulka č. 7 Návrh rozpočtu Společensko-kulturního centra Šelešovice (vlastní zpracování)

Zdroje financování projektu

Objekt a plochy budou využívány pro neziskové aktivity společenského a kulturního charakteru, jejich cílem je celkové zvýšení soudržnosti a zvýšení atraktivity obce pro její obyvatele. Vzhledem k neexistenci tržního zázemí pro podporu spolkové činnosti a jiných občanských aktivit, financování projektu zabezpečí obec a přidružené obce v mikroregionu Kroměřížsko. Ty se na financování předinvestiční fáze projektu budou podílet formou dotací z rozpočtů obcí a bankovního úvěru.

Financování společensko-kulturního centra v průběhu činnosti bude zajišťovat obec a obce v mikroregionu, které se budou podílet na pořádání akcí v rámci a přesahující mikroregion. Další příjem na provoz centra lze získat pronájmem prostor pro pořádání konferencí, besed, seminářů, symposií a akcí podobného typu.

18.5 Dopad na horizontální témata

Návrh projektu má pozitivní dopad na trvale udržitelný rozvoj obce a rovné příležitosti. Vybudováním společensko-kulturního centra přispěje projekt k posílení rovných příležitostí obyvatel obce zejména jejich práva na sdružování se a seberealizace v místních spolcích. Projekt bude mít také dopad na trvale udržitelný rozvoj tím, že dojde k regeneraci a efektivnímu využití stávajících ploch a k posílení občanských aktivit, které jsou základním předpokladem pro životaschopnost a funkční využití obce.

18.6 SWOT analýza projektu Společensko-kulturního centra Šelešovice

| Silné stránky | Slabé stránky |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • vytvoření unikátního zázemí pro společensko-kulturní aktivity obce a posílení komunitní soudržnosti • návštěvnost širokého spektra lidí z celého mikroregionu • dobrá dopravní dostupnost • rozšíření nabídky ubytovacích služeb • regenerace nevyužitých ploch trvale udržitelným způsobem • posílení spolkové činnosti • multifunkční využití prostor areálu | <ul style="list-style-type: none"> • vysoké náklady na pokrytí pořádaných akcí • slabá reputace a malé povědomí o nově pořádaných akcích • nekvalifikovaná organizace společensko-kulturních akcí |
| Příležitosti | Hrozby |
| <ul style="list-style-type: none"> • pořádání akcí se zaměřením na různé věkové skupiny obyvatel • rozšíření nabídky společensko-kulturních akcí • možnost vytvoření akcí s dlouholetou tradicí do budoucna a zvýšení počtu návštěvníků pořádaných akcí • motivace místních obyvatel k zapojení do pořádání akcí a s tím souvisejících podnikatelských aktivit | <ul style="list-style-type: none"> • nedostatek finančních prostředků k propagaci centra a pořádaných aktivit • nedostatečná angažovanost místních obyvatel • konkurence společensko-kulturních akcí obdobného typu v jiných regionech |

18.7 Zhodnocení socioekonomického přínosu projektu

Mezi pozitivní aspekty návrhu projektu patří samotná regenerace plochy farmy Šelešovice, kterou dojde k vylepšení vzhledu obce. Vytvořením multifunkční společensko-kulturní centra najdou nevyužité plochy farmy Šelešovice nové využití, jež bude mít pozitivní dopad na obec Šelešovice nejen z hlediska estetického, ale zejména z hlediska zlepšení kvality společensko-kulturního života nejen místních obyvatel. Realizace projektu má dopad na rozvoj obce, protože pomůže zatraktivnit život v obci pro stálé obyvatele a zabránit jejich odlivu do jiných lokalit s lepší občanskou vybaveností. Spolková činnost je tedy důležitou součástí obce, jež má dopad na život místních obyvatel a na rozvoj, ale i samotnou životaschopnost obce, a proto musí být podporována a rozvíjena. Podporou spolkové činnosti tak dojde k posílení občanského života místních obyvatel a k socioekonomickému rozvoji obce. Centrum nabídne široké spektrum společenských a kulturních aktivit a bude podporovat i další místní občanské aktivity, v rámci kterých se mohou obyvatelé realizovat.

Nabídka společensko-kulturních aktivit bude dále rozšiřována s cílem posílit cestovní ruch a zvýšit počet návštěvníků v celém mikroregionu. Ze zvýšeného zájmu turistů mohou těžit místní podnikatelé a poskytovatelé služeb, zejména ubytovacích a restauračních zařízení.

S odkazem na provedenou SWOT analýzu mikroregionu Kroměřížsko je návrh projektu regenerace farmy Šelešovice na společensko-kulturní centrum jedinečný, protože v daném mikroregionu nefunguje zařízení tohoto typu a z toho vyplývá velký potenciál pro hospodářský a společensko-kulturní přínos nejen obce Šelešovice, ale celého mikroregionu.

19 NÁVRH PROJEKTU – DŮM SOCIÁLNÍCH SLUŽEB - SKAŠTICE

19.1 Záměr projektu regenerace

Cílem projektu je regenerace současně neefektivně využitých ploch a objektů ve Skašticích, které se jmenují farma Skaštice a vytvoření vhodných prostor pro poskytování sociálních služeb. Vybudováním domu sociálních služeb chce projekt dosáhnout rozšíření a zkvalitnění stávajících sociálních služeb v mikroregionu Kroměřížsko. Prostory farmy, dříve využívané k živočišné výrobě a nyní částečně jako skladovací prostory firmy Mand'ák a spol. budou náležitě a efektivně využity pro zlepšení sociální integrace v obci a okolních lokalit. Dům sociálních služeb přispěje svou činností k rozvoji občanské společnosti v obci. Zkvalitněním infrastruktury v sociální oblasti projekt přispěje ke zlepšení kvality života nejen místních obyvatel a bude mít vliv na udržitelný rozvoj obce.

19.2 Stručný obsah projektu

V rámci rekonstrukce objektu v lokalitě brownfieldu vznikne několik prostor pro různé účely DSS. Horní patro bude sloužit jako ubytování pro seniory s kapacitou až 50 lůžek a bude sloužit jako domov pro seniory standardního typu s celoroční péčí, tj. stravování, ošetrovatelské a pečovatelské služby, rehabilitace, rozvoj kulturní činnosti. V následujících letech se počítá s rozšířením kapacit až na 120 lůžek. O seniory se bude starat civilní zdravotní a řádový personál oblastní charity města Kroměříže, který bude zajišťovat podmínky pro důstojný život seniorů.

V plánu je zřízení klubu seniorů, kde budou mít možnost docházet i senioři nebydlící přímo v domově a pro něž budou pořádány vzdělávací a zájmové programy. Spolupráce bude navázána s Univerzitou Tomáše Bati, která má zkušenosti se vzděláváním seniorů v rámci univerzity třetího věku a která disponuje také detašovaným pracovištěm přímo v Kroměříži.

Přízemní prostory domu sociálních služeb budou rekonstruovány a zařízeny pro potřeby denního stacionáře pro lidi trpící Alzheimerovou chorobou. Smyslem denního stacionáře je zabránit izolaci seniorů, zejména těch, kteří z důvodu různých forem nemocí stáří o sebe nemohou celodenně pečovat. Stacionář jim umožní jejich integraci do společnosti a zároveň poskytne podporu jejich rodinám ve formě konzultační a poradenské činnosti.

Ve stacionáři se jim budou věnovat speciální pracovníci a zdravotníci. Součástí stacionáře budou poradenské služby a konzultace určené pro jak pro nemocné osoby, tak zejména pro

rodinné příslušníky nemocných osob. Dle Světové zprávy o Alzheimerově chorobě z roku 2013v důsledku stárnutí populace bude systém péče poskytovaná nemocnému pouze rodinou neudržitelný (Česká Alzheimerovská společnost, © 2014 VIZUS). Pro potřeby nemocných a jejich rodinných příslušníků je nutné podpořit informovanost o této chorobě a rozvinout systematickou podporu s cílem odlehčit zátěž spadající na pečující osoby.

Stacionář bude v úzké spolupráci s Gerontologickým centrem a jeho cílem bude příprava a získání certifikace Vážka, která garantuje poskytování odborných služeb pro osoby trpící demencí. Výstupem tohoto projektu bude poskytování služeb v odpovídající kvalitě pro návštěvníky stacionáře.

Služby budou dále rozšířeny o klub rodin s dětmi. U matek s dětmi je vyšší riziko sociální odloučenosti. DSS nabídne řadu aktivit pro tuto cílovou skupinu, které posílí jejich začlenění do společnosti, např. setkání matek a otců na mateřské dovolené, rukodělné práce apod. Takovýto rozsah služeb v koncentrované podobě není v daném mikroregionu zajištěn a lze říci, že projekt bude mít vliv nejen na samotnou obec, ale i na obce sousedící.

19.3 Popis cílové skupiny

Projekt se zaměřuje zejména na osoby nejvíce ohrožené sociální exkluzí, tj. seniory, zdravotně postižené osoby, rodiče s dětmi. Dům sociálních služeb se bude zabývat i činnostmi pro rodiče na mateřské dovolené, kterým hrozí sociální izolace. Hlavní cílovou skupinou, na kterou bude projekt zaměřen, jsou senioři a osoby s onemocněním, konkrétně Alzheimerovou chorobou. DSS bude těmto osobám poskytovat odbornou péči a poskytovat konzultace i poradenskou činnost návštěvníkům z celého mikroregionu. Projekt bude mít tedy mikroregionální přesah.

Potenciální partneři projektu

- Oblastní charita Kroměříž
- Sociální služby města Kroměříž
- Česká alzheimerovská společnost
- Mikroregion Kroměřížsko

Popis aktivit v rámci DDS

Pro seniory a denní návštěvníky stacionáře budou připraveny semináře pro trénink paměti, kurzy vaření, malování, rukodělné semináře, jednoduché formy cvičení, vycházky, společenské hry, muzikoterapie, oslavy narozenin a svátků. Klienti budou mít možnost využít služeb psychoterapeuta buď formou skupinových setkání nebo individuálních rozhovorů. Pravidelně bude prováděna i canisterapie.

Ve spolupráci s klubem rodin s dětmi budou pořádána pravidelná mezigenerační setkání se seniory. Pro stále ubytované seniory budou pořádány vzdělávací a rozvojové semináře v rámci spolupráce s univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně.

Pro denní návštěvníky stacionáře s různými stupni Alzheimerovy choroby bude připravena speciální péče a aktivizační činnosti přizpůsobené požadavkům těchto osob, zejména arteterapie, aromaterapie, fyzioterapie, reminiscenční terapie, sociální trénink.

20 FARMA SKAŠTICE – REALIZACE PROJEKTU

20.1 Časový harmonogram

Předpokládaný termín realizace projektu je naplánován na leden 2015 a předpokládaný termín ukončení projektu je v září 2016.

20.2 Výstupy projektu

- základní rekonstrukce a opravy budovy
- zřízení rehabilitačního prostoru, stravovacího zařízení
- vybudování sociálního zařízení pro imobilní občany
- bezbariérový výtah – vybudování bezbariérového přístupu imobilním osobám do objektu
- základní vybavení klubu seniorů a klubu pro rodiny s dětmi
- speciální vybavení denního stacionáře
- vybavení konzultační a poradenské místnosti stacionáře

20.3 Rizika projektu

Rizikem může být nevhodný výběr dodavatele stavebních prací, proto bude v samotném začátku projektu proveden řádný a důkladný výběr dodavatele formou výběrového řízení. Rizikem mohou být obstrukce při řešení nového využití dané lokality, tedy samotní vlastníci a jejich osobní zájmy. Pro tento případ je nutné počítat s vyšší ekonomickou zátěží pro vyrovnání majetkových vztahů.

20.4 Ekonomická charakteristika návrhu projektu

Předpokládané celkové náklady projektu činí 9.567.080,- Kč. Návrh rozpočtu je indukovaný, počítá se s odchylkami v nákladech.

Návrh rozpočtu

| Rozpočet - Dům sociálních služeb Skaštice | | | | |
|---|--|------------|-----------|------------------|
| Kód | Název výdaje | Počet kusů | Cena kusu | Výdaje celkem |
| 1 | Hlavní výdaje | | | 9 552 850 |
| 1.1. | Nákup služeb | | | 110 000 |
| 1.1.1. | Zpracování projektové dokumentace | 1 | 110 000 | 110 000 |
| 1.2. | Nákup pozemků a staveb | | | 3 500 000 |
| 1.3. | Stavební a technologická část stavby | | | 1 410 000 |
| 1.3.1. | Základní stavební náklady | 1 | 2 500 000 | 950 000 |
| 1.3.2. | Zavedení plynu | 1 | 110 000 | 110 000 |
| 1.3.3. | Elektroinstalace | 1 | 350 000 | 350 000 |
| 1.4. | Technická zařízení | | | 4 317 350 |
| 1.4.1. | Rekonstrukce vrchního patra pro ubytování seniorů | | 950 000 | 950 000 |
| 1.4.2. | Zařízení a vybavení pokojů | | 500 000 | 500 000 |
| 1.4.3. | Rekonstrukce spodního patra pro potřeby stacionáře | | 950 000 | 950 000 |
| 1.4.4. | Bezbariérový výtah | 2 | 350 000 | 700 000 |
| 1.4.5. | Základní vnitřní vybavení | 1 | 250 000 | 250 000 |
| 1.4.6. | Rehabilitační místnost | 1 | 120 000 | 320 000 |
| 1.4.7. | Vybavení kuchyně a jídelny | 1 | 160 000 | 160 000 |
| 1.4.8. | Vybavení ubytovacích prostor pro seniory | 1 | 290 000 | 290 000 |
| 1.4.9. | Elektrické polohovací postele | 15 | 10 490 | 157 350 |
| 1.4.10. | Vybavení klubu | | 40 000 | 40 000 |
| 1.5. | Pořízení strojů a zařízení | | | 203 000 |
| 1.5.1. | Vybavení centra výpočetní technikou | 5 | 12 000 | 60 000 |
| 1.5.2. | Rehabilitační přístroje | 3 | 31 000 | 93 000 |
| 1.5.3. | Stroje na cvičení pro seniory | | 50 000 | 50 000 |
| 1.6. | Dlouhodobý nehmotný majetek | | | 12 500 |
| 1.6.1. | Software PC | 5 | 2 500 | 12 500 |
| 2 | Vedlejší výdaje | | | 14 200 |
| 2.1. | Nákup služeb | | | 13 600 |
| 2.1.1. | Propagace centra, kulturních akcí | 4 | 2 500 | 10 000 |
| 2.1.2. | Konzultace k řízení a financování projektu | 0 | 0 | 0 |
| 2.1.3. | Technický dozor na projektu | 20 | 150 | 3 600 |
| 2.2. | Finanční výdaje | | | 600 |
| 2.2.1. | Vedení účtu | 3 | 200 | 600 |
| 3 | Celkové výdaje projektu | | | 9 567 050 |

Tabulka č. 9 Návrh rozpočtu Domu sociálních služeb Skaštice (vlastní zpracování)

Zdroje financování projektu

Poskytování sociálních služeb pro veřejnost v rámci projektu je chápáno jako neziskové aktivity a budou financovány z veřejných prostředků. Počáteční náklady investice budou financovány z rozpočtu obce a partnerských obcí v rámci mikroregionu a města Kroměříže ve výši cca 3.350.000,- Kč. MPSV poskytne část finanční prostředků v předpokládané výši cca 80.000,- Kč v rámci programu podpory integrace seniorů, která by měla jít na vybavení interiéru. Zdrojem financí budou dále dotace z Regionální operační program NUTS II Střední Morava, kterou bude uhrazena výše cca 60% nákladů.

V průběhu fungování domu sociálních služeb bude udržitelnost po finanční stránce zajištěna příjmem dotací z obecního rozpočtu (příp. rozpočtů přidružených obcí), sponzorskými dary a dále se počítá také s finanční spoluúčastí klientů denního stacionáře ve výš 150,- Kč na osobu na den. Senioři využívajících služeb ubytování a stravování budou podle stupně využití služeb přispívat až do výše 75% svého důchodu.

20.5 Dopad na horizontální témata

Návrh projektu má pozitivní dopad na udržitelný rozvoj a rovné příležitosti. Vybudování Domu sociálních služeb místo nevyužitých ploch přispěje k udržitelnému rozvoji obce, protože projekt vytvoří nové pracovní příležitosti. Projekt zejména přispěje k eliminaci sociální exkluze znevýhodněné části obyvatel, tj. nemocných osob, seniorů a rodičů s dětmi na mateřské dovolené a zasadí se o jejich začlenění do společnosti.

20.6 SWOT analýza projektu Domu sociálních služeb - Skaštice

| Silné stránky | Slabé stránky |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • vytvoření kvalifikovaných služeb – certifikace Vážka • unikátní zařízení pro specializovanou skupinu obyvatel – s Alzheimerovou chorobou • nadstandardní služby a moderní vybavení • kvalifikovaná poradenská činnost | <ul style="list-style-type: none"> • vysoké náklady na kvalitní vybavení stacionáře a zařízení rehabilitační místnosti |

| Příležitosti | Hrozby |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • demografický vývoj v ČR se zvyšujícím se zastoupením seniorů a osob postižených různými formami demence ve společnosti • způsob života rodinných příslušníků odkazující výše zmíněné osoby do péče ve specializovaných zařízeních • zájem obce o zvýšení integrace seniorů | <ul style="list-style-type: none"> • konkurence zařízení obdobného typu např. domovy důchodů apod. v jiných obcích • nedostatečné povědomí společnosti o možnostech využití specializovaných poradenských služeb, tj. nedostatečná propagace |

Tabulka č.10 Swot analýza Domu sociálních služeb Skaštice

20.7 Zhodnocení socioekonomického přínosu projektu

Projektem bude dosaženo posílení péče a služeb orientované na cílovou skupinu – senioři, zdravotně postižené osoby, konkrétně trpící Alzheimerovou chorobou a dále rodin s dětmi s cílem eliminovat sociální vyloučení těchto osob. Realizací projektu dojde ke zlepšení stavu infrastruktury pro sociální služby a výše uvedeným skupinám obyvatel bude poskytnuta odborná péče v této oblasti. Regenerací ploch farmy Skaštice bude těmto osobám zajištěn bezbariérový přístup a dojde také ke zlepšení současného stavu okolních ploch pro účely domu sociálních služeb. V neposlední řadě bude přínosem samotná přeměna nevyužitých ploch farmy Skaštice, která bude mít za následek zlepšení celkového vzhledu obce a pozitivní přínos pro občany v podobě zkvalitnění sociálních služeb.

ZÁVĚR

Jak již bylo zmíněno v úvodu diplomové práce, tematika brownfields a jejich regenerace je velmi aktuální, zejména s otázkou dalšího využívání ploch pro novou zástavbu. V souvislosti s brownfieldy je potřeba vnímat i negativní socio-ekonomické jevy související s jejich existencí, které jsem identifikovala ve čtvrté kapitole. Návrhy projektů tedy směřovaly k regeneraci nevyužitých a esteticky nevyhovujících ploch a objektů tak, aby přispěly k udržitelnému rozvoji dané lokality a ke zlepšení kvality života obyvatel. Pozitivním výstupem návrhu projektů je tedy již samotná regenerace areálů.

Cílem práce bylo identifikovat zemědělské brownfields v mikroregionu Kroměřížsko a ukázat možné způsoby jejich využití a tohoto cíle bylo dle mého názoru dosaženo. Při tvorbě projektů bylo nutné provést základní analýzu dat mikroregionu, obcí a jednotlivých brownfields. Návrhy projektů tak byly reakcí na tato zjištění. Mou snahou při vypracování návrhů bylo reflektovat potřeby předmětných obcí, ve kterých se brownfields nacházejí a jejich obyvatel a v širším kontextu i potřeby celého mikroregionu.

Závěrem zhodnotím jednotlivé projekty. Při tvorbě návrhu projektu regenerace Farmy Šelešovice bylo mým cílem vyřešit problém chybějícího zázemí předmětného mikroregionu pro společensko-kulturní aktivity, jež je zmíněn ve SWOT analýze mikroregionu. Na základě projektu tak dle mého názoru došlo k efektivnímu propojení požadavku po nové výstavbě v oblasti společensko-kulturních aktivit s nabídkou volných ploch k využití.

Při návrhu projektu regenerace týkající se Farmy Jarohněvice jsem využila potenciálu mikroregionu Kroměřížska v odvětví turismu a pro Farmu Skaštice byl vytvořen návrh projektu posilující občanskou vybavenost v oblasti sociálních služeb. Jednotlivé typy projektů ukázaly, že potenciál pro regeneraci brownfields není omezen a naopak je možné jej využít v celé řadě oblastí od podnikatelských aktivit až posílení občanské vybavenosti. Podmínkou úspěšnosti projektů je jejich dlouhodobá udržitelnost. Projekty byly navrženy tak, aby tato podmínka byla splněna.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografie

- [1] BARTOŇ, Roman, 2011. *Problematika zemědělských brownfields s expozicí azbestu*. Diplomová práce. Vysoká škola ekonomická v Praze, Národohospodářská fakulta, Ekonomika a správa životního prostředí. Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. Alena Hadrabová, Csc.
- [2] BERGATT JACKSON, Jiřina et al., 2004. *Brownfields snadno a lehce*. Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 38 s. Dostupné také z: www.brownfieldy.cz
- [3] BERGATT JACKSON, Jiřina et al., 2008. *Brownfields Redevelopment and the Quest for Sustainability*. Oxford: Elsevier, 278 s. ISBN 978-0-08-045358-3.
- [4] DE SOUSA, Christopher, 2008. *Brownfields Redevelopment and the Quest for Sustainability*. Oxford: Elsevier, 278 s. ISBN 978-0-08-045358-3.
- [5] HORÁKOVÁ, Jarmila et al., 2004. *Příprava projektů regenerace opuštěných průmyslových ploch: Praktický manuál*. 1. vyd. Ostrava: Vysoká škola Báňská – Technická univerzita, 56 s. ISBN 978-80-248-0701-7.
- [6] HULA, Richard et al, 2012. *Reclaiming Brownfields: a Comparative Analysis of Adaptive Reuse on Contaminated Properties*. Farnham: Ashgate, 386 s. ISBN 978-1-4094-4958-4.
- [7] KADEŘÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA, 2009. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. 1. vyd. V Praze: C. H. Beck, 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.
- [8] NOVOSÁK, Jiří a Pavel BEDNÁŘ, 2011. *Hodnocení rozvojových předpokladů brownfields*. 1. vyd. Žilina: GEORG, 94 s. ISBN 978-80-89401-49-9.

Internetové zdroje

- [9] AGENTURA PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ, 2009. *Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji*. Zlínský kraj [online]. [cit. 2014-02-03]. Dostupné z: <http://www.kr-zlinsky.cz/strategie-vyuziti-brownfields-ve-zlinskem-kraji-cl-708.html>
- [10] AGRICULTURAL JOURNALS, 2009. *To the Problems of Agricultural Brownfields in the Czech Republic*. © 2001. Česká akademie zemědělských věd. Svobo-

- dová H., Věžník A. No 11. 550-556 [online]. [cit. 2014-11-03]. Dostupné z: <http://www.agriculturejournals.cz/publicFiles/12533.pdf>
- [11] CABERNET. Brownfield definition. © 2013 [online]. [cit. 2014-09-03]. Dostupné z: <http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1134>
- [12] CIBULKA, Jiří, 2004. *Přístupy MŽP ke snížení rozsahu záboru přírodě blízké krajiny racionálním využíváním narušených a nedostatečně využitých ploch se stavbami (brownfields) pro rozvojové záměry*. In: Institut pro Ekonomickou a Ekologickou politiku, Praha 13. dubna 2004: Kulatý stůl na téma brownfields [online]. Praha: IEEP VŠE, IREAS o.p.s, [online]. [cit. 2014-03-03]. Dostupné z: <http://www.ieep.cz/cz/veda-a-vyzkum/params/7/47.html>
- [13] CIVITAS-GROUP. *Problémy mikroregionů při tvorbě společných projektů*. 1. vyd. Hradec Králové: Civitas per Populi, 2006, 90 s. ISBN 80-903813-1-6. Dostupné také z: civitas-group.cz/soubory/nakl_problemy_mikroregionu.pdf
- [14] CZECHINVEST. *Národní databáze brownfieldů* © 1994-2008 [online]. [cit. 2014-12-03]. Dostupné z: <http://www.brownfieldy.cz/informace-o-projektu/>
- [15] ČESKÉ FIRMY, 2010. *Brownfieldy mohou dobře sloužit volnočasovému a kulturnímu využití*. © 2009 EK Media spol. s r.o. [online]. [cit. 2014-12-03]. Dostupné z: <http://www.ceskefirmy.com/tiskove-zpravy/brownfieldy-mohou-dobreslouzit-volnocasovemu-a-ku/>
- [16] ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘIČSKÝ A KATASTRÁLNÍ. Katastr nemovitostí. © 2013 ČÚZK. [online]. [cit. 2014-09-04]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/>
- [17] ČESKO, 2000. Zákon č. 128 ze dne 12. dubna 2000 o obcích (obecní zřízení). In: *Sbírka zákonů České republiky*, částka 38. Dostupné také z: <http://zakony.kurzy.cz/128-2000-zakon-o-obcich/>
- [18] ČESKÁ ALZHEIMEROVSKÁ SPOLEČNOST. Světová zpráva o Alzheimerově chorobě. © 2014 VIZUS [online]. [cit. 2014-25-04]. Dostupné z: <http://www.alzheimer.cz/tiskove-zpravy/svetova-zprava-o-alzheimerove-chorobe-2013/>
- [19] DATABÁZE STRATEGIÍ. 2010. Mikroregion Kroměřížsko. *Strategický plán Mikroregionu Kroměřížsko 2011-2021*. © 2014 Národní síť Zdravých měst ČR. [online]. [cit. 2014-13-04]. Dostupné z:

- strategie.cz/cz/mikroregion-kromerizsko/strategie/strategicky-plan-mikroregionu-kromerizsko-2011-2021?typ=download
- [20] EVROPSKÁ KOMISE. State Aid N 385/2002. © 2014 [online]. [cit. 2014-18-04]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/eu_law/state_aids/comp-2002/n385-02.pdf
- [21] FERBER, Uwe et al., 2006. *Brownfields příručka*. [online]. [cit. 2014-11-03]. Dostupné z: http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf
- [22] GLUMAC, B., HAN Q. and W. SCHAEFER. © 2014. *Stagnation in Brownfield Redevelopment*. World academy of science, engineering and technogy. Vol. 7, 27-6.2013 [online]. [cit. 2014-12-03]. Dostupné z: <http://waset.org/Publications/stagnation-in-brownfield-redevelopment/8282>
- [23] HANYŠ, Petr, 2004. *Členění brownfields-ekonomické hledisko*. Praha: ČVUT [online]. [cit. 2014-11-03]. Dostupné z: http://www.fce.vutbr.cz/veda/dk2004texty/pdf/08_Udrzitelna%20vystavba%20a%20rozvoj%20sidel/8_01_Udrzitelna%20vystavba%20a%20rozvoj%20sidel/Hanyš_Petr.pdf
- [24] HLADÍK, Jan, 2009. *Regenerace brownfieldů v ČR*. © 2010. Regionální rozvojová agentura jižní Moravy. [online]. [cit. 2014-12-03]. Dostupné z: <http://www.euregion-city.net/data/File/presentations/3.%20bf%20obecn%C4%9B.pdf>
- [25] JAROHNEVICE. Přírodní poměry. [online]. [cit. 2014-15-04]. Dostupné z: http://www.jarohnevice.cz/Jarohnevice/Prirodni_pomery.html
- [26] MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU, 2008. Národní strategie regenerace brownfieldů. In: *Agentura pro podporu podnikání a investic* [online]. [cit. 2014-03-04]. Dostupné také z: <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>
- [27] MINISTERSTVO VNITRA ČR. Mikroregiony a místní akční skupiny. © 2014 [online]. [cit. 2014-02-04]. Dostupné z: <http://www.mvcr.cz/clanek/mikroregiony-a-mistni-akcni-skupiny.aspx>
- [28] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. Strukturální fondy. © 2014 [online]. [cit. 2014-02-04]. Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EU/Kohezni-politika-EU>

- [29] POLITICKÁ EKONOMIE, *Ekonomické souvislosti revitalizace brownfields*. © 2000 – 2014 Petra Rydvaldová, Miroslav Žižka: Technická univerzita v Liberci. vol.5.2006 [online]. [cit. 2014-12-03]. Dostupné z: <http://www.vse.cz/polek/cislo.php?cislo=5&rocnik=2006>
- [30] REGIONÁLNÍ INFORMAČNÍ SERVIS. Mikroregiony. © 2012 - 2014 CRR ČR. [online]. [cit. 2014-02-04]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs/krajske-ris/zlinsky-kraj/regionalni-informace/mikroregiony/>
- [31] STANĚK, Viliam a Luděk KRTIČKA, 2012. *Agrární brownfields v okrese Kroměříž*. Ostrava: Přírodovědecká fakulta © Ostravská univerzita v Ostravě 2008 – 2014. [online]. [cit. 2014-12-03]. Dostupné z: <http://konference.osu.cz/svk/sbornik2012/pdf/budoucnost/socialniGeografie/stane k.pdf>
- [32] SKAŠTICE. Oficiální stránky obce. © 2009 Skaštice [online]. [cit. 2014-15-04]. Dostupné z: <http://skastice.cz/joomla/>
- [33] WALICA, Rostislav, 2008. *Urbanistický rozvoj nevyužívaných ploch neprůmyslového charakteru*. © 2014. Fakulta stavební VÚT: Brno. [online]. [cit. 2014-10-03]. Dostupné z: www.fce.vutbr.cz/veda/juniorstav2008_sekce/pdf/8/Walica_Rostislav_CL.pdf
- [34] URBANISMUS A ÚZEMNÍ ROZVOJ, 2006. *Mezinárodní pracovní seminář o využití brownfields neprůmyslového charakteru*. © Ústav územního rozvoje 2001–2014. Vladimír Šmidák, Rostislav Walica a Martin Ferko: Vysoká škola Báňská, Technická univerzita Ostrava [online]. [cit. 2014-01-03]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=4643>
- [35] SUSTAINABILITY, 2011. *The Dynamics of Brownfield Redevelopment*. © 1996-2014 MDPI AG. Ted K. BenDor, Sara S. Metcalf, Mark Paich. Vol. 3. 914-936. [online]. [cit. 2014-23-03]. Dostupné z: <http://www.mdpi.com/2071-1050/3>
- [36] ŠELEŠOVICE. Obec Šelešovice. © 2014 Obec Šelešovice [online]. [cit. 2014-15-04]. Dostupné z: <http://skastice.cz/joomla/>
- [37] ZLÍNSKÝ KRAJ. Brownfieldy. Mapový server. Systém T-WIST ®. [online]. [cit. 2014-02-04]. Dostupné z: <http://vms4.kr-zlinsky.cz/ost/bf/>

Zdroje obrázků:

- [38] CABERNET. Brownfield definition. © 2013. *Cabernet.org.uk* [online]. [cit. 2014-09-03]. Dostupné z: <http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1312>
- [39] CZECHINVEST. Národní strategie regenerace brownfieldů. © 1994-2008. *Brownfieldy.cz* [online]. [cit. 2014-12-03]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf>
- [40] REGIONÁLNÍ INFORMAČNÍ SERVIS. Mapový server. © 2012 - 2014 CRR ČR. [online]. [cit. 2014-02-04]. Dostupné z: http://mapy.crr.cz/tms/crr_a/mikro/index.php?BBOX=3651612,5414128,3749533,5495599&interface=tmv&Theme=select_view&lg=cz_win#c=3536025%252C5519376&z=0&l=ajax_mikro,ajax_mikro_plochy&p=&hs=1&
- [41] ZLÍNSKÝ KRAJ. Brownfields. Aplikace pro vyhledávání a zobrazování brownfields. [online]. [cit. 2014-15-04]. Dostupné z: <http://vms4.kr-zlinsky.cz/bf/?theme=bf&value=ZK-KR-JAR-01>

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 A-B-C model dle CABERNET

Obr. 2 Mikroregion Kroměřížsko

Obr. 3 Struktura brownfieldů agroprůmyslového komplexu v okrese Kroměříž

Obr 4,5 Farma Jarohněvice

Obr 6,7 Farma Skaštice

Obr 8,9 Farma Šelešovice

SEZNAM TABULEK A GRAFŮ

Tabulka č. 1 Základní údaje Farma Jarohněvice

Tabulka č. 2 Základní údaje Farma Skaštice

Tabulka č. 3 Základní údaje Farma Šelešovice

Tabulka č. 4 Swot analýza mikroregionu Kroměřížsko

Tabulka č. 5 Návrh rozpočtu Agroturistického centra Jarohněvice

Tabulka č. 6 Swot analýza projektu agroturistického centra Jarohněvice

Tabulka č. 7 Návrh rozpočtu Společensko-kulturního centra Šelešovice

Tabulka č. 8 Swot analýza projektu Domu sociálních služeb Skaštice

Tabulka č. 9 Návrh rozpočtu Domu sociálních služeb Skaštice

Tabulka č. 10 Swot analýza Domu sociálních služeb Skaštice

Graf č. 1 Struktura brownfields dle předchozího využití v ČR

Graf č. 2 Vlastní identifikace a rozbor vlastnické struktury Farmy Jarohněvice

Graf č. 3 Vlastní identifikace a rozbor vlastnické struktury Farmy Skaštice

PŘÍLOHA P I: FARMA JAROHŇEVICE



PŘÍLOHA P II: FARMA JAROHŇEVICE

