

# Brownfields ve Zlínském kraji

Bc. Lenka Pochylá

---

Diplomová práce  
2010



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: 2009/2010

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Lenka POCHYLÁ**  
Studijní program: **N 6202 Hospodářská politika a správa**  
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**  
  
Téma práce: **Brownfields ve Zlínském kraji**

Zásady pro vypracování:

Úvod

### I. Teoretická část

- Definujte hlavní pojmy problematiky brownfields a zhodnoťte výhody plynoucí z regenerace brownfields.
- Charakterizujte nástroje regenerace brownfields.

### II. Praktická část

- Provedte analýzu vybraných charakteristik ve Zlínském kraji.
- Vytvořte případovou studii projektu regenerace brownfields ve Zlínském kraji.

Závěr

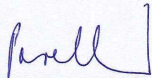
Rozsah práce: **cca 70**  
Rozsah příloh:  
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

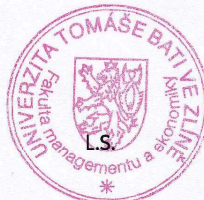
Seznam odborné literatury:


- [1] ALEXOVÁ, M. Regenerace brownfields. Planeta. 2007. Roč. 15, č. 3, s. 20. ISSN 1801-6898.  
[2] JÁČ, I. et al. Metodika pro revitalizaci brownfields. 1. vyd. Liberec: VÚTS Liberec, 2006. 55 s. ISBN 80-239-7639-7.  
[3] KADERÁBKOVÁ, B., PIECHA, M. a kol. Brownfields: jak vznikají a co s nimi. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009. 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.  
[4] RYDVALOVÁ, P., ŽIŽKA, M. Regenerace brownfields: studie proveditelnosti. 1. vyd. Liberec: VÚTS Liberec, 2006. 79 s. ISBN 80-239-7245-6.

Vedoucí diplomové práce: **Mgr. Jiří Novosák, Ph.D.**  
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva  
Datum zadání diplomové práce: **29. března 2010**  
Termín odevzdání diplomové práce: **3. května 2010**

Ve Zlíně dne 29. března 2010

  
doc. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
*děkanka*



  
prof. RNDr. René Wokoun, CSc.  
*ředitel ústavu*

## PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že

- odevzdáním diplomové/bakalářské 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 obhajoby <sup>1)</sup>;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k nahlédnutí;
- na moji diplomovou/bakalářskou 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. 3 <sup>2)</sup>;
- podle § 60 <sup>3)</sup> odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- podle § 60 <sup>3)</sup> odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – diplomovou/bakalářskou 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 diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům.

Ve Zlíně .....29.4.2010.....

.....Be. Lenka Pažlo.....

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

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

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

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

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

(3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, 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 právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

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

(1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst.

3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

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

(3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlídí k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

## **ABSTRAKT**

Diplomová práce na téma Brownfields ve Zlínském kraji je rozdělena na dvě části, teoretickou a praktickou. První teoretická část je zaměřena na vymezení problematiky brownfields, zejména na typologii brownfields. Součástí teoretické části je také seznámení s výhodami regenerace brownfields, s jejími hlavními aktéry, možnostmi financování, legislativními aspekty brownfields a představení Národní strategie regenerace brownfieldů. Ve druhé, praktické části je provedena socioekonomická analýza Zlínského kraje a SWOT analýza brownfields ve Zlínském kraji. Dále byly autorem vybrány atributy pro analýzu vybraných charakteristik brownfields ve Zlínském kraji a následně tyto hodnoty použity k vyhodnocení rozvojového potenciálu sledovaných brownfields. Součástí praktické části je rovněž případová studie vybrané lokality brownfields.

Klíčová slova: Brownfields, regenerace, Zlínský kraj, financování, plošná velikost, původní využití, stupeň současného využití, forma vlastnictví, míra kontaminace, dopravní napojení a případová studie.

## **ABSTRACT**

My Master thesis on the topic of Brownfields in Zlín region is divided into two parts, theoretical and practical. The first, theoretical part is focused on the specification of brownfields problems, especially their typology. The theoretical part also includes the introduction of advantages of brownfields regeneration, its main participants, possibilities of financing, legislative aspects of brownfields and presentation of National strategy of brownfields regeneration. In the second, practical part, a socio-economic analysis is made as well as the SWOT analysis of brownfields in Zlín region. Furthermore, attributes for the analysis of chosen features of brownfields in Zlín region were chosen by the author and subsequently these values were used for evaluation of development capacity of monitored brownfields. The practical part also includes a case study of a chosen brownfields locality.

Keywords: Brownfields, regeneration, Zlín region, financing, area, original utilization, intensity of present utilization, form of ownership, extent of contamination, transport connection, case study.

Děkuji vedoucímu diplomové práce Mgr. Jiřímu Novosákovi, Ph.D. za jeho odborné vedení a cenné rady poskytnuté při zpracování diplomové práce.

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



# OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>11</b>
<b>I TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>12</b>
<b>1 VYMEZENÍ PROBLEMATIKY BROWNFIELDS</b> .....	<b>13</b>
1.1 TYPOLOGIE BROWNFIELDS.....	14
<b>2 REGENERACE BROWNFIELDS</b> .....	<b>18</b>
2.1 HLAVNÍ AKTÉŘI REGENERACE BROWNFIELDS .....	19
2.2 NÁRODNÍ STRATEGIE REGENERACE BROWNFIELDŮ.....	21
2.3 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ REGENERACE BROWNFIELDS.....	23
2.4 LEGISLATIVNÍ ASPEKTY REGENERACE BROWNFIELDS .....	25
<b>II PRAKTICKÁ ČÁST</b> .....	<b>27</b>
<b>3 SOCIOEKONOMICKÁ CHARAKTERISTIKA ZLÍNSKÉHO KRAJE</b> .....	<b>28</b>
3.1 POLOHA A VNĚJŠÍ VZTAHY.....	28
3.2 ÚZEMÍ .....	29
3.3 TRH PRÁCE .....	31
3.4 EKONOMIKA .....	32
3.5 ZEMĚDĚLSTVÍ.....	33
3.6 PRŮMYSL.....	34
3.7 DOPRAVA .....	35
<b>4 SWOT ANALÝZA BROWNFIELDS VE ZLÍNSKÉM KRAJI</b> .....	<b>38</b>
4.1 SILNÉ STRÁNKY .....	38
4.2 SLABÉ STRÁNKY .....	38
4.3 PŘÍLEŽITOSTI .....	39
4.4 OHROŽENÍ .....	39
<b>5 ANALÝZA VYBRANÝCH CHARAKTERISTIK BROWNFIELDS VE ZLÍNSKÉM KRAJI</b> .....	<b>41</b>
5.1 ZÁKLADNÍ PROSTOROVÉ CHARAKTERISTIKY BROWNFIELDS .....	42
5.2 PLOŠNÁ VELIKOST BROWNFIELDS .....	44
5.3 TYP PŮVODNÍHO VYUŽITÍ BROWNFIELDS .....	45
5.4 STUPEŇ SOUČASNÉHO VYUŽITÍ BROWNFIELDS .....	47
5.5 FORMA VLASTNICTVÍ BROWNFIELDS.....	49
5.6 MÍRA KONTAMINACE BROWNFIELDS.....	50
5.7 KVALITA NAPOJENÍ BROWNFIELDS NA DOPRAVNÍ SÍŤ .....	52

<b>6</b>	<b>VYHODNOCENÍ UKAZATELŮ ANALÝZY VYBRANÝCH CHARAKTERISTIK BROWNFIELDS VE ZLÍNSKÉM KRAJI .....</b>	<b>54</b>
<b>7</b>	<b>PŘÍPADOVÁ STUDIE REGENERACE PRŮMYSLOVÉHO AREÁLU SLAVIČÍN .....</b>	<b>62</b>
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>68</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>70</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK .....</b>	<b>73</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>	<b>74</b>
	<b>SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>75</b>
	<b>SEZNAM GRAFŮ .....</b>	<b>76</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>77</b>

## ÚVOD

Problematika brownfields je stále častěji diskutovaným tématem a dostává se tak do podvědomí společnosti. Většina investorů upřednostňuje výstavbu na „zelené louce“ před využitím brownfields. Výstavba nových průmyslových zón na zelené louce je však spojena s celou řadou negativních dopadů z hlediska nadměrného rozšiřování zastavěného území, v důsledku kterého nezadržitelně ubývá zemědělské půdy. Současně vyvstává otázka, jaká je budoucnost nevyužitých ploch při pokračování takového vývoje. Opětovné využití brownfields se proto stává aktuálním a významným tématem zájmu.

Cílem diplomové práce je zhodnotit vybrané charakteristiky brownfields ve Zlínském kraji a na tomto základě posoudit rozvojový potenciál jednotlivých brownfields v tomto území. K dosažení výše uvedeného cíle bude sloužit kombinace několika metod. V teoretické části jde zejména o rešerši dostupné literatury týkající se dané problematiky. V praktické části práce to pak budou socioekonomická analýza Zlínského kraje, SWOT analýza brownfields ve Zlínském kraji a metody analýzy vybraných charakteristik brownfields s následnou syntézou výsledných hodnot. Bližší metodologické zpracování je vysvětleno v samotné praktické části.

Diplomová práce se skládá ze dvou částí, z teoretické a praktické. Na úvod teoretické části práce bude nejprve vymezena problematika brownfields s vysvětlením základních pojmů a popsána typologie podle nejrůznějších hledisek. V následující kapitole bude definován pojem regenerace brownfields, vyjmenovány hlavní výhody, které s sebou přináší proces jejich regenerace, a představeni hlavní aktéři regenerace brownfields. Dále bude věnována pozornost Národní strategii regenerace brownfieldů, která byla vytvořena na základě zadání Ministerstva průmyslu a obchodu, možnostem financování a legislativním aspektům regenerace brownfields. Obsahem praktické části bude nejdříve socioekonomická analýza Zlínského kraje a SWOT analýza, ve které budou pojmenovány silné a slabé stránky brownfields na území Zlínského kraje. Stěžejní částí diplomové práce bude analýza vybraných charakteristik brownfields ve Zlínském kraji a následné vyhodnocení ukazatelů této analýzy z hlediska rozvojového potenciálu sledovaných brownfields. Poslední částí práce pak bude návrh regenerace Průmyslového areálu Slavičín, který je nejrozlehlejším areálem charakteru brownfields ve Zlínském kraji.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

## 1 VYMEZENÍ PROBLEMATIKY BROWNFIELDS

Stěžejní pojem celé práce brownfield je převzat z anglického jazyka a jeho doslovný překlad znamená „hnědá pole“. Anglický pojem brownfields se stal v českém prostředí všeobecně přijímaným, neboť jednoslovný český ekvivalent neexistuje. Můžeme se však setkat s několika slovními ekvivalenty podle toho, o jaký typ území se jedná, např. opuštěné, bývalé, nevyužité, pochybně využívané, zastaralé průmyslové objekty, zdevastované, zpustošené průmyslové plochy, průmyslově znečištěné plochy, industriální objekty, průmyslové dědictví, průmyslem znečištěné pozemky, chátrající průmyslové kapacity, staré areály, plochy využívané v minulosti, pozemky, na kterých byla skončena původní výrobní nebo jiná činnost, ekologicky poškozené lokality, silně znečištěné pozemky, pozemky se starou zátěží, pozemky postižené ekologickou zátěží, ekonomicky podvyužitá území, zanedbané pozemky.

[3]

V odborné literatuře neexistuje ani jednotná definice brownfields. Z široké škály definic lze uvést alespoň některé z nich:

Nejobecněji definuje brownfields *Evropská unie* (dále jen EU) jako nevyužívanou, zchátralou nebo ekologicky postiženou nemovitost, která ztratila své původní využití. Na rekonstrukci či revitalizaci takové nemovitosti k novému efektivnímu využívání je přispíváno z fondů EU.

[12]

*Ministerstvo pro místní rozvoj* (dále jen MMR) definuje brownfields jako veškeré pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji původní funkci nebo jsou nedostatečně využité. Tyto nemovitosti jsou ekonomicky a fyzicky deprimující pro své okolí i pro sebe samotné. Řešení problémů spojených s renovací a ozdravením je složité a nákladné, a tak tyto nemovitosti odrazují soukromý kapitál od účinné intervence. MMR k anglickému „brownfield“ používá český ekvivalent „deprimující zóna“.

[10]

Agentura pro podporu podnikání a investic *CzechInvest* pojem brownfield chápe jako nemovitost (pozemek, objekt, areál), která není dostatečně využívaná, je zanedbaná a případně i kontaminovaná, nelze ji vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces její rege-

nerace a vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity.

[6]

V souvislosti s brownfields se setkáváme také s pojmy **greenfields** a **blackfields**. Doslovný překlad pojmu greenfields zní „zelená pole“ neboli zelené louky. Představují území, které doposud nebylo zastavěno a je využíváno jako zemědělská půda nebo jde o čistě přírodní plochy. Naopak blackfields jsou lokality, které se vyznačují velmi vysokými hodnotami kontaminace půdy, podzemních, povrchových vod a dalších složek životního prostředí, které jsou zásadní překážkou pro jejich nové využití. Svým charakterem často představují nejvíce problémové lokality brownfields.

[29]

## 1.1 Typologie brownfields

Typologii brownfields lze vytvářet na základě celé řady hledisek, k nimž mimo jiné patří:

### **Z hlediska původního funkčního využití brownfields:**

Z tohoto hlediska lze vymezit [14]:

- *Nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném území*  
Důvodem vzniku byla změna v orientaci českého průmyslu, přechod od těžké průmyslové výroby k produkci spotřebního zboží, automobilů a informační a komunikační techniky.
- *Nevyužívané administrativní objekty ve vnitřních zónách měst*  
Budovy, pro které se nepodařilo najít nové majitele a na jejichž provoz a údržbu neměla obec dostatek finančních prostředků nebo vznikly v důsledku rychle probíhajících změn strukturního a funkčního uspořádání urbanizovaného území.
- *Nevyužívané objekty Českých drah a Správy železniční dopravní cesty*  
Objekty státních podniků Českých drah a Správy železniční dopravní cesty nejsou vzhledem k nedostatku finančních prostředků dlouhodobě udržovány a hodně budov je v tak špatném stavu, že by měly být určeny k demolici.

- *Nevyužívané objekty ozbrojených složek*

Tento typ brownfields vznikl v souvislosti s odchodem sovětských vojsk z našeho území a se zrušením vojenských posádek Armády České republiky, popř. ozbrojených složek Ministerstva vnitra a Celní služby.

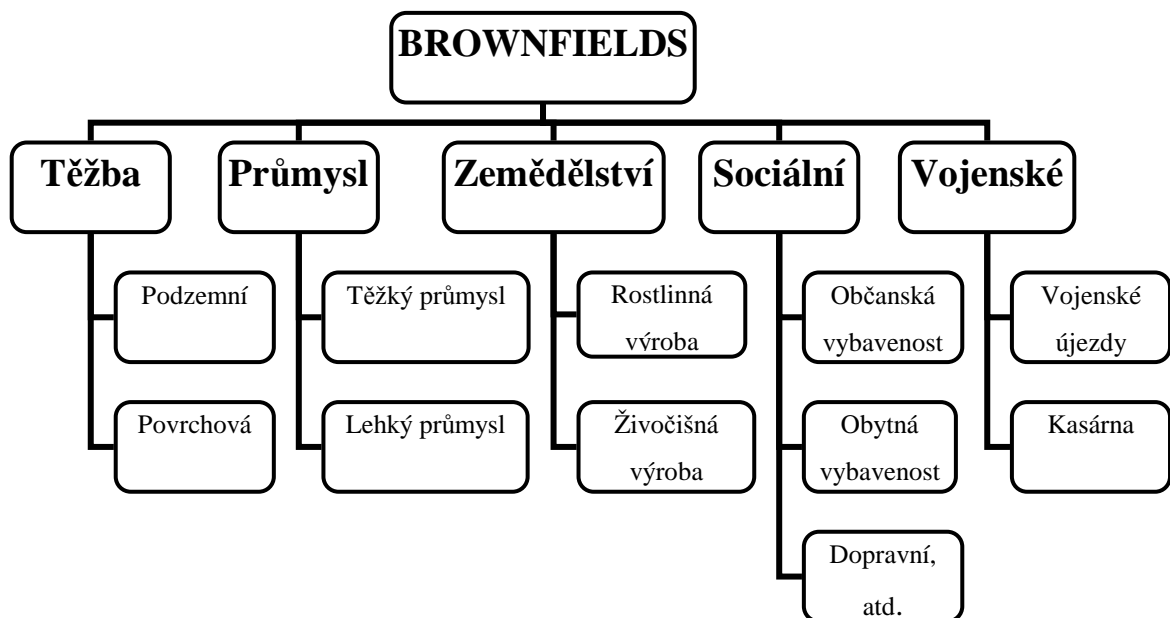
- *Nevyužívané zemědělské objekty*

Vznik velkého množství nových objektů brownfields v zemědělském sektoru je dáno významnými změnami, kterými si prošlo české zemědělství po roce 1989, např. narovnání vlastnických vztahů k půdě a regulace produkce jednotlivých komodit.

- *Pozůstatky ukončené důlní činnosti těžby nerostných surovin*

Do této skupiny brownfields patří důlní objekty, jejichž sanace a znovu začlenění do okolní krajiny je dlouhodobým problémem, který ovlivňují zejména vysoké náklady na revitalizaci území a dlouhé období obnovy přirozených ekosystémů.

Typologii z hlediska původního funkčního využití vytvořila i Agentura pro regionální rozvoj pro potřeby Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji. Tuto typologii zachycuje obrázek 1.



Obrázek 1 - Typy brownfields podle původního funkčního využití [8]

**Z hlediska ekonomické atraktivity brownfields:**

Na ekonomickou atraktivitu území má vliv hned několik faktorů, k nimž patří umístění lokality, míra poškození objektu a zóny, celková sociální úroveň a míra vzdělanosti obyvatelstva a také možnost propagace lokality. Podle možnosti ekonomiky řešit projekty pomocí prostředků soukromých investorů nebo státu jakožto regulátora trhu lze rozlišit [14]:

- *Brownfields, jejichž projekt nového využití je spojen s nulovou bilancí*

Vzhledem k dobrému umístění tohoto typu brownfields není nezbytná investice veřejných prostředků, je však možnost poskytnout veřejnou intervenci, která může zpětně zvýšit výhody místní komunity. Tento typ nemovitostí bývá v anglicky mluvících zemích označován jako *whitefields*.

- *Brownfields, jejichž projekt nového využití je spojen s mírnou podporou veřejného sektoru*

Tato kategorie zahrnuje brownfields, které už nemají tak dobré umístění jako v předchozím případě, a vyžadují proto silnou veřejnou podporu a intervenci, bez které by se projekt nemohl realizovat. Za jeden z hlavních ukazatelů efektivnosti veřejné finanční intervence je možné považovat poměr veřejných a soukromých prostředků. Obvyklý v tomto směru je poměr 1 : 5 a více, tedy investujeme-li do projektu jednu korunu veřejných prostředků, měl by soukromý sektor přispět minimálně pěti a více korunami. Dalším možným sledovaným ukazatelem je pak počet nově vytvořených pracovních míst spojených s novým využitím lokality. Tento typ nemovitostí bývá označován jako *greyfields*.

- *Brownfields, jejichž projekt nového využití lze charakterizovat jako nekomerční*

Tato kategorie zahrnuje lokality, které jsou rozvíjeny kvůli ochraně životního prostředí nebo v souladu se sociálními cíli. U takových případů je nutné počítat s vyšší intervencí veřejných prostředků, většinou v poměru 1 : 1 až 1 : 4. Projekty této kategorie jsou vhodné pro využití grantů strukturálních fondů.

- *Brownfields, jejichž projekt nového využití lze charakterizovat jako nebezpečný*

V tomto případě se jedná o nemovitosti v havarijním stavu ohrožující lidské zdraví a životní prostředí. V případě, že ten, kdo škody způsobil, není přiveden k zodpovědnosti, zaplatí odstranění škod daňový poplatník prostřednictvím veřejných prostředků.



- *Ostatní brownfields*

Tato kategorie se týká brownfields nacházejících se v nekomerčních oblastech. Pro tyto objekty pravděpodobně nebude nalezeno v dlouhodobém časovém horizontu nové funkční využití s ohledem na zcela chybějící poptávku. Řešení této problematiky bude vyžadovat vytvoření speciálního programu se zaměřením na navrácení pozemků do nezastavěných ploch s přírodním charakterem.

## 2 REGENERACE BROWNFIELDS

Obecně pojem regenerace znamená znovuvytvoření, uvedení do původního stavu nebo obnovení. V souvislosti s brownfields jde o celkové ozdravění oblasti, zlepšení životního prostředí, rozšíření nabídky pro podnikatele a dosažení efektivního využití dříve zanedbaného území při respektování kulturně - historických, ekonomických, ekologických i sociálních hledisek. Většina případů regenerace brownfields se zakládá na rekonstrukci zanedbané a nevyužívané nemovitosti. Pokud technický stav objektu neumožňuje provedení rekonstrukce, např. objekt s ekologickou zátěží, proces regenerace brownfields přistupuje k dvěma základním fázím - fázi rekultivace (vyčištění území, obnovení stavu podobného greenfields) a fázi obnovy (uvedení lokality opět k efektivnímu využití). U většího objektu se často kombinují oba typy regenerace (část se rekonstruuje a v jiné části proběhne rekultivace a obnova).

[21]

S problematikou regenerace brownfields se potýkají ve všech vyspělých zemích světa asi od konce 60. let 20. století. Souvisí to se změnami sociálně-ekonomické struktury jednotlivých regionů, se strategickým i územním plánováním. V ČR je problematika brownfields vzhledem k rozdílnému politickému a socioekonomickému vývoji patrná až koncem 90. let v souvislosti s negativními důsledky privatizace a změnami probíhajícími v dalších společensko-hospodářských sektorech (např. pokles významu železniční dopravy, zavírání nepotřebných vojenských objektů apod.).

[3]

Řešení této problematiky je vyjádřeno jako priorita v mnoha politikách a strategiích veřejných orgánů na státní, regionální i místní úrovni, protože brownfields způsobují vážné problémy, brzdí rozvoj zejména zastavěného území, brání hospodářskému rozvoji, mají nepříznivý vliv na životní prostředí, způsobují negativní socioekonomické dopady a celkově přispívají ke špatnému obrazu celého územního celku. Vhodná regenerace území nabízí nové příležitosti pro podnikatelské subjekty, čímž dochází k nárůstu ekonomické aktivity spojené s tvorbou nových pracovních míst a odstraňování environmentálních zátěží. Transformace brownfields by mohla znamenat výrazné úspory v nárocích na zastavění nových, dosud volných pozemků, což by přispělo k dosažení rovnoměrného a trvale udržitelného rozvoje.

[21]

Regenerace brownfields s sebou přináší celou řadu ekonomických, sociálních a environmentálních výhod.

**V ekonomické oblasti jsou to zejména tyto [11]:**

- uchování a tvorba nových pracovních míst,
- zvýšení konkurenceschopnosti regionu,
- zvýšení daňové základny,
- zvýšení příjmů do municipálních rozpočtů,
- posílení exportní schopnosti pro speciální dekontaminační technologie.

**V sociální oblasti [11]:**

- zvýšení kvality života v postižených lokalitách,
- omezení negativní migrace,
- odstranění hrozby pro zdraví a bezpečnost obyvatel,
- vytvoření cenově přístupného bydlení.

**V environmentální oblasti [11]:**

- omezení nutnosti budování nových rozvojových ploch na okrajích měst, tedy potlačení jevu zvaného urban sprawl (negativní plošné a živelné rozrůstání města),
- obnovení stavu životního prostředí v oblasti,
- zlepšení kvality ovzduší a podzemních vod,
- snižování emisí skleníkových plynů v městských oblastech v důsledku omezení dopravy mezi jednotlivými monofunkčními oblastmi města.

## **2.1 Hlavní aktéři regenerace brownfields**

Reálnými nositeli problémů spojenými s brownfields jsou jejich samotní vlastníci. Brownfields, které nejsou řešeny, odrazují potenciální investory, snižují hodnotu okolního majetku a mají vliv na úpadek bezprostředního okolí. Zájem vlastníků o řešení problémů regenerace brownfields ovšem bývá často omezený s ohledem na nedostatek finančních prostředků nebo na hrozby, které jsou spojeny s případným únikem ekologických zátěží. Proto jed-

ním z klíčových aktérů zainteresovaných v regeneraci brownfields na lokální úrovni je místní samospráva. Samospráva obcí a měst by měla hrát aktivní roli zejména v [1]:

- identifikaci brownfields,
- zmírnění negativních účinků plynoucích z existence brownfields,
- pomoci, poradenství a podpoře vlastníků, kteří se chtějí zabývat svými brownfields,
- aktivnější podpoře znovu využití brownfields,
- flexibilnějším plánování využití pozemků,
- veřejné propagaci projektů brownfields,
- prevenci vzniku nových brownfields.

Místní samosprávy jsou hlavními subjekty v tomto problému, ale existuje mnoho zainteresovaných subjektů v revitalizaci brownfields, které mohou ovlivnit jejich opětovné využití.

Zainteresované osoby můžeme členit podle několika úrovní [9]:

Tabulka 1 – Zainteresované osoby [9]

<b>Na personální úrovni:</b>	<b>Na místní úrovni:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vlastníci brownfields</li> <li>• Problém řešící konzultanti</li> <li>• Nevládní organizace</li> <li>• Jednotliví občané</li> <li>• Jednotliví úředníci</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vlastníci brownfields</li> <li>• Místní investoři</li> <li>• Místní samospráva</li> <li>• Místní statutární orgány</li> <li>• Finanční instituce</li> <li>• Techničtí, realitní a právní konzultanti</li> </ul>
<b>Na regionální úrovni:</b>	<b>Na národní úrovni:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orgány regionální samosprávy</li> <li>• Regionální finanční instituce</li> <li>• Regionální rozvojové agentury</li> <li>• Regionální statutární úřady</li> <li>• Regionální investoři</li> <li>• Veřejnost regionu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vláda</li> <li>• Parlament</li> <li>• Dotčené orgány a instituce</li> <li>• Národní regulační úřady</li> <li>• Národní finanční instituce</li> <li>• Státní investoři</li> </ul>
<b>Na globální úrovni a úrovni EU:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evropská komise a Evropský parlament</li> <li>• Departmenty EU</li> <li>• Globální investoři</li> <li>• Globální finance</li> <li>• Globální vlastníci brownfields</li> </ul>	

## 2.2 Národní strategie regenerace brownfieldů

Národní strategie regenerace brownfieldů (dále jen Strategie) byla vytvořena na základě zadání Ministerstva průmyslu a obchodu k zabezpečení investiční přípravy území pro umístění strategických průmyslových zón a k pokrytí nezajištěných prostředků státního rozpočtu na výstavbu průmyslových zón na území ČR pro období od roku 2005. Vlastní Strategie navazuje a je v souladu s dalšími pěti relevantními strategickými a plánovacími dokumenty na národní úrovni, které se problematiky regenerace brownfields více či méně dotýkají. Jsou to tyto dokumenty [21]:

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

Jedním z důležitých podkladů Strategie byla Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields. Agentura CzechInvest ji začala zpracovávat v roce 2005 ve spolupráci s jednotlivými kraji ČR a projekt byl ukončen v polovině roku 2007. Díky Vyhledávací studii je k dispozici ucelený přehled o brownfields v ČR, který je podkladem pro zařazování území do databáze Národní strategie regenerace brownfields, ze které mohou být vybírány projekty pro regeneraci a rozvíjení dalších investičních příležitostí pro investory a developery. Na základě Vyhledávací studie bylo v ČR lokalizováno 2 355 brownfields, jejichž rozloha celkem činí 10 362 ha s celkovou zastavěnou plochou asi 421 ha. Vlastní Strategii vzala vláda ČR na vědomí v červenci 2008.

[21]

Jako **základní cíl** si Strategie vytyčila vytvoření vhodného prostředí pro rychlou a efektivní realizaci regeneračních projektů a prevenci vzniku nových brownfields. Mezi **střednědobé cíle** Strategie (v horizontu do roku 2013) pak patří [21]:

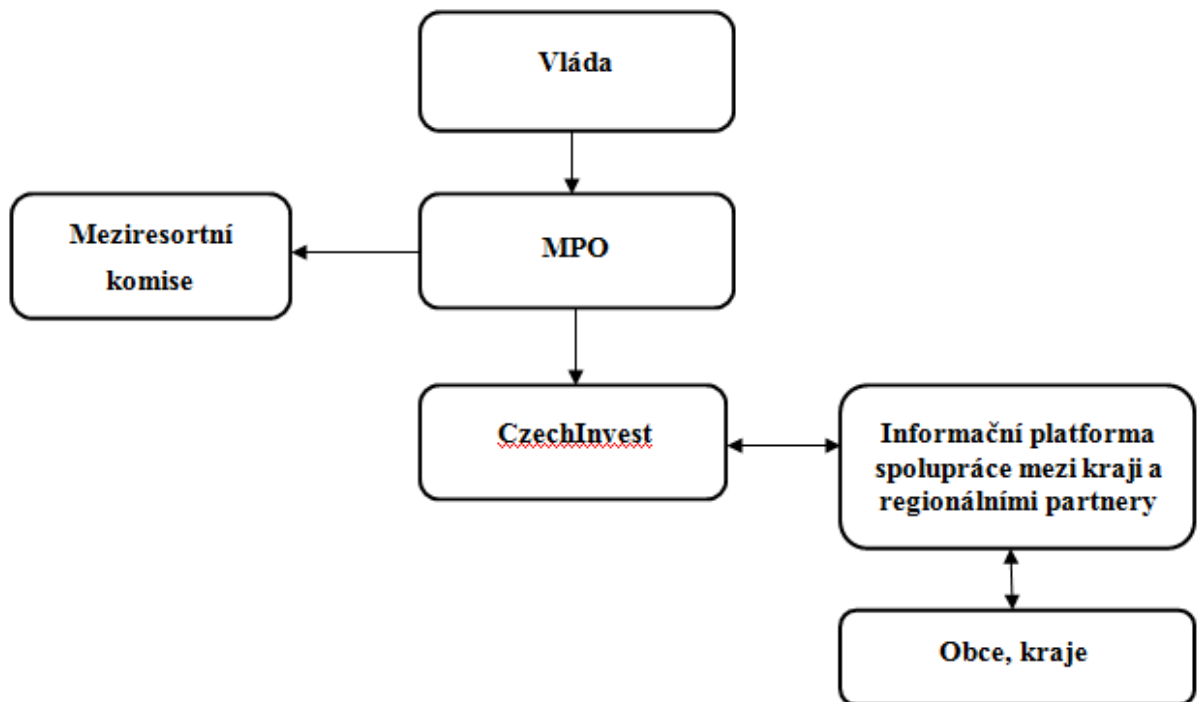
- maximální zapojení dostupných evropských zdrojů pro regeneraci brownfields v programovacím období 2007 – 2013,

- zohlednění možnosti regenerace brownfields i pro jiné než průmyslové využití (např. smíšená městská funkce, občanská vybavenost, zemědělství, bydlení),
- rozvoj systému vzdělávání v oblasti regenerace brownfields a zabezpečení profesionalizace veřejné správy v rámci této problematiky.

Strategie dále uvádí následující **dlouhodobé cíle** (za horizont roku 2013) [21]:

- snížení počtu brownfields a záborů zemědělské půdy pro novou výstavbu v souladu s principy udržitelného rozvoje,
- prevenci vzniku brownfields,
- zvýšení kvality urbanizovaného prostředí a socioekonomický rozvoj postižených regionů,
- zvýšení kvality životního prostředí a odstraňování starých ekologických zátěží v lokalitách typu brownfields (tento cíl má jak střednědobý, tak dlouhodobý rozměr),
- cílené a efektivní využití veřejných prostředků pro podporu regenerace brownfields, ve kterých je veřejný zásah nezbytný a odůvodnitelný,
- zavedení a zajištění aplikace nejlepší praxe při realizaci projektů regenerace brownfields, podpora profesionálně řízené realizace regenerace.

Za řešení problematiky regenerace brownfields v ČR odpovídá Ministerstvo průmyslu a obchodu společně s Ministerstvem životního prostředí a Ministerstvem financí. Ministerstvo průmyslu a obchodu tuto činnost koordinuje s ostatními zainteresovanými ministerstvy prostřednictvím meziresortní hodnotitelské komise. Vzhledem k počtu brownfields a specifickým podmínkám v jednotlivých regionech ČR je rovněž velmi důležitá spolupráce na regionální a místní úrovni. Schéma platformy spolupráce jednotlivých zainteresovaných institucí uvádí obrázek 2, kdy hlavní rolí meziresortní komise je hodnocení projektů. Úlohou CzechInvestu je předkládat meziresortní komisi projekty, spravovat Národní databázi brownfields, konzultovat možnosti financování alternativními zdroji, vyhledávat možné investory či partnery, administrovat dotační programy podporující regeneraci brownfields, prezentovat dotační možnosti pro regeneraci brownfields a doporučovat potenciálním žadatelům vhodný operační program.



Obrázek 2 – Platforma spolupráce [21]

### 2.3 Možnosti financování regenerace brownfields

Regenerace brownfields je finančně velmi náročná, proto nové využití problémových území předpokládá vytvoření speciálních ekonomických nástrojů a zdrojů finančních prostředků, které usnadní proces regenerace. Takto lze podporu v oblasti regenerace brownfields najít v domácích i evropských zdrojích. Financování většinou vychází z různých zdrojů v různých fázích regeneračního procesu.

[9]

Financování regenerace brownfields je v současné době možné z několika základních zdrojů [21]:

- **Finanční prostředky z evropských fondů v programovacím období 2007 až 2013**

*Operační program Podnikání a inovace (OPPI)*

Prioritní osa 5 – Prostředí pro podnikání a inovace

Oblast podpory 5.3 – Infrastruktura pro podnikání

Věnuje se problematice zkvalitnění infrastruktury pro podnikání, zejména formou vytváření a rozvoje podnikatelských nemovitostí na úrovni evropských standardů, hlavně formou regenerace brownfields.

[22]

*Operační program Životní prostředí (OPŽP)*

Prioritní osa 4 - Zkvalitnění nakládání s odpady a odstraňování starých ekologických zátěží

Oblast podpory 4.2 - Odstraňování starých ekologických zátěží

Podporovanými aktivitami jsou inventarizace a kategorizace priorit starých ekologických zátěží na kontaminovaných místech, realizace průzkumných prací a zpracování analýz rizik, sanace vážně kontaminovaných lokalit ohrožujících životní prostředí a zdraví člověka.

[23]

Prioritní osa 6 - Zlepšování stavu přírody a krajiny

Oblast podpory 6.5 - Podpora regenerace urbanizované krajiny

Cílem podpory je odstranění nebo zajištění nevyužívaných staveb a dalších zátěží z chráněných území.

[23]

*Integrovaný operační program (IOP)*

Prioritní osa 5 - Revitalizace panelových sídlišť

Oblast podpory 5.2 - Komplexní revitalizace prostředí panelových sídlišť

Podpora se soustředí na zlepšování prostředí na sídlištích. Podporovanou aktivitou je rekonstrukce chátrajících objektů, které jsou součástí soustavy panelových objektů.

[3]

*Regionální operační programy (ROP)*

Jedná se o regionální operační programy jednotlivých NUTS II a každý z nich orientuje podporu k řešení problémů na svém území. Cílem všech ROP je rozvoj regionu, zvýšení jeho konkurenceschopnosti a atraktivity pro investice a zvýšení kvality života obyvatel.

[3]



*Program rozvoje venkova*

Program je zaměřen na podporu projektů regenerace brownfields na venkově.

[3]

- **Finanční prostředky ze státního rozpočtu**

Finanční prostředky ze státního rozpočtu zahrnují především dotační programy Ministerstva průmyslu a obchodu (*Programu na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury*), Ministerstva pro místní rozvoj (*Program na podporu úprav bývalých vojenských areálů k obecnímu využití*) a Ministerstva životního prostředí.

- **Finanční prostředky ze soukromých zdrojů**

Finančními prostředky ze soukromých zdrojů jsou zejména investice developerů, partnerství veřejného a soukromého sektoru.

- **Dluhové financování**

Finanční prostředky zajištěné z mezinárodních a českých finančních institucí.

## 2.4 Legislativní aspekty regenerace brownfields

Mezi hlavní legislativu vztahující se k problematice regenerace brownfields lze zařadit zejména [5]:

### Stavebně právní legislativa:

- vyhláška č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace (bezbariérová vyhláška).

### Legislativa v oblasti životního prostředí:

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny,
- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí,
- zákon č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a omezování znečištění,
- zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech,
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách,
- zákon č. 86/2002 Sb., o ovzduší,

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

**Veřejné zakázky:**

- zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách.

**Další související předpisy:**

- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád,
- zákon č. 128/2000 Sb., o obcích,
- zákon č. 129/2000 Sb., o krajích,
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník,
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník,
- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí,
- zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech práv do katastru nemovitostí.

Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, je významný pro realizaci podnikatelské nemovitosti. Předpokladem realizace je soulad investičního záměru s územním plánem a dále pak zajištění stavebního povolení, územního a kolaudačního rozhodnutí opravňující k užívání stavby, respektive celá řada dalších dokumentů, jejichž potřeba vychází ze stavebního zákona. Dále je pro projekty regenerace brownfields nutné získat množství povolení podle zákonů na ochranu životního prostředí, např. vodního zákona, zákona o ovzduší, o ochraně přírody a krajiny, zákona o zemědělském půdním fondu atd. V případě, že je podnikatelská nemovitost realizována veřejným subjektem nebo veřejnými prostředky, dodavatel stavebních prací musí být vybrán na základě výběrového řízení podle zákona o veřejných zakázkách. Správní řád upravuje postup správních úřadů při jejich rozhodování, vydávání stanovisek a jiných právních aktů. Prodej nemovitosti ve vlastnictví obce nebo kraje je upraven zákonem o obcích a zákonem o krajích, v nichž je dána povinnost předem zveřejnit záměr prodeje nemovitosti na úřední desce, jinak hrozí sankce neplatnosti převodu. Z hlediska uzavírání smluvních dokumentů v případě převodu vlastnictví k nemovitosti, smlouvy o dílo apod. je významný občanský a obchodní zákoník.

## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

### 3 SOCIOEKONOMICKÁ CHARAKTERISTIKA ZLÍNSKÉHO KRAJE

Prvním krokem praktické části práce je stručná charakteristika Zlínského kraje jako jejího zájmového území ve vztahu k problematice brownfields.

#### 3.1 Poloha a vnější vztahy

Zlínský kraj vznikl jako jeden ze 14 nových krajů České republiky podle ústavního zákona č. 347/1997 Sb., o vytvoření vyšších územních samosprávných celků k 1. lednu 2000 v souvislosti s reformou veřejné správy. Vznikl sloučením 4 okresů: Kroměříž, Uherské Hradiště, Vsetín a Zlín, který se nachází ve východní části ČR při hranicích se Slovenskem. Polohu Zlínského kraje je možné označit jako periferní. Tato skutečnost výrazně omezuje možnosti nového rozvoje brownfields ve srovnání s hlavními rozvojovými centry České republiky. Zatímco v případě Prahy vyřeší celou řadu problémových lokalit trh, v případě Zlínského kraje jsou podobné lokality bez účasti veřejného sektoru prakticky nově nevyužitelné.

[30]



Obrázek 3 – Mapa Zlínského kraje [30]

Zlínský kraj je spolu s Olomouckým krajem součástí regionu soudržnosti NUTS II Střední Morava. Z hlediska regenerace brownfields je tato skutečnost významná s ohledem na existenci regionálního operačního programu Střední Moravy, mezi jehož oblasti podpory patří i problematika brownfields. Jedním z nejznámějších příkladů využití finančních prostředků tohoto programu v problematice regenerace brownfields je areál bývalého Svitů ve Zlíně. Možnosti regenerace brownfields jsou ovlivněny i postavením obcí v rámci sídelní hierarchie kraje. Na území Zlínského kraje se v současné době nachází 305 obcí, z nichž 13 plní funkci obce s rozšířenou působností a v jejich rámci působí 25 pověřených obcí.

[8]

Zejména v případě menších obcí může být problematika regenerace brownfields relevantním tématem jejich spolupráce. V tomto ohledu se na území Zlínského kraje nachází 48 mikroregionů, jejichž účelem existence je řešení společných problémů současnosti. V ČR jsou mikroregiony mnohdy vytvářeny za účelem získávání společné podpory pro čerpání prostředků ze státních fondů a z fondů EU. V tomto směru je pak potřeba vnímat i příhraniční polohu Zlínského kraje se Slovenskem a zapojení kraje do programů přeshraniční spolupráce v rámci Euroregionu Bílé Karpaty.

[8, 30]

### 3.2 Území

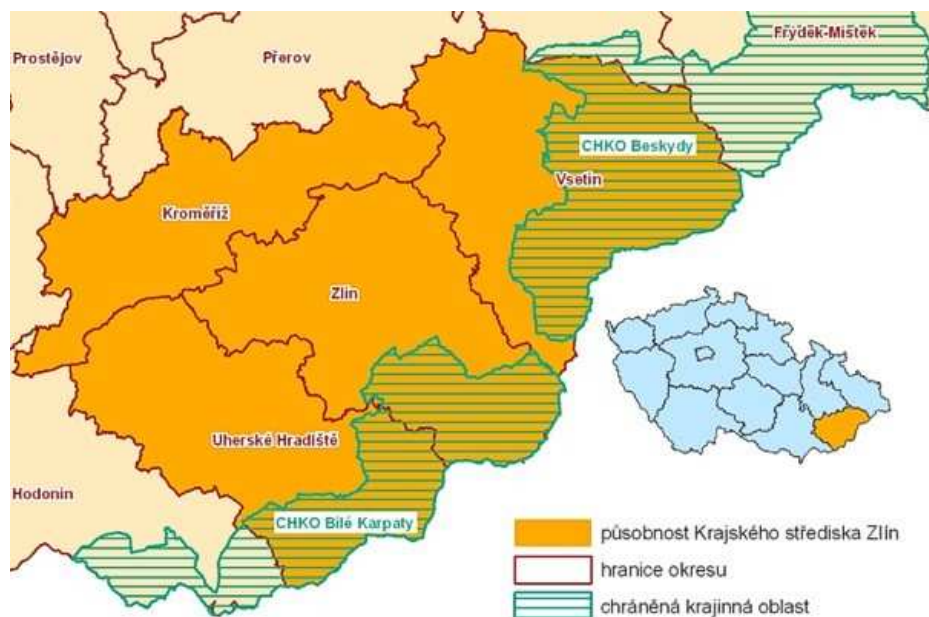
Problematika brownfields je ovlivňována rovněž fyzicko-geografickými podmínkami vlastního území. Typickým znakem Zlínského kraje je členitý charakter reliéfu s existencí rozdílů zejména v západovýchodním směru. Západní část kraje je tvořena úrodnými rovinnými oblastmi Hané na Kroměřížsku a Slovácka na Uherskohradištsku s vytvořením dobrých podmínek nejen pro vysokou koncentraci obyvatelstva, ale rovněž pro intenzivní zemědělskou výstavbu. Takto lze v těchto oblastech očekávat možnost výskytu zemědělských brownfields v návaznosti na problémy ekonomických subjektů v transformačním období. Východní část okresu je naopak charakteristická výraznou členitostí reliéfu Moravskoslezských Beskyd a Javorníků přecházejících v jižní části v pohoří Bílých Karpat. Horší předpoklady rozvoje ekonomických aktivit rovněž vytváří předpoklad omezeného významu problematiky brownfields v této oblasti, současně však existence brownfields je spojena

s velmi omezenými rozvojovými předpoklady v návaznosti na perifernost lokalizace v rámci kraje.

Se svými necelými 600 tisíci obyvateli je Zlínský kraj čtvrtým nejmenším krajem České republiky. Obyvatelstvo kraje je rozmístěno nerovnoměrně v návaznosti na fyzicko-geografické předpoklady území. Takto je nejnižší hustota zalidnění charakteristická pro periferní oblasti na východě kraje, naopak nejvyšší koncentrace obyvatelstva je typická pro hlavní sídelní centra. Tato skutečnost opětovně ovlivňuje jak předpoklady vzniku, tak rozvojový potenciál brownfields v území.

Konečně pro problematiku brownfields může mít význam i existence dvou velkoplošných chráněných území zařazených do stupně ochrany v rámci kategorie chráněná krajinná oblast. Tato území pokrývají přibližně 30 % rozlohy kraje a zahrnují CHKO Beskydy a CHKO Bílé Karpaty (viz obrázek). V Bílých Karpatech se rovněž nachází jedna ze šesti českých biosférických rezervací UNESCO, dále pak 38 přírodních rezervací, z toho 6 národních a 123 přírodních památek, z toho 2 národní. V případě lokalizace brownfields na území podléhajícím některému z uvedených stupňů ochrany je proces regenerace spojen s otázkami vyplývajícími z platnosti legislativních norem vztahujících se k ochraně přírody a krajiny.

[8]

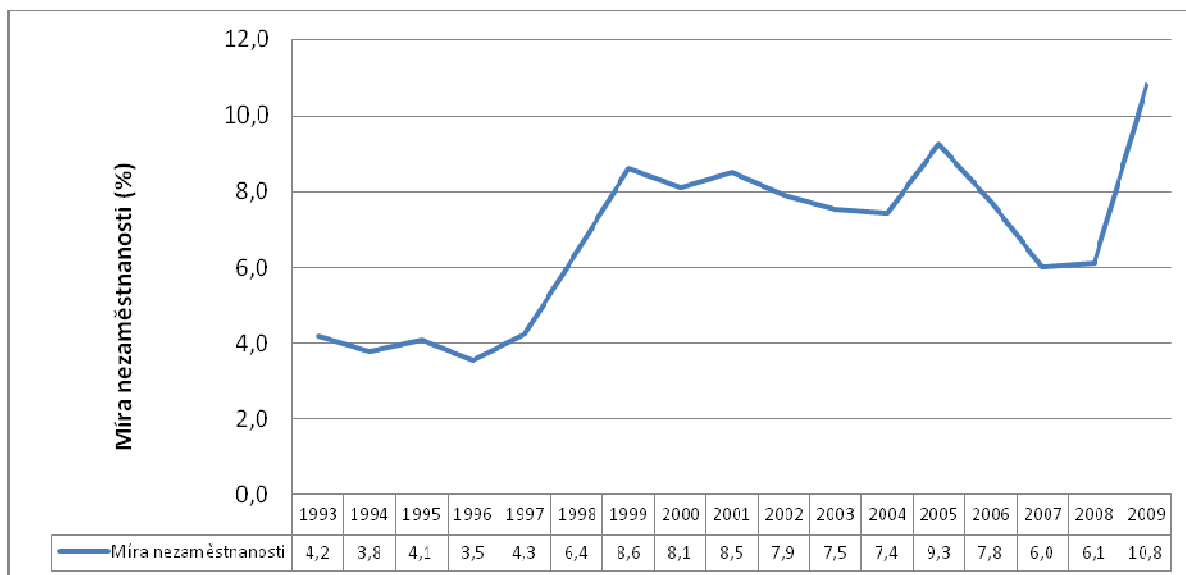


Obrázek 4 – Mapa CHKO ve Zlínském kraji [1]

### 3.3 Trh práce

Vývoj na trhu práce ve Zlínském kraji byl v 90. letech ovlivňován především úpadkem tradičních průmyslových odvětví a snižováním zemědělské produkce. Z grafu 1 je patrné, že míra nezaměstnanosti začala výrazně růst v roce 1998 a postupně se zvyšovala až do roku 1999. Příčinou vzrůstající míry nezaměstnanosti způsobilo propouštění zaměstnanců zejména z velkých podniků kožedělného průmyslu, jako jsou Prabos, Novesta a v neposlední řadě také Svit. V letech 2000 až 2004 se míra nezaměstnanosti pohybovala v průměru kolem 8 %, tato situace byla ovlivněna nárůstem počtu registrovaných subjektů ve stavebnictví, ubytování a stravování a v oblasti nemovitostí a pronájmu. K dalšímu výraznějšímu nárůstu míry nezaměstnanosti došlo v roce 2005, poté se vývoj začal zlepšovat. Nejnižší hodnotu míry nezaměstnanosti v posledních letech zaznamenal Zlínský kraj v roce 2007. Na konci roku 2008 míra nezaměstnanosti prudce stoupala z důvodu celosvětové hospodářské krize. Podniky, které vyvážely především do zahraničí, přišly o své trhy a tím pádem docházelo k propouštění, přerušení výroby a v horších případech k ukončení produkce.

Graf 1 - Míra nezaměstnanosti ve Zlínském kraji v letech 1993 až 2009 [7]



Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů Českého statistického úřadu

K 31. 3. 2010 byla zjištěna na základě evidence úřadů práce ve Zlínském kraji míra registrované nezaměstnanosti v kraji celkem 11,4 %. Nejvyšší míra nezaměstnanosti byla k tomuto datu shledána v okrese Kroměříž (13,3 %), nejnižší pak v okrese Uherské Hradiště (10,1 %). Úřady práce registrují téměř stejné procento nezaměstnaných žen i mužů.

Tabulka 2 - Míra registrované nezaměstnanosti podle okresů [20]

<b>Míra registrované nezaměstnanosti podle okresů (k 31. 3. 2010 v %)</b>			
	<b>Celkem</b>	<b>Ženy</b>	<b>Muži</b>
<b>Zlínský kraj</b>	11,4	11,5	11,3
okresy:			
<b>Kroměříž</b>	13,3	13,1	13,4
<b>Uherské Hradiště</b>	10,1	10,3	9,9
<b>Vsetín</b>	12,8	12,3	13,2
<b>Zlín</b>	10,4	11,1	9,8

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů Ministerstva práce a sociálních věcí

### 3.4 Ekonomika

Zlínský region byl v minulosti považován za ekonomicky silnou oblast, kde se koncentrovaly velké průmyslové podniky. Významné produkty spojované se Zlínským krajem byly hlavně obuv, pneumatiky, stroje, plasty a letadla. Hospodářsky stabilní pozici kraje nabourala zhruba v polovině 90. let privatizace a restrukturalizace průmyslu. Nepříznivou roli sehrála rovněž nedostatečná dopravní obslužnost území. Vliv na rozvoj kraje mělo i odtržení od Slovenska, se kterým do té doby fungovaly důležité obchodní vztahy, a také problémy většiny zavedených vědecko-výzkumných pracovišť. Důsledkem tohoto vývoje se stala podprůměrná tvorba hrubého domácího produktu, ačkoliv region je stále chápán jako dynamická oblast České republiky. Nejvýznamnější postavení při tvorbě hrubé přidané hodnoty (dále jen HDP) ve Zlínském kraji zaujímá zpracovatelský průmysl a také podniky, které v minulosti patřily mezi významné nejen v rámci kraje. Nalezneme zde společnosti podnikající v chemii a gumárenství, elektrotechnice, ve strojírenství nebo výrobě nábytku. Většinu z nich ovlivnil vstup zahraničního investora. Největším zaměstnavatelem ve Zlínském kraji je společnost Barum Continental, která sídlí v Otrokovicích. Charakteristickou stránkou průmyslových podniků ve Zlínském kraji je bohužel nízká úroveň modernizace



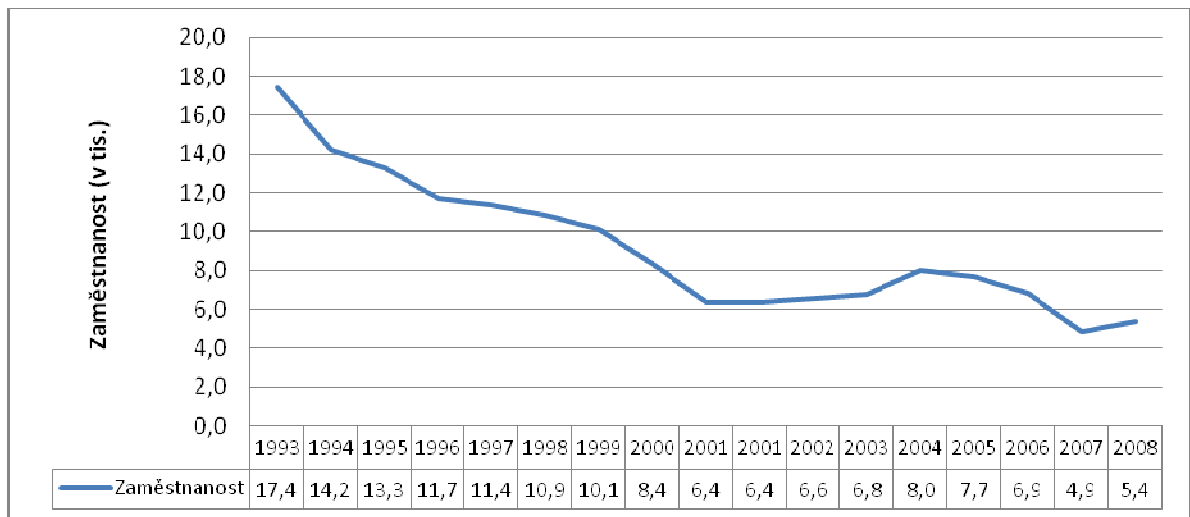
výroby, pokud jde o srovnání s ČR. Podobně jako průmysl zaznamenalo po roce 1989 úpadek i zemědělství a naopak došlo k dynamickému rozvoji sektoru služeb. Z hlediska brownfields je podstatné, že původní areály opuštěných závodů svými charakteristikami nesplňují lokalizační požadavky nových investorů, kteří ve velkém počtu případů dávají přednost zeleným loukám.

### 3.5 Zemědělství

Po roce 1989 došlo ve Zlínském kraji ke zrušení jednotných zemědělských družstev, která do té doby obhospodařovala většinu zemědělské půdy. Díky přechodu k tržnímu hospodářství byly pozemky navráceny do soukromého vlastnictví a vzniklo velké množství soukromě hospodařících rolníků. S otevřením trhu směrem na západ se naskytla možnost vývozu do těchto lokalit, ovšem na druhou stranu se museli domácí výrobci vypořádat se zahraniční konkurencí. Levný dovoz zemědělských produktů z celého světa zapříčinil úpadek zemědělské výroby. Došlo k opuštění některých intenzivních forem zemědělství a k výraznému útlumu zemědělství, což vedlo ke vzniku nevyužívaných objektů, které se nachází v různém stupni zchátralosti. Zemědělské brownfields představují rozvojový problém. Většinou jsou součástí vesnic a mají velmi nízký investiční potenciál, v mnoha případech se ještě jedná o kontaminované plochy s různým stupněm ekologické zátěže, které jsou bez finančních dotací nevyužitelné.

Se zavedením tržních mechanismů v odvětví došlo ke snížení investic a podpor do zemědělství, náročné dostupnosti kapitálu, k nízké mzdové úrovni a k významnému odlivu pracovníků. Vývoj zaměstnanosti v sektoru zemědělství ve Zlínském kraji je zřejmý z grafu 2, kdy od vzniku samostatné ČR dochází ke snižování počtu zaměstnanců. V roce 2002 nastala změna a počet zaměstnanců v zemědělství se krátkodobě zvyšoval. Ovšem od roku 2005 lze sledovat znovu klesající tendenci. Ve Zlínském kraji v sektoru zemědělství v současnosti pracuje asi jen 31 % z celkového počtu pracovníků evidovaných v roce 1993.

Graf 2 - Zaměstnanost v sektoru zemědělství ve Zlínském kraji v letech 1993 až 2008 (v tis.) [7]



Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů Českého statistického úřadu

### 3.6 Průmysl

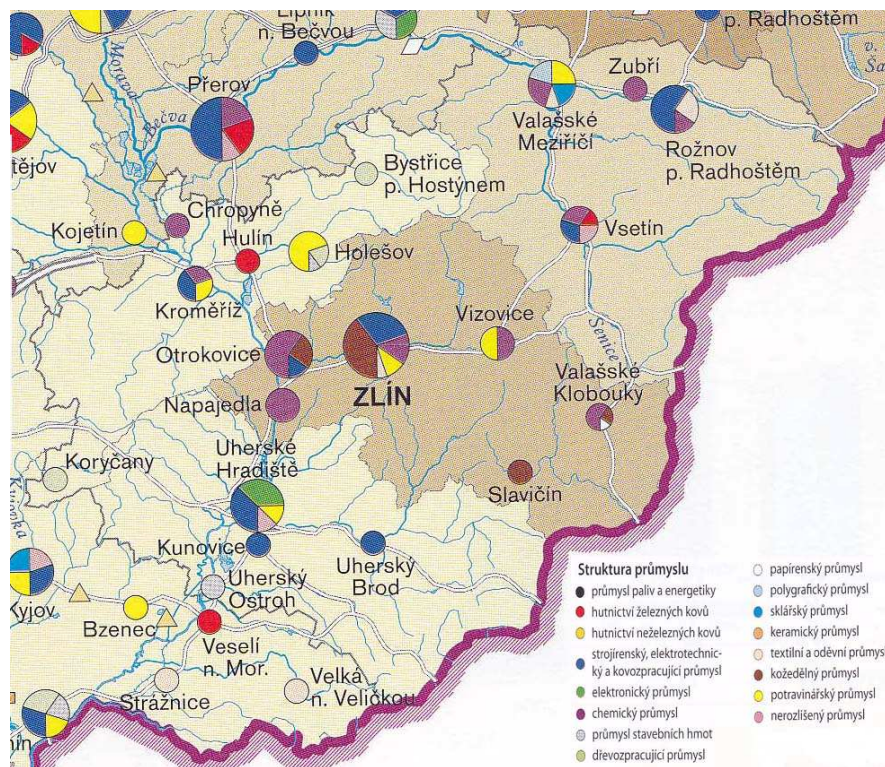
Dlouhodobým restrukturalizačním tlakům jsou ve Zlínském kraji vystaveny obuvnický a kožedělný průmysl. V 90. letech prošel velkou proměnou také strojírenský a elektrotechnický průmysl. To vedlo k vytvoření předpokladů pro vznik brownfields z hlediska rozpadu vlastnické struktury nemovitostí, spekulacím s nemovitostmi, odhalení ekologické zátěže a následné devastaci budov. V posledních letech začal městský způsob života pronikat do širší krajiny, umístění výrobních a obslužných areálů, vznik velkoskladů a logistických center na hlavních dopravních tazích, v dosahu místa spotřeby se střetává s problémem lokalizace tradičních ekonomických aktivit, především průmyslu nebo vojenských areálů, z vnitřního města a vznikem brownfields.

[14]

Průmyslový potenciál kraje je založen na existenci významných strojírenských výrobních společností. Význam mají podniky zpracovatelského průmyslu, především obuvnického, kožedělného, strojírenského, dřevozpracujícího, potravinářského nebo chemického. Mezi nejvýznamnější podniky podnikající v průmyslu patří zejména:

- TAJMAC-ZPS a.s., Zlín,
- Česká Zbrojovka a.s., Uherský Brod,
- Barum Continental spol. s r.o., Otrokovice,
- DEZA, a.s., Valašské Meziříčí,
- FATRA, a.s., Napajedla,
- Hamé, a.s., Babice,
- Baťa, a.s., Zlín,
- TON a.s., Bystřice pod Hostýnem.

Z obrázku 5 je patrná koncentrace průmyslu v městech Zlínského kraje.



Obrázek 5 – Průmysl ve Zlínském kraji [16]

### 3.7 Doprava

Zlínský kraj má na svém území silnice I., II. a III. třídy. Výraznou nevýhodou kraje ovšem je, že dálniční síť v současnosti zasahuje pouze krátkým úsekem D1 Kojetín - Kroměříž

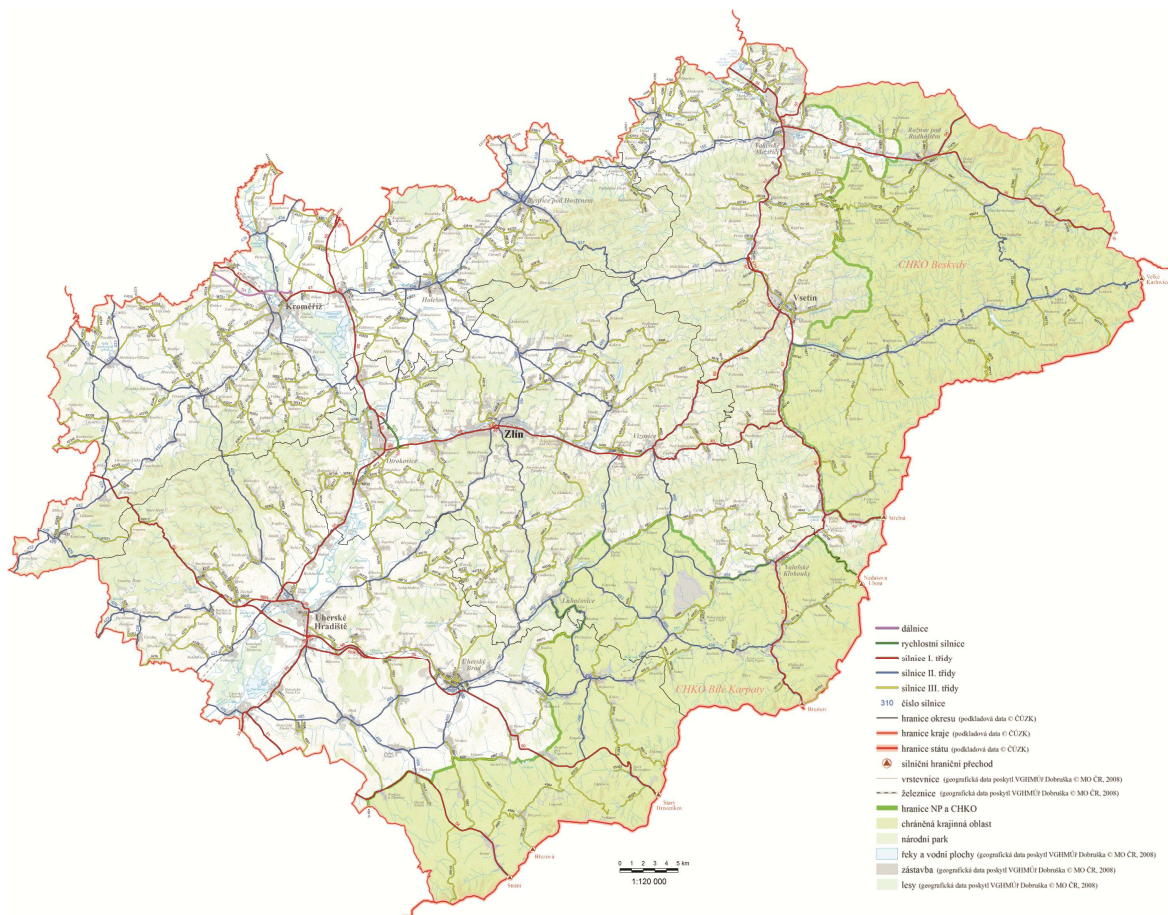
východ. Výstavba však pokračuje a úsek Kroměříž východ – Říkovice by měl být zprovozněn na konci roku 2010. Od roku 2006 je v provozu první úsek rychlostní komunikace R 55 Otrokovice, obchvat severovýchod, který slouží jen jako částečný obchvat města Otrokovice, protože zatím nemá návaznost na síť dálnic nebo rychlostních komunikací. Situace by se mohla změnit, neboť v závěru roku 2010 má dojít k otevření úseku Hulín - Skalaka. Otevření úseku by vedlo ke spojení komunikací dálničního typu v bezprostřední blízkosti krajského města Zlína.

Z tabulky 3 vyplývá, že celková délka silnic a dálnic na území Zlínského kraje je 2 121 km. Z toho dálnice, která prochází územím okresu Kroměříž, má délku 7 km. Silnice I. třídy dosahují 339 km, z toho 3 km tvoří rychlostní komunikace v okrese Zlín. Silnice II. mají celkově 574 km a největší podíl tvoří silnice III. třídy, které dosahují délky 1 200 km. Hustota silnic II. a III. třídy je pro potřeby kraje dostačující, ale kvalita těchto komunikací je velmi špatná. Pro problematiku regenerace brownfields je poloha vzhledem k dopravní síti zcela zásadní.

Tabulka 3 - Délka silnic a dálnic podle okresů [9]

<b>Délka silnic a dálnic podle okresů (k 1. 1. 2009)</b>					
	<b>Celkem</b>	<b>Kroměříž</b>	<b>Uherské Hradiště</b>	<b>Vsetín</b>	<b>Zlín</b>
<b>Délka silnic a dálnic (v km)</b>	2 121	541	525	505	549
z toho:					
<b>Dálnice</b>	7	7	0	0	0
<b>silnice I. třídy</b>	339	30	118	111	80
z toho: <b>rychlostní silnice</b>	3	0	0	0	3
<b>silnice II. třídy</b>	574	189	141	84	160
<b>silnice III. třídy</b>	1 200	315	265	310	309

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů Českého statistického úřadu



Obrázek 6 – Silniční a dálniční síť Zlínského kraje [28]

## 4 SWOT ANALÝZA BROWNFIELDS VE ZLÍNSKÉM KRAJI

SWOT analýza by měla jednoduše a přesně pojmenovat silné a slabé stránky brownfields na území Zlínského kraje. Zdůrazněním silných stránek a odstraňováním slabých vzrůstá pravděpodobnost realizace příležitostí a omezení rizik.

### 4.1 Silné stránky

- Zapojení Zlínského kraje, měst a obcí do řešení problematiky brownfields
- Růst vzájemné spolupráce mezi veřejnou správou a ekonomickými subjekty
- Budování napojení Zlínského kraje na celostátní dálniční síť a rozvoj silniční sítě
- Převážná většina lokalit brownfields je bez předpokládané kontaminace
- Zkušenost s revitalizací brownfields
- Existence databáze všech identifikovaných a vyhodnocených brownfields ve Zlínském kraji s rozlohou nad 0,5 ha
- Podpora v oblasti získávání informací a přípravy projektu od zástupců regionální kanceláře CzechInvest
- Existence poradenského a metodického servisu na odboru strategického rozvoje Zlínského kraje
- Vyšší obecné povědomí o problematice brownfields
- Existence dotačních titulů regenerace brownfields

### 4.2 Slabé stránky

- Periferní poloha Zlínského kraje
- Velké množství chátrajících lokalit ve špatném technickém stavu a nevhodné pro budoucí využití
- Potřeba vyšších finančních investic do revitalizace zchátralých areálů
- Komplikované vlastnické vztahy lokalit brownfields

- Vysoký počet brownfields v kombinovaném vlastnictví (smíšené vlastnictví jedné lokality soukromými a veřejnými subjekty)
- Scházející schválené územně plánovací dokumenty u některých obcí
- Špatná dopravní dostupnost Zlínského kraje, absence napojení na dálniční síť
- Existence brownfields v periferních oblastech Zlínského kraje s omezeným potenciálem rozvoje

### 4.3 Příležitosti

- Možnost získání finančních prostředků ze strukturálních fondů či jiných dotačních titulů na regeneraci brownfields
- Dostatečné portfolio brownfields s rozdílnými charakteristikami nabízející velký potenciál a řadu nejrůznějších řešení
- Aktivní marketing, prostřednictvím něhož budou lokality brownfields nabízeny na veletrzích
- Potenciál regenerace brownfields při rozšiřování příležitostí pro podnikatele, nárůstu ekonomických aktivit a pracovních příležitostí
- Potenciál revitalizace brownfields ke zlepšení životního prostředí a celkového obrazu Zlínského kraje
- Vysoké procento lokalit brownfields, které jsou v současnosti bez využití, má potenciál z hlediska komplexního rozvoje území
- Trasování nové dálniční sítě v blízkosti brownfields

### 4.4 Ohrožení

- Nezískání finančních prostředků ze strukturálních fondů či jiných dotačních titulů na podporu regenerace brownfields
- Dopady hospodářské krize na podnikatelské prostředí
- Nedostatek volných finančních zdrojů na trhu
- Další chátrání areálů

- Zvýšení nákladů při odkládání revitalizace brownfields, včetně případného proniknutí kontaminací do okolního prostředí
- Zpomalení rozvoje dopravní infrastruktury ve Zlínském kraji, zvláště dálniční sítě
- Nedostatečná spolupráce veřejného a soukromého sektoru při řešení problematiky brownfields
- Konkurence zelených luk



## 5 ANALÝZA VYBRANÝCH CHARAKTERISTIK BROWNFIELDS VE ZLÍNSKÉM KRAJI

Analýza vybraných charakteristik brownfields ve Zlínském kraji je založena na databázi těchto lokalit identifikovaných v rámci zpracování analytické části Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji (dále jen Strategie). Tato Strategie identifikovala celkem 114 lokalit charakteru brownfields a každé z nich byly prostřednictvím katalogového listu přiřazeny hodnoty základních sledovaných charakteristik. V tomto ohledu je třeba vnímat rovněž omezení vlastní analýzy, neboť lze odůvodněně předpokládat, že množina těchto brownfields není v žádném případě konečná. Pro potřeby této práce byly pro další analýzu využity následující charakteristiky:

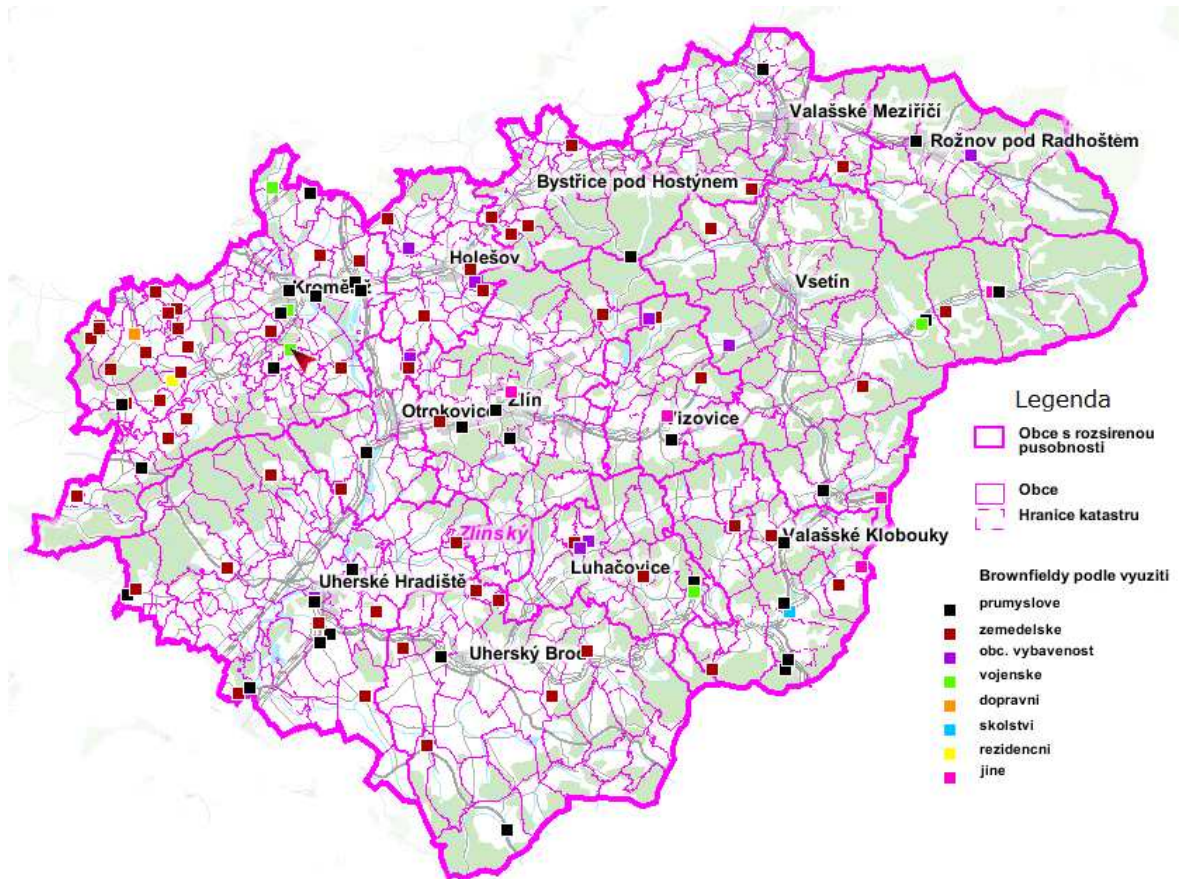
- poloha lokality v rámci okresů Zlínského kraje,
- rozloha lokality vyjádřena v hektarech,
- původní využití lokality,
- stupeň současného využití,
- forma vlastnictví,
- míra kontaminace.

Hodnoty těchto ukazatelů pro jednotlivé lokality byly převzaty přímo z vlastní Strategie. Vedle výše uvedených charakteristik byly do další analýzy zařazeny ještě další vybrané atributy lokalit, které lze považovat za významné z hlediska rozvojových předpokladů jednotlivých lokalit. K těmto charakteristikám patří:

- velikostní kategorie obce, v níž se daná lokalita nachází,
- kvalita napojení lokality na dopravní síť.

První hodnoty z těchto charakteristik byly převzaty z údajů Českého statistického úřadu o počtu obyvatel obcí České republiky a vztahují se ke stavu v roce 2009. Hodnoty druhé charakteristiky vychází z trasování dopravní sítě tak, jak je znázorněna na Vektorové mapě pozemních komunikací a mapě Železničních stanic a zastávek v rámci internetového Portálu veřejné správy České republiky s příslušnou mapovou vrstvou. Bližší vysvětlení jednotlivých charakteristik brownfields je uvedeno v následujících dílčích analýzách vlastních lokalit. V analýze je přitom kladen důraz na prostorové hledisko, které je zastoupeno cha-

rakteristikami jednak polohy lokality v rámci okresů Zlínského kraje a jednak velikostní kategorií obcí. Tyto dvě prostorové charakteristiky jsou využity pro druhou úroveň třídění dalších sledovaných charakteristik. Vlastní inovativní prvek práce oproti obsahu zpracované strategie spočívá v hledání širších vztahů mezi charakteristikami sledovaných lokalit, navíc se začleněním doplňujících charakteristik.



Obrázek 7 – Lokalizace brownfields ve Zlínském kraji [4]

## 5.1 Základní prostorové charakteristiky brownfields

V prvním kroku analýzy byly hodnoceny charakteristiky týkající se polohy brownfields v rámci okresů Zlínského kraje a v rámci velikostních kategorií obcí. Hodnota okresu byla přiřazena v závislosti na vlastní poloze lokality (přehled možností viz tabulka 4). Vyhodnocení charakteristiky velikostní kategorie obcí, v nichž se daný brownfields nachází, vychází z celkového počtu obyvatel jednotlivých obcí respektive z jejich postavení v rámci sídelní hierarchie Zlínského kraje, přičemž tyto informace byly kódovány následujícím způsobem:

- okresní města zahrnující města Kroměříž, Uherské Hradiště, Vsetín a Zlín,
- středně velké obce zahrnující všechny ostatní obce, jejichž počet obyvatel je vyšší než 3 000 obyvatel,
- malé obce zahrnující všechny ostatní obce, jejichž počet obyvatel je nižší než nebo roven 3 000 obyvatel.

Tabulka 4 zachycuje rozložení brownfields vzhledem ke sledovaným lokalitám. Na základě informací této tabulky lze tvrdit, že problematika brownfields se dotýká všech čtyř okresů Zlínského kraje a rovněž všech typů velikostní kategorie obcí, ovšem s relativně rozdílnou intenzitou. Takto se nejvyšší počet brownfields nachází v okresech Kroměříž a Zlín, naopak relativně nižší počet brownfields ve zbývajících dvou okresech. V případě okresu Kroměříž je tato skutečnost způsobena velmi vysokým počtem brownfields v populačně malých obcích, což lze dát do souvislosti se zemědělským charakterem okresu. Naopak v případě okresu Zlín se poměrně vysoký počet brownfields nachází ve větších obcích, což má naproti tomu spojitost s okresem průmyslového charakteru. Relativně vyšší počet brownfields lze nalézt v populačně menších obcích, což je pochopitelně dáno výrazně vyšším počtem obcí v této velikostní kategorii. Za pozornost také stojí fakt, že město Vsetín, jako jediné okresní město ve Zlínském kraji, nemá na svém území žádnou lokalitu typu brownfield.

Tabulka 4 - Rozložení brownfields ve Zlínském kraji vzhledem k okresu a velikosti obce

<b>Velikostní kategorie obce</b>				
<b>Okresy</b>	<b>Okresní město</b>	<b>Středně velká obec</b>	<b>Malá obec</b>	<b>Celkový součet</b>
Kroměříž	4	5	36	<b>45</b>
Uherské Hradiště	3	10	10	<b>23</b>
Vsetín	-	1	14	<b>15</b>
Zlín	5	12	14	<b>31</b>
<b>Celkový součet</b>	<b>12</b>	<b>28</b>	<b>74</b>	<b>114</b>

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů Strategie a Českého statistického úřadu

## 5.2 Plošná velikost brownfields

Druhým krokem analýzy bylo hodnocení charakteristiky týkající se plošné velikosti brownfields v rámci okresů Zlínského kraje a v rámci velikostních kategorií obcí. Vyhodnocení charakteristiky plošné velikosti jednotlivých brownfields bylo provedeno jednak na základě rozlohy vyjádřené v hektarech a jednak na základě následujících kategorií:

- 0,5 ha – 1 ha,
- 1,1 ha – 2 ha,
- 2,1 ha – 5 ha,
- 5,1 ha – 10 ha,
- 10,1 ha – 50 ha,
- 50,1 ha a více.

Tabulka 5 znázorňuje plošnou velikost brownfields ve sledovaných lokalitách. Na základě informací z této tabulky je vidět, že nejpočetněji jsou zastoupeny velikostní kategorie do 5 ha, přičemž nejvíce lokalit brownfields má rozlohu v rozmezí 2,1 ha – 5 ha. Naopak nejméně brownfields ve Zlínském kraji má rozlohu, která spadá do kategorie 50,1 ha a více, při této rozloze se většinou jedná o strategické a prioritní lokality velkého významu a dopadu. Tato skutečnost se v podstatě týká pouze jednoho okresu, a to okresu Zlín, v němž se nacházejí jediné dvě lokality větší než 50,1 ha:

- Bařův areál Zlín s velikostí 69,63 ha,
- Průmyslový areál Slavičín s rozlohou 110 ha.

První areál je lokalizovaný v okresním a zároveň také krajském městě Zlín, má tak jistě daleko větší rozvojový potenciál, než je tomu v případě druhého areálu, který se nachází ve středně velké obci.

Tabulka 5 - Plošná velikost brownfields ve vztahu k lokalizaci v okresech Zlínského kraje

Okresy	Plošná velikost brownfields (v ha)						Celkový součet
	0,5 - 1	1,1 - 2	2,1 - 5	5,1 - 10	10,1 - 50	50,1 a více	
<b>Kroměříž</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>45</b>
Okresní město	1	1	-	-	2	-	4
Středně velká obec	-	2	1	1	1	-	5
Malá obec	8	10	12	5	1	-	36
<b>Uherské Hradiště</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>23</b>
Okresní město	-	-	1	-	2	-	3
Středně velká obec	2	3	2	3	-	-	10
Malá obec	1	3	4	2	-	-	10
<b>Vsetín</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>15</b>
Středně velká obec	-	-	1	-	-	-	1
Malá obec	4	2	7	-	1	-	14
<b>Zlín</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>31</b>
Okresní město	1	-	1	2	-	1	5
Středně velká obec	6	1	2	2	-	1	12
Malá obec	3	7	3	1	-	-	14
<b>Celkový součet</b>	<b>26</b>	<b>29</b>	<b>34</b>	<b>16</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>114</b>

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů Strategie a Českého statistického úřadu

### 5.3 Typ původního využití brownfields

Ve třetím kroku analýzy byly hodnoceny charakteristiky vztahující se k typu původního využití brownfields v rámci okresů Zlínského kraje a v rámci velikostních kategorií obcí. Vyhodnocení charakteristiky původního využití jednotlivých brownfields bylo provedeno na základě těchto kategorií:

- občanská vybavenost,
- průmyslové,
- vojenské,

- zemědělské,
- jiné využití.

Do kategorie jiného typu původního využití se zahrnuje např. školství, dopravní či rezidenční využití.

V tabulce 6 je zachycen typ původního využití brownfields vzhledem ke sledovaným lokalitám. Z informací uvedených v této tabulce je patrné, že největší podíl na původním využití má oblast zemědělství. Takových brownfields nalezneme nejvíce v okrese Kroměříž. V celém Zlínském kraji se nejčastěji objekty tohoto typu vyskytují v malých obcích. Druhým nejčetnějším typem je průmyslové využití brownfields, u kterých se předpokládá ekologická zátěž. Méně často pak byly brownfields využívány v občanské vybavenosti, vojenském nebo jiných oblastech. Nejvíce původních vojenských areálů se nachází v okrese Kroměříž, naopak v okrese Uherské Hradiště se již neobjevuje ani jeden brownfield tohoto typu, jelikož areál bývalých kasáren přímo ve městě Uherské Hradiště prošel revitalizací a na jeho místě došlo k vytvoření multifunkčního zázemí.

Tabulka 6 - Původní využití brownfields ve Zlínském kraji podle okresů

Okresy	Původní využití brownfields					Celkový součet
	Občanská vybavenost	Průmyslové	Vojenské	Zemědělské	Jiné	
<b>Kroměříž</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>29</b>	<b>2</b>	<b>45</b>
Okresní město	-	3	1	-	-	4
Středně velká obec	-	2	-	3	-	5
Malá obec	2	4	2	26	2	36
<b>Uherské Hradiště</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>23</b>
Okresní město	1	2	-	-	-	3
Středně velká obec	-	5	-	5	-	10
Malá obec	-	1	-	9	-	10
<b>Vsetín</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>15</b>
Středně velká obec	-	1	-	-	-	1
Malá obec	2	4	1	5	2	14
<b>Zlín</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>31</b>
Okresní město	-	3	-	1	1	5
Středně velká obec	-	7	1	2	2	12
Malá obec	4	-	-	9	1	14
<b>Celkový součet</b>	<b>9</b>	<b>32</b>	<b>5</b>	<b>60</b>	<b>8</b>	<b>114</b>

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů Strategie a Českého statistického úřadu

#### 5.4 Stupeň současného využití brownfields

Čtvrtý krok analýzy se vztahoval k hodnocení charakteristiky týkající se stupně současného využití brownfields v rámci okresů Zlínského kraje a v rámci velikostních kategorií obcí. Hodnocení charakteristiky stupně současného využití jednotlivých brownfields bylo realizováno na základě těchto kategorií:

- bez využití,
- částečné využití.

V tabulce 7 je zobrazen stupeň současného využití brownfields ve sledovaných lokalitách. Z informací, které tato tabulka poskytuje, je zřejmé, že více než polovina brownfields je alespoň částečně využita, nedochází tak k úpadku celého území, ale jen jeho nevyužívané části. Opuštěné areály, které nemají žádné využití a chátrají, se nacházejí převážně v malých obcích. Právě lokality, které jsou zcela opuštěné, mají větší potenciál z hlediska komplexního rozvoje území.

Tabulka 7 - Stupeň současného využití brownfields ve Zlínském kraji podle okresů

Okresy	Stupeň současného využití brownfields		
	Bez využití	Částečné využití	Celkový součet
<b>Kroměříž</b>	<b>15</b>	<b>30</b>	<b>45</b>
Okresní město	-	4	4
Středně velká obec	-	5	5
Malá obec	15	21	36
<b>Uherské Hradiště</b>	<b>7</b>	<b>16</b>	<b>23</b>
Okresní město	-	3	3
Středně velká obec	4	6	10
Malá obec	3	7	10
<b>Vsetín</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>15</b>
Středně velká obec	1	-	1
Malá obec	5	9	14
<b>Zlín</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>31</b>
Okresní město	3	2	5
Středně velká obec	4	8	12
Malá obec	8	6	14
<b>Celkový součet</b>	<b>43</b>	<b>71</b>	<b>114</b>

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů Strategie a Českého statistického úřadu



## 5.5 Forma vlastnictví brownfields

V pátém kroku analýzy byly posouzeny charakteristiky vztahující se k formě vlastnictví brownfields v rámci okresů Zlínského kraje a v rámci velikostních kategorií obcí. Hodnocení charakteristiky stupně současného využití jednotlivých brownfields bylo realizováno na základě těchto kategorií:

- veřejné,
- kombinované vlastnictví,
- soukromé,
- konkurzní řízení.

Kombinovaným vlastnictvím se rozumí smíšené vlastnictví jedné oblasti jak soukromými, tak veřejnými subjekty.

Tabulka 8 zachycuje formu vlastnictví brownfields vzhledem ke sledovaným lokalitám. Na základě informací této tabulky lze vypožorovat, že větší polovina brownfields je vlastněna soukromými subjekty, jedná se o nejjednodušší situaci z hlediska vlastnických vztahů. O něco méně brownfields se nachází v kombinovaném vlastnictví, zde platí, že čím více daná lokalita vlastníků má, tím komplikovanější vlastnické vztahy jsou. Nejméně lokalit je vlastněno veřejným subjektem, kromě jedné lokality na území okresu Vsetín, která je v současné době v konkurzním řízení.

Tabulka 8 - Brownfields ve Zlínském kraji z hlediska okresů a formy vlastnictví

Okresy	Forma vlastnictví brownfields				
	Veřejné	Kombinované	Soukromé	Konkurzní řízení	Celkový součet
<b>Kroměříž</b>	<b>6</b>	<b>13</b>	<b>26</b>	<b>-</b>	<b>45</b>
Okresní město	-	1	3	-	4
Středně velká obec	-	2	3	-	5
Malá obec	6	10	20	-	36
<b>Uherské Hradiště</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>23</b>
Okresní město	1	2	-	-	3
Středně velká obec	1	1	8	-	10
Malá obec	-	3	7	-	10
<b>Vsetín</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>15</b>
Středně velká obec	-	-	-	1	1
Malá obec	5	2	7	-	14
<b>Zlín</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>31</b>
Okresní město	-	2	3	-	5
Středně velká obec	2	1	9	-	12
Malá obec	2	3	9	-	14
<b>Celkový součet</b>	<b>17</b>	<b>27</b>	<b>69</b>	<b>1</b>	<b>114</b>

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů Strategie a Českého statistického úřadu

## 5.6 Míra kontaminace brownfields

Šestým krokem analýzy bylo hodnocení charakteristiky týkající se míry kontaminace brownfields v rámci okresů Zlínského kraje a v rámci velikostních kategorií obcí. Hodnocení charakteristiky míry kontaminace jednotlivých brownfields bylo realizováno na základě těchto kategorií:

- bez kontaminace,
- mírná,
- částečná,
- závažná kontaminace.

V tabulce 9 je zobrazena míra kontaminace brownfields ve sledovaných lokalitách. Na základě informací, které tato tabulka poskytuje, lze říci, že převážná většina brownfields s sebou nese žádnou nebo jen částečnou ekologickou zátěž. Výrazně méně je brownfields s předpokládanou mírnou mírou kontaminace. Tři lokality mají závažnou míru kontaminace, všechny tři objekty se nacházejí v populačně malých obcích v okresech Kroměříž a Vsetín. Právě míra a závažnost kontaminace mohou značně ovlivnit náklady a časovou náročnost celého projektu. Závažná kontaminace je spojována ve většině případů s původním průmyslovým využitím objektů.

Tabulka 9 - Míra kontaminace brownfields ve Zlínském kraji podle okresů

Okresy	Míra kontaminace brownfields				Celkový součet
	Bez	Mírná	Částečná	Závažná	
<b>Kroměříž</b>	<b>33</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>45</b>
Okresní město	3	1	-	-	4
Středně velká obec	3	1	1	-	5
Malá obec	27	8	-	1	36
<b>Uherské Hradiště</b>	<b>19</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23</b>
Okresní město	3	-	-	-	3
Středně velká obec	9	1	-	-	10
Malá obec	7	3	-	-	10
<b>Vsetín</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>15</b>
Středně velká obec	1	-	-	-	1
Malá obec	11	1	-	2	14
<b>Zlín</b>	<b>25</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31</b>
Okresní město	3	2	-	-	5
Středně velká obec	10	2	-	-	12
Malá obec	12	2	-	-	14
<b>Celkový součet</b>	<b>89</b>	<b>21</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>114</b>

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů Strategie a Českého statistického úřadu

## 5.7 Kvalita napojení brownfields na dopravní síť

V posledním sedmém kroku analýzy byly hodnoceny charakteristiky týkající se kvality napojení brownfields na dopravní síť v rámci okresů Zlínského kraje a v rámci velikostních kategorií obcí. Vyhodnocení charakteristiky kvality napojení brownfields na dopravní síť, vychází ze vzdálenosti jednotlivých lokalit od příslušných typů pozemních komunikací. Tyto informace byly kódovány následujícím způsobem:

- napojení na dálnice a rychlostní komunikace do vzdálenosti 1 km,
- napojení na silnice I. třídy do 1 km,
- napojení na silnice II. třídy do 1 km,
- napojení na silnice III. třídy do 1 km.

Do vyhodnocení se promítla také možnost napojení brownfields na železniční síť do vzdálenosti 1 km. V případě, že se brownfield nachází na území, v jehož okruhu se do vzdálenosti 1 km nachází železniční síť, posunula se tato lokalita o jednu úroveň výše.

Tabulka 10 zachycuje kvalitu napojení brownfields na dopravní síť s ohledem na možnost napojení na železniční síť vzhledem ke sledovaným lokalitám. Na základě informací této tabulky lze říci, že brownfields jsou poměrně rovnoměrně rozděleny vzhledem ke kvalitě napojení na dopravní síť. Kvalitní dopravní napojení výrazně podporuje rozvojový potenciál brownfields. Velmi dobré dopravní napojení má 31 brownfields. Je však důležité zmínit skutečnost, že ani jedna lokalita nemá napojení na dálnici či rychlostní komunikaci do vzdálenosti 1 km. Tabulka také ukazuje, že nejvýhodnější dopravní polohu mají okresy Zlín a Uherské Hradiště. Naopak horší dopravní polohu má okres Kroměříž, což je dáno koncentrací brownfields v malých obcích, které mají nejbližší k silnici II. třídy.

Tabulka 10 - Kvalita dopravního napojení brownfields ve Zlínském kraji  
z hlediska okresů

Okresy	Dopravní napojení brownfields				
	Dálnice a rychlostní komunikace	I. třídy	II. třídy	III. třídy	Celkový součet
<b>Kroměříž</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>21</b>	<b>12</b>	<b>45</b>
Okresní město	-	4	-	-	4
Středně velká obec	3	1	1	-	5
Malá obec	-	4	20	12	36
<b>Uherské Hradiště</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>23</b>
Okresní město	2	-	1	-	3
Středně velká obec	6	2	1	1	10
Malá obec	2	3	2	3	10
<b>Vsetín</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>15</b>
Středně velká obec	1	-	-	-	1
Malá obec	3	7	-	4	14
<b>Zlín</b>	<b>14</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>31</b>
Okresní město	4	-	1	-	5
Středně velká obec	9	2	1	-	12
Malá obec	1	1	7	5	14
<b>Celkový součet</b>	<b>31</b>	<b>24</b>	<b>34</b>	<b>25</b>	<b>114</b>

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů Strategie, Českého statistického úřadu a Portálu veřejné správy České republiky

## 6 VYHODNOCENÍ UKAZATELŮ ANALÝZY VYBRANÝCH CHARAKTERISTIK BROWNFIELDS VE ZLÍNSKÉM KRAJI

Vybrané ukazatele popsané v předcházející kapitole v analýze základních charakteristik brownfields ve Zlínském kraji byly využity k vyhodnocení celkového rozvojového potenciálu jednotlivých brownfields. Každému kritériu, které ovlivňuje rozvojový potenciál brownfields, byla přiřazena hodnota plus, nula nebo mínus (viz tabulky 11 – 14). Mezi tato kritéria patří:

- velikostní kategorie obce,
- forma vlastnictví,
- míra kontaminace,
- kvalita dopravního napojení brownfields.

Celkový rozvojový potenciál jednotlivých brownfields byl stanoven prostřednictvím součtu hodnot všech kritérií. Nejlepším výsledným hodnocením jsou čtyři plusy a znamená to, že daná lokalita má vysoký rozvojový potenciál, naopak nejhorším výsledkem jsou čtyři mínusy, což značí nízký rozvojový potenciál oblasti. Současná existence hodnot plus a mínus vede k jejich vynulování. Na závěr byly jednotlivé brownfields seřazeny podle výsledných hodnot od nejlépe ohodnocených lokalit, které jsou navíc rozčleněny dle plošné velikosti na malé (menší než 5 ha) a velké brownfields (větší nebo rovno 5 ha), výsledná hodnocení jsou znázorněna v tabulce 15.

### **Kritérium velikostní kategorie obce**

Kritériu velikostní kategorie obce byla přiřazena hodnota + v případě, že se brownfield nachází v okresním městě, hodnota 0 v případě středně velké obce a hodnota – v případě, že lokalita leží na území malé obce. Tato klasifikace vychází z myšlenky, že velikost obce má vliv na rozvojový potenciál tím, že investoři upřednostňují lokality nacházejících se ve velkých městech, která jsou spojená s řadou aglomeračních a lokalizačních výhod.

Tabulka 11 - Kritérium velikostní kategorie obce

Velikostní kategorie obce	Hodnota
Okresní město	+
Středně velká obec	0
Malá obec	-

### Kritérium formy vlastnictví brownfields

Kriteriu formy vlastnictví brownfields byla připojena hodnota + tehdy, když se lokalita nachází ve veřejném vlastnictví, 0 v případě kombinovaného vlastnictví a – pokud ji vlastní soukromý subjekt či se je předmětem konkurzního řízení. Forma vlastnictví ovlivňuje rozvojový potenciál brownfields z hlediska komplikovanosti vlastnických vztahů. Složitost vlastnických vztahů k objektům odrazuje potenciálního investora od investice do této lokality. Nemá význam podporovat projekty v lokalitách, kde vlastnické vztahy nejsou dostatečně vyřešeny. Nejvhodnější situací je existence jediného vlastníka.

Tabulka 12 - Kritérium formy vlastnictví brownfields

Forma vlastnictví brownfields	Hodnota
Veřejné	+
Kombinované	0
Ostatní	-

### Kritérium míry kontaminace brownfields

Kriteriu míry kontaminace brownfields byla přiřazena hodnota + v situaci, kdy brownfields není kontaminován, 0 při mírném nebo částečném znečištění a – v případě závažné míry kontaminace. Míra kontaminace zásadním způsobem ovlivňuje rozvojový potenciál brownfields. Lokality bez kontaminace nebo s mírnou mírou kontaminace jsou pro potenciálního investora nejméně nákladné, částečná a zvláště závažná kontaminace představuje vyšší náročnost jak z hlediska vhodného projektového záměru, tak z hlediska vyšších počátečních nákladů.

Tabulka 13 - Kritérium míry kontaminace brownfields

Míra kontaminace brownfields	Hodnota
Bez	+
Mírná, částečná	0
Závažná	-

### Kritérium kvality dopravního napojení brownfields

Kriteriu kvality dopravního napojení brownfields byla připojena hodnota + v případě, že se brownfields nachází ve vzdálenosti do 1 km od dálnice nebo rychlostní komunikace, 0 pokud se vyskytuje ve vzdálenosti do 1 km od silnice I. třídy a – když je ve vzdálenosti do 1 km od silnice II. nebo III. třídy. Kvalita dopravního napojení je z hlediska rozvojového potenciálu velmi důležitá, a to z důvodu, že investory především zajímá, jestli se objekt nachází v blízkosti dopravní infrastruktury, aby byli ve spojení se svými dodavateli a zákazníky.

Tabulka 14 - Kritérium kvality dopravního napojení brownfields

Kvalita dopravního napojení brownfields	Hodnota
Dálnice a rychlostní komunikace	+
I. třídy	0
II. a III. třídy	-

Tabulka 15 zaznamenává výsledné hodnocení jednotlivých brownfields ve Zlínském kraji podle zvolených kritérií. Největší rozvojový potenciál má lokalita, která jako jediná z celkových 114 brownfields získala čtyři plusy, a tou je Nemocnice Uherské Hradiště. Velký potenciál mají také objekty, které byly ohodnoceny třemi plusy, těch je již o něco více. Důležité je také upozornit, že žádná ze souhrnného počtu neskončila se čtyřmi mínusy.



Tabulka 15 – Výsledná hodnocení jednotlivých brownfields ve Zlínském kraji

Malé brownfields (< 5 ha)		Velké brownfields (> 5 ha)	
Hodnocení	Název lokality	Hodnocení	Název lokality
+++	Škola Brumov	+++	Nemocnice Uherské Hradiště
	Medika Vizovice	+++	Ulice Průmyslová
++	Hala Horní Lideč		Skelet Jižní Svahy
	Hraniční přechod Střelná	++	Vytěžené území cihelny Malenovice
	Zahradnictví Malenovice		Havřícká cihelna
+	Dřevařský závod Svatý Štěpán		Rybalkovy kasárna Kroměříž
	Pivovar Brumov		Baťův areál Zlín
	Výrobní a skladový areál Svatý Štěpán	+	Statek Hulín
	Zelinářství Uherský Ostroh		Abraháмова cihelna Kunovice
	Nákupní středisko a dům služeb		Vojenský areál Divnice
	Cihelna Napajedla	0	Cihelna Vážany
	Rozestavěný průmyslový areál Kroměříž		Vojenský areál Velké Těšany
	Pivovar Jarošov		Cukrovar Hulín
	Pivovar Uherský Ostroh		Statek Bojkovice
	Průmyslový areál Rožnov pod Radhoštěm		Farma Buchlovice
	Pod přehradou Karolinka		Farma Popovice
	Farma Hlinsko		Farma Spytihněvský dvůr
	Zámečnictví Zlámanka	-	Průmyslový areál Slavičín
	Zbytkový statek Hluk		ČD Morkovice
	Panský dvůr Kunovice		Farma Nevšová
	Libosvárova cihelna Kunovice	--	Farma Pačlavice
	Farma Veletiny		Farma Roštín
	Farma Valašské Klobouky		Zámek Zdislavice

Malé brownfields (< 5 ha)	
Hodnocení	Název lokality
+	Dřevárna Vizovice
0	Starý mlýn Lhotka nad Bečvou
	Průmyslový areál UNITEX Hulín
	Farma Kateřinice
	Farma Chomýž
	Zámek Liptál
	Areál - koupaliště Machová
	Farma Rymice
	Zámek Přílepy
	Areál RCP Nedašova Lhota
	Farma Žopy
	Farma Jarohněvice
	Sad Pačlavice
	Lihovar Zástřizly
	Dílny Valašské Klobouky
-	Farma Jasenná
	Farma Němčice
	Filmový areál ve Zlíně
	Farma Brusné - Slavkov
	Farma Blišice
	Farma Kvasice
	Farma Libosváry
	Farma Nezdenice
	Chronotechna Strání
	Farma Svárov
	Farma Maršov
	Farma Čubov Nový Hrozenkov
Farma Zálesí	

Velké brownfields (> 5 ha)	
Hodnocení	Název lokality
--	Farma Zborovice
	Armádní velkosklad PH Halenkov

<b>Malé brownfields (&lt; 5 ha)</b>	
<b>Hodnocení</b>	<b>Název lokality</b>
-	Farma Vlachova Lhota
--	Mlékárna Kyselovice
	COK Farm Mikulůvka
	Farma Dřínov
	Farma Cetechovice
	Sýpka Cetechovice
	Farma Honětice
	Farma Litenčice
	Farma Skavsko
	Farma Lhota
	Farma Tetětice
	Farma Přílepy
	Uhlí Rajnochovice
	Farma Skaštice
	Farma Troubky
	Kasárna Zářičí
	Farma Medlov
	Farma Jankovice
	Farma Pašovice
	Farma Slavkov
	Sklárna Karolinka
	Farma Velká Lhota
	Farma Zděchov
	Farma Machová
	Farma Podkopná Lhota
	Rekreační areál Podkopná Lhota
	Školící a rehabilitační středis- ko ČD Pozlovice

Malé brownfields (< 5 ha)	
Hodnocení	Název lokality
--	Rekreační objekt SSM Pozlovice
	Farma Kochavec
	Farma Vlčková
---	Farma Chválkovice
	Cihelna Litenčice
	Hnojiště Ludslavice
	Farma Slížany
	Cihelna Osvětimany
	Farma Osvětimany
	NBT Halenkov
	Farma Nedašov

### Nemocnice Uherské Hradiště

Areál nemocnice v Uherském Hradišti dopadl ve vyhodnocení ukazatelů analýzy vybraných charakteristik brownfields ve Zlínském kraji nejlépe ze všech areálů, proto je zde představen projektový záměr tohoto objektu.

Okres: Uherské Hradiště

Město: Uherské Hradiště

Katastrální území: Uherské Hradiště

Rozloha: 17 ha

Rozpočet projektu: V současné fázi projektu není možné odhadnout

Projektovým záměrem je celková regenerace opuštěné východní části areálu nemocnice v Uherském Hradišti. Cílem je oživení lokality brownfield prostřednictvím vhodného funkčního využití, např. bydlení, krátkodobé rekreace, občanské vybavenosti, veřejného prostranství nebo technologického parku. V současnosti je areál zastavěn bývalými zdra-

votnickými pavilony a budovami technického zázemí nemocnice a teprve probíhají přípravné práce včetně zpracování studie, v tomto stadiu ještě není možné kvalifikovaně odhadnout celkové náklady. Všechny pozemky, na kterých bude revitalizace a prováděna, jsou ve vlastnictví Zlínského kraje.

[4]

## 7 PŘÍPADOVÁ STUDIE REGENERACE PRŮMYSLOVÉHO AREÁLU SLAVIČÍN

V poslední kapitole práce byl jako příklad projektu regenerace brownfields ve Zlínském kraji jsem vybrán Průmyslový areál Slavičín, který má rozlohu asi 110 ha a je lokalitou strategického významu.

### Poloha objektu

Město Slavičín se nachází v jihovýchodní části okresu Zlín, v předhůří Chráněné krajinné oblasti Bílých Karpat a nadmořské výšce 350 m. Kopcovitý terén tohoto území odděluje na východě Českou republiku od Slovenska. Západně zasahuje do oblasti Slavičína Luhačovické Zálesí. Město má spolu se třemi místními částmi Nevšovou, Hrádkem a Divnicemi 7 000 obyvatel.

[19]

Průmyslový areál Slavičín s rozlohou 110 ha se nachází asi 2,5 km severovýchodně od Slavičina směrem na Valašské Klobouky, v katastru obcí Divnice a Lipová u Slavičina. Je umístěn na území bývalého státního podniku Vlárské strojírny, hraničí se zalesněnou oblastí, která je přímo obhospodařovaná místní lesní správou. Zastřešená plocha areálu, tzn. haly a administrativní budovy, dosahuje zhruba 75 000 m<sup>2</sup> a je rozdělena na jednotky s různou výměrou.

[25]

Areál je bezprostředně napojený na komunikaci III. třídy Slavičín - Vlachovice. Zlín, významné průmyslové a obchodní centrum, je vzdáleno asi 35 km. Průmyslový areál leží v blízkosti státní hranice se Slovenskem a také dálnice spojující Žilinu s Bratislavou. U vjezdu do areálu se nachází železniční zastávka Divnice, která leží na trati Uherské Hradiště - Bylnice (hraniční přechod Horné Srnie, Slovenská republika). Nejbližší civilní letiště se nachází v Kunovicích, které jsou od průmyslového areálu vzdálené asi 43 km, a nejbližší mezinárodní letiště je v Piešťanech na Slovensku, vzdálené asi 86 km.



Obrázek 8 – Lokalizace Průmyslového areálu Slavičín [18]

### Historie areálu

V roce 1934 Ministerstvo národní obrany rozhodlo o vybudování vojenského objektu v Bohuslavicích nad Vlárí. Vojenské muniční továrny byly přemístěny do slavičínského areálu a v roce 1938 se ve třech objektech začalo s výrobou dělostřelecké a ženijní munice.

[17]

Areál Vlárských strojírén se během svého vývoje zařadil mezi významné československé výrobní podniky v oborech textilního strojírenství, hydraulických hadic a speciální techniky. V roce 1989 Vlárské strojírny zaměstnávaly asi dva a půl tisíce lidí. Od roku 1990 přicházely závažné hospodářské problémy, z důvodu platební neschopnosti podniků odebírajících výrobky. Nejvíce však postihlo podnik omezování zbrojní výroby. Od 1. července 1990 se Vlárské strojírny Slavičín staly státním podnikem, který již vyráběl výhradně hydraulické hadice.

[17]

V roce 1993 byl podnik zprivatizován a po neúspěšné privatizaci byl v roce 2003 správcem konkurzní podstaty celý areál odprodán společnosti INTEC s.r.o., která chtěla zhodnotit svoji investici prodejem jednotlivých objektů podnikatelským subjektům. Společnost a město se dohodly na spolupráci na obnově komplexu, a tak došlo ke vzniku společnosti Regionální centrum kooperace, a.s., správce Průmyslového areálu, s jediným akcionářem – společností INTEC, s.r.o., která vložila do základního jmění společnosti Regionální cent-

rum kooperace veškerou infrastrukturu potřebnou pro provoz zóny a 89 % akcií společnosti správce převedla bezúplatně na Město Slavičín. Dále byly do akcionářské struktury připojeny okolní obce Slavičínka, které mají zájem na vytvoření podmínek pro vznik dalších pracovních příležitostí v regionu. Vznikem správce areálu byla zahájena postupná revitalizace areálu při udržení provozu a stability podnikatelského prostředí. Hlavními cíli společnosti jsou podpora malých a středních podnikatelů, vytváření podmínek pro realizaci podnikatelských aktivit, usnadnění přístupu k dotačním titulům strukturálních fondů EU a Zlínského kraje, podpora rozvoje lidských zdrojů pro potřeby podnikatelů v regionu ve spolupráci se středními a vysokými školami v regionu a okolí.

[17]

### Současnost areálu

Nemovitosti v areálu jsou nyní k prodeji konkrétním vlastníkům. Nefunkční nemovitosti jsou odstraňovány a volné pozemky jsou postupně regenerovány a připravovány pro nové investory. I přesto, že je v areálu prodáno kolem osmdesáti procent výrobních prostor a o dalších prodejkách se jedná, stále se zde nachází řada objektů, které v současnosti nejsou využívány. Průmyslový areál je z části využíván českými i zahraničními investory, sídlí zde 33 firem (viz tabulka 16), které zaměstnávají přes 500 lidí. Výhodou pro společnosti sídlící v areálu je blízkost strojírenské školy, se kterou je možné spolupracovat na různých projektech a zároveň připravovat potenciální kvalifikovanou pracovní sílu.

[25]

Tabulka 16 – Firmy v průmyslovém areálu Slavičín [25]

<b>AH-ENERGY, s.r.o.</b>	Provozovatel energetických distribučních sítí v Průmyslovém areálu
<b>AGA - speciální technická pryž, s.r.o.</b>	Výroba produktů z lisované pryže
<b>CARTEK TRANS s.r.o.</b>	Autodoprava
<b>Čech Svatopluk</b>	Strojírenská výroba
<b>EKOFILTR s.r.o.</b>	Výroba filtračních vložek pro klimatizace
<b>HAVRLANT MILAN</b>	Autodoprava
<b>HOPA CZ s.r.o.</b>	Komplexní zajištění dodávek materiálů pro koupelny
<b>CHMELA-STAV s.r.o.</b>	Stavební firma



<b>INTEC s.r.o.</b>	Obchod s nemovitostmi a restrukturalizace průmyslového areálu Slavičín k příchodu nových investorů
<b>JHK-CZ, s.r.o.</b>	Dopravní, spediční a logistická firma
<b>JiKam s.r.o.</b>	Montáž plastových oken
<b>Josef Belák</b>	Autobazar
<b>Kasvo spol. s r.o.</b>	Dodavatel nábytku
<b>LAURUS, s.r.o.</b>	Zakázková výroba, zajišťování kompletních služeb při dodávkách strojírenských součástí a výrobků
<b>LIMIT-Z s.r.o.</b>	Výroba a prodej pistolových nábojů a veškerých komponentů potřebných pro přebíjení
<b>Masna ELVA s.r.o.</b>	Výroba uzenin, zpracování masa
<b>MALSPED s.r.o.</b>	Autodoprava
<b>MEDIA MIX, s.r.o.</b>	Výroba výrobků z polyuretanových systémů, výroba výrobků z technické pryže
<b>Mollificio Cappeller NEINSA, s.r.o.</b>	Výroba pružin
<b>NOVAMEC s.r.o.</b>	Výroba a opravy jiných strojů a zařízení pro všeobecné účely
<b>OBADAL LADISLAV</b>	Montáž plastových oken
<b>OMNIQA a.s.</b>	Výroba a dodávky vojenské techniky
<b>ONDRUŠ ŠTEFAN</b>	Tvrzení kovů
<b>Pavel Kozubík</b>	Dřevovýroba, výroba nábytku
<b>Pukýš Ladislav</b>	Lakovna
<b>RASERA-CZ s.r.o.</b>	Strojírenská výroba
<b>Regionální centrum kooperace, a.s.</b>	Správce Průmyslového areálu
<b>RELOA TECH s.r.o.</b>	Strojírenská výroba - obrábění kovů a montáže
<b>REMERX s.r.o.</b>	Přední výrobce ráfků a zapletených kol
<b>SPECIAL SPRINGS s.r.o.</b>	Výroba pružin
<b>TECNOSKÝ s.r.o.</b>	Dodávky dílů a příslušenství pro astronomii
<b>VALENTA – KOVO s.r.o.</b>	Výroba přesných strojních součástí, jejich montážních sestav, s rozšířením v oblasti nástrojařství
<b>VAMAK s.r.o.</b>	Obrábění kovů

Všechny budovy jsou napojeny na technickou infrastrukturu a dostatečnou dopravní infrastrukturu, avšak jednotlivé objekty jsou v rozdílném technickém stavu, u některých z nich je zapotřebí rekonstrukce, aby našly smysluplné využití. Areál nebyl nijak zvlášť kontami-

nován, částečné znečištění v minulosti bylo odstraněno, tudíž na podnikatelské aktivity nemá žádný vliv. Je připojen na vlastní čističku odpadních vod o kapacitě 2 500 obyvatel, také je oddělená splašková a dešťová kanalizace.

[25]



Obrázek 9 – Průmyslový areál Slavičín [11]

### Projekt regenerace areálu

Záměrem projektu je regenerace dvoupatrové budovy nacházející se v průmyslovém areálu s cílem nabídnout tento objekt podnikatelským subjektům a pomocí obnovy objektu a vytvořit podmínky pro vstup nových investorů do území.

V rámci předprojektové fáze vznikne projektová dokumentace, např. studie příležitostí, studie proveditelnosti a Cost Benefit analýza. V realizační fázi projektu bude průmyslový areál rekonstruován a zrekonstruovaný objekt bude dále nabídnut k prodeji nebo pronájmu podnikatelským subjektům. Realizace projektové fáze bude zahrnovat:

- rekonstrukce nevyhovujících inženýrských sítí,
- rekonstrukce dané budovy a následný prodej či pronájem novým vlastníkům,
- vybudování ubytovny s jídelnou,

- úpravy zeleně.

Odhad financování projektu byl navrhnout s přihlédnutím k finančním možnostem města Slavičín s důrazem na vnější zdroje financování. Přehled zdrojů financování projektu podle subjektů je uveden v tabulce n. Financování je navrženo z investičních prostředků města Slavičín, dotací ze státního rozpočtu a z prostředků fondů EU, konkrétně z Operačního programu Podnikání a inovace, prioritní osy 5 – Prostředí pro podnikání a inovace, podle které lze uhradit prokazatelné náklady až do výše 60 %.

Tabulka 17 – Návrh financování

Subjekt	Celkové náklady (v mil. Kč)	Procenta
Město Slavičín	1,5	15
Dotace ze státního rozpočtu	2	20
Finanční prostředky EU	6	60
Úvěr	0,5	5
<b>Celkem</b>	<b>10</b>	<b>100</b>

V provozní fázi dojde buď k prodeji, nebo k pronájmu jednotlivých objektů. V případě prodeje jednotlivé nemovitosti, bude udržitelnost zajišťovat nový vlastník z výnosů, pokud budou objekty pronajímány, o udržitelnost se postará samotný INTEC s.r.o.

### **Přínosy projektu regenerace areálu**

Realizace projektu regenerace Průmyslového areálu Slavičín bude mít pozitivní dopady

zejména v následujících oblastech:

- opětovné využití zchátralých areálů,
- vytvoření vhodných ploch pro podnikání,
- možnost získání finanční podpory ze strukturálních fondů EU,
- přilákání podnikatelských subjektů do areálu,
- vytvoření nových pracovních míst,
- rozvoj partnerství soukromého a veřejného sektoru.

## ZÁVĚR

Ve Zlínském kraji se nachází velké množství nevyužívaných a chátrajících areálů, které v minulosti sloužily k nejrůznějším účelům a dnes zabírají zemědělskou půdu a jsou deprimující pro své okolí. Zlínský kraj má dostatečné portfolio brownfields s rozdílnými charakteristikami nabízející velký potenciál a řadu nejrůznějších řešení. Nabízí se také možnost využití finančních prostředků ze strukturálních fondů či jiných dotačních titulů na regeneraci brownfields. Regenerace brownfields má velký potenciál při rozšiřování příležitostí pro podnikatele, nárůstu ekonomických aktivit a také pracovních příležitostí.

Cílem diplomové práce bylo provést analýzu vybraných charakteristik brownfields ve Zlínském kraji. Tato analýza byla založena na databázi 114 lokalit identifikovaných v rámci zpracování analytické části Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji. Jednotlivé brownfield byly analyzovány z celé řady hledisek, mezi která patřily velikostní kategorie obce, plošná velikost brownfields, typ původního využití, stupeň současného využití, forma vlastnictví, míra kontaminace a v neposlední řadě kvalita dopravního napojení brownfields. Tyto charakteristiky ukázaly, že se sledované lokality mezi sebou odlišují a problematika regenerace brownfields je poměrně komplikovanou záležitostí.

Následně byly některé z hodnot ukazatelů analýzy využity k vyhodnocení celkového rozvojového potenciálu jednotlivých brownfields a na závěr seřazeny podle výsledných hodnot od nejlépe po nejhůře ohodnocené lokality, které byly navíc rozčleněny dle plošné velikosti na malé a velké brownfields. Na základě vyhodnocení je patrné, že největší rozvojový potenciál mají brownfields, které jsou situovány v blízkosti velkých měst, ty jsou pro investory nejvíce atraktivní. Dále jsou to lokality, které se nacházejí ve veřejném vlastnictví a z předchozího využití si s sebou nenesou ekologickou zátěž. Investory také nadmíru zajímá, jestli se objekt nachází v blízkosti dopravní infrastruktury, aby byli ve spojení se svými dodavateli a zákazníky. Nejvíce lokalit typu brownfields se nachází na území malých obcí, na druhé straně jsou velké areály lokalizovány především ve velkých městech. Areál nemocnice v Uherském Hradišti dopadl ve vyhodnocení ukazatelů analýzy vybraných charakteristik brownfields ve Zlínském kraji nejlépe ze všech areálů. Nejhorší hodnocení měly areály, které původně sloužily k zemědělské činnosti. Nejnižší rozvojový potenciál mají objekty, které jsou lokalizovány v okrajových částech Zlínského kraje.

Poslední kapitolou diplomové práce byla případová studie Průmyslového areálu Slavičín, který má rozlohu asi 110 ha a je lokalitou strategického významu. Lokalita se na první pohled jeví jako problémová jak z hlediska plošné velikosti, tak z hlediska lokalizace v periferní oblasti Zlínského kraje. I přesto je objekt již částečně využíván drobnými a středními podnikateli. Jako příklad dalšího možného využití oblasti byla v práci navržena regenerace průmyslového areálu s cílem nabídnout připravené plochy podnikatelským subjektům a pomocí obnovy objektu vytvořit atraktivní podmínky pro vstup nových investorů do území.

**SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY**

- [1] Agentura ochrany přírody a krajiny ČR [online]. [cit. 2010-04-06]. Dostupný z WWW: <<http://www.zlin.ochranaprirody.cz/>>.
- [2] AGENTURA PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ. *Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji* [online]. [cit. 2010-01-28]. <<http://www.kr-zlinsky.cz/ViewFile.aspx?docid=119596>>.
- [3] ALEXOVÁ, M. *Regenerace brownfields*. Planeta. 2007. Roč. 15, č. 3, s. 20. ISSN 1801-6898.
- [4] Brownfieldy Zlínského kraje [online]. [cit. 2010-04-06]. Dostupný z WWW: <<http://mapy.kr-zlinsky.cz/tms/projekty/bf/>>.
- [5] CzechInvest [online]. [cit. 2010-01-20]. Dostupný z WWW: <<http://www.czechinvest.org/legislativa>>.
- [6] CzechInvest [online]. [cit. 2010-01-20]. Dostupný z WWW: <<http://www.czechinvest.org/brownfieldy>>.
- [7] Český statistický úřad [online]. [cit. 2010-04-06]. Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/2009edicniplan.nsf/p/3103-09>>.
- [8] Český statistický úřad [online]. [cit. 2010-02-10]. Dostupný z WWW: <[http://www.czso.cz/xz/redakce.nsf/i/charakteristika\\_kraje](http://www.czso.cz/xz/redakce.nsf/i/charakteristika_kraje)>.
- [9] Český statistický úřad [online]. [cit. 2010-02-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz/xz/edicniplan.nsf/p/721011-09>>.
- [10] DAMBORSKÝ, Milan. *Kulatý stůl na téma brownfields*. [online]. [2010-01-20]. Dostupný z WWW: <<http://www.ireas.cz/download/projekty/brownfields/damborsky.pdf>>.
- [11] Databáze brownfields ve Zlínském kraji [online]. [cit. 2010-03-10]. Dostupný z WWW: <<http://mapy.kr-zlinsky.cz/ost/bf/>>.
- [12] Fondy Evropské unie [online]. [cit. 2010-01-20]. Dostupný z WWW: <<http://www.strukturalni-fondy.cz/Glosar/B/Brownfield>>.

- [13] JÁČ, I. et al. *Metodika pro revitalizaci brownfields*. 1. vyd. Liberec: VÚTS Liberec, 2006. 55 s. ISBN 80-239-7639-7.
- [14] KADEŘÁBKOVÁ, B., PIECHA, M. a kol. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009. 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.
- [15] KOLEKTIV AUTORŮ. *Brownfields: příručka* [online]. [cit. 2010-01-28]. Dostupný z WWW: <[http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook\\_cz\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf)>.
- [16] KOLEKTIV AUTORŮ. *Česká republika – sešitový atlas pro základní školy a víceletá gymnázia*. 1. vyd. Praha: Kartografie PRAHA, 2006. 32 s. ISBN 80-7011-870-9.
- [17] KOLEKTIV AUTORŮ. *Případové studie regenerace brownfieldů*. [online]. [cit. 2010-04-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.rrajm.cz/download/bf/pripadove%20studie%20BF%20III.pdf>>.
- [18] Mapy.cz [online]. [cit. 2010-04-06]. Dostupný z WWW: <[http://www.mapy.cz/#mm=ZTtTcP@sa=s@st=s@ssq=pr%C5%AFmyslov%C3%BD%20are%C3%A11%20Slavi%C4%8D%C3%ADn@sss=1@ssp=118971500\\_127528652\\_151608428\\_151482060@x=141120512@y=132627456@z=9](http://www.mapy.cz/#mm=ZTtTcP@sa=s@st=s@ssq=pr%C5%AFmyslov%C3%BD%20are%C3%A11%20Slavi%C4%8D%C3%ADn@sss=1@ssp=118971500_127528652_151608428_151482060@x=141120512@y=132627456@z=9)>.
- [19] Město Slavičín [online]. [cit. 2010-04-04]. Dostupný z WWW: <<http://www.mesto-slavicin.cz/>>.
- [20] Ministerstvo práce a sociálních věcí [online]. [cit. 2010-04-06]. Dostupný z WWW: <<http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/mes>>.
- [21] MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU ČR. *Národní strategie regenerace brownfieldů* [online]. [cit. 2010-01-20]. Dostupný z WWW: <<http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>>.
- [22] MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU ČR. *Operační program Podnikání a inovace* [online]. [cit. 2010-01-20]. Dostupný z WWW: <<http://www.czechinvest.org/data/files/text-oppi-34.pdf>>.
- [23] MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ ČR. *Operační program Životní prostředí* [online]. [cit. 2010-01-20]. Dostupný z WWW: <<http://www.ochranaprirody.cz/res/data/145/019334.pdf>>.

- [24] Portál veřejné správy České republiky [online]. [cit. 2010-04-01]. Dostupný z WWW: <<http://geoportal.cenia.cz/>>.
- [25] RCK a.s. Slavičín [online]. [cit. 2010-04-04]. Dostupný z WWW: <<http://www.rckas.cz/>>.
- [26] RYDVALOVÁ, P., ŽIŽKA, M. *Regenerace brownfields - studie proveditelnosti*. 1. vyd. Liberec: VÚTS Liberec, 2006. 79 s. ISBN 80-239-7245-6.
- [27] RYDVALOVÁ, P., ŽIŽKA, M. *Ekonomické souvislosti revitalizace brownfields* [online]. [cit. 2010-01-28]. Dostupný z WWW: <[http://ndz.hf.tul.cz/download/2006/Ekonomicke\\_souvislosti.pdf](http://ndz.hf.tul.cz/download/2006/Ekonomicke_souvislosti.pdf)>.
- [28] Ředitelství silnic a dálnic ČR [online]. [cit. 2010-04-06]. Dostupný z WWW: <[http://www.rsd.cz/sdb\\_intranet/sdb/img/kraje/zl.png](http://www.rsd.cz/sdb_intranet/sdb/img/kraje/zl.png)>.
- [29] Ústav pro ekopolitiku [online]. [cit. 2010-01-20]. Dostupný z WWW: <<http://ekopolitika.cz/cs/ustecko-zivy-region/slovnicek-pojmu.html>>.
- [30] Zlínský kraj [online]. [cit. 2010-01-20]. Dostupný z WWW: <<http://www.kr-zlinsky.cz/docDetail.aspx?nid=3581&docid=27939&doctype=ART&did=3581>>.



**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

a.s.	akciová společnost
apod.	a podobně
atd.	a tak dále
č.	číslo
ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
ha	hektar
HDP	hrubý domácí produkt
CHKO	chráněná krajinná oblast
km	kilometr
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
např.	například
NUTS II	klasifikace územních jednotek
ROP	Regionální operační program
s.r.o.	společnost s ručením omezeným
Sb.	sbírky (zákona)
Strategie	Národní strategie regenerace brownfieldů
tis.	tisíc
UNESCO	Organizace spojených národů pro výchovu, vědu a kulturu
%	procento

**SEZNAM OBRÁZKŮ**

Obrázek 1 - Typy brownfields podle původního funkčního využití [8] .....	15
Obrázek 2 – Platforma spolupráce [21] .....	23
Obrázek 3 – Mapa Zlínského kraje [30] .....	28
Obrázek 4 – Mapa CHKO ve Zlínském kraji [1].....	30
Obrázek 5 – Průmysl ve Zlínském kraji [16].....	35
Obrázek 6 – Silniční a dálniční síť Zlínského kraje [28].....	37
Obrázek 7 – Lokalizace brownfields ve Zlínském kraji [4].....	42
Obrázek 8 – Lokalizace Průmyslového areálu Slavičín [18] .....	63
Obrázek 9 – Průmyslový areál Slavičín [11] .....	66

**SEZNAM TABULEK**

Tabulka 1 – Zainteresované osoby [9].....	20
Tabulka 2 - Míra registrované nezaměstnanosti podle okresů [20].....	32
Tabulka 3 - Délka silnic a dálnic podle okresů [9].....	36
Tabulka 4 - Rozložení brownfields ve Zlínském kraji vzhledem k okresu a velikosti obce .....	43
Tabulka 5 - Plošná velikost brownfields ve vztahu k lokalizaci v okresech Zlínského kraje.....	45
Tabulka 6 - Původní využití brownfields ve Zlínském kraji podle okresů.....	47
Tabulka 7 - Stupeň současného využití brownfields ve Zlínském kraji podle okresů.....	48
Tabulka 8 - Brownfields ve Zlínském kraji z hlediska okresů a formy vlastnictví .....	50
Tabulka 9 - Míra kontaminace brownfields ve Zlínském kraji podle okresů.....	51
Tabulka 10 - Kvalita dopravního napojení brownfields ve Zlínském kraji z hlediska okresů .....	53
Tabulka 11 - Kritérium velikostní kategorie obce .....	55
Tabulka 12 - Kritérium formy vlastnictví brownfields.....	55
Tabulka 13 - Kritérium míry kontaminace brownfields .....	56
Tabulka 14 - Kritérium kvality dopravního napojení brownfields .....	56
Tabulka 15 – Výsledná hodnocení jednotlivých brownfields ve Zlínském kraji.....	57
Tabulka 16 – Firmy v průmyslovém areálu Slavičín [25] .....	64
Tabulka 17 – Návrh financování.....	67

**SEZNAM GRAFŮ**

Graf 1 - Míra nezaměstnanosti ve Zlínském kraji v letech 1993 až 2009 [7].....	31
Graf 2 - Zaměstnanost v sektoru zemědělství ve Zlínském kraji v letech 1993 až 2008 (v tis.) [7].....	34

## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P I: Seznam brownfields ve Zlínském kraji

## PŘÍLOHA PI: SEZNAM BROWNFIELDS VE ZLÍNSKÉM KRAJI

Č.	Název lokality	Okres	Obec	Velikostní kategorie obce	Plošná velikost (v ha)	Původní využití	Stupeň současného využití	Forma vlastnictví	Míra kontaminace	Dopravní napojení	Železnice do 1 km
1	Čihelna Litenčice	KM	Litenčice	Malá obec	2,1 - 5	Průmyslové	Bez využití	Soukromé	Mírná	II. třídy	ne
2	Čihelna Vážany	KM	Kroměříž	Okresní město	10,1 - 50	Průmyslové	Částečné	Soukromé	Mírná	II. třídy	ano
3	Čukrovar Hulín	KM	Hulín	Středně velká obec	5,1 - 10	Průmyslové	Částečné	Soukromé	Částečná	I. třídy	ano
4	ČD Morkovice	KM	Morkovice - Slížany	Malá obec	5,1 - 10	Jiné	Bez využití	Věřejné	Mírná	II. třídy	ne
5	Farma Blišče	KM	Koryčany	Malá obec	0,5 - 1	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Bez	II. třídy	ano
6	Farma Brusné - Slavkov	KM	Brusné, Slavkov pod Hostýnem	Malá obec	2,1 - 5	Zemědělské	Částečné	Kombinované	Bez	III. třídy	ne
7	Farma Cetechovice	KM	Cetechovice	Malá obec	1,1 - 2	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Bez	II. třídy	ne
8	Farma Dřinov	KM	Dřinov	Malá obec	2,1 - 5	Zemědělské	Bez využití	Soukromé	Bez	III. třídy	ne
9	Farma Hlinsko	KM	Bystřice pod Hostýnem	Středně velká obec	1,1 - 2	Zemědělské	Částečné	Kombinované	Bez	II. třídy	ano
10	Farma Honěnice	KM	Honěnice	Malá obec	1,1 - 2	Zemědělské	Bez využití	Soukromé	Bez	III. třídy	ne
11	Farma Chomýž	KM	Chomýž	Malá obec	2,1 - 5	Zemědělské	Bez využití	Kombinované	Bez	II. třídy	ano
12	Farma Chválkovice	KM	Dřinov	Malá obec	0,5 - 1	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Mírná	III. třídy	ne
13	Farma Jarohněvice	KM	Jarohněvice	Malá obec	2,1 - 5	Zemědělské	Bez využití	Kombinované	Bez	II. třídy	ano
14	Farma Kvasice	KM	Kvasice	Malá obec	2,1 - 5	Zemědělské	Bez využití	Kombinované	Bez	II. třídy	ne
15	Farma Lhota	KM	Pačlavice	Malá obec	1,1 - 2	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Bez	III. třídy	ne
16	Farma Libosváry	KM	Loukov	Malá obec	2,1 - 5	Zemědělské	Částečné	Kombinované	Bez	II. třídy	ne
17	Farma Litenčice	KM	Litenčice	Malá obec	0,5 - 1	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Bez	II. třídy	ne
18	Farma Medlov	KM	Zborovice	Malá obec	1,1 - 2	Zemědělské	Bez využití	Soukromé	Bez	III. třídy	ano
19	Farma Němčice	KM	Němčice	Malá obec	1,1 - 2	Zemědělské	Částečné	Kombinované	Bez	II. třídy	ne
20	Farma Pačlavice	KM	Pačlavice	Malá obec	5,1 - 10	Zemědělské	Částečné	Kombinované	Mírná	II. třídy	ne
21	Farma Přílepy	KM	Přílepy	Malá obec	1,1 - 2	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Bez	III. třídy	ne
22	Farma Roštín	KM	Roštín	Malá obec	5,1 - 10	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Bez	II. třídy	ne
23	Farma Rymice	KM	Rymice	Malá obec	0,5 - 1	Občanská vybavenost	Částečné	Věřejné	Bez	II. třídy	ne
24	Farma Skašnice	KM	Skašnice	Malá obec	2,1 - 5	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Bez	III. třídy	ne
25	Farma Skavsko	KM	Morkovice - Slížany	Malá obec	0,5 - 1	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Bez	II. třídy	ne
26	Farma Slížany	KM	Morkovice - Slížany	Malá obec	2,1 - 5	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Mírná	II. třídy	ne
27	Farma Tetěnice	KM	Počénice - Tetěnice	Malá obec	2,1 - 5	Zemědělské	Částečné	Kombinované	Mírná	III. třídy	ne
28	Farma Troubky	KM	Troubky - Zdislavice	Malá obec	1,1 - 2	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Bez	II. třídy	ne
29	Farma Zborovice	KM	Zborovice	Malá obec	5,1 - 10	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Bez	III. třídy	ano
30	Farma Žopy	KM	Holešov	Středně velká obec	1,1 - 2	Zemědělské	Částečné	Kombinované	Bez	III. třídy	ano

Č.	Název lokality	Okres	Obec	Velikostní kategorie obce	Plošná velikost (v ha)	Původní využití	Stupeň současného využití	Forma vlastnictví	Míra kontaminace	Dopravní napojení	Železnice do 1 km
31	Hnojště Ludslavice	KM	Ludslavice	Malá obec	0,5 - 1	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Mírná	II. třídy	ne
32	Kasárna Zářtčí	KM	Zářtčí	Malá obec	2,1 - 5	Vojenské	Bez využití	Kombinované	Mírná	III. třídy	ne
33	Lihovar Zástřizly	KM	Zástřizly	Malá obec	0,5 - 1	Průmyslové	Bez využití	Kombinované	Bez	I. třídy	ne
34	Mlékárna Kyselovice	KM	Kyselovice	Malá obec	1,1 - 2	Průmyslové	Částečné	Soukromé	Bez	II. třídy	ne
35	Průmyslový areál UNITEX Hulín	KM	Hulín	Středně velká obec	2,1 - 5	Průmyslové	Částečné	Soukromé	Mírná	I. třídy	ano
36	Rozestavěný průmyslový areál Kroměříž	KM	Kroměříž	Okresní město	1,1 - 2	Průmyslové	Částečné	Soukromé	Bez	II. třídy	ano
37	Rybalkovy kasárna Kroměříž	KM	Kroměříž	Okresní město	10,1 - 50	Vojenské	Částečné	Kombinované	Bez	II. třídy	ano
38	Sad Pačlavice	KM	Pačlavice	Malá obec	1,1 - 2	Zemědělské	Bez využití	Věřejné	Bez	II. třídy	ne
39	Statek Hulín	KM	Hulín	Středně velká obec	10,1 - 50	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Bez	I. třídy	ano
40	Sýpka Cetechovice	KM	Cetechovice	Malá obec	1,1 - 2	Zemědělské	Bez využití	Soukromé	Bez	II. třídy	ne
41	Uhlí Rajnochovice	KM	Rajnochovice	Malá obec	0,5 - 1	Průmyslové	Bez využití	Věřejné	Závažná	III. třídy	ne
42	Vojenský areál Velké Těšany	KM	Bátice - Velké Těšany	Malá obec	10,1 - 50	Vojenské	Částečné	Věřejné	Bez	III. třídy	ne
43	Zámečnictví Zlámanka	KM	Kroměříž	Okresní město	0,5 - 1	Průmyslové	Částečné	Soukromé	Bez	II. třídy	ano
44	Zánek Pílepy	KM	Pílepy	Malá obec	2,1 - 5	Občanská vybavenost	Bez využití	Věřejné	Bez	III. třídy	ne
45	Zánek Zdislavice	KM	Troubky - Zdislavice	Malá obec	5,1 - 10	Jiné	Bez využití	Soukromé	Bez	II. třídy	ne
46	Abrahamova cihelna Kunovice	UH	Kunovice	Středně velká obec	5,1 - 10	Průmyslové	Částečné	Soukromé	Bez	I. třídy	ano
47	Cihelna Osvětmány	UH	Osvětmány	Malá obec	2,1 - 5	Průmyslové	Bez využití	Soukromé	Mírná	II. třídy	ne
48	Farma Buchlovce	UH	Buchlovce	Malá obec	5,1 - 10	Zemědělské	Částečné	Kombinované	Bez	I. třídy	ne
49	Farma Jankovice	UH	Jankovice	Malá obec	0,5 - 1	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Bez	III. třídy	ne
50	Farma Maršov	UH	Uherský Brod	Středně velká obec	1,1 - 2	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Bez	III. třídy	ne
51	Farma Nezdence	UH	Nezdence	Malá obec	1,1 - 2	Zemědělské	Bez využití	Soukromé	Bez	II. třídy	ano
52	Farma Osvětmány	UH	Osvětmány	Malá obec	2,1 - 5	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Mírná	II. třídy	ne
53	Farma Pašovice	UH	Pašovice	Malá obec	2,1 - 5	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Bez	III. třídy	ne
54	Farma Popovice	UH	Popovice	Malá obec	5,1 - 10	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Bez	I. třídy	ano
55	Farma Slávkov	UH	Slávkov	Malá obec	2,1 - 5	Zemědělské	Bez využití	Soukromé	Mírná	I. třídy	ne

Č.	Název lokality	Okres	Obec	Velikostní kategorie obce	Plošná velikost (v ha)	Původní využití	Stupeň současného využití	Forma vlastnictví	Míra kontaminace	Dopravní napojení	Železnice do 1 km
56	Farma Svárov	UH	Svárov	Malá obec	1,1 - 2	Zemědělské	Částečné	Kombinované	Bez	III. třídy	ne
57	Farma Veleřiny	UH	Veleřiny	Malá obec	1,1 - 2	Zemědělské	Částečné	Kombinované	Bez	I. třídy	ano
58	Havříčká cihelna	UH	Uherský Brod	Středně velká obec	5,1 - 10	Průmyslové	Bez využití	Kombinované	Bez	I. třídy	ano
59	Chronotechna Strání	UH	Strání	Středně velká obec	1,1 - 2	Průmyslové	Částečné	Soukromé	Mírná	I. třídy	ne
60	Libosvářova cihelna Kunovice	UH	Kunovice	Středně velká obec	2,1 - 5	Průmyslové	Částečné	Soukromé	Bez	I. třídy	ano
61	Nemocnice Uherské Hradiště	UH	Uherské Hradiště	Okresní město	10,1 - 50	Občanská vybavenost	Částečné	Věřejné	Bez	I. třídy	ano
62	Panský dvůr Kunovice	UH	Kunovice	Středně velká obec	1,1 - 2	Zemědělské	Bez využití	Soukromé	Bez	I. třídy	ano
63	Přivovar Jarošov	UH	Uherské Hradiště	Okresní město	2,1 - 5	Průmyslové	Částečné	Kombinované	Bez	II. třídy	ne
64	Přivovar Uherský Ostroh	UH	Uherský Ostroh	Středně velká obec	0,5 - 1	Průmyslové	Bez využití	Soukromé	Bez	I. třídy	ano
65	Statek Bojkovice	UH	Bojkovice	Středně velká obec	5,1 - 10	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Bez	II. třídy	ano
66	Ulice Průmyslová	UH	Uherské Hradiště	Okresní město	10,1 - 50	Průmyslové	Částečné	Kombinované	Bez	I. třídy	ano
67	Zbytkový statek Hluk	UH	Hluk	Středně velká obec	0,5 - 1	Zemědělské	Částečné	Věřejné	Bez	II. třídy	ne
68	Zelňařství Uherský Ostroh	UH	Uherský Ostroh	Středně velká obec	2,1 - 5	Zemědělské	Bez využití	Soukromé	Bez	I. třídy	ano
69	Armádní velkošklad PH Halenkov	VS	Halenkov	Malá obec	10,1 - 50	Vojenské	Částečné	Kombinované	Závažná	II. třídy	ano
70	COK Farm Mikulívka	VS	Mikulívka	Malá obec	2,1 - 5	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Bez	III. třídy	ne
71	Farma Čubov Nový Hrozenkov	VS	Nový Hrozenkov	Malá obec	2,1 - 5	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Bez	II. třídy	ano
72	Farma Kateřnice	VS	Kateřnice	Malá obec	1,1 - 2	Zemědělské	Částečné	Věřejné	Bez	III. třídy	ne
73	Farma Velká Lhota	VS	Velká Lhota	Malá obec	2,1 - 5	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Bez	III. třídy	ne
74	Farma Zděchov	VS	Zděchov	Malá obec	1,1 - 2	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Bez	III. třídy	ne
75	Hala Horní Lídeč	VS	Horní Lídeč	Malá obec	0,5 - 1	Průmyslové	Částečné	Věřejné	Bez	I. třídy	ano



Č.	Název lokality	Okres	Obec	Velikostní kategorie obce	Plošná velikost (v ha)	Původní využití	Stupeň současného využití	Forma vlastnictví	Míra kontaminace	Dopravní napojení	Železnice do 1 km
76	Hraniční přechod Střelná	VS	Střelná	Malá obec	2,1 - 5	Jiné	Bez využití	Věřejné	Bez	I. třídy	ano
77	Nákupní středisko a dům služeb	VS	Dolní Bečva	Malá obec	0,5 - 1	Občanská vybavenost	Bez využití	Věřejné	Bez	I. třídy	ne
78	NBT Halenkov	VS	Halenkov	Malá obec	2,1 - 5	Průmyslové	Částečné	Soukromé	Závažná	II. třídy	ano
79	Pod přehradou Karolínka	VS	Karolínka	Malá obec	2,1 - 5	Jiné	Bez využití	Věřejné	Bez	II. třídy	ano
80	Průmyslový areál Rožnov pod Radhoštěm	VS	Rožnov pod Radhoštěm	Středně velká obec	2,1 - 5	Průmyslové	Bez využití	Konkurzní řízení	Bez	I. třídy	ano
81	Sklárna Karolínka	VS	Karolínka	Malá obec	2,1 - 5	Průmyslové	Bez využití	Soukromé	Mírná	II. třídy	ano
82	Starý mlýn Lhotka nad Bečvou	VS	Lešná	Malá obec	0,5 - 1	Průmyslové	Bez využití	Soukromé	Bez	I. třídy	ano
83	Zámek Liptál	VS	Liptál	Malá obec	0,5 - 1	Občanská vybavenost	Částečné	Kombinované	Bez	I. třídy	ne
84	Areál koupaliště Machová	ZL	Machová	Malá obec	0,5 - 1	Občanská vybavenost	Bez využití	Věřejné	Bez	II. třídy	ne
85	Areál RCP Nedašova Lhota	ZL	Nedašova Lhota	Malá obec	1,1 - 2	Jiné	Bez využití	Věřejné	Bez	III. třídy	ne
86	Bat'ův areál Zlín	ZL	Zlín	Okresní město	50,1 a více	Průmyslové	Částečné	Kombinované	Mírná	I. třídy	ano
87	Cihelna Napajedla	ZL	Napajedla	Středně velká obec	0,5 - 1	Průmyslové	Bez využití	Soukromé	Bez	I. třídy	ano
88	Dřívý Valašské Klobouky	ZL	Valašské Klobouky	Středně velká obec	0,5 - 1	Průmyslové	Bez využití	Soukromé	Mírná	I. třídy	ano
89	Dřevárna Vizovice	ZL	Vizovice	Středně velká obec	0,5 - 1	Průmyslové	Částečné	Soukromé	Bez	I. třídy	ano
90	Dřevátský závod Svatý Štěpán	ZL	Brunov - Bylnice	Středně velká obec	0,5 - 1	Průmyslové	Částečné	Soukromé	Bez	I. třídy	ano
91	Farma Jasenná	ZL	Jasenná	Malá obec	1,1 - 2	Zemědělské	Bez využití	Soukromé	Bez	I. třídy	ne
92	Farma Kochavec	ZL	Rokytnice	Malá obec	1,1 - 2	Zemědělské	Bez využití	Soukromé	Bez	II. třídy	ne
93	Farma Machová	ZL	Machová	Malá obec	1,1 - 2	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Bez	II. třídy	ne
94	Farma Nedašov	ZL	Nedašov	Malá obec	0,5 - 1	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Mírná	III. třídy	ne
95	Farma Nejšová	ZL	Slavičín	Středně velká obec	5,1 - 10	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Bez	II. třídy	ne
96	Farma Podkopná Lhota	ZL	Podkopná Lhota	Malá obec	1,1 - 2	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Bez	III. třídy	ne
97	Farma Spytihněvský dvůr	ZL	Spytihněv	Malá obec	5,1 - 10	Zemědělské	Částečné	Kombinované	Mírná	I. třídy	ano
98	Farma Valašské Klobouky	ZL	Valašské Klobouky	Středně velká obec	2,1 - 5	Zemědělské	Částečné	Soukromé	Bez	I. třídy	ano
99	Farma Vlachova Lhota	ZL	Vlachova Lhota	Malá obec	1,1 - 2	Zemědělské	Částečné	Kombinované	Bez	III. třídy	ne
100	Farma Vlčková	ZL	Vlčková	Malá obec	2,1 - 5	Zemědělské	Bez využití	Soukromé	Bez	II. třídy	ne

Č.	Název lokality	Okres	Obec	Velikostní kategorie obce	Plošná velikost (v ha)	Původní využití	Stupeň současněho využití	Forma vlastnictví	Míra kontaminace	Dopravní napojení	Železnice do 1 km
101	Farma Zálesí	ZL	Pozlovice	Malá obec	2,1 - 5	Zemědělské	Částečné	Kombinované	Bez	II. třídy	ne
102	Filmový areál ve Zlíně	ZL	Zlín	Okresní město	0,5 - 1	Průmyslové	Částečné	Soukromé	Mírná	II. třídy	ne
103	Medička Vizovice	ZL	Vizovice	Středně velká obec	0,5 - 1	Jiné	Částečné	Věřejné	Bez	I. třídy	ano
104	Přovoz Brumov	ZL	Brumov - Bylnice	Středně velká obec	2,1 - 5	Průmyslové	Bez využití	Soukromé	Bez	I. třídy	ano
105	Průmyslový areál Slavičín	ZL	Slavičín, Lipová	Středně velká obec	50,1 a více	Průmyslové	Částečné	Soukromé	Mírná	II. třídy	ano
106	Rekreační areál Podkopná Lhota	ZL	Podkopná Lhota	Malá obec	2,1 - 5	Občanská vybavenost	Bez využití	Soukromé	Bez	III. třídy	ne
107	Rekreační objekt SSM Pozlovice	ZL	Pozlovice	Malá obec	0,5 - 1	Občanská vybavenost	Bez využití	Soukromé	Bez	II. třídy	ne
108	Sklept Jízní Svahy	ZL	Zlín	Okresní město	5,1 - 10	Jiné	Bez využití	Kombinované	Bez	I. třídy	ano
109	Škola Brumov	ZL	Brumov - Bylnice	Středně velká obec	0,5 - 1	Jiné	Bez využití	Věřejné	Bez	I. třídy	ano
110	Školici a rehabilitační středisko ČD Pozlovice	ZL	Pozlovice	Malá obec	1,1 - 2	Občanská vybavenost	Bez využití	Soukromé	Bez	II. třídy	ne
111	Vojenský areál Divnice	ZL	Slavičín	Středně velká obec	5,1 - 10	Vojenské	Částečné	Kombinované	Bez	II. třídy	ano
112	Výrobní a skladový areál Svatý Štěpán	ZL	Brumov - Bylnice	Středně velká obec	1,1 - 2	Průmyslové	Částečné	Soukromé	Bez	I. třídy	ano
113	Vytěžené území cihelny Malenovice	ZL	Zlín	Okresní město	5,1 - 10	Průmyslové	Bez využití	Soukromé	Bez	I. třídy	ano
114	Zahradnictví Malenovice	ZL	Zlín	Okresní město	2,1 - 5	Zemědělské	Bez využití	Soukromé	Bez	I. třídy	ano