

REVITALIZACE BROWNFIELDS NA VYBRANÉ PŘÍPADOVÉ STUDII

Iveta Valouchová

Bakalářská 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 BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Iveta VALOUCHOVÁ**
Studijní program: **B 6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**

Téma práce: **Revitalizace brownfields na vybrané případové studii**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Definujte pojem brownfields.
- Zhodnoťte hlavní výhody a nevýhody regenerace brownfields.

II. Praktická část

- Analyzujte brownfields ve Zlínském kraji.
- Představte případovou studii regenerace brownfields v Kunovicích.
- Navrhněte projekt regenerace brownfields ve Zlínském kraji.

Závěr

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

Seznam odborné literatury:

- [1] HORÁKOVÁ, J., PLETNICKÁ, J. Metody řešení regenerace ploch brownfields. In Výzkum metod regenerace devastovaných průmyslových ploch (brownfields). Ostrava: VŠB-TU, 2004. 58 s. ISBN 80-248-0756-4.
[2] JACKSON, J. B. et al. Brownfields snadno a lehce: příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí. 1. vyd. Praha: IURS, 2005. 78 s.
[3] KURÁŽ, V. Současný stav revitalizace Brownfields v ČR. In Workshop 2005 " Udržitelná výstavba ". Praha: ČVUT, 2005. 24 s.
[4] NOVÝ, A. et al. Brownfields - šance pro budoucnost. Brno: VUT, 2004. 78 s. ISBN 80-214-2697-7.

Vedoucí bakalářské práce: **Mgr. Jiří Novosák, Ph.D.**
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
Datum zadání bakalářské práce: **6. dubna 2010**
Termín odevzdání bakalářské práce: **21. května 2010**

Ve Zlíně dne 6. dubna 2010

doc. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka



prof. RNDr. René Wokoun, CSc.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že

- odevzdáním 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 ¹⁾;
- beru na vědomí, že bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k nahlédnutí;
- na moji 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 ²⁾;
- podle § 60 ³⁾ 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 ³⁾ odst. 2 a 3 mohu užít své dílo –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 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 bakalářské práce využít ke komerčním účelům.

Ve Zlíně20.5.2010.....

.....Valbuehová Jreka.....

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 přihlédne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Bakalářská práce na téma Regenerace brownfields na vybrané případové studii je rozdělena do dvou hlavních částí – teoretická a praktická. Teoretická část této bakalářské práce je zaměřena především na vymezení pojmu brownfields, dále se zabývá hlavními výhodami a nevýhodami, které s brownfields souvisejí a v neposlední řadě rozebírá možnosti řešení brownfields spolu s nástroji a zdroji financování. V druhé, praktické části, je stručně popsán současný stav brownfields v České republice a následně je provedena analýza zdevastovaných území ve Zlínském kraji. V kapitole 6 je věnovaná pozornost Panskému dvoru v Kunovicích, jakožto modelovému případu regenerace brownfields. Výstupem bakalářské práce je návrh nejvhodnějšího možného využití vybrané plochy brownfields v Jarošově.

Klíčová slova: brownfields, greenfields, blackfields, výhody a nevýhody brownfields, analýza brownfields Zlínského kraje, Panský dvůr Kunovice, Jarošovský pivovar.

ABSTRACT

This bachelor work "The brownfields regeneration - case study" is divided into two parts - theoretical and practical. The theoretical part of this study is mainly aimed at the definition of the term "brownfield", furthermore the main advantages and disadvantages of brownfields and last but not least this study analyses the possibilities of the brownfields solutions as well as their instrumental and financial arrangements. The practical part describes briefly the current state of the brownfields in the Czech Republic and the devastated areas in the Zlín region are analyzed. Chapter 6 is dedicated to "Panský dvůr" in Kunovice as a case study of the brownfields regeneration. The output of the bachelor work is a concept for the best possible utilization of a chosen brownfields area in Jarošov.

Keywords: the brownfields, the greenfields, the blackfields, the advantages and the disadvantages of the brownfields, brownfields analyse of the Zlín region, Panský dvůr Kunovice, the Jarošov brewery.

Děkuji vedoucímu práce Mgr. Jiřímu Novosákovi, PhD. za jeho odbornou pomoc, rady a připomínky, které mi pomohly při tvorbě této práce. Dále děkuji zaměstnancům Městského úřadu v Kunovicích, zvláště pak pracovníkům Odboru investic a územního plánování, za ochotu a poskytnutí cenných informací o uvedené případové studii Panského dvora.

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

OBSAH

| | |
|---|-----------|
| ÚVOD | 9 |
| I TEORETICKÁ ČÁST | 10 |
| 1 ÚVOD DO PROBLEMATIKY | 11 |
| 1.1 VYMEZENÍ POJMU..... | 11 |
| 1.2 TYPY BROWNFIELDS | 12 |
| 1.3 HLAVNÍ PŘÍČINY VZNIKU BROWNFIELDS | 13 |
| 1.4 PŘEKÁŽKY REVITALIZACE | 13 |
| 2 VÝHODY A NEVÝHODY VYUŽITÍ BROWNFIELDS | 16 |
| 3 ŘEŠENÍ BROWNFIELDS | 20 |
| 3.1 REVITALIZACE BROWNFIELDS A JEJÍ NÁSTROJE..... | 21 |
| 3.2 FINANČNÍ HLEDISKO A ZDROJE FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ..... | 22 |
| II PRAKTICKÁ ČÁST | 24 |
| 4 STÁVAJÍCÍ STAV BROWNFIELDS V ČESKÉ REPUBLICE | 25 |
| 5 BROWNFIELDS VE ZLÍNSKÉM KRAJI | 26 |
| 5.1 PŘEDPOKLADY VZNIKU BROWNFIELDS VE ZLÍNSKÉM KRAJI..... | 26 |
| 5.2 ANALÝZA BROWNFIELDS VE ZLÍNSKÉM KRAJI | 27 |
| 5.3 CELKOVÉ ZHODNOCENÍ BROWNFIELDS VE ZLÍNSKÉM KRAJI | 34 |
| 6 PANSKÝ DVŮR V KUNOVICÍCH | 37 |
| 6.1 ZÁKLADNÍ INFORMACE | 37 |
| 6.2 POZICE AREÁLU A HISTORIE..... | 37 |
| 6.3 ETAPY REVITALIZACE..... | 38 |
| 6.3.1 Právě probíhající nebo dokončené etapy..... | 39 |
| 6.3.2 Plánované etapy..... | 41 |
| 6.4 DŮVODY REVITALIZACE | 41 |
| 6.5 PŘEDMĚT REKONSTRUKCE..... | 42 |
| 6.6 POPIS OBJEKTŮ AREÁLU PANSKÉHO DVORA | 43 |
| 7 NÁVRHOVÉ ŘEŠENÍ – JAROŠOVSKÝ PIVOVAR | 46 |
| ZÁVĚR | 55 |
| SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY | 57 |
| SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK | 60 |
| SEZNAM OBRÁZKŮ | 61 |
| SEZNAM TABULEK | 62 |
| SEZNAM PŘÍLOH | 63 |

ÚVOD

Brownfields je pojem, který v současné době stále nemá ucelené a vhodné definování. Jedná se o urbanistický termín, který označuje opuštěná a zdevastovaná území. Pro tato území je typická velká rozloha, nevyřešené majetkoprávní vztahy či kontaminace půdy.

Lokality brownfields představují v současné době velký problém pro celou republiku. Neexistuje téměř žádné město, které by ve svém katastru nemělo alespoň jeden nebo více zdevastovaných území. Ve struktuře města hrají důležitou roli a jejich přítomnost má výrazný dopad na fungování města. Dalo by se říci, že největší podíl z nich zaujímají brownfields městská, která se stala bariérou dalšího rozvoje měst. Je důležité, aby bylo řešení těchto ploch co nejrychlejší a nejefektivnější. Výsledkem revitalizace je pak optimální využití těchto lokalit, například pro bydlení, volnočasové aktivity, ale i zlepšení životního prostředí. Díky regeneraci jsou daná území více atraktivní.

Tato bakalářská práce není pouhé shrnutí teoretických poznatků, získaných z dostupné literatury. Nalezneme zde i stručný popis současného stavu brownfields v ČR, ale také analýzu brownfields ve Zlínském kraji.

Při tvorbě celé práce bylo postupováno podle předem stanovených a jednoznačných cílů. Nejprve se autorka snaží vymezit samotný pojem brownfields, dále hodnotí hlavní výhody a nevýhody, které s brownfields souvisejí a následně nastíní možnosti řešení brownfields spolu s nástroji a zdroji financování. Hlavním cílem této bakalářské práce je blíže představit případovou studii Panského dvora v Kunovicích a názorně tak ukázat možné řešení revitalizace brownfields. Tato lokalita byla vybrána z toho důvodu, že autorka dané území dobře zná a měla možnost se s ní blíže setkat při výkonu správní praxe. Předmětem projektu je výstavba společensko-kulturního areálu, díky němuž dojde k rozšíření možností kulturního, ale i rekreačního využití nejen pro obyvatele Kunovic, ale i pro podporu cestovního ruchu.

K realizaci výše uvedených cílů byla zvolena kombinace dvou základních metod, a to rešerše dostupné literatury a dalších zdrojů informací, které se týkají problematiky brownfields (přehled všech použitých materiálů je uveden v seznamu literatury), a osobní konzultace s aktéry ve vztahu k Panskému dvoru v Kunovicích.

Na konci bakalářské práce autorka uvádí návrh možného řešení další lokality brownfields ve Zlínském kraji –areálu bývalého pivovaru v Jarošově.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 ÚVOD DO PROBLEMATIKY

1.1 Vymezení pojmu

Vymezení pojmu brownfields je velmi problematické a prakticky neexistuje jeho formální definice. Jedná se o urbanistický termín, pro který nemá český jazyk zatím jednoslovný výraz, jenž by nahrazoval tento anglický termín. Aby byla definice pojmu brownfields srozumitelná, je důležité se nejdříve podívat na slovo samotné a objasnit důvod, proč se v českém prostředí většinou používá pouze jeho anglická verze.

Doslovný překlad „hnědá pole“ je těžkopádný a mohl by být zavádějící. Z tohoto důvodu jím zatím není pojem brownfield běžně nahrazován. Podle J. B. Jackson by český ekvivalent výrazu brownfields zněl zřejmě *dříve urbanizované území, které je v současnosti opuštěné nebo nedostatečně využívané a často i nějakým způsobem poškozené*. Ani česká terminologie není zcela sjednocená - Ministerstvo pro místní rozvoj ČR používá výraz „deprimující zóny“, zatímco Ministerstvo životního prostředí ČR mluví o „narušených pozemcích“. Termín brownfields je oblíbený a používá se proto, že je krátký, výstižný a po vysvětlení jasný. Další výhodou je, že se jedná o termín mezinárodně užívaný, a tak je možné pod tímto pojmem hledat další informace na všech světových webových vyhledávacích.[12]

Označení brownfields vychází z barvy těchto území, které lze pozorovat na leteckých a satelitních snímcích. Jako „**blackfields**“ (anglicky černá pole) označujeme lokality vyznačující se extrémně vysokými hodnotami kontaminace půdy, podzemních a povrchových vod i dalších složek životního prostředí, které jsou zásadní překážkou pro jejich nové využití. Příčinnou toxického znečištění byla těžba a zpracování nerostných surovin, průmyslová výroba, skladování a skládkování nebezpečných odpadů, doprava a aktivity související s vojenským využitím ploch. Je zřejmé, že náklady na sanace těchto starých ekologických zátěží jsou velmi vysoké. Ovšem další odkládání jejich realizace a řešení všech souvisejících problémů celkové výdaje pouze znásobí.[11], [19]

Pojem „**greenfields**“ (anglicky zelená pole) označuje pozemky a volné plochy mimo kompaktně zastavěná území měst původně určené k zemědělskému, lesnickému a rekreačnímu využívání, které byly změnou územně plánovací dokumentace definovány jako rozvojové lokality určené k rezidenční, komerční nebo průmyslové zástavbě. Jedná se tedy o území,

kteře nebylo dosud zastavěno a je využíváno jako zemědělská půda, nebo jde o čistě přírodní plochy. Jestliže však dojde ke změně funkce, dochází tak i ke změně v jejich vybavení dopravní a technickou infrastrukturou s využitím soukromých či veřejných rozpočtů. Poté mohou být takto připravené plochy postupně zastavovány. Termín greenfields není v české odborné terminologii příliš častý. Běžně se užívá spíše slovní spojení zelená louka (např. stavby na zelené louce). Lze všeobecně říci, že zastavování greenfields není ve většině případů žádoucím jevem. Zejména pak v městském územním plánování má být kladen důraz spíše na obnovu již zmíněných brownfields, tedy oblastí, které byly v minulosti zastavěny a dnes jsou zdevastované a bez využití.[4], [11]

Z počátku se takto označovaly pouze staré, opuštěné průmyslové zóny a centra s rozsáhlými skladovacími prostory nacházející se na území měst. Postupně byl však termín brownfields vztahován také na nevyužívané, zdevastované komerční, administrativní, obytné a další (např. nemocniční) objekty a pozemky v urbanizovaném území, zemědělské objekty ve „volné“ krajině, ale i plochy a budovy v minulosti využívané k vojenským účelům. V současnosti se takto označují zanedbané, zpustlé menší části areálů a budov jinak prosperujících podniků, jejich neupravené okolní pozemky patřící obci či jiným vlastníkům, okolí čerpacích stanic a parkovišť bez stálé zeleně a nevzhledné, zanedbané veřejně přístupné plochy na sídlištích. Můžeme se setkat i s pojmem brownfields sociální, která představují vybydlené městské čtvrti nebo gheta bez větší ekologické zátěže, které představují zásadní problém a překážku pro další rozvoj obcí, měst i regionů směrem k udržitelnosti.[11], [19]

1.2 Typy brownfields

Lokality brownfields můžeme sledovat z různých pohledů, a to:

a) podle původu:

- opuštěné průmyslové, energetické, těžební, skladovací, zemědělské objekty,
- dopravní (např. železniční pozemky, přístavy a loděnice) a vojenské budovy,
- degradované (vybydlené) části měst,
- zchátralé objekty s památkovou hodnotou (industriální památky 19. stol., barokní hospodářské objekty, kláštery, špitály apod.),

b) podle polohy:

- zastavěná území měst - v centrální části města,
- zastavěná území měst - ve větší vzdálenosti od městských center,
- příměstské zóny,
- okrajové části malých obcí a vesnic,
- části mimo urbanizovaná území,

c) podle možnosti nového využití:

- pozemky schopné nalézt nové využití v rámci tržních mechanismů (soukromý či veřejný developer, nebo spolupráce obou),
- pozemky, pro které musí být nalezeno nové využití za asistence veřejných finančních prostředků (veřejný developer, nebo spolupráce veřejného a soukromého sektoru),
- pozemky, pro které nové využití není možné nalézt a musí být rekultivovány.[19]

1.3 Hlavní příčiny vzniku brownfields

Hlavní příčinou vzniku „brownfields“ je restrukturalizace ekonomiky státu i jednotlivých regionů. Jedná se především o to, že dochází k radikálním změnám sociálně-ekonomické struktury, které jsou charakterizovány přesunem pracovních sil z primární (zemědělství, lesnictví a rybolov) nejprve do sekundární (průmysl a stavebnictví) a v současnosti zejména do terciární (obchod, doprava, služby a veřejná správa) sféry civilního sektoru národního hospodářství. Můžeme tedy pozorovat, že otázka řešení brownfields se stává aktuální vždy v období zásadních ekonomických změn ve společnosti, kdy dochází k útlumu klasických oborů a nástupu nových činností jiného zaměření.

1.4 Překážky revitalizace

Pod slovem brownfields si představujeme hlavně opuštěné nebo nedostatečně využitě a zastaralé průmyslové areály a nefunkční průmyslové zóny. Pojem brownfields však v sobě zahrnuje mnohem víc – označuje také zemědělské objekty včetně staveb, nepoužívané

drážní pozemky, pozemky využívané v oblasti odpadového hospodářství, zasažené občanskou vybaveností (energetika), bývalé vojenské prostory, území s rozpadajícími se obytnými budovami, nevyužívanými dopravními stavbami apod.

Se zrušením povinné vojenské služby v roce 2004 přibyla mnoha obcím také brownfields armádní. Roste i počet brownfields drážních, které se v současné době mohou jevit jako neřešitelná. Přesto je nutné s nimi dlouhodobě počítat ve všech územních koncepcích. Mezi jednodušší typy brownfields patří nepotřebné instituční budovy a areály jako jsou nemocnice, věznice, školy, ale také pozůstatky po různých zemědělských družstvech a státních statcích.[14], [19]

S brownfields však souvisí i další překážky, jako například neprůhledné majetkoprávní uspořádání, zdevastované výrobní či jiné budovy, přítomnost starých ekologických zátěží (zejména toxické látky, jimiž je kontaminovaná půda, podzemní a povrchové vody i objekty, shromážděné nebo přechodně uskladněné odpady, včetně nebezpečných a „černých skládek odpadů“). Toto všechno jsou charakteristické znaky, kterými lze brownfields vyznačit. Významným rizikem jsou také zbytky strojního a technologického vybavení, které ve většině případů obsahují náplně s chemickými sloučeninami nebezpečné pro životní prostředí i pro zdraví lidí. Proto není divu, že je okolí těchto objektů vylidněné a nebezpečné. Všechny uvedené faktory pak vedou k tomu, že zahraniční i tuzemští investoři odmítají do těchto území vstupovat, nejen v důsledku obav z vysokých nákladů spojených se sanací starých ekologických zátěží, ale i s obtížnou předinvestiční přípravou pozemků.[11]

Brownfields mohou být různého rozsahu. Obvykle však mají velké rozměry, vyznačují se i negativními sociálními jevy (bezdomevností, krádeže kovů) a občas i ekologickou zátěží. Vlivem těchto aspektů se značně sníží jejich atraktivita a následně není plně využit ekonomický potenciál. Na druhou stranu lze ale říci, že na řadě těchto brownfields stojí technicky a kulturně cenné budovy včetně unikátního technologického vybavení, a z toho důvodu by se nemělo při přestavbě či revitalizaci těchto oblastí přistupovat k plošné asanaci bez předchozího průzkumu ze strany orgánů památkové péče. Jak už bylo řečeno, brownfields mají nejen negativní ekonomické účinky, ale také neblahý fyzický vliv na své široké okolí. Existuje hned několik důvodů, které odrazují soukromý kapitál od aktivní ekonomické intervence. Jedná se především o složitost jejich řešení, nejistotu, zvýšená rizika a náklady spojené s jejich renovací a mnohé další. Právě intervence, neboli zásahy, vyžadují různé formy, aby se odbouraly bariery bránící jejich rozvoji a nastartoval se tak proces jejich zno-

v využití. Mezi hlavní iniciátory v této oblasti patří především stát, ale také krajské a městské úřady, obce a města, ve spolupráci s relevantními institucemi státní správy (Ministerstvo životního prostředí České republiky, Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky a další resortní ministerstva). Při realizaci celého procesu by bylo vhodné aplikovat tzv. princip Public Private Partnership, tj. partnerská spolupráce soukromého a státního sektoru.[4], [19]

2 VÝHODY A NEVÝHODY VYUŽITÍ BROWNFIELDS

Jak už víme, brownfields jsou lokality, které jsou opuštěné, nevyužité a zdevastované po předchozí činnosti. Toto území je však možné využít pro další činnost. Jako nejjednodušší možnost nového využití brownfields se v mnoha případech jeví navrácení jejich původnímu účelu. Právě tímto způsobem je možné opuštěnou tovární halu rekonstruovat a znovu využít pro další výrobu. Jiným způsobem regenerace může být změna účelu – například přestavba továrních hal na nákupní centra, logistické areály nebo i rezidenční budovy s nadstandardními byty. Otázkou však zůstává, zda je toto využití žádoucí. Existuje celá řada důvodů, proč je vhodné brownfields regenerovat. Jedná se zejména o to, že:

- brownfields jsou „zasít'ovány“,
- brownfields jsou napojeny na existující dopravní komunikace a infrastrukturu, a tak ji mohou snadno využít,
- brownfields jsou snáze napojitelné na MHD než greenfields,
- brownfields nezabírají další zemědělskou půdu - ani další přírodní lokality - ani ne-staví novou překážku mezi krajinou a obyvatele,
- regenerace brownfields přispívá k odstranění ekologických i estetických závad v sídelní krajině,
- regenerace brownfields přispívají k ochraně zdraví obyvatel a životního prostředí,
- regenerace brownfields přispívají ke snížení tlaku na využití greenfields a předchází tak „rozlézání“ města do okolní krajiny,
- regenerace brownfields přispívají k ekonomickému rozvoji území a tím i ke zvýšení místních příjmů a rozprůdění ekonomiky v daném území.[13], [19]

Tyto výhody při regeneraci brownfields mají pozitivní důsledky. Jedním z důležitých faktorů je zvýšení kompaktnosti obce, zkrácení přepravních vzdáleností a efektivní a dlouhodobě udržitelné využívání ploch v zastavěném území spojené s omezením prostorového růstu obce. Mezi další významné pozitivní důsledky patří:

- redukce zbytečných záborů půdy pro investice „na zelené louce“, které jsou v přímém rozporu s principy udržitelného rozvoje,

- možnost dalšího environmentálně šetrného využívání nezastavěných ploch k zemědělským, lesnickým a rekreačním účelům,
- výrazné snížení nákladů, které jinak úzce souvisejí s neregulovaným prostorovým růstem obce,
- zajištění zakázek pro místní firmy při sanaci starých ekologických zátěží v lokalitách „brownfields“,
- podstatné zlepšení stavu jednotlivých složek životního prostředí po sanaci starých ekologických zátěží v lokalitách „brownfields“,
- zvětšení celkové rozlohy veřejně přístupné zeleně na administrativním území obce úpravou vhodných „vyčištěných“ ploch,
- uvolnění prostoru pro nové investice, případně objektů pro potřeby obce,
- rozvoj podnikatelského sektoru po příchodu strategického investora spojený s vytvořením nových pracovních příležitostí a poklesem nezaměstnanosti,
- zhodnocení majetku (pozemků i nemovitostí) jednotlivců i organizací v okolí revitalizovaných „brownfields“,
- růst daňových výnosů obce,
- pozitivní změna estetického vzhledu obce,
- zvýšení kvality života občanů obce, (tento indikátor začíná mít čím dál větší váhu při rozhodování strategických investorů o umístění investice i při rozhodování jednotlivců o výstavbě rodinných domů).[22], [25]

Brownfields v sobě skrývají ohromný potenciál. Přesto však mají značné potíže s uplatněním na trhu vzhledem ke skutečnosti, že komplexní rekonstrukce bývá dražší než novostavba. Důvodem bývají náklady na bourací práce, odvoz sutí, nutnost použití speciálních materiálů, nestandardních řešení a větší pracnost. Z výše uvedeného pak lze odvodit několik hlavních nevýhod využití brownfields:

- brownfields trpí díky nejasným a složitým vlastnickým vztahům,
- brownfields se stávají „obětí“ spekulantů,
- brownfields narážejí na odpor samotných vlastníků, jimž momentální stav vyhovuje,

- brownfields vyžadují sanaci starých ekologických zátěží,
- brownfields mnohdy vyžadují náklady na likvidaci zchátralých objektů, přičemž náklady na obnovu mohou být vyšší než stavba nového objektu, obvykle stavebnicového typu,
- brownfields může narazit v určitých lokalitách na komplikaci s archeologickými nebo kulturními památkami,
- brownfields v zastavěném území vyžaduje citlivost a ohleduplnost ke svému okolí,
- brownfields se obvykle neobejde bez veřejné podpory vzhledem k celkovým nákladům revitalizace,
- brownfields zatím nemají národní ani municipální strategii ve vztahu k jejich regeneraci,
- brownfields zatím méně přitahují soukromý kapitál.[13], [19]

Brownfields nejenže mají negativní ekonomické účinky, ale mají také nepříznivý sociálně psychologický vliv a dopad na své širší okolí. Administrativní složitost řešení, nejistoty, zvýšená rizika a náklady spojené s jejich renovací a znovuvyužitím odrazují soukromý kapitál od aktivního ekonomického zásahu a obvykle vyžadují veřejnou intervenci (peněžní ale hlavně nepeněžní) k tomu, aby se odbouraly bariéry bránící jejich rozvoji a nastartoval se proces jejich znovuvyužití. Mezi hlavní bariéry znovuvyužití brownfields lze zařadit:

- neprůhledné a komplikované vlastnické vztahy u pozemků typu brownfields,
- silná konkurence „zelených luk“ (greenfields) – výstavba zde je jednodušší, rychlejší, levnější,
- velké riziko potenciálních vyšších nákladů na odstranění ekologické zátěže,
- chybí srovnatelná data (registrace brownfields), jež by napomohla hlubšímu porozumění problematice a pomohla stanovit priority pro stávající a nově uvažované programy,
- nejasná odpovědnost,
- nedostatek zkušeností s řešením problematiky brownfields,
- málo využívaná možnost spolupráce veřejného a soukromého sektoru,

- nedostatek investičních pobídek soukromým investorům.[22]

Pro odstranění bariér je nezbytné jednak identifikovat velikost problému a stanovit priority (vytvoření seznamu brownfields), dále zajistit intenzivní mezioborovou a meziresortní spolupráci, následně vytvořit potřebné programy a zajistit potřebné úpravy právního rámce, zajistit osvětu a vzdělávání v několika oblastech (vzdělávání architektů, zástupců obcí jako pořizovatelů územně plánovací dokumentace, tvůrců regionálních strategií). Důležité je také upřednostňovat rozvoj na brownfields před zábořem greenfields (rozvojem na „zelené louce“).[25]

3 ŘEŠENÍ BROWNFIELDS

Regenerace brownfields je chápána jako řízený proces, který má za cíl „přeměnu“ brownfields do stavu vhodného k užitečnému využití, a v důsledku toho zároveň i ochranu zelených ploch. Proces regenerace je složen z rekultivace (obnovení brownfields do podoby greenfields prostřednictvím demolice a vyklizení pozemku, sanace a terénních úprav) a obnovy (zajištění nové technické infrastruktury, budov a využití). Součástí takto řízeného procesu je i využití nástrojů různých podob. Klíčovým nástrojem revitalizace brownfields by mohlo být přijetí a aplikace zvláštního zákona o brownfields případně dalších právních předpisů, ve kterých by tato problematika byla upravena. Nic takového však zatím v České republice neexistuje.[10]

Pojem brownfields se začal objevovat v politických agendách rozvinutých zemí přibližně od roku 1970 v souvislosti s útlumem řady výrobních oborů (těžební, textilní) a následným rozvojem oborů s jinými finančními, personálními a technologickými nároky (především s rozvojem technologií). Tato problematika je nyní silně spojena se širší agendou udržitelného rozvoje.[14], [19]

Znakem „teorie trvale udržitelného rozvoje“ je upřednostňování investic do nové zástavby a revitalizace brownfields před investicemi na výstavbu tzv. greenfields. S problematikou brownfields se dlouhodobě potýkají všechny rozvinuté státy. Z obecného hlediska vyplývá, že jestliže bude podpora znovuvyužití brownfields aktivní, tak se tím nejenom posílí vitalita a ekonomická výkonnost našich měst, celé společnosti a její konkurenceschopnosti, ale také to pomůže snížit tlak na úbytek krajiny. Ekonomicky a politicky vyspělejší státy již došly k závěru, že je nutné tyto nežádoucí procesy usměrňovat a ne jen nečinně přihlížet změně významných částí obcí v neobyvatelné, ponechávat bez povšimnutí kriminální prostory na úkor kvalitních částí volné krajiny a její dostupnosti jako rekreačního zázemí sídel apod. Problémy brownfields neodejdou samy. Neřeší-li se, budou pouze narůstat a cena jejich vyřešení se bude den ode dne zvyšovat.[14], [19]

Otázka brownfields zasáhla i Českou republiku, ale diskutovat se o ní začalo teprve nedávno. Příčin vzniku samotných brownfields je více. Privatizační proces, který s sebou nese změnu vlastníka dotčeného pozemku, ale i změnu výrobní základny, započatý přibližně v roce 1990 a částečně probíhající doposud, je jednou z nich. Tento proces je často zásadní příčinou opouštění stávajících výrobních areálů v důsledku majetkoprávních změn a tlaku

na vznik nových areálů na „zelených loukách“ realizovaných s nižšími náklady. Velkým problémem pro restrukturalizaci průmyslové výroby (zejména po odklonu od těžkého průmyslu) i pro ostatní resorty, začaly být opuštěné průmyslové areály. V současné době se na území České republiky vyskytuje odhadem 6 tis. lokalit tohoto typu s rozlohou přibližně 20 tisíc hektarů, především v průmyslových oblastech.[10], [19]

Ani u nás, ani v dalších zemích Evropské unie dosud bohužel neexistují dostatečná srovnávací kritéria, která by umožnila podrobnější analýzu závažnosti a rozsahu. Nejsou k dispozici ani skutečně účinné legislativní předpisy týkající se dalších postupů a variant konstruktivního řešení této problematiky. Podstatnou překážkou řešení jsou v neposlední řadě i majetkoprávní vztahy a to z toho důvodu, že $\frac{2}{3}$ těchto pozemků jsou v soukromém vlastnictví. Další překážkou je absence ekologických auditů či analýz rizika těchto lokalit, nevyhovující dopravní dostupnost, složitý výběr případného nositele realizačního projektu a další.[19]

V České republice se řešením otázky revitalizace a využití brownfields zabývají zejména Ministerstvo životního prostředí ČR a z hlediska programového především Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, konkrétně Odbor regionálního rozvoje. Ten v rámci své působnosti spolupracuje s nevládními organizacemi v ČR, které se zabývají rozvojem venkova.[10]

Mimo státní správu existují i další instituce, které se zabývají touto problematikou. Asi nejvýznamnější z nich je agentura CzechInvest, která shromažďuje informace o českých a moravských brownfields a na základě toho pak provádí rozsáhlé a velmi podrobné průzkumy těchto oblastí. Zabývá se jejich charakteristikou, regionálními aspekty, ekonomickou stránkou jejich revitalizace, marketingem a monitoruje zájem českých i zahraničních investorů. Výsledky činnosti, studie a projekty této společnosti jsou k dispozici v mnoha publikacích, ale také na webových stránkách. CzechInvest také úzce spolupracuje s dvěma výše uvedenými ministerstvy. Jejich společným úkolem je příprava dokumentu „Národní strategie regenerace brownfields v ČR“, na jehož základě budou realizovány nejen revitalizační postupy a jejich variantní řešení, ale také stránka finanční a legislativní.[19]

3.1 Revitalizace brownfields a její nástroje

Mezi zásadní předpoklady pro úspěšnou revitalizaci brownfields patří hlavně jejich atraktivní umístění, zkušený a schopný investor, ale také dobré možnosti využití těchto území

pro záměr projektu a v neposlední řadě i zájem veřejnosti o revitalizaci místních brownfields. Tyto charakteristiky či skutečnosti jsou dané spíše individuálně s konkrétními příklady brownfields a nelze je výrazněji ovlivnit. Existují však další nástroje, díky jejichž použití lze docílit revitalizace i takových brownfields, které by samy o sobě na trhu nemovitostí neobstály. Tyto nástroje můžeme rozdělit na ekonomické a administrativně-právní.[19]

Ekonomické nástroje revitalizace brownfields

Ekonomické nástroje revitalizace brownfields mají jasný protržní charakter. Motivem cílových subjektů k určitému jednání má být ekonomická výhodnost či nevýhodnost. Účelem uplatnění ekonomických nástrojů je zdražení záboru zelených ploch na jedné straně a zlevnění, resp. finanční podpora při revitalizačních činnostech a novém využívání brownfields na straně druhé. Zvláštní podskupinou v rámci ekonomických nástrojů je pak navrhované zvýšení daně z nemovitosti u brownfields, resp. u některých jejich typů, které má za cíl ekonomickou nevýhodností donutit pasivního vlastníka k zahájení revitalizační činnosti nebo k prodeji dotčené nemovitosti jinému subjektu.

Administrativně-právní nástroje

Jedná se o nástroje ve formě povolení, souhlasů, plánování, úpravy právní odpovědnosti za určitý stav a její důsledné uplatňování orgány státní správy, kontrola dodržování legislativních předpisů apod.

Ostatní

Do této skupiny nástrojů lze zařadit např. operativní opatření municipalit (zvýšení bonity pozemků sousedících s brownfields nebo přímo okrajových částí brownfields, jejich postupná revitalizace apod.).[19]

3.2 Finanční hledisko a zdroje finančních prostředků

Jak uvádí agentura CzechInvest, náklady na revitalizaci brownfields nelze stanovit plošně, ale je nutno posuzovat jednotlivá území individuálně. Na základě mnoha dosud zpracovaných výzkumů, mapování a studií lze alespoň odhadem říci, že průměrně tyto náklady činí 1800 Kč na m². Nákladovost se odvíjí od mnoha kritérií, a to především od rozsahu ekologické zátěže, míry a závažnosti kontaminace zeminy, lokalizace území, nutnosti stavebních, respektive demoličních zásahů, ekonomického potenciálu území, investičního záměru apod.[16]

Finanční prostředky čerpané z veřejných rozpočtů zdaleka nemohou komplexně pokrýt rozsah veškerých nezbytných potřeb, proto by měly prioritně používány v těch případech, kdy se jedná o revitalizaci následujících typů brownfields:

- území ve vlastnictví státu, města či obce;
 - lokality, kde stát, město či obec mají eminentní zájem na využití těchto území výhradně pro veřejný zájem;
 - lokality, kde podnikatelské prostředí není samo schopno uhradit a zabezpečit revitalizaci v plném rozsahu, přičemž je tato revitalizace v zájmu státu, města či obce.
- [18], [19]

Pro financování celého procesu revitalizace se často využívají i fondy Evropské unie, zejména pak fondy strukturální a Fond soudržnosti. Ovšem dosud není tato oblast dostatečně speciálně zpracovaná pro problematiku brownfields a nachází se převážně ve stadiu návrhů řešení. V současné době jsou schvalovány pouze jednotlivé operační programy – Operační program životní prostředí, Operační program Infrastruktura, regionální operační programy apod. Nejsou sice zaměřeny přímo na revitalizaci brownfields, ale lze na jejich základě čerpat na tuto oblast finanční dotace z evropských fondů.[19]

Jak je uvedeno výše, jedním ze zásadních předpokladů pro stanovení konkrétních postupů v konkrétních případech je vyřešení majetkoprávních vztahů, a to zejména v souvislosti s kategorizací možných příjemců finanční pomoci. Dále je nutné napravit dosud existující aspekty v této oblasti, čímž se rozumí např. nevyřešený koncepční přístup k tzv. historickým škodám a související právní vakuum, absence právní úpravy, evidence těchto území z obecného hlediska, která by měla být podkladem pro využívání území, ale i existující podpora a investiční pobídky projektům na zelené louce.[18]

Aby docházelo k účelnému a konstruktivnímu využití těchto ploch, je nezbytné, aby byly splněny určité předpoklady a to zejména kvalitní a včasná informovanost veřejnosti i potenciálních investorů, vyjasnění a napravení vlastnických vztahů, podpora veřejnosti, soulad projektu regenerace s územním plánem a rozvojem, identifikace ekologické zátěže území, odpovědnosti za její vznik a náklady spojené s jejím odstraněním, motivace všech zúčastněných stran, právní rámec k vyloučení rizik či právní normy motivačního charakteru. Pokud budou výše uvedené body splněny, dá se předpokládat, že bude docházet k zužitkování a znovuvyužití těchto zdevastovaných území.[18], [19]

II. PRAKTICKÁ ČÁST

4 STÁVAJÍCÍ STAV BROWNFIELDS V ČESKÉ REPUBLICE

Úspěch Česká republiky je především postaven na hlubokých průmyslových kořenech. Součástí restrukturalizace hospodářství jsou i průmyslové a neprůmyslové lokality brownfields, které potřebují regeneraci. Určitou obnovu těchto kontaminovaných ploch provedl Fond národního majetku, jednotlivá ministerstva řídicí operační programy, dotační tituly či jednotlivé vlastní projekty. Další lokality brownfields byly regenerovány veřejnou správou nebo samotnými podnikatelskými subjekty, které zde buď započaly, nebo obnovily svou podnikatelskou činnost.[15]

Z důvodů potřeby vhodného prostředí pro zajišťující rychlou a efektivní realizaci projektů regenerace vznikla „Národní strategie regenerace brownfield“. Předmětem této strategie je definování jednak cílů a nástrojů, ale i koordinace veřejné podpory procesu regenerace brownfields v České republice v následujících letech.[9]

Napříč všemi kraji ČR byla provedena vyhledávací studie, díky níž bylo lokalizováno celkem 2 355 lokalit brownfields. Celková rozloha těchto zdevastovaných území je 10 326 ha a plocha zastavěná objekty je 4 206 m². Jednotlivá území byla hodnocena podle různých kritérií. Jedním z nich bylo hledisko předchozího využití lokality. Na pomyslném prvním místě jsou to brownfields zemědělská, tedy lokality, které byly v minulosti využívány pro zemědělské účely. Právě těch je na území naší republiky nejvíce – 821, což představuje necelých 35 % veškeré plochy všech brownfields. V těsném závěsu jsou brownfields průmyslová, kterých je 785 (33 %). Lokalit v minulosti využívány jako zařízení občanského vybavení (školy, kulturní a sportovní centra, zdravotnické areály) nalezneme 304 (13 %) a zbylých

19 % území bylo využíváno armádou, cestovním ruchem – zejména pak lázeňstvím a jinými způsoby.[3], [9]

Z pohledu velikosti ploch jednotlivých brownfields zauímají největší část právě průmyslová brownfields – 4 423 ha. Skoro o polovinu menší území, přesněji 2 394 ha, zabírají armádní a vojenské prostory. Překvapující třetí místo získala brownfields zemědělská, která zauímají plochu o rozloze 1 840 ha. A co se týče typu vlastnictví, tak necelých 73 % těchto ploch je v soukromém vlastnictví různých majitelů, asi 20 % je ve vlastnictví veřejném a u 169 lokalit nebylo vlastnictví určeno.[3], [9]

5 BROWNFIELDS VE ZLÍNSKÉM KRAJI

5.1 Předpoklady vzniku brownfields ve Zlínském kraji

Zlínský kraj je tvořen čtyřmi okresy. Jedná se o Zlín, Kroměříž, Uherské Hradiště a Vsetín. Správní obvod tohoto kraje obsahuje 13 správních obvodů obcí s rozšířenou působností (Bystřice pod Hostýnem, Holešov, Kroměříž, Luhačovice, Otrokovice, Rožnov p. Radhoštěm, Uherské Hradiště, Uherský Brod, Valašské Klobouky, Valašské Meziříčí, Vizovice, Vsetín, Zlín). Na rozloze 3964 km² je rozprostřeno 305 obcí, z čehož 30 má statut města. Díky své rozloze je Zlínský kraj čtvrtý nejmenší kraj v ČR. K 31. prosinci 2009 žilo ve Zlínském kraji celkem 591 042 obyvatel.[5], [26]

Zlínský kraj je geograficky velmi rozmanitý. Nalezneme zde nejen hornatiny (Moravskoslezské Beskydy, Bílé Karpaty), ale i nížiny (Chřiby, severní polovina Dolnomoravského úvalu a jižní část Hornomoravského úvalu). Přírodní předpoklady vytváří podmínky pro rozvoj zemědělské produkce a to zejména v západní části kraje. V zemědělství v současné době pracuje pouze 2,4 % ekonomicky aktivního obyvatelstva v kraji. Po roce 1989 došlo k výraznému poklesu jednak intenzity a jednak zaměstnanosti v tomto sektoru, což vytvořilo předpoklady pro vznik brownfields zemědělského původu.[9], [26]

Po roce 1989 došlo k významnému úpadku rovněž tradičních průmyslových odvětví Zlínského kraje. Jistým symbolem v tomto směru se stal obuvnický průmysl, v případě Zlínského kraje je tento průmysl nerozlučně spojen se jménem Tomáše Bati. Takto vznikly předpoklady pro vznik brownfields, tentokrát průmyslového původu. Přesto až do současnosti si zpracovatelský průmysl zachoval velmi významné postavení v ekonomické struktuře Zlínského kraje, neboť je v něm stále zaměstnáno 36 % ekonomicky aktivního obyvatelstva v kraji. Vedle zemědělství a průmyslu zaznamenal po roce 1989 úpadek rovněž armádní sektor, kdy byly rušeny nepotřebné vojenské areály. Naopak v posledních dvaceti letech zaznamenal dynamický rozvoj sektor služeb. Požadavky rozvíjejících se sektorů však jsou v řadě případů zcela nekompatibilní s charakteristikami opuštěných lokalit. Problém brownfields se tak i v případě Zlínského kraje stává aktuálním.[21]

Jednou z reakcí na tuto skutečnost je vypracování databází lokalit charakteru brownfields. Tyto databáze byly vypracovány napříč všemi kraji prostřednictvím tzv. vyhledávacích studií. Zlínský kraj není v tomto směru výjimkou. A právě soubor těchto databází se ná-

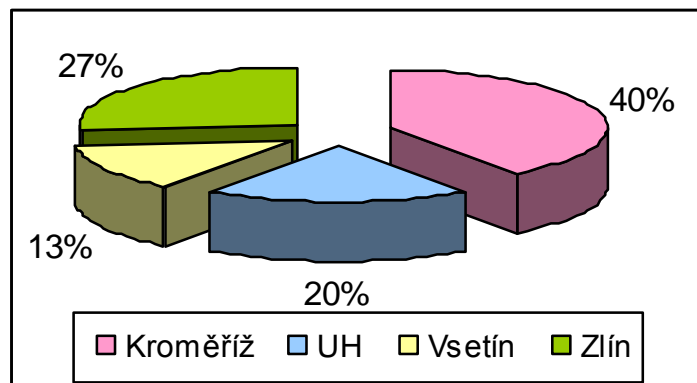
sledně stal klíčovým podkladem pro „Národní strategii regenerace brownfield v ČR“. Následně pak vznikla i „veřejná databáze brownfields“, která je v současné době neustále doplňována a aktualizována.[9]

5.2 Analýza brownfields ve Zlínském kraji

V případě Zlínského kraje byla původní databáze dále aktualizována v rámci přípravy Strategie regenerace brownfield ve Zlínském kraji. Právě z této databáze vychází i následující analýza vzhledem k vybraným charakteristikám. Databáze byla tvořena na základě šetření mezi starosty jednotlivých měst a obcí celého Zlínského kraje. Díky pečlivému přístupu byl přesně zmapován katastr všech měst a obcí ve Zlínském kraji a na základě tohoto průzkumu bylo zjištěno, zda se na jejich správním území nachází lokalita či lokality brownfields. Následně pak bylo vybráno celkem 173 lokalit brownfields, z nichž bylo už 27 lokalit regenerováno, a jsou plně využity, nebo se v současné době regenerují. Ze zbylých 146 lokalit bylo pak ještě několik dalších vyřazeno a konečný počet identifikovaných brownfields se zastavil na čísle 114. Celková rozloha těchto ploch je 566,95 ha a jejich seznam je uveden v příloze P I.[9]

Struktura lokalit brownfields Zlínského kraje podle okresů

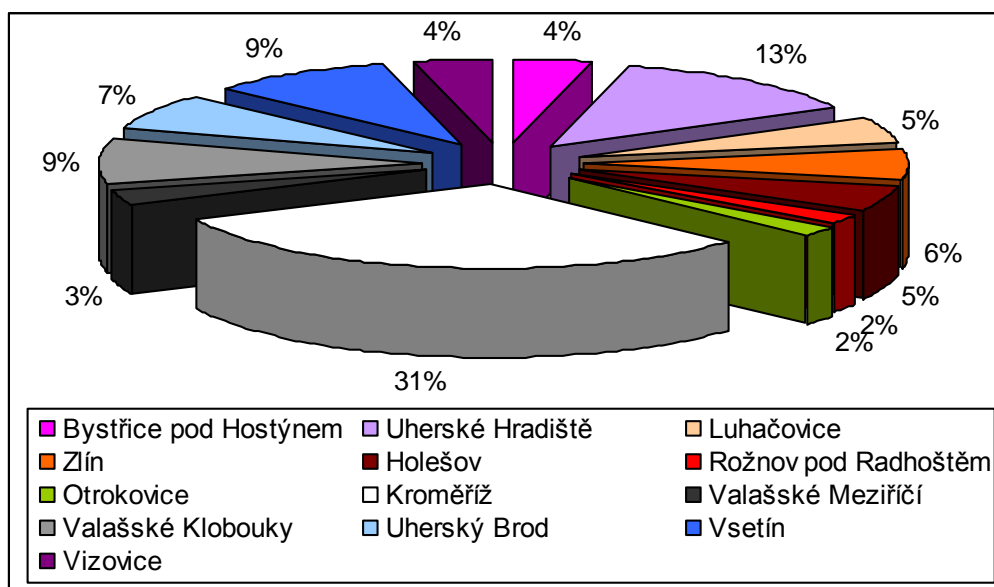
Díky mapování vybraných 114 lokalit brownfields Zlínského kraje bylo zjištěno, že téměř polovina těchto ploch, přesněji 45 identifikovaných lokalit, se nachází v okrese Kroměříž (40 %). Ostatní okresy měly v porovnání s okresem Kroměříž poloviční hodnoty, například v okrese Zlín se nachází 27 % zdevastovaných ploch (31 lokalit brownfields) a 20 % těchto ploch se nachází v okrese Uherské Hradiště. Nejméně jich bylo nalezeno v okrese Vsetín (13 %), což můžeme vidět i na následujícím obrázku (Obr. 1.). Z hlediska umístění lokalit v rámci celého Zlínského kraje lze konstatovat, že kromě velkých měst jsou jednotlivá území rozprostřena po kraji rovnoměrně, tuto skutečnost můžeme vidět v příloze P I, ve které nalezneme celkový přehled všech lokalit brownfields ve Zlínském kraji.



Obr. 1. Struktura lokalit podle okresů.[9]

Struktura lokalit brownfields Zlínského kraje podle ORP

Další obrázek (Obr. 2.) ukazuje, že nejvíce brownfields bylo identifikováno v ORP Kroměříž (31 %), následuje ORP Uherské Hradiště (13 %) a zbylé ORP zahrnují méně jak 10 % identifikovaných lokalit. Nejméně lokalit brownfields je v ORP Otrokovice (2 %). Stejnou hodnotu nabývá i ORP Rožnov pod Radhoštěm. Při posouzení četnosti brownfields dle ORP lze konstatovat, že nastavená územní jednotka je příliš malá na to, aby bylo možno přesně definovat jednotlivá zjištění.



Obr. 2. Struktura lokalit podle ORP.[9]

Struktura lokalit brownfields Zlínského kraje podle celkové výměry a počtu lokalit brownfields

Jak už bylo řečeno výše, celková plocha všech lokalit brownfields ve Zlínském kraji je 566,95 ha. Kroměříž, jakožto okres s nejmenší rozlohou, má na svém území poměrně velké zastoupení lokalit brownfields, což dokazují i následující tabulky (Tab. 1., Tab. 2.). Naopak okres Vsetín, který má ze všech okresů Zlínského kraje největší rozlohu okresu, disponuje s nejmenší plochou, na které byly nalezeny lokality brownfields. V tomto okrese nalezneme pouze 43,07 ha zdevastovaného území, což je v porovnání s ostatními okresy zanedbatelná plocha. Vysoké číslo celkové výměry lokalit brownfields v okrese Zlín je díky tomu, že se na území tohoto okresu nacházejí 2 velké a rozlehlé lokality, a to Baťův areál ve Zlíně (69,63 ha) a Průmyslový areál ve Slavičíně (110 ha).

Tab. 1. Rozloha okresů, celková výměra a počet lokalit brownfields.[9]

| | rozloha okresu | celková výměra lokalit brownfields v okrese | celkem lokalit |
|-----------------|-------------------|---|--------------------|
| Kroměříž | 80 000 ha | 159,15 ha | 45 lokalit |
| UH | 99 100 ha | 112,02 ha | 23 lokalit |
| Vsetín | 114 300 ha | 43,07 ha | 15 lokalit |
| Zlín | 103 000 ha | 252,71 ha | 31 lokalit |
| celkem | 396 400 ha | 566,95 ha | 114 lokalit |

Ve Zlínském kraji je nejvíce těch lokalit brownfields (57 %), které mají území středně velkého charakteru, tzn. 1 – 5 ha. V tomto kraji nalezneme nejméně lokalit brownfields s rozlohou nad 50 ha – jedná se o pouhá 2 % ze všech vybraných území a zpravidla jsou to především strategické a prioritní lokality velkého významu a dopadu jako již zmiňovaný Baťův areál ve Zlíně nebo Průmyslový areál ve Slavičíně.

Okres Uherské Hradiště, ve kterém se nachází areál Panského dvora, si v porovnání zbylých okresů nevede vůbec špatně. Oproti okresu Zlín, který má přibližně stejnou rozlohu, má okres Uherské Hradiště poloviční výměru všech lokalit. Co se týče počtu lokalit brown-

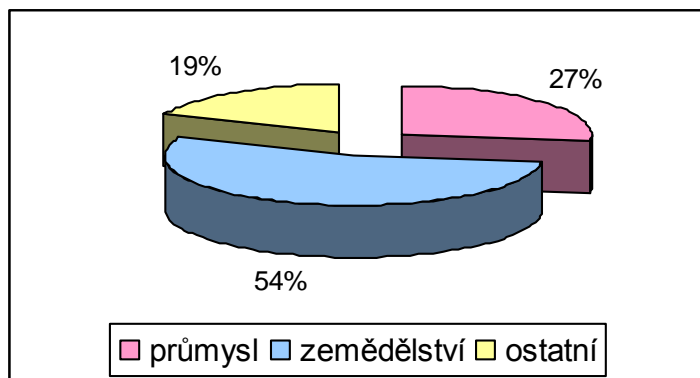
fields, tak je okres Uherské Hradiště na pomyslném druhém místě s počtem 23 lokalit brownfields, předběhl ho pouze okres Vsetín, na jehož území se nachází 15 lokalit brownfields. V porovnání s ostatními okresy má okres Uherské Hradiště nejméně lokalit brownfields s rozlohou do 1 ha. Na jeho území se nachází pouze 16 lokalit brownfields s rozlohou do 5 ha, a z toho 3 lokality mají výměru do 1 ha, jedná se o bývalý statek v Hluku, farmu v Jankovicích a pivovar v Uherském Ostrohu.

Tab. 2. Rozdělení okresů podle velikosti lokalit brownfields.[9]

| | do 1 ha | 1-2 ha | 2-5 ha | 5-10 ha | 10-50 ha | nad 50 ha |
|-----------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Kroměříž | 8 lokalit | 14 lokalit | 13 lokalit | 6 lokalit | 4 lokalit | 0 lokalit |
| UH | 3 lokalit | 5 lokalit | 8 lokalit | 5 lokalit | 2 lokalit | 0 lokalit |
| Vsetín | 4 lokalit | 2 lokalit | 8 lokalit | 0 lokalit | 1 lokalit | 0 lokalit |
| Zlín | 10 lokalit | 8 lokalit | 6 lokalit | 5 lokalit | 0 lokalit | 2 lokalit |

Struktura lokalit brownfields Zlínského kraje podle původního využití

Porovnáním jednotlivých lokalit podle předchozího využití bylo zjištěno, a následující obrázek (Obr. 3.) i tabulka (Tab. 3.) to dokazují, že více než polovina všech identifikovaných lokalit brownfields ve Zlínském kraji byla v minulosti používána k zemědělským účelům (54 %). Druhým nejčastějším odvětvím byl průmysl (27 %).



Obr. 3. Předchozí převažující využití lokality.[9]

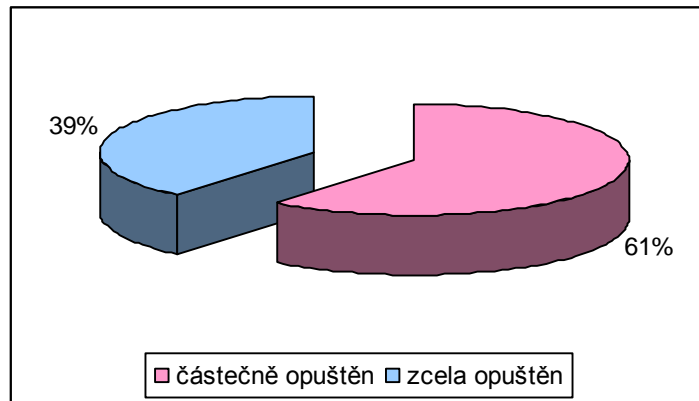
Tab. 3. Rozdělení lokalit podle původního využití.[9]

| | průmysl | zemědělství | občanská vybavenost | armáda | jiné (doprava, školství, aj.) |
|-----------------|------------|-------------|---------------------|-----------|-------------------------------|
| Kroměříž | 9 lokalit | 29 lokalit | 2 lokalit | 3 lokalit | 2 lokalit |
| UH | 8 lokalit | 14 lokalit | 1 lokalit | 0 lokalit | 0 lokalit |
| Vsetín | 5 lokalit | 5 lokalit | 2 lokalit | 1 lokalit | 2 lokalit |
| Zlín | 10 lokalit | 12 lokalit | 4 lokalit | 1 lokalit | 4 lokalit |

Jestliže dané lokality porovnáme z hlediska rozlohy v rámci předchozího využití, pak 293,98 ha (52 %) rozlohy všech identifikovaných lokalit ve Zlínském kraji bylo v minulosti využíváno k průmyslovým účelům. Zemědělství je druhým nejčetnějším odvětvím. Tento fakt ukazuje na vyšší průměrnou velikost brownfields průmyslového původu ve srovnání se zemědělskými brownfields. Lokality s bývalým zemědělským využitím zaujímají 169,68 ha rozlohy, tedy necelých 30 %. Zbýlých 18 % lokalit pak zahrnují druhově různorodé typy brownfields. V okrese Kroměříž zaujímají největší rozlohy lokality, které byly v minulosti využívány pro zemědělské účely, naopak v okrese Zlín jednoznačně dominuje průmysl z hlediska rozlohy v rámci předchozího využití.

Tab. 4. Členění okresů z hlediska rozlohy v rámci předchozího využití.[9]

| | okres Kroměříž | okres UH | okres Vsetín | okres Zlín | celkem |
|--------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|
| zemědělství | 82,07 ha | 41,48 ha | 13,05 ha | 33,08 ha | 169,68 ha |
| průmysl | 29,23 ha | 53,54 ha | 12,4 ha | 198,81 ha | 292,98 ha |
| ostatní | 47,85 ha | 17 ha | 17,62 ha | 20,82 ha | 102,29 ha |
| celkem | 159,15 ha | 112,02 ha | 43,07 ha | 252,71 ha | 566,95 ha |

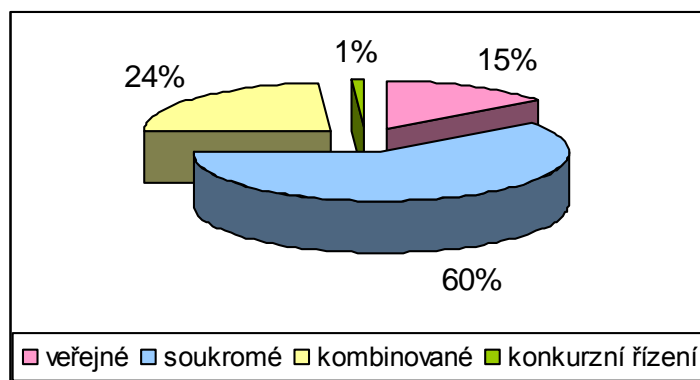
Struktura lokalit brownfields Zlínského kraje podle současného využití lokality

Obr. 4. Stávající převažující využití lokality.[9]

Více jak polovina (61 %) těchto zdevastovaných lokalit je částečně opuštěna a tak je část území stále aktivně využívána a nedochází tak k degradaci celého území, ale pouze nevyužívané části. Zcela opuštěných lokalit je zhruba 39 % a z hlediska komplexního rozvoje území mají větší potenciál.

Struktura lokalit brownfields Zlínského kraje podle formy vlastnictví

Většina (60 %) identifikovaných lokalit brownfields ve Zlínském kraji je vlastněna soukromými subjekty. Vlastnictví kombinované, tedy smíšené vlastnictví jedné lokality soukromými i veřejnými subjekty, představuje 24 % všech lokalit. Jak můžeme vidět i na obrázku (Obr. 5.) ve veřejném vlastnictví je 15 % těchto vybraných lokalit, což je o 5 % méně než je průměr ČR.



Obr. 5. Převažující typ vlastnictví.[9]

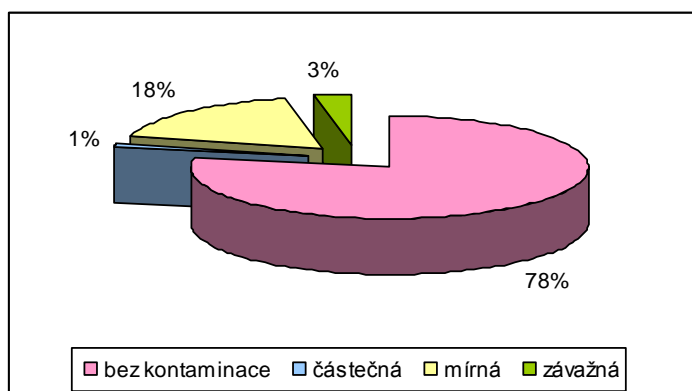
Struktura lokalit brownfields Zlínského kraje podle ekologické zatíženosti

Bez předpokládané kontaminace – na základě posouzení předchozího využití lokality se nepředpokládá, že nemovitost, půda či voda zájmového území budou kontaminovány.

Částečná kontaminace – v lokalitě se pravděpodobně nachází plošná kontaminace půdy, vody či konstrukcí, která je závažná. Hodnoty mírně překračující limity se v rámci dalších let budou dále ustupovat.

Mírná či bodová kontaminace – při posuzování předchozích aktivit v území lze předpokládat, že většina plochy není kontaminována. V území se budou objevovat pouze místa, kde kontaminace bude mírného či závažného charakteru (např. kontaminované podlahové plochy, vnitřní zdivo, půdy v blízkosti kanalizační jámy atd.)

Závažná kontaminace – dle předchozího využití lokality lze předpokládat, že území i stavební objekty jsou kontaminovány a v rámci realizace projektu bude nutné komplexní sanace a dekontaminace. Území má silně degradující účinky na okolní životní prostředí.[9]



Obr. 6. Struktura dle míry kontaminace.[9]

Z hlediska ekologické zatíženosti se u 78 % vybraných lokalit nepředpokládá kontaminace. Podíváme-li se na celorepublikovou hodnotu, tak ani v tomto případě se u více než poloviny lokalit (52 %) nepředpokládá žádná ekologická zátěž. Míra koncentrace a její závažnost velmi ovlivňuje řešení z hlediska nákladovosti a časové náročnosti. Lze tedy předpokládat, že u více jak $\frac{3}{4}$ identifikovaných území brownfields nehrozí výrazné investice do případných dekontaminací.

5.3 Celkové zhodnocení brownfields ve Zlínském kraji

V rámci mapování brownfields ve Zlínském kraji lze konstatovat, že:

- nejčastější výskyt lokalit brownfields se nachází v okrese Kroměříž, naopak nejméně lokalit, co do počtu i rozlohy, se nachází v okrese Vsetín,
- nejvíce lokalit zaujímá rozlohu mezi 1 – 5 ha (57 %),
- rozlohu nad 50 ha mají pouze 2 % všech lokalit brownfields ve Zlínském kraji,
- více než polovina identifikovaných lokalit byla v minulosti využívána k zemědělským účelům (54 %) a druhým nejčastějším z hlediska předchozího využití byl průmysl (27 %),
- v současnosti je více než 59 % lokalit částečně opuštěných a zcela opuštěno je 39 % lokalit,
- více než 70 % lokalit je bez ekologické zátěže,
- více než 60 % lokalit je v soukromém vlastnictví. Ve veřejném vlastnictví je pouze 15 % všech identifikovaných lokalit. Zbývající lokality jsou v kombinovaném vlastnictví (24 %),
- v současnosti je cca 35 % identifikovaných lokalit vlastněno více než 5 vlastníky.

SWOT ANALÝZA

Na základě předchozích zjištění lokalit brownfields ve Zlínském kraji, lze shrnout silné, slabé stránky, příležitosti a rizik do přehledné SWOT analýzy.

| SILNÉ STRÁNKY | SLABÉ STRÁNKY |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - zájem Zlínského kraje na řešení problematiky brownfields - systematické budování a rozvoj dopravní sítě – zejména silniční sítě - ochota aktivní spolupráce měst a obcí při řešení brownfields - nízký počet lokalit brownfields, u kterých se předpokládá kontaminace | <ul style="list-style-type: none"> - nízký počet lokalit brownfields ve veřejném vlastnictví - velké množství chátrajících lokalit ve špatném technickém stavu – nevhodné pro budoucí využití - nevyjasněné majetkoprávní vztahy lokalit brownfields - komplexní problém „vlajkové“ loka- |

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - podpora informovanosti a přípravy projektů (CzechInvest) | <p>lity Bařův areál Zlín</p> <ul style="list-style-type: none"> - chybějící rozvojová koncepce využití brownfields - chybějící schválené územně plánovací dokumenty u některých obcí - převaha rozptýlených brownfields zemědělského typu - vysoký počet lokalit v kombinovaném vlastnictví (více vlastníků v rámci jedné lokality) |
| PŘÍLEŽITOSTI | HROZBY |
| <ul style="list-style-type: none"> - možnost využití finančních prostředků ze strukturálních fondů či jiných dotačních titulů na regeneraci - zvýšení obecného povědomí o problematice brownfields ve Zlínském kraji - pozitivní hodnocení investičního prostředí ve Zlínském kraji - široké portfolio brownfields dle velikosti lokalit - potenciál regenerace brownfields při rozvoji podnikatelského prostředí kraje - vysoká poptávka po bývalých průmyslových lokalitách | <ul style="list-style-type: none"> - dopady hospodářských změn na podnikatelské prostředí - vnímání majitelů brownfields jako plnohodnotné podnikatelské nemovitosti – neúměrné prodejní ceny za lokality - nárůst nákladů v případě odkladu procesu regenerace, včetně případné infiltrace kontaminací do okolního prostředí - zpomalení rozvoje dopravní infrastruktury ve Zlínském kraji – zejména dálniční síť, komunikace I. třídy - nedostatek volných finančních zdrojů na trhu - snížená aktivita bank k úvěrování projektů - nedostatečná úroveň spolupráce veřejného a soukromého sektoru při řešení problematiky brownfields |

Závěrem je možno říci, že cílem celé této podrobné analýzy není podat vyčerpávající obraz o všech lokalitách brownfields ve Zlínském kraji, ale spíše shromáždit takové informace, které následně v budoucnu přispějí k využití a rozvoji brownfields.

Díky průzkumu bylo identifikováno velké množství lokalit brownfields, co do velikosti, stavu opuštěnosti, různorodosti předchozího využití atd. U některých lokalit v současné době již dochází k jejich regeneraci nebo jsou již plně obnovena pro nové účely. Proces regenerace je však u jednotlivých lokalit individuální. Nejen ve Zlínském kraji, ale i v ostatních krajích, se nejvíce potýkají s problémem složitých majetkoprávních vztahů, který výrazným způsobem brání rozvoji nebo jej brzdí úplně. Různorodost předchozího využití i stávajícího stavu nabízejí příležitost pro mnohá řešení. Mezi nejatraktivnější části patří zejména okolí krajské metropole Zlína – ORP Zlín, Vizovice a Otrokovice, které dohromady zabírají asi 20 % rozlohy identifikovaných brownfields ve Zlínském kraji.

6 PANSKÝ DVŮR V KUNOVICÍCH

Tato část práce představuje případovou studii v současné době probíhající regenerace brownfields ve Zlínském kraji. Poznatky získané z tohoto úspěšného projektu budou následně využity v kapitole sedmé, která představuje vlastní návrh řešení vybraného brownfields, který je veden v databázi popsané v předcházející části.

6.1 Základní informace

| | |
|----------------------------|---|
| <i>Původní funkce</i> | zámek, tvrz, statek |
| <i>Plánované využití</i> | prostory pro společenské využití (společenský sál s jevištěm), restaurace a kavárna, galerie a síň tradic města, knihovna a čítárna |
| <i>Garant</i> | Město Kunovice |
| <i>Zúčastněné subjekty</i> | Město Kunovice, soukromé subjekty (v případě spolufinancování) |
| <i>Způsob realizace</i> | vícezdrojové financování (z rozpočtu města, pomocí dotačních titulů MK ČR, MMR ČR, spolufinancování soukromým sektorem) |
| <i>Stavební dozor</i> | GG ARCHICO s.r.o. |

6.2 Pozice areálu a historie

Umístění Panského dvora

Areál Panského dvora se nachází v samém centru města Kunovice. Je situován na hlavní městské křižovatce na rohu ulice Panské a náměstí Svobody, v blízkosti úřadů, institucí a kostela a rozprostírá se až ke sportovnímu areálu. Pozemek, na kterém se objekt nachází je mírně svažité. Zastavěná plocha má rozlohu 195,9 m² a obestavěný prostor 1 677,9 m³. Majitelem části kulturní památky je město Kunovice.[1]

Jde o velmi výrazný, atraktivně položený jednopodlažní objekt se sníženým půdním prostorem a sedlovou střechou, který je složen ze čtyř podélných traktů, uspořádaných kolem přibližně čtvercového, neúplného uzavřeného dvora. Součástí areálu je samostatně stojící sýpka, situovaná severozápadně od hlavního objektu. Celou lokalitu tak lze rozdělit na tři části. První částí je bývalý hospodářský dvůr, druhou částí je lokalita kolem stávajícího historického objektu sýpky a třetí částí je lokalita sportoviště.[1]



Obr. 7. Letecký pohled na celý areál.[6]

Historie

Vzhledem k několika dochovaným nepřímým archivním zprávám o existenci šlechtického či zeměpanského sídla v Kunovicích již od raného středověku je velmi pravděpodobné, že dnešní hospodářský dvorec navazoval na starší budovy, střídavě nazývané tvrzí, zámekem, či hradem, případně s nimi sousedil. Nejstarší zmínka a tedy první dochovaný opis listiny vydané v Kunovicích je z roku 1196. Podle panoramatických snímků se dá předpokládat, že Panský dvůr plnil účel zámku již od roku 1315. Roku 1623 byly všechny statky přiděleny knížeti Gundakarovi z Lichtenštejna. Požár v 17. století vyvolal řadu rekonstrukcí a přeměn celého areálu během následujících několika staletí. Změna vlastníka a využití celého areálu pak přišla až v roce 1951 se vznikem JZD, kdy se z Panského dvora stal statek a stáje pro dobytek. O několik desítek let později, v roce 1994, byl areál Panského dvora prohlášen za nemovitou kulturní památku č. ÚSKP 12634/7 – 8578. V roce 2000 začalo město Kunovice odkupovat jednotlivé části areálu Panského dvora od firem ZEVOS, a.s. a STAMOS, s.r.o. V roce 2005 už město Kunovice vlastnilo všechny 3 části areálu. Celková hodnota odkoupení byla cca 24 000 000 Kč.[7], [17]

6.3 Etapy revitalizace

Celý proces revitalizace začal v roce 2003, kdy město Kunovice žádalo o dotaci ze Společného regionálního operačního programu na část areálu, kterou tehdy vlastnilo. Předpokládané náklady v té době činily 90 mil. Kč, ovšem i přes veškerou snahu město Kunovice

požadovanou dotaci nedostalo, jelikož nastaly komplikace s majetkoprávním vypořádáním – problémem byla skutečnost, že město nevlastnilo ostatní pozemky v těsné blízkosti areálu a celkově tak byl omezen přístup do areálu. Město Kunovice to však nevzdalo a v roce 2005 odkoupilo zbytek areálu do svého vlastnictví. Celková náklady byly cca 24 milionů Kč. Jakmile získalo město Kunovice celý areál do vlastnictví, rozhodlo se zadat zpracování studie různým autorům (3 studie). Vše bylo podrobena v celoměstské anketě (jak v tištěné podobě, tak i na internetu). Výsledky byly zpracovány a sloužily jako podklad pro schválení konečné varianty zastupitelstvem města. Po schválení studie si město zpracovalo vlastní finanční analýzu, která měla prověřit možnost finančního zabezpečení realizace záměru. Tato analýza byla projednávána s představiteli kraje. Městu se podařilo zařadit revitalizaci brownfields Panského dvora do strategických investic Zlínského kraje, což se stalo důležitým krokem v možnosti získávání dotací.[17]

Realizace celé akce byla finančně nereálná, proto došlo na rozdělení celého procesu regenerace do dílčích etap. Jednotlivé etapy byly rozpracovány do samostatných projektových dokumentací, na které se pak žádalo o dotaci. Proces revitalizace se skládá z následujících dílčích etap:

6.3.1 Právě probíhající nebo dokončené etapy

1. etapa - Revitalizace veřejného prostranství – areál Panského dvora

- zahájení 3/2009
- dokončení 6/2009
- celkové náklady cca 13 milionů Kč
- dotace cca 11 milionů Kč (ROP Střední Morava) a 2,3 milionů Kč vlastní zdroje

V rámci 1. etapy byla daná lokalita zcela zregenerována. Hlavním cílem projektu byla revitalizace území s ohledem na další rozvoj tohoto území jako centra města a zlepšení kvality života v něm. Nejprve došlo k odstranění nevyužívaných staveb za účelem efektivnějšího využití veřejného prostranství a urbanizované plochy. Jednalo se převážně o demolice a zainvestování do území inženýrskými sítěmi a komunikacemi pro další využití areálu. Součástí stavby pak bylo vybudování parku s atrakcemi pro děti a tím došlo k zatraktivněným území pro občany. Byla zde zbudována také nová dopravní infrastruktura, komunikace a chodníky, které zpřístupní tuto lokalitu a zkrátí tak některé pochůzkové vzdálenosti. Vznikl

kultivovaný veřejný prostor, který bude využíván pro relaxační a sportovně-kulturní aktivity. V tomto prostoru naleznou obyvatelé prostory pro uvolnění a odpočinek. Matky na mateřské dovolené a mládež zde mohou navštěvovat herní atrakce ve formě např. lanové dráhy, petanque apod.[2]

II. etapa - Komunitní centrum – areál Panského dvora

- zahájení 7/2009
- dokončení 5/2010
- celkové náklady 22,5 mil Kč
- dotace ROP cca 16,9 mil Kč

Ve druhé etapě, která by měla během následujících dní končit, by se mělo pokračovat v rekonstrukci dalších objektů v této lokalitě. Zejména pak rekonstrukce historické budovy – bývalé sýpky – která je nedělitelnou součástí tohoto areálu. Cílem je vytvořit kulturně-sociální zázemí a to vybudováním centra, kde bude umístěna knihovna s čítárnou (na vybavení PC dostalo město Kunovice v květnu 2010 další dotaci z fondu knihoven cca 75 tis Kč), dále prostor pro důchodce ke každodennímu setkávání, ale i klub pro setkávání matek s dětmi do cca 6 let předškolního věku. Je to určeno pro problémové děti, aby se jakýmsi způsobem uklidnily, ale i proto, aby se děti před nástupem do 1.třídy zapojily do komunity a neměly následně problém. Komunitní centrum tak sdruží v jednom prostoru nejmenší s nejstarší generací.[2]

III. etapa - Podnikatelský inkubátor Kunovice – Panský dvůr

- zahájení 8/2009
- dokončení 5/2011
- celkové náklady : 163 mil Kč bez DPH
- dotace z Ministerstva průmyslu a obchodu 120 mil Kč
- blíže viz. kapitola 6.4 - 6.6

IV. etapa - „Rekonstrukce Slovácké budy“ a „Slováckého sklípku“

- zahájení 5/2010
- dokončení 9/2010

- celkové náklady 12 mil Kč
- dotace z Ministerstva kultury a z programu příhraniční spolupráce – Stará Turá – Kunovice celkem 10 mil. Kč

Rekonstrukcí „Slovácké budy“ a „Slováckého sklípku“ by měl vzniknout prostor pro volnočasové aktivity. Využívat by jej měly i folklorní kroužky pro potřeby nacvičování a tréninku na vystoupení. V prostorách „budy“ by se měla každoročně konat škola lidový tanců. Rekonstrukcí této části areálu dojde ke zlepšení kulturního a společenského života ve městě.[2]

6.3.2 Plánované etapy

V. etapa - Výstavba sportoviště hřiště pro víceúčelové sporty.

VI. etapa- Revitalizace ul. Panská

- plánováno 2011 – 2012
- řešením bude napojení areálu na mezinárodní cyklotrasu EUROVELO NO9 – Moravská stezka, propoj na letní areál.

VII. etapa - Rekonstrukce sportovní haly

- plánováno 2012 – 2014.

VIII. etapa - Volná plocha rezervována pro soukromou investic nebo park

- peníze z prodeje by se použili pro některou z investic.[2]

6.4 Důvody revitalizace

V současné době chybí městu Kunovice přirozené, návštěvnicky atraktivní městské centrum s pěší a klidovou zónou, jak ji známe z jiných českých a moravských měst a obcí. Není zde žádná dominantní města a turistické „lákadlo“. Tento stav měl až doposud objektivní zdůvodnění v nadměrném zatížení centra tranzitní dopravou procházející celým městským regionem. Řešením nepříznivé dopravní situace městského regionu a odkloněním tranzitní dopravy se budou postupně snižovat negativní dopady dopravy a vytvoří se tak předpoklady pro komplexní řešení centrální části města tak, aby mohlo vzniknout skutečně důstojné a reprezentativní centrum společenského a kulturního života Kunovic.

Revitalizací objektu Panského dvora by tak mohla vzniknout klidová centrální zóna města se zelení, odpočinkovými plochami a možností venkovního posezení. Velkým nedostatkem města Kunovice jsou chybějící prostory pro společenské, kulturní a zábavní akce, ale také restaurační, administrativní a ubytovací prostory. I toto vše by se díky revitalizaci aspoň částečně vyřešilo. Část hospodářského dvora bude sloužit jako kulturně-vzdělávací centrum se zaměřením na cestovní ruch. Vzniklo by také několik nových parkovacích míst, po kterých je v centru města velká poptávka.

V prostorách Panského dvora je naplánována i výstavba malometrážních obecních bytů, ubytování pro studenty a svobodné páry. Potřebná je rovněž možnost ubytování sportovců při větších sportovních utkáních nebo členů hostujících folklorních souborů při pořádání festivalů. Ubytovací kapacity tohoto typu v Kunovicích dosud zcela chybí a ubytování musí být zajišťováno v sousedním Uherském Hradišti.[7]

Navržený areál bude sloužit nejen místním občanům, ale jeho záběr bude širší. Vedle obyvatel širšího regionu bude vzhledem ke své profilaci kulturně-vzdělávacího centra se zaměřením na folklor určen i pro podporu cestovního ruchu – pořádání výukových programů a workshopů, pod záštitou městem založené agentury, zaštiťující a spravující celý areál.[7]

6.5 Předmět rekonstrukce

Předmětem je rekonstrukce stávajícího areálu Panského dvora v Kunovicích. Jedná se o několik objektů situovaných do tvaru písmene „U“, které budou rekonstruovány na prostory pro společenské využití (společenský sál s jevištěm), galerii, restauraci a knihovnu s čítárnou. Základním požadavkem je, aby zde bylo minimum venkovních úprav a vše spíše směřovalo na úpravy vnitřních prostorů.

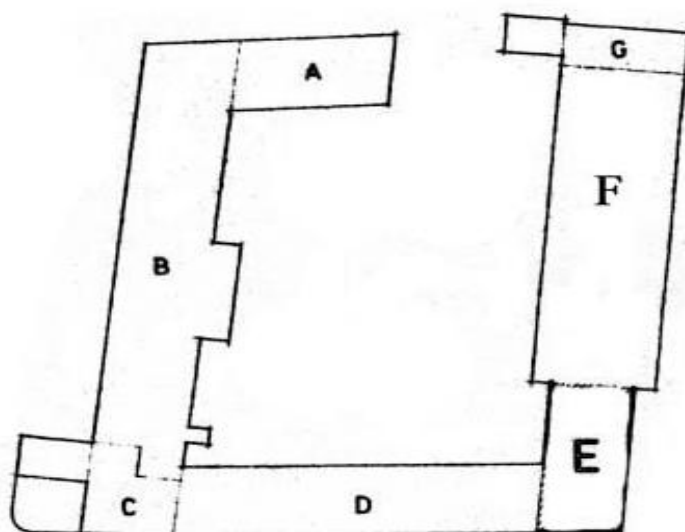
Rekonstrukce zahrnuje památkově chráněné objekty, které jsou několik stovek let staré, takže je třeba věnovat zvýšenou pozornost navrhovaným úpravám s důrazem na zachování historické hodnoty těchto staveb. Historické objekty jsou jednopodlažní a až na malé výjimky nepodsklepené. Návrh také předpokládá s využitím podkroví.[7]

Cílem tohoto záměru je rekonstrukce významné památky v centru města Kunovic a její oživení pomocí nové funkce tak, aby došlo k přeměně tohoto devastovaného území v plnohodnotnou součást města, která bude sloužit návštěvníkům i místním obyvatelům k uspokojování kulturních, vzdělanostních, sportovních a rekreačních potřeb. Navrhované

využití má bezprostřední vazby na místní historické folklórní tradice – stylová restaurace, semináře lidových tanců a hudby, atd.

6.6 Popis objektů areálu Panského dvora

Objekt hospodářského dvora lze podle jednotlivých křídel členit na objekty A až E, které na sebe těsně navazují. Nový projekt řeší změnu dispozičního řešení u všech přízemních a částečně i půdních prostor ke komerčním účelům.[2]



Obr. 8. Zjednodušený náčrt
Panského dvora.[1]

Objekt A

Část A bude sloužit jako technické a provozní zázemí pro přilehlé sály a ostatní křídla. Budou zde šatny pro účinkující a elektrorozvodna v přízemí, v patře pak denní místnost a kotelna.[8]

Objekt B

V části B bude umístěn velký, jednopodlažní společenský sál s jevištěm a kapacitou 300 sedících diváků, prostory foyer, šatny a hygienického zázemí. V závěru tohoto křídla bude umístěn salonek s barem a vlastním zázemím. Nad tímto salonkem pak bude druhý salonek v podkroví. Část podkroví bude využívána jako strojovna vzduchotechniky a část zůstane jako půda. Hlavní vstup diváků bude přes průjezd ze dvora. Vstupní hala se šatnou pro diváky a pokladnou bude navazovat na jedné straně na sál, na druhé straně na část vestibulu

s přístupem na WC, do kavárny a salonku v 2. nadzemním podlaží. Předpokládaný maximální počet diváků je 500.[8]

Objekt C

Křídlo C pak bude využíváno pro výukové, školící a klubové prostory. V přízemí bude umístěn klub seniorů. Pro přístup osobám handicapovaným je navržen venkovní samostatně stojící výtah, který usnadňuje přístup do 2. nadzemního podlaží.[8]

Objekt D

V části D bude umístěna agentura spravující celý areál. V patře bude vytvořen další výukový prostor s kanceláří a hygienickým zázemím.[8]

Objekt E

V západní části hospodářského dvora je navržena přístavba nového multifunkčního sálu s elevací. Využití se předpokládá na hudební, divadelní a filmové produkce nebo jako výukový prostor pro konference, přednášky či semináře. Základem objektu je sál s pevnými sedadly a s kapacitou 144 míst. Přístup do sálu bude umožněn dvěma postranními chodbami z foyer, kde nalezneme i šatnu. Tato část je podsklepená. Suterén bude využíván jako šatny pro účinkující, zázemí personálu a sklady. Objekt provozně navazuje na část A s níž je propojen několika průchody.[8]

Objekt F

Část F je samostatný, provozně oddělitelný celek, ve kterém je navržena stylová restaurace s vinárnou či kavárnou a hotelem v podkroví. Tyto dva provozy jsou oddělitelné v případě, že budou mít dva pronajímatele. Kapacita restaurace a vinárny činí cca 50 plus 40 míst. Hotelovou část tvoří 13 pokojů (11 dvojlůžkových a 2 jednolůžkové) a dva apartmány. Celková ubytovací kapacita tedy činí 30 míst.[8]

Objekt G

Objekt sýpky bude sloužit jako komunitní centrum, jehož jádrem bude nová knihovna a centrum pro seniory, ale i matky s dětmi. Objekt je řešen s centrálním vstupem, kde bude umístěna prostorná schodišťová hala s výtahem a šatnami. Odtud budou vstupy do knihovny a centra pro matky s dětmi. Knihovna bude zasahovat i do druhého nadzemního patra, kde bude část s veřejným internetem a oddělením dětské knihovny. V patře bude dále vy-

budována klubovna pro modeláře, jedna univerzální klubovna a technické zázemí objektu.[8]

Okolí objektů

Součástí výstavby je přístupová komunikace, veřejné parkoviště, úprava prostoru před Panským dvorem a poměrně rozsáhlé sadové úpravy. Pro potřeby návštěvníků bude sloužit 96 parkovacích stání, situační členění umožňuje parkování několika autobusů. Veškeré plochy kolem objektu budou zatravněny kvalitním travním osivem zátěžového charakteru a bude vysázeno celkem 135 stromků.[8]

Jedná se o časově a finančně věcně velmi rozsáhlý projekt, proto není divu, že součástí dokumentace je předpokládaná etapizace. V průběhu realizace však může docházet ke změně v posloupnosti jednotlivých etap – vždy však za předpokladu, že každá z realizovaných částí bude tvořit souvislý celek, který nenaruší možnosti realizace dalších etap.

Při obnově je zapotřebí vycházet z podstaty areálu. Vždy šlo o hospodářský objekt, který byl využíván převážně jako sýpka či stáje a jen částečně pro ubytování zaměstnanců, reprezentační a kancelářské prostory. Zásadní změna využití je samozřejmě možná, ale neměla by poškodit památkové hodnoty, ba naopak, mělo by dojít k jejich vyzdvižení a vhodné prezentaci.

7 NÁVRHOVÉ ŘEŠENÍ – JAROŠOVSKÝ PIVOVAR

Základní údaje

- kraj Zlínský
- okres Uherské Hradiště
- město Uherské Hradiště, část obce Jarošov
- katastrální území Jarošov
- výměra zájmového území areálu bývalého pivovaru Jarošov 25 400 m²
- výměra zastavěné plochy areálu bývalého pivovaru Jarošov 15 000 m²
- cílové skupiny: subjekty podnikající v okolí, obyvatelé města, obyvatelé spádové oblasti.



Obr. 9. Letecký pohled na pivovar Jarošov[6].

Historie

Vznik pivovaru v Jarošově se datuje do roku 1688, kdy byl založen měšťany z Uherského Hradiště. Zpočátku byl provoz bezproblémový, ovšem postupem času se začaly objevovat

stížnosti správců a sládka. Pivovar postupně přestal vykazovat své původní výsledky a pro město se stal neatraktivním, proto jej od roku 1814 magistrát pronajímal a následně v roce 1869 dokonce i prodal za 13 tisíc zlatých majiteli realit z Uherského Ostrohu S. Braunovi. K pivovaru patřila sladovna, palírna kořalky, "šenkhouz" a doplňková výroba kvasnic pro město Uherské Hradiště a okolí. K pivovaru byl také přistaven byt pro sládka a mistra bednáře. Rodina Braunů vlastnila pivovar po tři generace a za dobu jejich řízení podniku si výroba vedla velmi dobře. Rozvoj zastavila až 1. světová válka, kvůli níž byl pivovar dočasně vyřazen z provozu. V objektu se sušila zelenina pro armádu, práci zde vykonávaly jen ženy. Pivo se vařilo v omezeném množství a pouze pro válečný průmysl. V roce 1939 museli Braunovi opustit republiku před Hitlerem a pivovar musel být narychlo prodán. Pivovar prosperoval i v dalších letech, ovšem po roce 1989 nastal převrat a stále obtížněji konkuroval pivovarských kolosům. Pivovar měl v roce 1996 ztrátu 48 mil.Kč. Na pokraji zániku se po několikaleté agonii octl v říjnu 1997. Snaha najít ještě na poslední chvíli solventního kupce byla neúspěšná, a tak se poprvé ve více jak třísetleté historii tohoto pivovaru chystalo ukončení vaření piva v jeho prostorách. Pivovar byl uzavřen k 31.12.1997. Zůstala sladovna, v budovách provozovala společnost Pivovary a sodovkárny Brno sklad pro své výrobky.[20]

Důvody revitalizace

Na základě rozhodnutí zástupce bývalého majitele, vedení společnosti Pivovary a sodovkárny Brno a.s. byl v roce 1997 pivovar uzavřen. Pouze budova sladovny byla dále využívána pro skladovací účely. Celý areál tvoří trojúhelník, který jednou stranou přiléhá k páteřní komunikaci obce. Budovy u této silnice patří k nejstarším, ostatní budovy byly postaveny v pozdějším období. Ačkoli v areálu došlo k několika rekonstrukcím, současný stav budov je špatný a celý areál je předběžně určen k prodeji.[20]

Rekonstruována je pouze vstupní budova v levé části, která je dnes využívána jako restaurace, pivní bar a bowling centrum s dětským hřištěm a terasou. Areál je v takovém stavebně – technickém stavu, že jeho případná přeměna bez odstranění stávajících nevyužitých budov, je takřka nemožná. Komplexní rekonstrukcí jednotlivých budov dojde z hlediska stavebně – technického k vytvoření vhodného podnikatelského prostředí s důrazem na případný další rozvoj výrobních či skladovacích kapacit.

Cíl projektu

Po bližším prostudování Jarošova jsem zjistila, že tato městská část se neustále potýká s problémem špatné občanské vybavenosti, proto by bylo vhodné v areálu pivovaru vybudovat prostory, které by současnou situaci zlepšily. Chybí zde i objekt, který by nabízel potřebné sociální služby, dále prostory, které by umožňovaly drobným firmám shromáždit se. Odstraněním budov ve špatném technickém stavu a celkovou změnou záměru dalšího rozvoje území, bude možné lokalitu dále využívat jako živnostenské multifunkční centrum s možností podnikání, případně rozvoj v oblasti občanské a obytné vybavenosti. Uvedené změny by mohly přinést nové využití areálu a jeho celkové oživení.

Stávající stav areálu pivovaru je v současné době ve velmi špatném technickém stavu, proto je nutná její rekonstrukce. Areál však bude obtížně využitelný bez výrazných změn vzhledem k předchozí specifické pivovarnické činnosti. Dnes je areál téměř nevyužívaný s výjimkou skladových prostor a vstupní budovy, a postupně chátrá. Věřím však, že by jeho regenerace napomohla ke zkvalitnění sociálních služeb, životního prostředí, ale i podpory rozvoje soukromého sektoru. Dalo by se říci, že revitalizace tohoto území s důrazem na další rozvoj území, velmilepší podnikatelské prostředí stávajících areálů.

Aktivita projektu

- před samotnou realizací projektu je největším úkolem vytvoření projektové dokumentace. Následně na to zpracování žádosti o poskytnutí dotace. Dalším důležitým krokem bude provedení výběrového řízení na dodavatele stavby a na stavební dozor.
- příprava území - demolice budov v pravé části areálu, dílny a garáže, pivovarského komína a části sladovny
- stavební práce - rekonstrukce objektů v areálu,
- obnova zeleně - sadbové úpravy

Objektová skladba

Stejně tak jako v případě Panského dvora v Kunovicích, i zde by bylo nejvhodnější rozdělit celý areál na několik funkčních zón a celý proces revitalizace etapizovat. Nedůležitějším

krokem je provést demolicí budov a části betonové rampy (označeno na Obr. 10 černě). V této fázi budou rovněž rozebrány či demolovány současné betonové a panelové plochy. Následně dojde k terénním úpravám uvnitř areálu a v rámci přípravy území dojde k odstranění zeleně a několika stromů, které nelze začlenit do budoucí situace. V návaznosti na to dojde k odkanalizování areálu, napojení vodovodu na vodovodní řád a rozvod plynu v lokalitě.

Po dokončení těchto prací se může začít s revitalizací celého areálu – v první fázi dojde k výstavbě malého supermarketu městského typu. Ten by měl vzniknout ve východní části areálu (plocha označena na Obr. 10 růžově), aby byl snadno přístupný nejen budoucím nájemcům bytů, ale i současným obyvatelům přilehlých rodinných domů.

Po dokončení předchozí etapy, by se mohly začít rekonstruovat budovy (označeno na Obr. 10 zeleně), které ještě nejsou zcela zdevastované a byly nedávno modernizovány. Jelikož byl celý areál v minulosti využíván pro účely pivovarnictví, dá se předpokládat, že se zde nachází budovy s vysokými stropy, a tak by tyto objekty sloužily k vybudování loftových bytů. Struktura jednotlivých bytů by mohla být následující: velký obývací pokoj s kuchyňským koutem, prostorná ložnice, pracovna, komora, šatna, koupelna, toaleta. V posledním patře by se navíc dala vytvořit rozhledná střešní terasa. Celkem by tak mělo vzniknout 30 bytů, které budou atraktivních hlavně pro mladé lidi.

V západní části by na toto rezidenční bydlení navazovalo komunitní centrum, které by vzniklo rekonstrukcí plochy, na níž se nacházejí 2 budovy (označeny na Obr. 10 hnědě). V rámci celého areálu bývalého pivovaru by obsahovaly prostory, jenž této městské části dodnes chybějí. Tím by došlo ke zlepšení podmínek pro sociální fungování obce. Provozně by mohla být stavba rozdělena na několik funkčních celků, které mohou být provozovány samostatně i v rámci obou částí budovy. V přízemí větší budovy by mohly vzniknout prostory pro ordinaci lékaře, v prvním patře by bylo vhodné vybudovat společenský sál, případně i nějaký prostor pro setkávání matek s dětmi, či klub pro seniory. Tím se naskytne nové prostory pro spolkovou činnost, pořádání soukromých, ale i veřejných akcí. V posledním patře multifunkčního objektu by pak mohlo vzniknout fitcentrum se soláriem a wellness klub nebo menší tělocvična. Prostory s tímto využitím by se mohly rozšířit až do podkroví. Jelikož je v Jarošově pouze školní knihovna, bylo by vhodné do sousední, menší budovy tuto knihovnu přestěhovat a případně ji i rozšířit. Tím by mohla případně vzniknout i pobočka významné knihovny Bedřicha Beneše Buchlovana v Uherském Hradišti. Celkově

by vznik knihovny zvýšil komfort obyvatel v oblasti samovzdělávací a kulturní, a vznik zdravotního střediska by tak zlepšil strukturu občanské vybavenosti.

Důležité je myslet i na drobné podnikatele, kterých v okolí Jarošova neustále přibývá. V následujících etapě by se tedy mělo počítat i s vybudování komerční zástavby (značeno na Obr. 10 červeně), která bude sloužit nejen jako sídlo drobných podnikatelů, ale také jako odstínění rezidenční části areálu od frekventované silnice. Přestavba této budovy by mělo vzniknout 30 prostorných kanceláří. Vedle těchto objektů by se po zdemolování přilehlých, starých a chátrajících budov (označeny na Obr. 10 černě) vytvořil prostor pro vybudování několika nových parkovacích míst, které by byly využity nejen novými obyvateli areálu, ale i návštěvníky komunitního centra či místními podnikateli.

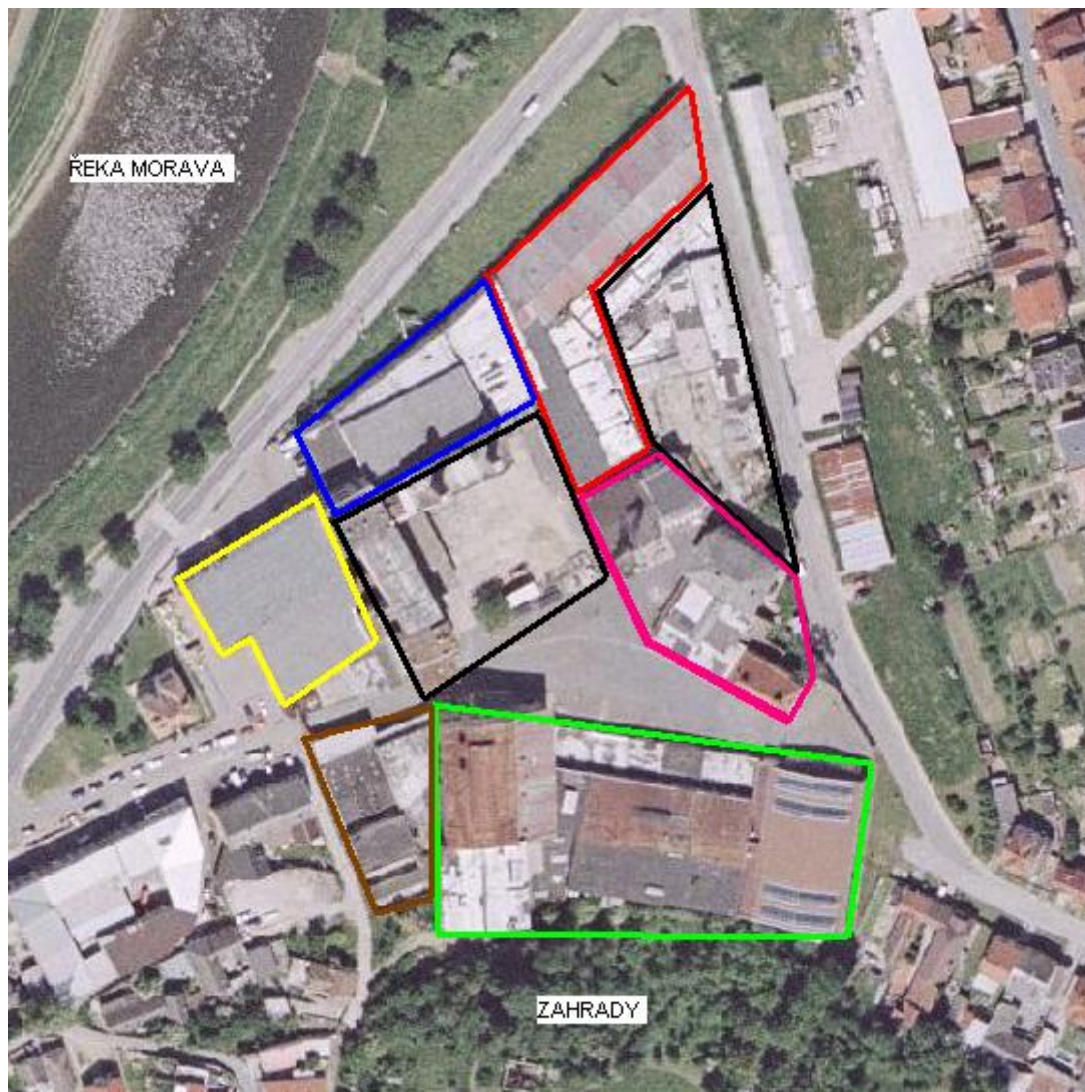
Jelikož se toto území nachází v regionu, kde má pivo dlouholetou tradici, tak by bylo vhodné ponechat část areálu k vybudování galerie pivovarnictví. K tomu by mohl sloužit objekt bývalé palírny alkoholu (označen na Obr. 10 modře), který se nachází přímo u hlavní silnice. Původní vybavení tohoto objektu je stále dochované a tak by bylo vhodné tento objekt využít pro vznik galerie pivovarnictví, čím se zvýší atraktivita této městské části. Potřeby turistů by mohl uspokojit přilehlý areál (označen na Obr. 10 žlutě), kde se v současné době nachází prostory restaurace a kavárny, bowlingu a dětského hřiště s terasou.

V poslední fázi by pak došlo k regeneraci centrálního nádvoří, které je obestavěno jednotlivými budovami. Velká většina vzniklé plochy bude sloužit jako parkoviště, zbytek území bude vysázen zelení. Za areálem se nachází zahrada se vzrostlými stromy a tak je nutné do budoucna počítat s využitím těchto pozemků k vybudování parku a odpočinkové zóny.

Na vizualizaci jsou barevně rozlišeny jednotlivé funkční typy budov:

- **červeně** jsou označeny plochy pro administrativní a komerční využití,
- **černě** jsou označeny budovy a plochy, které by mohly být zdemolovány a na jejich místě by mohlo vyrůst parkoviště,
- **růžově** jsou označeny budovy pro vznik obchodu,
- **modře** jsou označeny plochy určené pro vzniku galerie pivovarnictví,
- **žlutě** je vyznačena stávající restaurace s bowlingem,

- **hnědě** jsou označeny budovy pro vznik multifunkčních objektů,
- **zeleně** jsou vyznačeny plochy pro bydlení.



Obr. 10. Návrh možného řešení areálu pivovaru.[6]

Rozpočet

Celková výměra území je 25 400 m², z toho připadá 15 000 m² zastavěným plochám. Podle orientačního měření z ortofotomapy by se část – přesněji 8 500 m² - z této plochy dalo využít pro zástavbu budovami a 6 500 m² použít na vybudování parkoviště. Zbytek nezastavěného území - tedy 10 400 m² - bude rekultivováno (demolice, sadbové úpravy, rezerva území). Celkové předpokládané náklady by měly lehce přesáhnout částku 500 000 000 Kč.

Jelikož má dané území rozlohu 25 400 m² a cena 1 m² činí přibližně 630 Kč, tak se dá odhadnout, že vykoupení celého areálu by město přišlo na cca 16 milionů Kč.

Předpokladem pro zahájení stavební činnosti je organizace výběrového řízení na dodavatele prací a stavební dozor – celkové náklady budou 65 000Kč. Výdaje na dokumentaci k projektu, které taktéž předcházejí samotné realizaci stavby budou činit 750 000 Kč. Největší položkou v rozpočtu jsou investiční náklady. Jako první a nejvýznamnějším krokem je demolice. Náklady na demolice, přípravu území a sadbové úpravy budou představovat částku 10,4 milionů Kč (1 m² rekultivované plochy stojí zhruba 1 000 Kč). Vybudování bytů by přišlo město na necelých 157 milionů Kč, s tím předpokladem, že budovy k tomu určené jsou 9 metrů vysoké. Náklady na výstavbu komunitního centra budou činit necelých 35 milionů Kč. Největší položkou v rozpočtu je vznik podnikatelského inkubátoru, jehož celková cena rekonstrukce přesáhne 191 milionu Kč. Vybudování obchodu bude stát 46 milionu Kč a vznik galerie pivovarnictví přijde na 31 milionů Kč. Posledním bodem rozpočtu je vznik parkoviště, jehož výstavba přijde město na 18,5 milionu Kč.

Tab. 5. Odhadovaný rozpočet.

| | Rozloha [m ²] | Výška [m] | Cena [Kč/ m ²] | Celková cena [mil Kč] |
|--|-------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| Vykoupení areálu | 25 400 | - | 630 | 16,0 |
| Demolice, příprava území a sadbové úpravy | 10 400 | - | 1 000 | 10,4 |
| Výstavba bytů | 3 000 | 9 | 5 800 | 156,6 |
| Komunitní centrum | 600 | 10 | 5 800 | 34,8 |
| Obchod | 1 000 | 8 | 5 800 | 46,4 |
| Galerie | 600 | 9 | 5 800 | 31,3 |
| Podnikatelský inkubátor | 3 300 | 10 | 5 800 | 191,4 |
| Parkoviště | 6 500 | - | 2 850 | 18,5 |

Uvedené ceny jsou jen orientační, získané z aktuálních cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2010. [23]

Financování projektu

Jelikož je daný objekt určen k prodeji, tak je složité řešit otázku financování vzhledem k možnosti změny vlastníka. Navrhovala bych využití daného areálu k jiným než průmyslovým účelům, aby se dalo případně žádat o finanční zdroje z ROP NUTS II Střední Morava. Nejprve je však nutné vyřešit majetkoprávní vztahy. Stejně tak, jako v případě brownfields v Kunovicích, i zde by bylo nejvhodnější, aby celý areál odkoupil jeden investor investičním záměrem na celkovou koncepci a rozdělil tak dané území na několik funkčních zón, které by plnily svůj účel. Nejhorší variantou totiž je, když se jednotlivé budovy rozprodávají samostatně různým subjektům. Teprve až po vyřešení majetkoprávních vztahů je možné zpracovat žádost o dotaci z ROP. V případě úspěchu této žádosti bude snaha směřována na co nejrychlejší obstarání potřebných podkladů a zahájení stavby.

Realizace celé akce je finančně náročná, proto by mělo dojít na rozdělení celého procesu regenerace do dílčích etap. Jednotlivé etapy by pak měly být rozpracovány do samostatných projektových dokumentací, na které se požádá o dotaci. Návrh možného financování jednotlivých etap:

Vybudování bytů

- zastavěná plocha 3 000 m²
- celkové náklady cca 157 milionů Kč
- 1/3 sociální byty – financováno ze SFRB, zbytek dofinancování z rozpočtu města
- 2/3 tržní byty určené k prodeji – financováno soukromým investorem

Multifunkční objekt – komunitní centrum

- zastavěná plocha 600 m²
- celkové náklady cca 35 milionů Kč
- financováno z ROP v rámci výzvy na podporu volnočasových aktivit (max. 85%)
- zbytek dofinancovat z rozpočtu města

Obchod

- zastavěná plocha – 1 000 m²
- celkové náklady cca 46 milionů Kč

- financováno obchodním řetězcem

Galerie pivovarnictví

- zastavěná plocha – 600 m²
- celkové náklady cca 31 milionů Kč
- financováno z rozpočtu města, případně Ministerstvem kultury České republiky

Podnikatelský inkubátor

- zastavěná plocha – 3 300 m²
- celkové náklady cca 191,5 milionů Kč
- financováno dotací z Ministerstva průmyslu a obchodu České republiky (max. 75%)

Celý proces revitalizace tohoto území by měl trvat zhruba 7 let, s tím předpokladem, že už budou vyřešeny majetkoprávní vztahy. Získané dotace město použije na realizaci jednotlivých etap, zbytek však bude muset dofinancovat z vlastních prostředků. Generování zisků v dalších fázích bude záležet na schopnosti města.

ZÁVĚR

Je všeobecně známo, že jsou brownfields nevyužívané nebo málo využívané areály, převážně původně výrobní, které se obvykle nacházejí v zastavěné části města. Ovšem jejich současná funkce a způsob využití neodpovídají potřebám urbanistického rozvoje části města, ve které leží, a tak se v mnoha případech stávají zdrojem ekologické zátěže, zejména pak kontaminace půdy. Dalším záporným jevem může být fakt, že hodnota pozemku je často vyšší než hodnota staveb, které se na něm nacházejí. Obvykle v těchto areálech mohou být komplikované a neprůhledné vlastnické vztahy.

Brownfields tedy představují problém, který se pouze výjimečně podaří vyřešit běžnými tržními mechanismy. Brownfields často vytvářejí bariéru dalšího rozvoje, ale představují i překážku estetickou. Příprava území brownfields je většinou organizačně a finančně značně náročná a vyžaduje sdružování prostředků z více zdrojů. Cílem řešení problematiky brownfields je zlepšení celkového obrazu, rozšíření příležitostí pro podnikatele a tedy i nárůst ekonomických aktivit, pracovních možností a zlepšování životního prostředí v revitalizovaných oblastech.

Tato bakalářská práce se snaží nejprve uvést do problematiky brownfields. Následně se zabývá podrobnou analýzou lokalit brownfields ve Zlínském kraji, ale hlavně se snaží pomocí případové studie Panský dvůr v Kunovicích názorně ukázat, jak celý proces revitalizace probíhá. Jelikož městu doposud chybí významná historická památka nebo věhlasné kulturně-společenské centrum s bohatým programem, lákající návštěvníky města zastavit se a pobýt v příjemném prostředí s nabídkou služeb cestovního ruchu, kultury, sportu a obchodu, rozhodlo se město Kunovice o revitalizaci významné kulturní památky, díky čemuž získá reprezentativní historický objekt spoluvytvářející jádro města a zároveň důstojný stánek kultury a společenského života obyvatel, stejně jako centrum zabezpečující komplexní služby turistům a návštěvníkům města.

V okrese Uherské Hradiště, kam kunovický areál Panského dvora patří, se nachází více lokalit brownfields. Jednou z nich je i areál hradišťské nemocnice. V tomto případě je však schválena celková studie, podle které se v současné době již začíná s přestavbou celého areálu. Účelem předkládaného projektu je komplexní revitalizace opuštěné části areálu nemocnice v Uherském Hradišti. Vzniknout by tu měly byty a prostory pro podnikání, ale i nové napojení se sídlištěm Štěpnice novou komunikací.

Další lokalita brownfields nacházející se na území Uherského Hradiště je věznice v samém centru města, která již několik let hyzdí okolí historického centra. Věčným problémem tohoto území jsou nevyřešené vlastnické vztahy mezi městem a Ministerstvem spravedlnosti. Podle předběžných odhadů by v jedné části areálu mělo vzniknout muzeum totality, další – největší část - má patrně sloužit jako nákupní centrum. Přemýšlí se i o vybudování parkovacích míst uvnitř tohoto areálu, které v centru města neustále chybí. Jelikož zatím není osud věznice znám, tak můžu nejen já, ale i spoluobčané města Uherské Hradiště doufat, že se brzy majetkoprávní vztahy vyřeší a daná lokalita bude brzy regenerována s ohledem na zatraktivnění města a zkvalitnění života v něm.

Úkolem každého města, by mělo být umožnění každé městské části mít svou omezenou nabídku služeb a volnočasových aktivit. Tato skutečnost ovšem není zcela naplněna v nedalekém Jarošově, městské části Uherského Hradiště. Proto jsem se rozhodla více se zaměřit právě na tuto lokalitu brownfields a navrhnout případné možné řešení. Jarošov, obec se značně velkou populací, se neustále potýká s problémem špatné občanské vybavenosti. Nejsou zde vybudovány téměř žádné plochy občanské vybavenosti. Nachází se zde jen fotbalové hřiště v těsné blízkosti školy a školky a kulturní sál. Obchod tu nalezneme pouze jeden a to tak malý, že dokáže uspokojit pouze nejnutnější potřeby občanů. Jarošov se však v blízkém okolí obchodu neustále potýká s nedostatkem parkovacích míst. Pivovar, který je v blízkosti této stavby, by mohl v budoucnu tuto nedostatečnost nahradit. Mohlo by se zde např. po vzoru města Kunovice vybudovat obchody a služby s dostatečným množstvím parkovacích míst, případně centra pro volnočasové aktivity apod. Plánovaná revitalizace areálu by se dala využít k vybudování zázemí pro aktivity související se zkvalitněním sociálních služeb, životního prostředí a podporou rozvoje soukromého sektoru v obci.

Věřím, že se najde někdo, kdo bude ochoten dané lokality řešit, zachová celkový výraz staveb, obnoví funkčnost těchto území areálu a navrátí tak do něj život. Zajímat se o tyto lokality je důležité nejen pro zlepšení našeho života, ale i z toho důvodu, že je to jedna z možností jak spojit naši minulost s budoucností.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] B-Projekting spol. s.r.o. Inženýrskogeologický průzkum – AREÁL PANSKÉHO DVORA. 02/2003
- [2] B-Projekting spol. s.r.o. Realizační dokumentace - AREÁL PANSKÉHO DVORA – projekt záchrany. 04/2004
- [3] *CzechInvest - Agentura pro podporu investic a podnikání* [online]. 1994 [cit. 2010-05-05]. Národní strategie regenerace brownfieldů. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/nsrbf>>.
- [4] *CzechInvest - Agentura pro podporu investic a podnikání* [online]. 1994 [cit. 2010-05-05]. Podnikatelské nemovitosti - Brownfieldy. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/brownfieldy>>.
- [5] *Český statistický úřad* [online]. 2009, 22.3.2010 [cit. 2010-05-05]. Obyvatelstvo Zlínského kraje v roce 2009. Dostupné z WWW: <http://www.zlin.czso.cz/xz/redakce.nsf/i/obyvatelstvo_zlinskeho_kraje_v_roce_2009>.
- [6] *Český úřad zeměměřičský a katastrální* [online]. 2004 [cit. 2010-05-05]. Nahlížení do katastru nemovitostí. Dostupné z WWW: <<http://nahliznidokn.cuzk.cz/Mapa.aspx?typ=Parcela&id=2583209711>>.
- [7] ČÍHALÍK, M.; STAŇKOVÁ, E.; ZDRAŽILOVÁ, B. Stavebně-historický průzkum panského dvorce v Kunovicích. Brno, 06/2002.
- [8] GG archico, s.r.o. Komplexní řešení centra Kunovic pro rozvoj cestovního ruchu a uspokojování potřeb občanů města - PANSKÝ DVŮR KUNOVICE. 02/2006
- [9] HABARTOVÁ, I. *www.kr-zlinsky.cz* [online]. 2009 [cit. 2010-05-05]. Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji. Dostupné z WWW: <<http://www.kr-zlinsky.cz/docDetail.aspx?docid=115654&nid=9631&doctype=ART>>.
- [10] HORÁKOVÁ, J., PLETNICKÁ, J. Metody řešení regenerace ploch brownfields. In Výzkum metod regenerace devastovaných průmyslových ploch (brownfields). Ostrava: VŠB-TU, 2004. 58 s. ISBN 80-248-0756-4.

- [11] HRŮZOVÁ, A.; NOVÁK, J. *Ústav pro ekopolitiku* [online]. 2003 [cit. 2010-05-05]. Revitalizace brownfields v ČR. Dostupné z WWW: <http://ekopolitika.cz/index2.php?option=com_content&do_pdf=1&id=26>.
- [12] JACKSON, J. B., et al. *Brownfields snadno a lehce: Příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí*. 1.vyd. Praha: IURS, 2005. 78 s. ISBN neuvedeno. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr-vyzkum.cz/cz/prirucka-brownfields-sna.aspx>>.
- [13] *Konstrukce - odborný časopis pro stavebnictví a strojírenství* [online]. 2007 [cit. 2010-05-05]. Developerské a investiční projekty. Dostupné z WWW: <<http://www.konstrukce.cz/clanek/>>. ISSN 1803-8433.
- [14] KUDA, F., et al. *Nevyužívané plochy neprůmyslového charakteru vybraných lokalit v Moravskoslezském kraji: sborník "Výzkum pro potřeby regionů" MMR*. 1.vydání. Ostrava : VŠB-Technická univerzita Ostrava, 2006. 94 s. ISBN 80-248-1258-4.
- [15] KURÁŽ, V. Současný stav revitalizace Brownfields v ČR. In *Workshop 2005 „Udržitelná výstavba“*. Praha: ČVUT, 2005. 24 s.
- [16] NOVÝ, A. et al. *Brownfields – šance pro budoucnost*. Brno: FA VUT, 2004. 78 s. ISBN 80-214-2697-7.
- [17] Osobní konzultace s aktéry a zaměstnanci města Kunovice
- [18] PAVLAS, M.; VONDRÁČKOVÁ, Věra. *EnviWeb* [online]. 2007 [cit. 2010-05-05]. Brownfields pod lupou. Dostupné z WWW: <<http://www.enviweb.cz/clanek/geologie/61972/brownfields-pod-lupou>>.
- [19] PETRUCCOVÁ, A. *České dráhy* [online]. 2007 [cit. 2010-05-05]. Vědec-kotechnický sborník 23/2007. Dostupné z WWW: <<http://www.cd rail.cz/VTS/CLANKY/vts23/2303.pdf>>.
- [20] *Pivovary.info* [online]. 2006 [cit. 2010-05-05]. Pivovar Jarošov. Dostupné z WWW: <<http://www.pivovary.info/historie/ij/jarosov.htm>>.
- [21] *Regionální informační servis* [online]. 2008 [cit. 2010-05-05]. Regionální informace o Zlínském kraji. Dostupné z WWW: <http://www.risy.cz/o_kraji_zlinsky_kraj>.

[22] *Regionální rozvojová agentura Jižní Moravy* [online]. 2005 [cit. 2010-05-05]. Brownfieldy 2005: situační zpráva pro JMK. Dostupné z WWW: <<http://www.rrajm.cz/download/bf2007/sitzpraJMK.pdf>>.

[23] *Stavební standardy* [online]. 2010 [cit. 2010-05-05]. Cenové ukazatele ve stavebnictví. Dostupné z WWW: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/Cen_ukazatele_2010.html.

[24] *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. 2009 [cit. 2010-05-16]. Výstavba sociálních bytů. Dostupné z WWW: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/vystavba-socialnich-bytu>>.

[25] *Ústav pro ekopolitiku* [online]. 2006 [cit. 2010-05-05]. Slovníček pojmů. Dostupné z WWW: <<http://ekopolitika.cz/cs/ustecko-zivy-region/slovnicek-pojmu.html>>.

[26] ZÁKUTNÝ, P. *Portál Zlínského kraje* [online]. 2002 [cit. 2010-05-05]. Charakteristika Zlínského kraje. Dostupné z WWW: <<http://www.kr-zlinsky.cz/docDetail.aspx?nid=3581&docid=27939&doctype=ART&did=3658>>.

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

| | |
|--------|--|
| ČR | Česká republika |
| DPH | Daň z přidané hodnoty |
| IC | Informační centrum |
| JZD | Jednotné zemědělské družstvo |
| MHD | Městská hromadná doprava |
| MK ČR | Ministerstvo kultury České republiky |
| MMR ČR | Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky |
| ORP | Obce s rozšířenou působností |
| ROP | Regionální operační program |
| SFRB | Státní fond rozvoje bydlení |
| TJ | Tělovýchovná jednotka |
| ÚSKP | Ústřední seznam kulturních památek |

SEZNAM OBRÁZKŮ

| | |
|--|----|
| Obr. 1. Struktura lokalit podle okresů.[9] | 28 |
| Obr. 2. Struktura lokalit podle ORP.[9] | 28 |
| Obr. 3. Předchozí převažující využití lokality.[9] | 30 |
| Obr. 4. Stávající převažující využití lokality.[9] | 32 |
| Obr. 5. Převažující typ vlastnictví.[9] | 32 |
| Obr. 6. Struktura dle míry kontaminace.[9] | 33 |
| Obr. 7. Letecký pohled na celý areál.[6] | 38 |
| Obr. 8. Zjednodušený náčrt Panského dvora.[1] | 43 |
| Obr. 9. Letecký pohled na pivovar Jarošov[6]. | 46 |
| Obr. 10. Návrh možného řešení areálu pivovaru.[6] | 51 |

SEZNAM TABULEK

| | |
|---|----|
| Tab. 1. Rozloha okresů, celková výměra a počet lokalit brownfields.[9]..... | 29 |
| Tab. 2. Rozdělení okresů podle velikosti lokalit brownfields.[9]..... | 30 |
| Tab. 3. Rozdělení lokalit podle původního využití.[9] | 31 |
| Tab. 4. Členění okresů z hlediska rozlohy v rámci předchozího využití.[9] | 31 |
| Tab. 5. Odhadovaný rozpočet. | 52 |

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P I Seznam všech brownfields ve Zlínském kraji

Příloha P II Architektonická situace Panského dvora v Kunovicích

Příloha P III Propočet nákladů na revitalizaci Panského dvora v Kunovicích

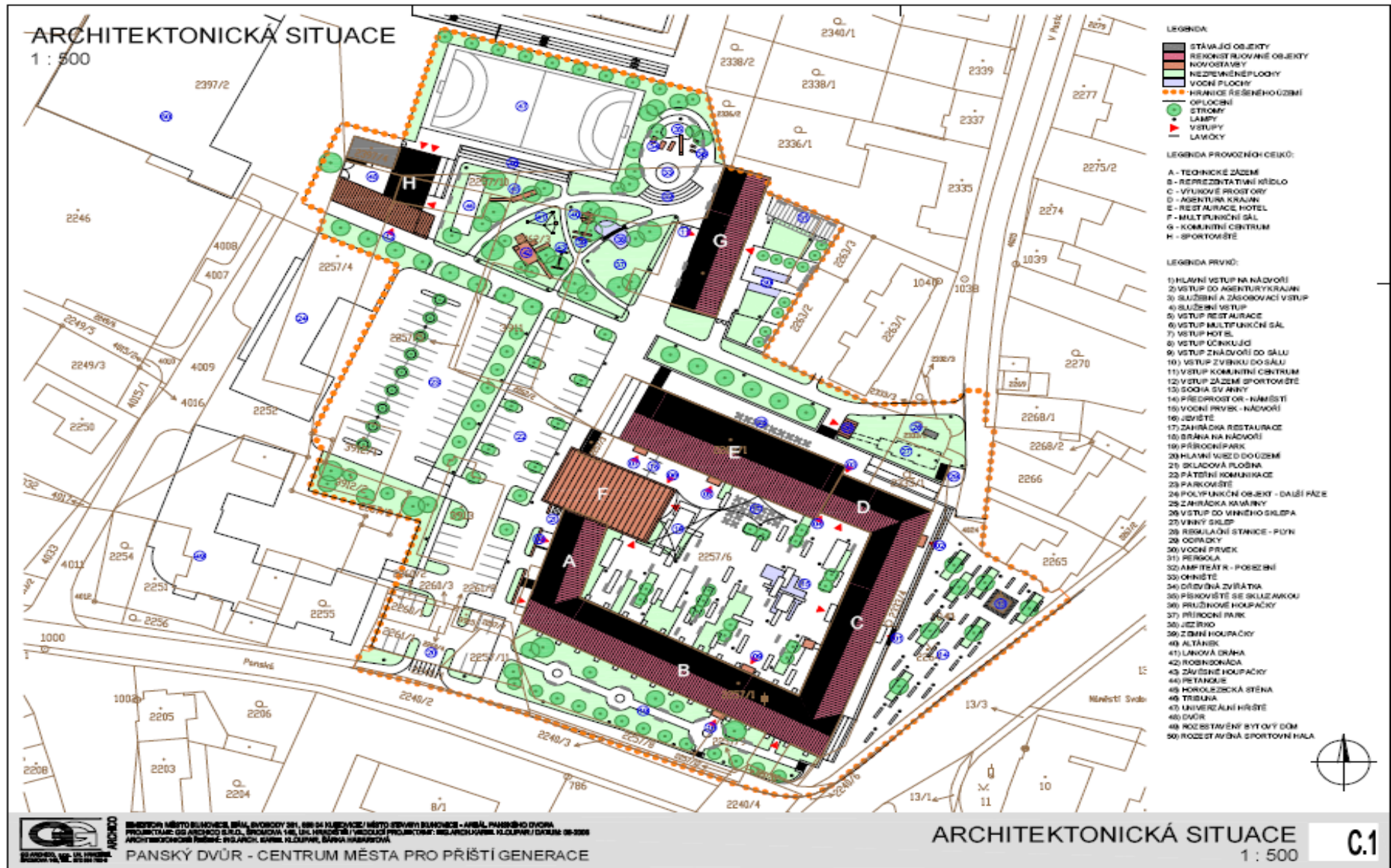
PŘÍLOHA P I: SEZNAM VŠECH BROWNFIELDS VE ZLÍNSKÉM KRAJI

| Okres | Číslo lokality | Obec | Katastrální území | Název lokality | Rozloha (v ha) | Předchozí využití | Opuštěnost | Míra kontaminace | Vlastnické vztahy |
|---|----------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------------------|-------------------|
| OKRES KROMĚŘÍZ | | | | | | | | | |
| ORP BYSTRICE POD HOSTÝNEM | | | | | | | | | |
| Kroměříž | ZK-KR-BRU-01 | Brusné, Slavkov pod Hostýnem | Brusné, Slavkov pod Hostýnem | Farma Brusné - Slavkov | 3,38 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | kombinované |
| Kroměříž | ZK-KR-BYS-01 | Bystřice pod Hostýnem | Hilnsko pod Hostýnem | Farma Hilnsko pod Hostýnem | 1,37 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | kombinované |
| Kroměříž | ZK-KR-CHOM-01 | Chomýž | Chomýž | Farma Chomýž | 2,16 | zemědělské | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | kombinované |
| Kroměříž | ZK-KR-LOU-01 | Loukov | Libosváry u Bystřice pod Hostýnem | Farma Libosváry | 2,05 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | kombinované |
| Kroměříž | ZK-KR-RAJ-01 | Rajnochovice | Rajnochovice | Uhli Rajnochovice | 0,64 | průmyslové | zcela opuštěn | závažná kontaminace | veřejné |
| CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V ORP BYSTRICE POD HOSTÝNEM | | | | | 3,6 ha | | | | |
| ORP HOLEŠOV | | | | | | | | | |
| Kroměříž | ZK-KR-HOL-01 | Holešov | Žopy | Farma Žopy | 1,99 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | kombinované |
| Kroměříž | ZK-KR-LUD-01 | Ludslavice | Hnojště Ludslavice | Farma Hnojště Ludslavice | 0,72 | zemědělské | částečně opuštěn | mírná či bodová kontaminace | soukromé |
| Kroměříž | ZK-KR-NEM-01 | Němčice | Němčice u Holešova | Farma Němčice | 1,68 | zemědělské | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | kombinované |
| Kroměříž | ZK-KR-PŘI-01 | Přilepy | Přilepy u Holešova | Farma Přilepy | 1,56 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Kroměříž | ZK-KR-PŘI-02 | Přilepy | Přilepy u Holešova | Zámek Přilepy | 3,2 | obč. vybavenost | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | veřejné |
| Kroměříž | ZK-KR-RYM-01 | Rymice | Rymice | Farma Rymice | 1,04 | obč. vybavenost | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | veřejné |
| CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V ORP HOLEŠOV | | | | | 10,19 ha | | | | |
| ORP KROMĚŘÍZ | | | | | | | | | |
| Kroměříž | ZK-KR-BAR-01 | Baňice - Velké Těšany | Velké Těšany | Vojenský areál Velké Těšany | 10,5 | vojenské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | veřejné |
| Kroměříž | ZK-KR-CET-01 | Cetechovice | Cetechovice | Farma Cetechovice | 1,26 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Kroměříž | ZK-KR-CET-02 | Cetechovice | Cetechovice | Sypka Cetechovice | 1,3 | zemědělské | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Kroměříž | ZK-KR-DRI-01 | Dřínov | Dřínov u Kroměříže | Farma Chváilkovice | 0,83 | zemědělské | částečně opuštěn | mírná či bodová kontaminace | soukromé |
| Kroměříž | ZK-KR-DRI-02 | Dřínov | Dřínov u Kroměříže | Farma Dřínov | 3,57 | zemědělské | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Kroměříž | ZK-KR-HON-01 | Honěčice | Honěčice | Farma Honěčice | 1,42 | zemědělské | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Kroměříž | ZK-KR-HUL-01 | Hulín | Hulín | Cukrovar Hulín | 6,85 | průmyslové | částečně opuštěn | částečná kontaminace | soukromé |
| Kroměříž | ZK-KR-HUL-02 | Hulín | Hulín | Státek Hulín | 10,2 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Kroměříž | ZK-KR-HUL-03 | Hulín | Hulín | Průmyslový areál UNITEX Hulín | 2,4 | průmyslové | částečně opuštěn | mírná či bodová kontaminace | soukromé |
| Kroměříž | ZK-KR-JAR-01 | Jarohněvice | Jarohněvice | Farma Jarohněvice | 2,22 | zemědělské | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | kombinované |
| Kroměříž | ZK-KR-KOR-01 | Koryčany | Bílšice | Farma Bílšice | 0,81 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Kroměříž | ZK-KR-KRO-01 | Kroměříž | Kroměříž | Rozeřtávány prům. areál Kroměříž | 1,65 | průmyslové | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Kroměříž | ZK-KR-KRO-02 | Kroměříž | Kroměříž | Rybalkovy kasárna Kroměříž | 17,45 | vojenské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | kombinované |
| Kroměříž | ZK-KR-KRO-03 | Kroměříž | Zlámanka | Zámečnickví Zlámanka | 0,85 | průmyslové | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Kroměříž | ZK-KR-KRO-04 | Kroměříž | Vážany u Kroměříže | Cihelna Vážany | 10,59 | průmyslové | částečně opuštěn | mírná či bodová kontaminace | soukromé |
| Kroměříž | ZK-KR-KVA-01 | Kvasice | Kvasice | Farma Kvasice | 2,58 | zemědělské | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | kombinované |
| Kroměříž | ZK-KR-KYS-01 | Kyselovice | Kyselovice | Mlékárna Kyselovice | 1,37 | průmyslové | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Kroměříž | ZK-KR-LIT-01 | Litenčice | Litenčice | Cihelna Litenčice | 4,36 | průmyslové | zcela opuštěn | mírná či bodová kontaminace | soukromé |
| Kroměříž | ZK-KR-LIT-02 | Litenčice | Litenčice | Farma Litenčice | 0,81 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Kroměříž | ZK-KR-MOR-01 | Morkovice - Slížany | Slížany | Farma Slížany | 3,33 | zemědělské | částečně opuštěn | mírná či bodová kontaminace | soukromé |
| Kroměříž | ZK-KR-MOR-02 | Morkovice - Slížany | Morkovice | Farma Skavsko Morkovice-Slížany | 0,99 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Kroměříž | ZK-KR-MOR-03 | Morkovice - Slížany | Morkovice, Uhřice, Prasklice | ČD Morkovice | 7,65 | dopravní | zcela opuštěn | mírná či bodová kontaminace | veřejné |
| Kroměříž | ZK-KR-PAC-01 | Pačlavice | Pačlavice | Sad Pačlavice | 1,3 | zemědělské | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | veřejné |
| Kroměříž | ZK-KR-PAC-02 | Pačlavice | Pačlavice, Lhota u Pačlavic | Farma Lhota u Pačlavic | 1,45 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Kroměříž | ZK-KR-PAC-03 | Pačlavice | Pačlavice | Farma Pačlavice | 8,12 | zemědělské | částečně opuštěn | mírná či bodová kontaminace | kombinované |
| Kroměříž | ZK-KR-POC-01 | Počenice - Tetětice | Tetětice | Farma Tetětice | 4,94 | zemědělské | částečně opuštěn | mírná či bodová kontaminace | kombinované |
| Kroměříž | ZK-KR-ROS-01 | Roštín | Roštín | Farma Roštín | 7,78 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Kroměříž | ZK-KR-SKA-01 | Skačice | Skačice | Farma Skačice | 2,16 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Kroměříž | ZK-KR-TRO-01 | Troubky - Zdislavice | Troubky | Farma Troubky | 1,25 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Kroměříž | ZK-KR-TRO-02 | Troubky - Zdislavice | Zdislavice | Zámek Zdislavice | 5,22 | rezidenční | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Kroměříž | ZK-KR-ZAR-01 | Zařetí | Zařetí | Kasárna Zařetí | 2,79 | vojenské | zcela opuštěn | mírná či bodová kontaminace | kombinované |
| Kroměříž | ZK-KR-ZAS-01 | Zaštržizy | Zaštržizy | Lihovar Zaštržizy | 0,72 | průmyslové | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | kombinované |
| Kroměříž | ZK-KR-ZBO-01 | Zborovice | Medlov u Zborovic | Farma Medlov | 1,48 | zemědělské | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Kroměříž | ZK-KR-ZBO-02 | Zborovice | Zborovice | Farma Zborovice | 9,36 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V ORP KROMĚŘÍZ | | | | | 139,36 ha | | | | |
| CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V OKRESU KROMĚŘÍZ | | | | | 159,15 ha | | | | |

| OKRES UHERSKÉ HRADIŠTĚ | | | | | | | | | |
|---|---------------|----------------------|-----------------------------------|---|-----------|-----------------|------------------|-------------------------------|--------------------------|
| ORP UHERSKÝ BROD | | | | | | | | | |
| Uherské Hradiště | ZK-UH-BOJ-01 | Bojkovice | Bojkovice | Státek Bojkovice | 6,42 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Uherské Hradiště | ZK-UH-NEZ-01 | Nezdenice | Nezdenice | Farma Nezdenice | 1,3 | zemědělské | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Uherské Hradiště | ZK-UH-PAŠ-01 | Pašovice | Pašovice na Moravě | Farma Pašovice | 2,97 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Uherské Hradiště | ZK-UH-SLA-01 | Slavkov | Slavkov u Uherského Brodu | Farma Slavkov | 3,07 | zemědělské | zcela opuštěn | mimá či bodová kontaminace | soukromé |
| Uherské Hradiště | ZK-UH-STR-01 | Strání | Strání | Chronotechna Strání | 1,05 | průmyslové | částečně opuštěn | mimá či bodová kontaminace | soukromé |
| Uherské Hradiště | ZK-UH-VEL-01 | Veletiny | Veletiny | Farma Veletiny | 1,99 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | kombinované |
| CELKOVÁ VYMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V ORP UHERSKÝ BROD | | | | | 16,8 ha | | | | |
| ORP UHERSKÉ HRADIŠTĚ | | | | | | | | | |
| Uherské Hradiště | ZK-UH-BUCH-01 | Buchlovice | Buchlovice | Farma Buchlovice | 6,31 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | kombinované |
| Uherské Hradiště | ZK-UH-HLU-01 | Hluk | Hluk | Zbytkový státek Hluk | 0,67 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | veřejné |
| Uherské Hradiště | ZK-UH-JAN-01 | Jankovice | Jankovice u Uherského Hradiště | Farma Jankovice | 0,68 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Uherské Hradiště | ZK-UH-KUN-01 | Kunovice | Kunovice u Uherského Hradiště | Abrahámová cihelna Kunovice | 7,9 | průmyslové | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Uherské Hradiště | ZK-UH-KUN-02 | Kunovice | Kunovice u Uherského Hradiště | Panský dvůr Kunovice | 1,53 | zemědělské | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Uherské Hradiště | ZK-UH-KUN-03 | Kunovice | Kunovice u Uherského Hradiště | Libovárůva cihelna Kunovice | 2,3 | průmyslové | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Uherské Hradiště | ZK-UH-OSV-01 | Osvětlmany | Osvětlmany | Cihelna Osvětlmany | 4,91 | průmyslové | zcela opuštěn | mimá či bodová kontaminace | soukromé |
| Uherské Hradiště | ZK-UH-OSV-02 | Osvětlmany | Osvětlmany | Farma Osvětlmany | 3,79 | zemědělské | částečně opuštěn | mimá či bodová kontaminace | soukromé |
| Uherské Hradiště | ZK-UH-POP-01 | Popovice | Popovice u Uherského Hradiště | Farma Popovice | 5,29 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Uherské Hradiště | ZK-UH-SVA-01 | Svárov | Svárov u Uherského Hradiště | Farma Svárov | 1,58 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | kombinované |
| Uherské Hradiště | ZK-UH-UHB-01 | Uherský Brod | Havříček | Havříčková cihelna Uherský Brod | 8,9 | průmyslové | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | kombinované |
| Uherské Hradiště | ZK-UH-UHB-02 | Uherský Brod | Maršov u Uherského Brodu | Farma Maršov | 2,01 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Uherské Hradiště | ZK-UH-UHE-01 | Uherské Hradiště | Jarošov | Přivovar Jarošov | 2,54 | průmyslové | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | kombinované |
| Uherské Hradiště | ZK-UH-UHE-02 | Uherské Hradiště | Uherské Hradiště | Nemocnice Uherské Hradiště | 17 | bbč, vybavenost | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | veřejné |
| Uherské Hradiště | ZK-UH-UHE-03 | Uherské Hradiště | Uherské Hradiště | Ulice Průmyslová Uherské Hradiště | 25 | průmyslové | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | kombinované |
| Uherské Hradiště | ZK-UH-UHO-01 | Uherský Ostroh | Uherský Ostroh | Přivovar Uherský Ostroh | 0,94 | průmyslové | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Uherské Hradiště | ZK-UH-UHO-02 | Uherský Ostroh | Uherský Ostroh | Zelinařství Uherský Ostroh | 3,87 | zemědělské | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| CELKOVÁ VYMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V ORP UHERSKÉ HRADIŠTĚ | | | | | 95,22 ha | | | | |
| CELKOVÁ VYMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V OKRESE UHERSKÉ HRADIŠTĚ | | | | | 112,02 ha | | | | |
| OKRES VSETÍN | | | | | | | | | |
| ORP ROŽNOV POD RADHOŠTĚM | | | | | | | | | |
| Vsetín | ZK-VS-DOB-01 | Dolní Bečva | Dolní Bečva | Nakupní střed. a dům služeb D. Bečva | 0,7 | bbč, vybavenost | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | veřejné |
| Vsetín | ZK-VS-ROŽ-01 | Rožnov pod Radhoštěm | Rožnov pod Radhoštěm | Průmyslový areál Rožnov pod Radhoštěm | 4,59 | průmyslové | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | probíhá konkurzní řízení |
| CELKOVÁ VYMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V ORP ROŽNOV POD RADHOŠTĚM | | | | | 5,29 ha | | | | |
| ORP VALAŠSKÉ MEZIŘÍČÍ | | | | | | | | | |
| Vsetín | ZK-VS-LES-01 | Lešná | Lhotka nad Bečvou | Starý mlýn Lhotka nad Bečvou | 0,9 | průmyslové | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Vsetín | ZK-VS-MIK-01 | Mikulůvka | Mikulůvka | ČOK Farm Mikulůvka | 2,18 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Vsetín | ZK-VS-VEL-01 | Velká Lhota | Velká Lhota u Valašského Meziříčí | Farma Velká Lhota | 4,1 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| CELKOVÁ VYMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V ORP VALAŠSKÉ MEZIŘÍČÍ | | | | | 7,18 ha | | | | |
| ORP VSETÍN | | | | | | | | | |
| Vsetín | ZK-VS-HAL-01 | Halenkov | Halenkov | Armádní velko sklad PH Halenkov | 10,68 | vojenské | částečně opuštěn | závažná kontaminace | kombinované |
| Vsetín | ZK-VS-HAL-02 | Halenkov | Halenkov | NBT Halenkov | 2,8 | průmyslové | částečně opuštěn | závažná kontaminace | soukromé |
| Vsetín | ZK-VS-HOR-01 | Horní Lideč | Horní Lideč | Hala Horní Lideč | 0,56 | průmyslové | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | veřejné |
| Vsetín | ZK-VS-KAR-01 | Karolinka | Karolinka | Sklárna Karolinka | 3,55 | průmyslové | zcela opuštěn | mimá či bodová kontaminace | soukromé |
| Vsetín | ZK-VS-KAR-02 | Karolinka | Karolinka | Pod přehradou Karolinka | 2,3 | ine | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | veřejné |
| Vsetín | ZK-VS-KAT-01 | Kateřinice | Kateřinice u Vsetína | Farma Kateřinice | 1,82 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | veřejné |
| Vsetín | ZK-VS-LIP-01 | Liptál | Liptál | Zámek Liptál | 0,65 | bbč, vybavenost | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | kombinované |
| Vsetín | ZK-VS-NOH-01 | Nový Hrozenkov | Nový Hrozenkov | Farma Čubov Nový Hrozenkov | 3,13 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Vsetín | ZK-VS-STR-01 | Střelná | Střelná na Moravě | Hraniční přechod Střelná | 3,29 | ine | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | veřejné |
| Vsetín | ZK-VS-ZDE-01 | Zděchov | Zděchov | Farma Zděchov | 1,82 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| CELKOVÁ VYMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V ORP VSETÍN | | | | | 30,6 ha | | | | |
| CELKOVÁ VYMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V OKRESE VSETÍN | | | | | 43,07 ha | | | | |
| OKRES ZLÍN | | | | | | | | | |
| ORP LUHAČOVICE | | | | | | | | | |
| Zlín | ZK-ZL-POZ-01 | Pozlovice | Pozlovice | Školící a rehabilitační střed. ČD Pozlovice | 1,59 | bbč, vybavenost | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Zlín | ZK-ZL-POZ-02 | Pozlovice | Pozlovice | Rekreační objekt ŠSM Pozlovice | 0,76 | bbč, vybavenost | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Zlín | ZK-ZL-POZ-03 | Pozlovice | Pozlovice | Farma Zálesí Pozlovice | 2,65 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | kombinované |
| Zlín | ZK-ZL-SLA-01 | Slavičín | Dvlnice | Vojenský areál Dvlnice | 7,48 | vojenské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | kombinované |
| Zlín | ZK-ZL-SLA-02 | Slavičín | Nevšová | Farma Nevšová | 5,34 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé |
| Zlín | ZK-ZL-SLA-03 | Slavičín, Lipová | Dvlnice, Lipová | Průmyslový areál Slavičín | 110 | průmyslové | částečně opuštěn | mimá či bodová kontaminace | soukromé |

| CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V ORP LUHAČOVICE | | | | | | 127,82 ha | | | | |
|--|---------------|-------------------|--------------------|---|-------|-----------------|------------------|-------------------------------|-------------|--|
| ORP OTROKOVICE | | | | | | | | | | |
| Zlín | ZK-ZL-NAP-01 | Napajedla | Napajedla | Cihelna Napajedla | 0,88 | průmyslové | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé | |
| Zlín | ZK-ZL-SPY-01 | Spytihněv | Spytihněv | Farma Spytihněvský dvůr Spytihněv | 5,78 | zemědělské | částečně opuštěn | mírná či bodová kontaminace | kombinované | |
| CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V ORP OTROKOVICE | | | | | | 6,66 ha | | | | |
| ORP VALAŠSKÉ KLOBOUKY | | | | | | | | | | |
| Zlín | ZK-ZL-BRU-01 | Brumov - Bylnice | Svatý Štěpán | Dřevařský závod Svaty Štěpán | 0,53 | průmyslové | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé | |
| Zlín | ZK-ZL-BRU-02 | Brumov - Bylnice | Brumov | škola Brumov | 0,89 | skolství | úplně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | veřejné | |
| Zlín | ZK-ZL-BRU-03 | Brumov - Bylnice | Brumov | Pivovar Brumov | 4,96 | průmyslové | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé | |
| Zlín | ZK-ZL-BRU-04 | Brumov - Bylnice | Svatý Štěpán | Vyr. a sklad. areál Sv. Štěpán Brumov-Bylnice | 1,5 | průmyslové | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé | |
| Zlín | ZK-ZL-NED-01 | Nedašov | Nedašov | Farma Nedašov | 1 | zemědělské | částečně opuštěn | mírná či bodová kontaminace | soukromé | |
| Zlín | ZK-ZL-NEL-01 | Nedašova Lhota | Nedašova Lhota | Areál RCP Nedašova Lhota | 1,07 | liné | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | veřejné | |
| Zlín | ZK-ZL-ROK-01 | Rokytnice | Kochavec | Farma Kochavec | 1,86 | zemědělské | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé | |
| Zlín | ZK-ZL-VAK-01 | Valašské Klobouky | Valašské Klobouky | Farma Valašské Klobouky | 2,17 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé | |
| Zlín | ZK-ZL-VAK-02 | Valašské Klobouky | Valašské Klobouky | Dilny Valašské Klobouky | 0,5 | průmyslové | zcela opuštěn | mírná či bodová kontaminace | soukromé | |
| Zlín | ZK-ZL-VLL-01 | Vlachova Lhota | Vlachova Lhota | Farma Vlachova Lhota | 1,99 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | kombinované | |
| CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V ORP VALAŠSKÉ KLOBOUKY | | | | | | 16,47 ha | | | | |
| ORP VIZOVICE | | | | | | | | | | |
| Zlín | ZK-ZL-JAS-01 | Jasenná | Jasenná na Moravě | Farma Jasenná | 1,77 | zemědělské | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé | |
| Zlín | ZK-ZL-POL-01 | Podkopná Lhota | Podkopná Lhota | Farma Podkopná Lhota | 1,57 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé | |
| Zlín | ZK-ZL-POL-02 | Podkopná Lhota | Podkopná Lhota | Rekreační areál Podkopná Lhota | 2,07 | obč. vybavenost | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé | |
| Zlín | ZK-ZL-VIZ-01 | Vizovice | Vizovice | Dřevárna Vizovice | 0,79 | průmyslové | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé | |
| Zlín | ZK-ZL-VIZ-02 | Vizovice | Vizovice | Medika Vizovice | 0,95 | liné | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | veřejné | |
| CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V ORP VIZOVICE | | | | | | 7,15 ha | | | | |
| ORP ZLÍN | | | | | | | | | | |
| Zlín | ZK-ZL-MACH-01 | Machová | Machová | Farma Machová | 1,59 | zemědělské | částečně opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé | |
| Zlín | ZK-ZL-MACH-02 | Machová | Machová | Areál - koupaliště Machová | 0,69 | obč. vybavenost | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | veřejné | |
| Zlín | ZK-ZL-VLC-01 | Vičková | Vičková | Farma Vičková | 2,37 | zemědělské | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé | |
| Zlín | ZK-ZL-ZLI-01 | Zlín | Zlín, Kudlov | Filmový areál ve Zlíně | 0,7 | průmyslové | částečně opuštěn | mírná či bodová kontaminace | soukromé | |
| Zlín | ZK-ZL-ZLI-02 | Zlín | Zlín, Prátné | Batův areál Zlín | 69,63 | průmyslové | částečně opuštěn | mírná či bodová kontaminace | kombinované | |
| Zlín | ZK-ZL-ZLI-03 | Zlín | Malenovice u Zlína | Vytěžené území cihelny Malenovice | 9,32 | průmyslové | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé | |
| Zlín | ZK-ZL-ZLI-04 | Zlín | Malenovice u Zlína | Zahradnictví Malenovice | 4,99 | zemědělské | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | soukromé | |
| Zlín | ZK-ZL-ZLI-05 | Zlín | Zlín | Skelet Jižní svahy Zlín | 5,32 | liné | zcela opuštěn | bez předpokládané kontaminace | kombinované | |
| CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V ORP ZLÍN | | | | | | 94,61 ha | | | | |
| CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V OKRESE ZLÍN | | | | | | 252,71 ha | | | | |
| CELKOVÁ VÝMĚRA LOKALIT BROWNFIELDS V OKRESE ZLÍN | | | | | | 566,95 ha | | | | |

PŘÍLOHA P II: ARCHITEKTONICKÁ SITUACE PANSKÉHO DVORA V KUNOVICÍCH



PŘÍLOHA P III: PROPOČET NÁKLADŮ NA REVITALIZACI PANSKÉHO DVORA V KUNOVICÍCH

| NÁKLADY PODLE JEDNOTLIVÝCH STAVEBNÍCH OBJEKTŮ | |
|--|-----------------------|
| SO 01 DEMOLICE, PŘÍPRAVA ÚZEMÍ | 5 000 000 Kč |
| SO 02 KANALIZACE | 3 314 608 Kč |
| SO 03 VODOVOD | 2 252 500 Kč |
| SO 04 PLYNOVOD | 796 000 Kč |
| SO 05 SILNOPROUDÉ ROZVODY VNĚJŠÍ | 416 400 Kč |
| SO 06 SLABOPROUDÉ ROZVODY VNĚJŠÍ | 200 000 Kč |
| SO 07 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ | 1 768 000 Kč |
| SO 08 REKONSTRUKCE OBJEKTU A,B,C,D | 77 557 895 Kč |
| SO 09 REKONSTRUKCE OBJEKTU E | 40 349 430 Kč |
| SO 10 NOVOSTAVBA OBJKETU F | 34 174 125 Kč |
| SO 11 REKONSTRUKCE OBJEKTU G | 14 230 403 Kč |
| SO 12 NOVOSTAVBA OBJKETU H | 16 347 380 Kč |
| SO 13 KOMUNIKACE A ZPEVNĚNÉ PLOCHY | 19 678 762 Kč |
| SO 14 SADOVÉ ÚPRAVY | 1 347 421 Kč |
| NÁKLADY CELKEM | 217 432 924 Kč |