

Identifikace nástrojů na podporu regenerace Baťova areálu ve Zlíně do roku 2020

Bc. Petr Zavadil

Diplomová práce
2013

 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: 2012/2013

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

Jméno a příjmení: **Bc. Petr Zavadil**
Osobní číslo: **M11356**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**
Forma studia: **prezenční**

Téma práce: **Identifikace nástrojů na podporu regenerace
Baťova areálu ve Zlíně do roku 2020**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Definujte cíle a metody práce.
- Proveďte literární rešerši tématu.
- Uveďte dotčenou legislativu.

II. Praktická část

- Zpracujte analýzu stavu regenerace Baťova areálu ve Zlíně.
- Identifikujte další nástroje (finanční i nefinanční) na podporu regenerace městských areálů.
- Navrhněte projektový záměr na podporu regenerace Baťova areálu ve Zlíně.

Závěr

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

Seznam odborné literatury:

BEDNÁŘ, Pavel a Jiří NOVOSÁK. Hodnocení rozvojových předpokladů brownfields. Žilina: GEORG, 2011, 94 s. ISBN 978-80-89401-49-9.
KADERÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. Brownfields: jak vznikají a co s nimi. Praha: C. H. Beck, 2009, 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.
VOJVODÍKOVÁ, Barbara a Jana PLETNICKÁ. Několik příkladů regenerace brownfields v zahraničí. In: Sborník vědeckých prací Vysoké školy báňské-Technické univerzity Ostrava. Řada stavební. Ostrava: Vysoká škola báňská-Technická univerzita Ostrava, 2006, s. 25-30. ISSN 1213-1962.

Vedoucí diplomové práce: **doc. RNDr. Oldřich Hájek, Ph.D.**
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
Datum zadání diplomové práce: **17. června 2013**
Termín odevzdání diplomové práce: **12. srpna 2013**

Ve Zlíně dne 17. června 2013


prof. Dr. Ing. Drahoňmila Pavelková
děkanka




doc. RNDr. Oldřich Hájek, Ph.D.
ředitel@vsta.cz

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Teru na vědomí, že:

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

¹ zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 17a Zveřejněním učebních textů

(1) Učební texty uveřejněné prostřednictvím diplomové bakalářské a diplomové práce se považují za práce a jejich práva obhajitelská včetně osobních opatření a výše jeho autorské práva včetně práva na ochranu osobních údajů, která vznikají, zůstávají nezměněna a nejsou ovlivněna.

(2) Učební texty, diplomové, bakalářské a diplomové práce uveřejněné prostřednictvím bakalářské a diplomové práce se považují za práce a jejich práva obhajitelská včetně osobních opatření a výše jeho autorské práva včetně práva na ochranu osobních údajů, která vznikají, zůstávají nezměněna a nejsou ovlivněna.

(3) Právo na elektronické publikování učebních textů včetně práva na ochranu osobních údajů, která vznikají, zůstávají nezměněna a nejsou ovlivněna.

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, § 33 odst. 3

(1) Do práva autorského také patří právo na ochranu osobních údajů včetně práva na ochranu osobních údajů, která vznikají, zůstávají nezměněna a nejsou ovlivněna.

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 Účastníkem

(1) Učební texty, diplomové, bakalářské a diplomové práce uveřejněné prostřednictvím bakalářské a diplomové práce se považují za práce a jejich práva obhajitelská včetně osobních opatření a výše jeho autorské práva včetně práva na ochranu osobních údajů, která vznikají, zůstávají nezměněna a nejsou ovlivněna.

- podle § 60¹ odst. 2 a 3 mohu užit své dílo – bakalářskou/diplomovou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské/diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské/diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

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

Ve Zlíně 12.8.2013



¹ zákon č. 129/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších předpisů § 60. Stanová ústa

(1) Někdo, kdo vydává dílo, může také dovolit, aby toto dílo bylo či poskytl jinému fyzické osobě než si s tímto poskytnutím souhlasil nebo dovolil či rozhodl o udělení

(2) Každá osoba, která se rozhodne udělit jiné osobě právo poskytnout dílo z veřejnosti, musí předem uzavřít s touto osobou smlouvu o poskytnutí díla z veřejnosti podle odstavce 2. Právo udělit dílo z veřejnosti může být poskytnuto jen osobě, která se rozhodne k poskytnutí díla z veřejnosti uzavřít smlouvu z veřejnosti podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Diplomová práce na téma Identifikace nástrojů na podporu regenerace Baťova areálu do roku 2020 je rozdělena do dvou částí. Teoretická část se ve svém úvodu věnuje obecnému výkladu pojmu brownfields v širších souvislostech, typologii, důvodům jejich vzniku obecně i v podmínkách České republiky. Práce dále uvádí dotčenou legislativu, instituce v přímé souvislosti s problematikou brownfields a poslední kapitola teoretické části se věnuje obecným nástrojům použitelným pro regenerace brownfields. V první kapitole praktické části se soustředíme na situaci brownfields ve Zlínském kraji, městě Zlíně a nakonec v areálu bývalých Baťových závodů. Po analýze současného stavu jsou identifikovány nástroje na podporu regenerace Baťova areálu a na závěr jsou předloženy návrhy projektů, které účinně podpoří další rozvoj areálu.

Klíčová slova: Baťův areál, brownfield, greenfield, lokalita, původní využití, revitalizace, strategie, rozvoj

ABSTRACT

Thesis Instruments for the support of the Bata Zone in Zlín recovery by the year 2020 is divided in two parts. The beginning of the theoretical part aims on the idea and meaning of the word brownfields in the broader context. Then it is concentrated on the typology, reasons of their occurrence widely and then in conditions of Czech Republic. Thesis focus also on legislative framework, institutions related to the brownfields issues. The last chapter on the theoretical part submits general instruments useful for the revitalization process of brownfields. The practical part is focused on brownfields situation in Zlín region, the city of Zlín and finally on the Bata zone brownfield. After the analysis of the present situation, there are identified instruments for the Bata zone development. In the end, there are offered projects, which will support further growth of the area.

Keywords: The Bata Zone, brownfield, greenfield, location, original use, revitalization, strategy, development

Na tomto místě bych rád poděkoval doc. RNDr. Oldřichu Hájkovi, Ph.D. za cenné rady a odbornou pomoc při zpracování diplomové práce.

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

OBSAH

| | |
|---|-----------|
| ÚVOD | 10 |
| I TEORETICKÁ ČÁST | 12 |
| 1 CÍLE A METODY PRÁCE | 13 |
| 1.1 OBSAHOVÁ ANALÝZA DOKUMENTŮ | 13 |
| 2 BROWNFIELDS | 16 |
| 2.1 VÝZNAM POJMU „BROWNFIELDS“ | 16 |
| 2.2 TYPOLOGIE BROWNFIELDS | 20 |
| 2.2.1 Typy brownfields z hlediska původu vzniku | 20 |
| 2.2.2 Členění brownfields podle jejich ekonomické atraktivity | 22 |
| 2.2.3 Členění brownfields podle metodiky CABERNET | 23 |
| 2.3 PŘÍČINY VZNIKU BROWNFIELDS | 25 |
| 2.4 BARIÉRY REVITALIZACE A ZNOVUVYUŽITÍ BROWNFIELDS..... | 26 |
| 2.5 VÝHODY REVITALIZACE | 29 |
| 3 LEGISLATIVNÍ A INSTITUCINÁLNÍ RÁMEC REGENERACE BROWNFIELDS | 31 |
| 3.1 STRATEGICKÉ DOKUMENTY V OBLASTI BROWNFIELDS..... | 32 |
| 3.1.1 Strategie udržitelného rozvoje ČR | 32 |
| 3.1.2 Národní strategie regenerace brownfields..... | 34 |
| 3.1.3 Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji | 36 |
| 4 OBECNÉ NÁSTROJE NA REVITALIZACI BROWNFIELDS | 38 |
| II PRAKTICKÁ ČÁST | 40 |
| 5 BROWNFIELDS VE ZLÍNSKÉM KRAJI | 41 |
| 5.1 IDENTIFIKACE BROWNFIELDS VE ZLÍNSKÉM KRAJI | 41 |
| 5.2 BROWNFIELDS VE STATUTÁRNÍM MĚSTĚ ZLÍN..... | 46 |
| 6 BAŤŮV AREÁL VE ZLÍNĚ | 49 |
| 6.1 SOUČASNÝ STAV | 49 |
| 6.2 PŘEHLED VYBRANÝCH REVITALIZACÍ A PROJEKTŮ V BAŤOVĚ AREÁLU..... | 52 |
| 6.2.1 Baťův mrakodrap, rekonstrukce budovy č. 21 | 53 |
| 6.2.2 Podnikatelské inovační centrum, budova č. 23 | 54 |
| 6.2.3 Sídlo Krajského ředitelství Policie ČR, 12. budova..... | 54 |
| 6.2.4 Rekonstrukce křižovatky Antonínova..... | 55 |
| 6.2.5 14 15 Baťův institut..... | 57 |
| 6.3 PROBÍHAJÍCÍ A PŘIPRAVOVANÉ PROJEKTY | 58 |
| 6.3.1 MAX32, revitalizace 32. budovy | 58 |
| 6.3.2 Laboratorní centrum Fakulty technologické | 61 |
| 6.3.3 Hasičárna, budova č. 21/2 | 62 |
| 6.3.4 Hlavní charakteristiky současného stavu v Baťově areálu..... | 63 |
| 7 IDENTIFIKACE DALŠÍCH FINANČNÍCH I NEFINANČNÍCH NÁSTROJŮ | 64 |
| 7.1 FINANČNÍ NÁSTROJE POUŽITELNÉ NA PŘÍPADĚ BAŤOVA AREÁLU | 64 |
| 7.1.1 Rozpočty krajů a obcí, dotace kraje obcím | 64 |
| 7.1.2 Státní rozpočet a programy ústředních orgánů státní správy | 65 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 7.1.3 | Zdroje finančních prostředků z EU | 66 |
| 7.1.4 | Soukromé financování | 68 |
| 7.1.5 | Partnerství veřejného a soukromého sektoru | 68 |
| 7.2 | NEFINANČNÍ NÁSTROJE NA PODPORU REGENERACE BAŽOVA AREÁLU | 69 |
| 8 | KATALOG PROJEKTŮ NA PODPORU REGENERACE BAŽOVA AREÁLU | 71 |
| 8.1 | PROJEKT „ELEKTRIFIKACE A ZKAPACITNĚNÍ VLAKOVÉ TRATI OTROKOVICE – ZLÍN – STŘED“ | 71 |
| 8.2 | DALŠÍ PROJEKTOVÉ ZÁMĚRY NA PODPORU ROZVOJE BAŽOVA AREÁLU | 76 |
| | ZÁVĚR | 80 |
| | SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY..... | 82 |
| | SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK..... | 85 |
| | SEZNAM OBRÁZKŮ | 86 |
| | SEZNAM TABULEK..... | 87 |

ÚVOD

Brownfields jsou dlouhodobým problémem současného moderního světa. Vzhledem k tomu, že vývoj nelze zastavit, tak i tato problematika bude aktuální více či méně dlouhodobě, protože nemovitosti budou vždy nabývat a pozbývat svých funkcí. Jedním z klíčových oborů, na který mají brownfields vliv, je oblast životního prostředí. Obyvatelstvo nad ním v posledních letech začalo více uvažovat a stále častěji se objevuje myšlenka udržitelného rozvoje, která vyžaduje zodpovědné chování v rámci životního prostředí směrem budoucnosti a k našim dalším generacím. Z této myšlenky vychází důvod proč realizovat revitalizace brownfields, je to jeden z konceptů udržitelného rozvoje.

V současnosti je tato problematika i v podmínkách České republiky široce respektována, nicméně v praxi se myšlenka revitalizací stále setkává s velkým množstvím překážek, které souvisí se současnou společností, která preferuje tržní principy a stále nezohledňuje ekologické a sociální dopady takového jednání. Znamená to, že i přes osvětu v problematice brownfields a obecný souhlas s jejími riziky, díky vytvářeným překážkám vzniká v případě České republiky jeden ze závažných problémů udržitelného rozvoje.

Tato diplomová práce svým zaměřením reaguje na důležitost a současnost problematiky brownfields a jejím cílem je nejprve podrobně popsat problematiku brownfields v širším kontextu včetně jejich historických a ekonomických souvislostí v České republice, které jsou úzce propojeny s příčinami vzniku takových brownfields. Těmto skutečnostem se bude věnovat úvodní kapitola práce.

V další kapitole v rámci teoretické části popíšu bariéry rozvoje brownfields a jejich znovuvyužití. V případě úspěšně provedených revitalizací na to navazují určité výhody, které jsou také zohledněny.

Brownfields obecně vyžadují znalosti problematiky v oblasti životního prostředí, stavebního práva a v případě využívání prostředků strukturálních fondů, i práva EU. Brownfields nemá vlastní zákony a právní normy, ale i tak součástí mé práce bude vymezení legislativy, která musí být v procesu revitalizací dodržována a následně definuje základní strategické a koncepční dokumenty, které mají dopady na zkoumané téma na úrovni ČR, Zlínského kraje i města Zlína.

V praktické části se práce bude věnovat situaci ve Zlínském kraji, kde bude stručně analyzován současný stav kraje v oblasti brownfields. Následně se zaměřím na město Zlín, ve kterém se nachází jeden z největších a nejvýznamnějších brownfields ve Zlínském kraji,

Bařův areál. Této průmyslové zóně o rozloze téměř 70 ha bude je práce věnována především a cílem je analyzování současného stavu, popsání probíhajících a připravovaných revitalizací a následně navrhnout opatření a konkrétní projekty, které pozitivně ovlivní další rozvoj areálu. Myšlenka této práce je zaměřit se na dopravní infrastrukturu v kontextu zpřístupnění, zprostupnění a zkapacitnění dopravy do areálu. Pro tyto účely budou navržena opatření v oblasti městské hromadné dopravy a železniční dopravy.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 CÍLE A METODY PRÁCE

Primárním cílem diplomové práce je zaměřením se na problematiku brownfields v širším slova smyslu. Tím se rozumí popsání současného stavu a trendu v oblasti revitalizací, regenerací území, která jsou označována jako brownfields a disponují reálnými předpoklady pro konverzi a případný další rozvoj území. Obecně lze tedy chápat brownfields jako problém rozvoje území ve vztahu k životnímu prostředí a celkově k udržitelnosti rozvoje území, která úzce souvisí s budoucím ekonomickým růstem. V diplomové práci se zaměříme právě na možnosti využití brownfields obecně, ale i na konkrétním případě Baťova areálu ve Zlíně a to v rámci současného pojetí udržitelného rozvoje.

Sekundárním cílem práce je po popsání ekonomické využitelnosti brownfields, koncentrování se na Zlínský kraj, podrobně na město Zlín a především na nejvýznamnější brownfield ve městě Zlíně, tzv. „Baťův areál“, který v současné době ožívá a má dostatečné předpoklady pro obnovu a regeneraci v blízké budoucnosti.

Dalším neméně důležitým cílem diplomové práce je identifikování současných možných nástrojů na podporu regenerace městských areálů. Jedná se o nástroje především ekonomické, tzn. ve většině případů finanční nástroje, ale důležité jsou i nefinanční nástroje.

Posledním cílem práce je v rámci katalogu projektů předložení a doporučení jednoho hlavního projektového záměru, který by podpořil a umožnil další rozvoj Baťova areálu ve Zlíně. Bude jednat o projekt, jehož hlavním cílem bude zpřístupnění areálu firmám, občanům, zájmovým skupinám, ale i ostatním návštěvníkům krajského města popřípadě turistům, protože Baťův areál je díky své unikátní architektuře zájmovou lokalitou cestovního ruchu. K tomuto hlavnímu projektu budou doplněny další doprovodné projekty, o jejichž realizaci se uvažuje v nejbližší budoucnosti.

1.1 Obsahová analýza dokumentů

Obsahová analýza dokumentů je výzkumnou metodou jak kvalitativního, tak kvantitativního výzkumu. V této předkládané diplomové práci byla tato metoda využita jako součást kvalitativního výzkumu.

Hendl definuje dokumenty jako: „*veškerá data, která vznikla v minulosti, byla pořízena někým jiným než výzkumníkem a pro jiný účel, než jaký má aktuální výzkum.*“ Výzkumníkovým cílem je tedy vyhledat informace v již vzniklých dokumentech, tyto informace

zpracovat a na základě tohoto zpracování vytvořit novou interpretaci zkoumaných dat nebo potvrdit již stávající interpretace.

V rámci uplatnění této metody pracuje výzkumník s několika typy dokumentů:

- **Osobní dokumenty** – zahrnují veškeré listiny a materiály, které vznikly k soukromým účelům.
- **Úřední dokumenty** – představují veškeré písemné, fotografické, numerické záznamy, které vznikly na úřadech nebo ve firmách. Například se jedná o vyhlášky, předpisy, interní nařízení, oběžníky, zápisy ze schůzí a výroční zprávy.
- **Archivní data** – jsou data, která již byla archivována. Není vymezena přesná doba jejich stáří. Může se jednat o úřední dokumenty, které jsou již uloženy v archivech.
- **Výstupy masových medií** – jedná se o novinové a časopisové články, rozhlasové a televizní zprávy apod.
- **Virtuální data** – jsou veškerá data, která jsou uložena na internetu. Při obsahové analýze internetových dat je nutné podrobně prověřit jejich věrohodnost.
- **Předmětná data** – tvoří specifickou skupinu dat, která zahrnuje všechny stopy existence lidstva. Obsahová analýza se v tomto případě zaměřuje na výzkum kultury lidstva.

V této předkládané diplomové práci bylo k provedení obsahové analýzy nejčastěji využito úředních dokumentů. Konkrétně se jednalo o následující dokumenty:

- „Národní strategie regenerace brownfields“,
- „Strategie udržitelného rozvoje ČR“,
- „Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji“,
- „Metodika pro revitalizaci brownfields“,
- „Brownfields příručka“.

Metoda obsahové analýzy dokumentů má jako každá výzkumná metoda vlastní metodologický postup zpracování dat. Tento postup je možné rozčlenit do čtyř po sobě následujících kroků:

1. **Stanovení výzkumné otázky** - před zahájením výzkumu je nutné stanovit si výzkumnou otázku, která nám vymezuje tematický okruh zkoumaných dokumentů.
2. **Definice dokumentu** – výzkumník si stanovuje kritéria pro určení dokumentu. V této fázi výzkumu je nutné určit, které materiály budou v rámci výzkumu považovány za dokument a relevantní informační zdroj.

3. **Provedení pramenné kritiky** – cílem pramenné kritiky je posoudit externí a interní obsah dokumentu, tedy zjistit, zdali je dokument tím, za co se vydává a co je jeho obsahem. Jedná se o externí a interní zhodnocení dokumentu, tedy obsahovou analýzu dokumentu.
4. **Interpretace získaných dat** – na základě provedené analýzy vytvoří výzkumník interpretaci získaných informací. Tyto informace mohou přinášet zcela nové teorie a poznatky, nebo potvrzovat již zakotvené teorie. Konečnou fází je vytvoření výzkumné zprávy.

Při využití metody obsahové analýzy dokumentů je také nutné rozlišovat mezi primárními a sekundárními dokumenty. Sekundární dokumenty již mohou obsahovat názorovou rovinu svého zpracovatele, avšak nikoliv už autora původního dokument.

Jak již bylo zmíněno, v této práci bylo využito zejména úředních dokumentů, které jsou považovány za primární dokumenty a mají informativní charakter. Tyto dokumenty tedy neobsahovaly autorské emoční zabarvení. (Hendl, 2005)

2 BROWNFIELDS

2.1 Význam pojmu „brownfields“

Termín „brownfield“ pochází z anglického sousloví „brownfield sites“ a jedná se o staré, nevyužívané, či ekonomicky nedostatečně a neefektivně využívané průmyslové a logistické zóny, komerční nebo obytné objekty. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

V překladu slovo brownfield znamená „hnědá zóna“, ale tento termín není v České republice užíván a protože terminologie v této oblasti není stále úplně sjednocena, převládá v odborných publikacích i v neformální komunikaci zahraniční název, který je v podstatě nezaměnitelný a zcela jasný. Jedná se tedy o komplexy nemovitostí, které již ztratily a dále nenaplňují své původní funkční využití. Tyto nemovitosti představují často poměrně zásadní bariéru rozvoje obcí a měst a v některých případech i celých regionů směrem k udržitelnosti. Primární problém je jejich fyzický a technický stav neumožňující jakékoliv smysluplné okamžité využití.

Dále je možné v odborné literatuře naleznout několik dalších definic:

Evropská unie definuje brownfields poměrně široce, jako nevyužívanou, zchátralou nebo ekologicky postiženou nemovitost, která ztratila své původní využití. Na revitalizaci nebo rekonstrukci takového objektu, popř. nemovitosti je možné využít spolufinancování z fondů EU. (Strukturální fondy, 2013)

Například Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) užívá pro anglický termín „brownfield“ český ekvivalent „deprimující zóna“. MMR tomuto názvu rozumí jako soubor všech pozemků a nemovitostí uvnitř urbanizovaného území, které již nenaplňují svoji původní funkci nebo jsou nedostatečně využity. Tyto nemovitosti a pozemky jak fyzicky, tak i ekonomicky deprimují sebe a své okolí. Vzhledem k značné finanční nákladnosti nezbytné pro vyřešení problémů, které by směřovaly k jejich regeneraci a obnově, pak tyto nemovitosti odrazují soukromý kapitál k intervenci, a ten se pak lokalizuje jinde, většinou v „greenfields“. (IEEP, 2013)

Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO) a jeho agentura pro podporu podnikání Czechinvest pojem brownfields chápe jako často zdevastované výrobní či jiné budovy, v mnoha případech také zasažené ekologickou havárií s přítomností toxických látek, v různé míře kontaminace půdy nebo povrchových a podzemních vod. Zpravidla jsou pozůstatkem průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Proto brownfields nelze vhodně

a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jejich regenerace. Agentura Czechinvest je důležitou institucí v oblasti brownfields, zastřešuje tuto problematiku jako zprostředkovatel informací, lokalizuje dotčená území v rámci celé České republiky a hraje také důležitou roli v administraci finančních prostředků z fondů EU, které jsou určené přímo na revitalizaci brownfields. (MPO, 2008, Czechinvest, 2013)

Problémem nemovitostí typu brownfields je, že se obvykle nacházejí v blízkostech sídelních útvarů a to často přímo v centrech měst, případně i na jejich okraji, dosahují větší rozlohy (v ČR se evidují areály s 2 ha a více) a tímto jejich umístěním a kombinací dalších zmíněných rizik představují ekologickou zátěž pro obyvatele a všechny další dotčené subjekty. Stávají se z nich nepovolené skládky odpadů, včetně těch nebezpečných, nebo zde bylo zanecháno staré technologické a strojní vybavení. Výsledkem je tedy, že zóny odpovídající popisu brownfields i jejich okolí, zůstávají neobydlené a v mnoha případech zde hrozí i nebezpečí. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

Ministerstvo pro životní prostředí (MŽP), kterého se problematika také velmi podstatně dotýká, se vyjadřuje obdobně jako ostatní instituce s tím, že brownfields představují zásadní problém a překážku pro udržitelný rozvoj obcí, měst a regionů. Největší důraz klade přitom samozřejmě na otázky životního prostředí, prevence a odstraňování ekologických zátěží, čistoty vod, ochrany půdy a v neposlední řadě péči o krajinu. Zájmem je tedy dosáhnout zlepšení ekologické situace právě v těchto narušených územích a zlepšení prostředí v obcích. (MŽP, 2007)

Problémem není pouze jejich fyzický a technický stav, případně vzhled, ale vyznačují se i složitými majetkoprávními vztahy a majitelé nemovitostí jsou často nedohledatelní nebo nemají ochotu problematickou situaci řešit.

V návaznosti na výše uvedené definice pojmu brownfield je nutné se podívat také na praktické souvislosti při vymezování těchto zón v reálném prostředí. Začneme u samotné hranice lokality, ta může být v případě rozsáhlejších areálů složitěji vymezována. Důvodem je v první řadě to, že ve většině případů nejsou tyto areály zcela opuštěné, ale nachází se v nich určitá zbytková činnost využívající alespoň dílčí části a nezáleží na tom, o jaký předmět činnosti se jedná. Nedá se tedy řídit pouze teoretickými poučkami, které byly definovány výše, ale je potřeba zhodnotit i na stupeň funkčního využití konkrétní lokality. V odborné literatuře se zmiňuje využití maximálně 50 % plochy lokality a také vlastnický podíl subjektů ekonomicky činných v lokalitě by měl být do 50-ti %. Není náhodou, že v některých případech, může dojít k matoucímu vymezení lokality brownfield i v místech,

kde je fungující ekonomická činnost a lokalita je posuzována pouze na základě fyzického a technického stavu nemovitostí či jejich okolí. K rozporu dochází i při zkoumání předchozího typu využití lokalit. Některé definice nezohledňují lokality, které byly zanechány opuštěné po jejich dřívější zemědělské, obytné nebo vojenské funkci, protože pojmenovávají pouze lokality s předchozím využitím pro komerční a průmyslové účely. Na druhou stranu v České republice se do výčtu činností spojovaných s brownfields uvádí všechny možné typy předchozího využití. Bednář a Novosák (2011) dále zmiňují souvztažně pohled na problematiku kontaminace s rozvojovými předpoklady lokalit. V odborných publikacích je zmiňována možnost kontaminace brownfields, nicméně se nejedná o jednoznačnou podmínku pro samotné definování brownfields. Střetávají se tedy environmentální přístup právě z důvodu kontaminace a ekonomický přístup z pohledu rozvojových předpokladů. Na základě těchto poznatků, je v oblasti brownfields poměrně široký prostor pro vlastní subjektivní pohled na věc a tím také velký okruh možných budoucích řešení.

Ostatní termíny týkající se brownfields

V širší souvislosti s brownfields narazíme také na další pojmy z této oblasti, které mají k tématu v rámci regionálního rozvoje poměrně blízko a je zapotřebí některé z nich zmínit a vysvětlit:

Greenfields

Dosud nezastavěné území, které je využíváno jako zemědělská půda nebo přírodní plocha a je určeno pro novou výstavbu. Nachází se mimo kompaktní zástavbu na okrajích měst. (Suburbanizace, 2013)

Blackfields

Hlavním jejich znakem jsou velmi vysoké hodnoty kontaminace životního prostředí lokality, především tedy půdy, podzemních i povrchových vod, které představují zásadní bariéru jejich znovuvyužití. Znečištění je způsobeno především na základě jejich předchozího využití, např.: těžbou nerostných surovin, průmyslovou výrobou, skladováním nebezpečných odpadů, nebo v souvislosti s dřívějším vojenským využitím lokalit. Náklady na sanaci těchto ekologických škod jsou velmi vysoké. (Ekopolitika, 2013)

Udržitelný rozvoj

Tento termín můžeme volně vyložit jako alternativní pojetí rozvoje společnosti stavící se proti současné industriální ekonomice, která musí být kontrolována a usměrňována, aby

bylo zachováno v co největší míře kvalitní životní prostředí, přírodní hodnoty pro současné a především budoucí generace. Hospodářský růst musí být stabilizovaný v reálných environmentálních limitech.

Dle zprávy Komise OSN pro životní prostředí a rozvoj z r. 1987 zní klasická definice takto: „*Udržitelný rozvoj je takový rozvoj, který zajistí potřeby současných generací, aniž by bylo ohroženo splnění potřeb generací příštích, a aniž by se to dělo na úkor jiných národů.*“ V ČR byla první strategie udržitelného rozvoje schválena v roce 2004. (MŽP, 2013)

Urbanizace

V anglickém výkladu je to „The process of becoming urban“, po přenesení do češtiny zjišťujeme, že při procesu urbanizace dochází k růstu měst a koncentraci obyvatel v území těchto měst, nebo jejich městských aglomeracích. Důvodem je hlavně soustředění administrativních, průmyslových a komerčních aktivit v daných místech, což vede k růstu celkové plochy zastavěného území a konečným důsledkem se zvyšuje podíl městského obyvatelstva na populaci. Z různých pohledů lze urbanizaci úzce propojit i se socioekonomickými změnami, demografií a růstem obyvatelstva, industrializací a rozvojem kapitalismu, a z pohledu behaviorálního, urbanizace bere město jako centrum sociální změny a zvyklostí. Všechna tato pojetí jsou vzájemně provázaná. (Maříková, 1996)

Suburbanizace

Je výsledkem současného industriálního období, kdy lidé žijící ve městech začali mít požadavky na klidnější život mimo jádra měst a přesunují se do nově budovaných suburbií, které vznikají na volných plochách mimo kompaktní zástavbu měst. Podmínkou tohoto procesu je vybudovaná infrastruktura dopravní vazby a komunikační linie. V rámci suburbanizace tedy mohou vznikat aglomerace, kdy se v okolí jádra formují další střediska přímo navázané na centrum a vesnice v zázemí měst se mění na městské sídla. K administrativním hranicím měst nepřesunují pouze lidé svá sídla, ale součástí suburbanizačního procesu je také formování ostatních existujících aktivit oddělených od kompaktních měst (administrativa, logistika, obchod, služby nebo výroba). Suburbanizace je vyvolána vysokými prostorovými nároky a úzce souvisí tedy s udržitelným rozvojem území a společnosti.

Urban Sprawl

Můžeme jej označit jako nežádoucí důsledek suburbanizačního procesu a to, jak z ekonomického, sociálního i environmentálního pohledu. „Sprawl“ znamená rozptýlení nové zástavby často nepromyšleně mimo kompaktní zastavěná území do volné krajiny. Výsledkem je nepravidelná struktura nově rozvíjených a zastavovaných ploch v zázemí města, která často postrádá přímou návaznost na občanskou vybavenost. Jedná se tedy o samostatně stojící kolonie bydlení, komerční a obchodní centra vznikající poblíž silničních křižovatek nebo dálničních tahů, případně nově vznikající výrobní, logistické a obchodní podniky na zelených loukách. Tímto se kapitál soustřeďuje do nové výstavby místo toho, aby se využil na podporu obnovy existující zástavby či infrastruktury. (Jackson, 2002)

Citizace

Proces, který koncentruje terciální funkce do jádra měst a v této souvislosti dochází k vytlidňování obyvatel z centra měst do okrajových částí. Dochází tedy k významným rozdílům mezi denním a nočním obyvatelstvem ve středu měst.

2.2 Typologie brownfields

Podle Kadeřábkové a Piechy (2009) existuje řada hodnotících kritérií, kterými se můžeme řídit při klasifikaci brownfields do jednotlivých kategorií. Patří sem např. míra ekologické kontaminace, možnosti budoucího využití, lokalita, nebo jestli je brownfield v extravilánu, nebo intravilánu.

V této práci se zaměřuji především na členění dle původu vzniku objektů a následně dle jejich ekonomické atraktivity.

2.2.1 Typy brownfields z hlediska původu vzniku

Toto rozdělení je zaměřeno na původ vzniku brownfields v souvislosti s jeho budoucím využitím. Vzhledem k tomu, že je nutné brát v úvahu současný stav lokality, často poznamenaný historickým vývojem, mohou být možnosti obnovení původního využití značně omezeny. V českých podmínkách by se vznik brownfields dal rozdělit rokem 1989. V době před rokem 1989 brownfields vznikaly hlavně díky socialistické centrálně plánované ekonomice a díky tomu řada objektů zůstávala bez využití. Nicméně, jednalo se většinou o zemědělské areály na venkově.

Po roce 1989 vzniklo velké množství brownfields především díky restitučnímu procesu, divoké privatizaci státních podniků v 90-tých letech a v neposlední řadě také strukturálním změnám československé a české ekonomiky. Přidalo se k tomu větší množství bývalých vojenských objektů, jejichž nevyužitelnost zase souvisela s profesionalizací armády ČR. A nakonec se přidaly bývalé prostory nákladních nádraží, které přestaly být využívány z důvodu poklesu poptávky po železniční dopravě. Průběžně se tedy stupňují požadavky po nápravě tohoto stavu, kdy se pro dané objekty a lokality hledají další možnosti využití.

Nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném území

Jejich vznik úzce souvisí se strukturálními změnami v orientaci českého průmyslu, obvykle se jednalo o odklon od těžkého průmyslu k produkci spotřebního zboží, automobilů, informační a komunikační techniky. Najít využití pro tyto typy objektů a areálů se v mnoha případech už nepodařilo a staly se z nich opuštěné zóny zasažené ekologickým poškozením.

Nevyužívané administrativní objekty ve vnitřních zónách měst.

Ve většině případů se jedná o jednotlivé budovy nebo soubory budov, na jejichž provoz obce a města neměly dostatek finančních prostředků a pro než se nepodařilo najít nové majitele.

Objekty bývalé železniční infrastruktury

Tvoří rozsáhlý komplex brownfields ve vlastnictví státních podniků Českých drah a Správy železniční dopravní cesty, které z důvodu nedostatku finančních prostředků nejsou dlouhodobě udržovány a mnoho budov se nachází ve stavu, který by odpovídal jejich demolici. Opět zde hrozí staré ekologické zátěže a likvidace budov bude velmi náročná. Vzhledem k husté železniční síti v České republice, se nacházejí rovnoměrně prakticky po celém území naší země.

Nevyužívané objekty ozbrojených složek

Tyto typy brownfields úzce souvisí především s ukončením činnosti a odchodem sovětských vojsk z našeho území, zrušením některých vojenských posádek Armády České republiky a Celní služby. Dalším důvodem nevyužívání objektů je dlouhodobý trend snižování počtu vojáků v souvislosti s reformou ozbrojených sil a vytvořením profesionální armády. Obce a města tedy musí najít využití a vypořádat se s areály bývalých kasáren apod.

Nevyužívané zemědělské objekty

Vznik brownfields z objektů dříve využívaných pro zemědělské účely vychází především z rozsáhlých změn způsobených po roce 1989, kdy se české zemědělství nedokázalo přizpůsobit tržnímu hospodářství a došlo k zásadním změnám vlastnických vztahů k půdě.

Pozůstatky ukončené důlní činnosti

Představují dlouhodobý problém revitalizace území, často se jedná o areály a území citelně zasaženo důlní činností s poškozeným ekosystémem. Jejich regenerace patří k těm finančně a časově nejnáročnějším.

2.2.2 Členění brownfields podle jejich ekonomické atraktivity

Ekonomická atraktivita území vychází z několika kritérií. Nejdůležitější je samozřejmě místo a poloha lokality a hned po té její fyzický stav a míra poškození. Tato dvě kritéria mají hlavní vliv na určení ceny nemovitosti a dalších nákladů potřebných pro její revitalizaci. Vedlejším vlivem je také celková sociální úroveň a míra vzdělanosti obyvatelstva, která je zase určitým předpokladem pro investora v souvislosti s jeho záměry na využití. Pokud neexistuje soukromý kapitál, může jeho roli nahradit stát.

Ekonomicky životaschopné projekty bez nutnosti podpory z veřejných prostředků

Jedná se o lokality, které nejsou zásadně zničeny a nevyžadují velké náklady na obnovu. O tyto brownfields se postará i sám trh, protože náklady potřebné na sanaci škod budou podstatně nižší než budoucí ekonomický profit. Zde tedy není nutná finanční intervence veřejného sektoru pro nastartování procesu regenerace. Může být použita nefinanční forma podpory, která by pomohla místním aktérům, respektive vytvořila lepší podmínky v daném místě. Pro soukromý sektor se jedná o dobrou investici i díky jejich často dobré poloze. V anglicky mluvících zemích se tento tyto lokality nazývají „whitefields“.

Projekty s mírnou podporou veřejných prostředků

V těchto případech již je zapotřebí podpory veřejného sektoru a většinou přímo finanční, jinak by zřejmě projekt nebylo možné zrealizovat. Důvodem jsou vysoké náklady týkající se sanace poškození a znečištění lokality. Pro soukromý sektor by taková investice z pohledu její návratnosti nebyla opodstatněná. Finanční prostředky poskytnuté z veřejných zdrojů by měly pokrýt právě onu vzniklou nákladovou mezeru projektu. Poměr veřejných a soukromých prostředků se může lišit, ale zpravidla se pohybuje od 1:5 a více. Podmínkou finanční podpory mohou být vytvořená pracovní místa.

Projekty nekomerčního charakteru

Jsou to projekty s menším tržním potenciálem. Řadí se sem projekty, které po revitalizaci nebudou mít komerční charakter a jejich obnova je vedena určitými sociálními cíli nebo z důvodu ochrany životního prostředí. V této souvislosti musíme počítat také s vyššími náklady na obnovu a proto je potřeba i vyšší intervence finančních prostředků z veřejných zdrojů, obvykle 1:1 až 1:4. Často jsou pro tyto projekty využívány prostředky strukturálních fondů EU.

Nebezpečné a nerentabilní projekty

Tato kategorie brownfields představuje pro veřejný i soukromý sektor velkou zátěž a to hlavně z důvodu jejich havarijního stavu ohrožujícího lidské zdraví, životní prostředí a také potřeby velkých finančních prostředků na jejich sanaci a znovuvyužití. Privátní ani veřejný sektor tedy nemá zájem v těchto lokalitách investovat a těžko dohledatelné jsou i zodpovědné osoby, které tento stav zavinily. Proto hlavní role zůstává na státu, který musí hledat nové možnosti využití daných území. (Kuda, Smolová, 2007)

Z praktického hlediska je toto členění jediné rozumné pro použití při modelování trhu.

2.2.3 Členění brownfields podle metodiky CABERNET

Projekt CABERNET (Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network) se už z překladu anglického názvu zabývá řešením zanedbanými brownfields a vytvářením sítě jejich ekonomické regenerace. Jedním z výsledků projektů je koncept členění brownfields, případně jednotlivých projektů do tří kategorií, tzv. „ABC“ modelu, který závisí na jejich ekonomické realizovatelnosti a atraktivitě po dokončení regenerace. Jsou tedy porovnávány hodnoty lokality po regeneraci s celkovými náklady investovanými do obnovy, stanoví se tržní cena před a po jejím zhodnocení, a po odečtení nákladů potřebných pro obnovu, vzniká rozdíl, který nazýváme nákladovou mezerou. Právě podle „ABC“ klasifikace je výše nákladové mezery u jednotlivých typů rozdílná, nebo vůbec nevzniká.

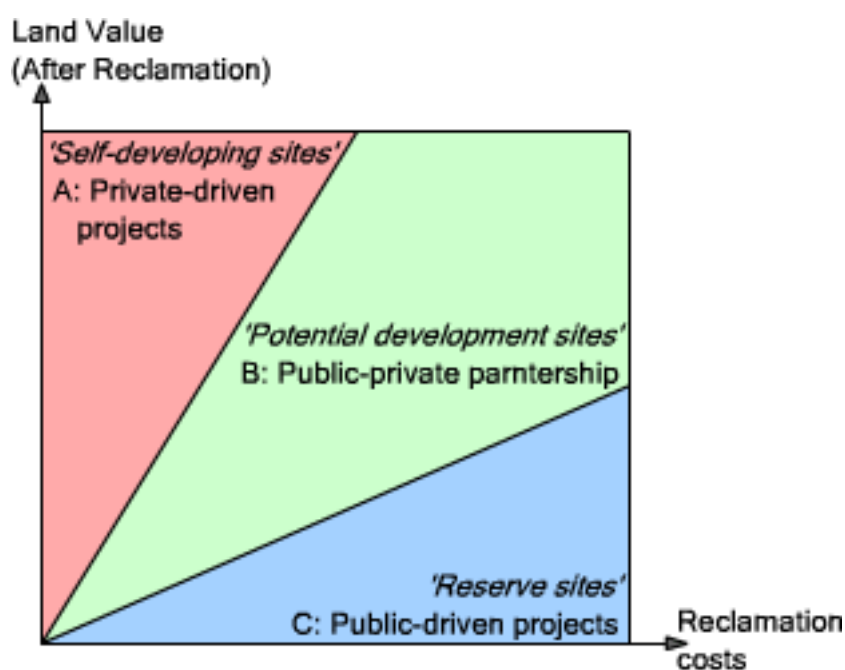
„A“ kategorie zahrnuje rozvojově atraktivní projekty a lokality, zpravidla ve vlastnictví soukromého sektoru, v centrech velkých měst a je v silách soukromých subjektů zvládnout regeneraci bez potřeby finanční intervence veřejného sektoru. Jiná forma podpory ze strany místní samosprávy může být prospěšná pro zrychlení nebo usnadnění procesu (např. zrychlení správních řízení v dané věci). Ze strany státního sektoru mohou být pro investory zajímavé např. daňové pobídky. Na druhou stranu místní samospráva může účinně pomoci

územních řízení, územního plánu a jiných strategických dokumentů koordinovat investory a dosáhnout také svých rozvojových priorit, aby výsledkem byl pozitivní vliv na širší okolí.

Projekty **kategorie „B“** mají menší potenciál rozvoje pro soukromé investory, protože se už nejedná o bezproblémové regenerace a zde je potřeba určité finanční pomoci ze strany veřejného sektoru. Mohou být v zajímavých lokalitách s rozvojovým potenciálem, ale nevýhodou je např. vysoká kontaminace a soukromý sektor tyto rizika už nedokáže absorbovat, protože finanční návratnost projektů vychází ztrátově. Nicméně tyto projekty mohou být realizovatelné v partnerství soukromého a veřejného sektoru (tzv. PPP projekty, nebo „joint venture“ společnosti), kde veřejný sektor financuje pouze vzniklou nákladovou mezeru u stále komerčního projektu, a za tuto cenu získává výhody plynoucí z budoucích daňových příjmů, vytvořených pracovních míst nebo jiných společenských potřeb.

Posledním typem jsou lokality **kategorie C**, spadají sem brownfields prozatím bez naděje na obnovu, protože se nacházejí mimo současné rozvojové trendy a neexistuje dostatečná společenská poptávka a tržní síla, která by pokryla nákladovou mezeru v projektech. Regenerace těchto objektů tak zůstává pouze na veřejném sektoru nebo samosprávě s faktem, že se bude jednat o vysoce ztrátové projekty. K tomuto kroku se může přistoupit např. v případě, že se jedná o lokality s vysokou kontaminací nebezpečné pro zdraví a životní prostředí. (CABERNET, 2013)

Obrázek 1 Typologie ABC, zdroj: CABERNET



Metodiku CABERNET využívá pro klasifikaci brownfields také Zlínský kraj v rámci své Strategie revitalizace brownfields.

2.3 Příčiny vzniku brownfields

Pro pochopení důvodů vzniku brownfields lze najít souvislosti a vysvětlení ve více teoretických konceptech. Prvním a nejjednodušším spojením je proces strukturálních změn ekonomiky v čase. Důvodem je určitý historický vývoj, kdy v rámci celosvětové ekonomiky přišly série poklesů a růstů, a firmy s nižší produktivitou práce, dlouhodobě stagnujícím a špatným vedením a nedostatečnými technologiemi, se dostaly do situace nevyhnutelného úpadku. Z důvodu zániku technologií, nebo v některých případech celého odvětví dochází k uvolnění prostorových kapacit a vzniku brownfields.

Bednář a Novosák (2011) mezi obecnými důvody vzniku brownfields uvádí proces globalizace. Vzhledem k neustálému zvyšování konkurence na trzích, deregulace trhů jak v rámci EU, tak i celosvětově a rozvoji dopravních a telekomunikačních technologií, se průmyslová výroba lokalizovala do vyspělých zemí a následně se finální produkce exportovala do zemí rozvojových. V uplynulých desetiletích i v současné době, globalizace utváří novou mezinárodní dělbu práce, čímž tradiční průmyslová odvětví upadají, dochází k přesunu pracovních sil z primárního do sekundárního a následně do terciálního sektoru. To vše vede ke vzniku starých průmyslových areálů a následně brownfields. V současné době díky levné pracovní síle v rozvojových zemích a technologickému pokroku je možné poměrně snadno relokovat ekonomické aktivity výrobních firem s nižším ziskovým potenciálem do jiných zemí a regionů s nižšími náklady, a tím proces vzniku brownfields ještě podpořit. Tento proces se týká starých průmyslových regionů, které ztratily své původní funkční využití a nedokázaly naleznout nové možnosti pro svůj rozvoj. Podstata tohoto selhání je ve změně jejich funkční, kognitivní a politického uzamčení (tzv. lock-in)

- 1) Funkční lock-in představuje problém starých průmyslových regionů, které nejsou ochotny přijmout externí vlivy a inovace, čímž tedy dochází k funkčnímu uzamčení hlavně v souvislosti s jejich specializací v tradičních odvětvích.
- 2) Kognitivní lock-in je umožněn díky existenci funkčního lock-in a je spojen s vnímáním současných funkčních struktur starých průmyslových regionů, jako něčeho nadřazeného a nezničitelného. Tyto staré regiony, které byly motorem ekonomik svých zemí nedokáží přijmout, že jejich role se změnila a o své postavení přišly.

- 3) Tzv. politický lock-in, neboli podpora tradičních ekonomických struktur ze strany místních a politických elit také zesiluje existenci funkčního lock-in, protože místo podpory nových, rostoucích odvětví, jsou stále podporována nekonkurenceschopná stará odvětví. (Bednář, Novosák, 2011)

Nezbytným předpokladem nového rozvoje starých průmyslových regionů je tedy prolomení lock-in a hledání nového směru rozvoje a také rozvojových možností starých průmyslových regionů a jejich brownfields.

Situace v ČR

Vznik brownfields v ČR byl zapříčiněn hlavně změnou hospodářské a politické situace po roce 1989, kdy se ekonomické podmínky velkých podniků začaly zhoršovat a nastaly velké změny v orientaci průmyslové výroby. Docházelo k útlumu výrobních podniků a přesunům pracovních sil z výrobního odvětví do služeb. Pro podniky nastaly složitější časy, které souvisely s nástupem konkurence, změnami v poptávce, nebo v technologiích. Tyto změny zapříčinily postupně téměř kolaps tehdejšího průmyslu, dlouhodobě úspěšné firmy oslábly a způsobily vznik velkého množství brownfields, jejichž historie spadá do socialistického režimu. V roce 2003 obcím přibyla další starost a to objekty bývalých armádních budov, které zůstaly nepotřebné v souvislosti s profesionalizací armády. Když se k tomu přidají ještě bývalé zemědělské objekty, kde došlo k útlumu zemědělské činnosti, a ostatní průmyslové areály, které jsou vystaveny dlouhodobé restrukturalizaci, tak se zde nachází zásadní problém, který vyžaduje aktivní přístup a řešení.

2.4 Bariéry revitalizace a znovuvyužití brownfields

Ve většině případů se může jako první z bariér nabízet nedostatek financí, ale tato myšlenka je mylná. I v mezinárodním měřítku se prokázalo, že ani dostatek finančních prostředků problematiku brownfields sám nevyřeší. Například v Německu se ukázalo, že i když se tamní vlády snažily řešit problém financemi, výsledek nebyl uspokojivý, či efektivní. Ve Velké Británii zase některé programy podpory brownfields zapříčinily vznik nového brownfields na jiném místě. Francouzská zkušenost za podpory peněz ze strukturálních fondů způsobila zničení historického industriálního dědictví. Z těchto několika příkladů je tedy zřejmé, že problém brownfields kromě financí vyřeší hlavně správné nastavení priorit rozvoje, vytvoření strategie, právního rámce a až poté vhodně zakomponované programy pro podporu podnikání se zaměřením na jejich využití právě v brownfields lokalitách. Samozřejmě toto vše za účasti co nejvíce aktérů, kterých se problematika týká a kteří budou mít

zájem na jejím řešení. Následně jsou finanční prostředky jedním z nástrojů, který je nezbytný pro naplnění těchto priorit a cílů. (Jackson, 2004)

Mezi hlavní bariéry revitalizací patří neprůhledné, nejasné a komplikované vlastnické vztahy u pozemků a nemovitostí. Silnou konkurencí jsou „greenfields“, kde je často daleko jednodušší, rychlejší i levnější výstavba na rozdíl od brownfields, u kterých můžeme předpokládat vyšší náklady na sanaci a odstranění ekologických zátěží. Dalším problémem je stále málo využívaná možnost spolupráce veřejného a soukromého sektoru a nedostatek investičních pobídek soukromým investorům.

Bednář a Novosák (2011) na základě jejich šetření vymezují čtyři základní okruhy bariér regenerace brownfields takto:

Rámcové podmínky problematiky brownfields

Jedna s prvních je bariér je nedostatečný celospolečenský konsensus v oblasti ochrany půdního fondu, který s problematikou brownfields úzce souvisí. V současné době by měl existovat maximální zájem na upřednostnění znovu-využívání půdy, před výstavbou na zelených loukách. Ve srovnání s projekty na zelené louce, revitalizace brownfields však s sebou nesou určité dodatečné náklady na sanaci původních ploch. Zde může určitou roli hrát veřejný sektor, který by měl správně definovat rámcové podmínky regenerací. Dále úloha veřejného sektoru by právě měla umožnit srovnání podmínek greenfields a brownfields. Pokud zde veřejný sektor selže, stává se z něj institucionální bariéra.

Aktéři

Aktéři se vztahem k dané lokalitě mohou zásadně ovlivňovat už i zájem o regeneraci brownfields. Často se vyskytují skupiny vlastníků se složitou strukturou a ti svým postojem k procesu regenerace vytváří bariéru rozvoje. Jedná se často o nepřiměřené představy o hodnotě nemovitostí, nebo neochota prodat či pronajmout nemovitosti. Majitelé často spekulují o budoucí hodnotě nemovitostí v lokalitě, nebo si chtějí zachovat možnost expanze svých aktivit. Další velkou skupinou aktérů, kteří mohou znesnadnit, či zkomplikovat proces regenerace, jsou různé environmentální a památkářské zájmové skupiny, či samotné místní obyvatelstvo.

Specifická rizika a náklady projektů regenerace brownfields

V této části se věnujeme rizikům, které mohou projekty regenerací přinášet v souvislosti s jejich předchozím využíváním. Uskutečnění regenerace brownfields předchází ekologický audit a následně sanace lokality, která je spojená dodatečnými finančními a časovými náklady. Tato rizika přinášejí logicky nejistotu potencionálním investorům z hlediska času, financí, nebo dalším organizačním parametrům. Financí se týká také další problém a to poskytování prostředků od finančních institucí na realizaci projektů regenerace brownfields. Ty často nemají zájem tyto prostředky poskytovat z důvodu snížené hodnoty nemovitostí, jako zástavy a dalších rizik, které pro ně tyto projekty představují.

Atributy brownfields

Poslední okruh bariér se týká charakteristik jednotlivých brownfields lokalit, které lze vnímat jako překážku pro jejich regeneraci. Velké společnosti dlouhodobě preferují spíše velké plochy s dobrým dopravním napojením, dostupností, na kterých bude možné postavit levnou nízkopodlažní zástavbu. Naopak brownfields se většinou nacházejí v zastavěném území, uvnitř měst, kde často není vhodné dopravní napojení na silniční síť. Jedná se o vícepodlažní budovy, které neumožňují ani další prostorové rozšiřování a mají větší náklady na provoz. Další komplikace představují nejasné majetkové vztahy, zbytkové využívání lokalit a taky lokalizace v sociálně slabších částech měst. Nejbližší k využívání a regeneraci brownfields mohou být malé a střední firmy, jimž se takto nabízí dostatek relativně levných ploch k podnikání. (Bednář, Novosák, 2011)

Tab. 1 Hlavní aktéři revitalizace

| Na nadnárodní úrovni a úrovni EU | Na národní úrovni |
|---|---|
| Evropská komise a parlament Departmenty EU Nadnárodní investoři a vlastníci brownfields | Ústřední orgány státní správy (ministerstva) Agentura Czechinvest Národní regulační úřady Finanční instituce Stát v roli investora |
| Na regionální úrovni | Na místní úrovni |
| Orgány regionální samosprávy Regionální investoři Regionální rozvojové agentury | Zpracovatelé územně plánovací dokumentace Odborné instituce, místní samospráva Vlastníci brownfields Developerské společnosti, realitní agentury |

2.5 Výhody revitalizace

Nevyužívaná, zdevastovaná místa s rozpadajícími se budovami bez udržovaného okolí nejsou příliš atraktivní pro život. Naopak proces regenerace těchto lokalit může nastartovat jejich nový rozvoj, protože jejich poloha je často v intravilánu měst, a v případě vhodného projektu, kdy dojde také k odstranění ekologických škod, může takový projekt být úspěšný a bude doprovázen přidanou hodnotou pro obec, investora i občany. V případě takové revitalizace hodnota objektů a pozemků v lokalitě a celková atraktivita roste, dále tento proces může pomoci k odstranění dalších negativních jevů, jako jsou sociální, ekonomické a environmentální problémy. (Jackson, 2004)

Výhody pro obec:

- zlepšení stavu životního prostředí,
- vytvoření pracovních příležitostí,
- rozvoj podnikatelských aktivit,
- ekonomický rozvoj lokalit a rozprůdění ekonomiky v daném území,
- zvýšení celkové atraktivity a vzhledu sídel,
- v případě revitalizace historicky cenných objektů jde o záchranu kulturního dědictví,

- snížení nákladů, které jsou vázány na neregulovaný prostorový růst obce,
- potenciální zvýšení daňových výnosů obce,
- regenerace brownfields předchází tlaku na další využívání zemědělské půdy, „greenfields“ a vzniku „urban sprawl“.

Výhody pro investora:

- využití existujících objektů, dopravní a technické infrastruktury, inženýrských sítí,
- napojení na regionální a celostátní systém hromadné dopravy nákladů,
- napojení na fungující MHD,
- kontakt s ostatními subdodavateli a službami,
- dostatečné množství pracovních sil v nejbližším okolí.

Výhody pro občana:

- pracovní příležitosti v docházkové vzdálenosti, nebo v dosahu MHD,
- pracovní příležitosti v souvislosti se sanací brownfields,
- zkulturnění, zvýšení bezpečnosti a atraktivity v části sídla,
- brownfields nestaví novou překážku mezi obyvatele a přírodu,
- zhodnocení majetku v blízkosti revitalizovaných brownfields,
- snížení nezaměstnanosti, rozvoj podnikatelského sektoru po příchodu strategického investora,
- impulz k rozvoji dalších aktivit: obchodních, služeb, kultury.

To jsou vše pozitivní důsledky regenerace brownfields, jedním z důležitých faktorů je také zvýšení kompaktnosti obce, zkrácení přepravních vzdáleností ve srovnání se stavbami na zelených loukách; efektivní a dlouhodobě udržitelné využívání ploch v zastavěném území propojené s omezením prostorového růstu obce.

3 LEGISLATIVNÍ A INSTITUCINÁLNÍ RÁMEC REGENERACE BROWNFIELDS

Problematika brownfields v České republice není zcela konkrétně právně vymezena. Tím vzniká v našem prostředí určitá právní nejistota pro investory, kteří by o tyto lokality mohli projevit zájem a do jisté míry se problém přenáší i do čerpání finančních prostředků ze strukturálních fondů.

Bylo by dobré, kdyby legislativa zahrnula pojem „brownfield“ do samostatného právního předpisu a přesně vymezila jeho význam, upravila podmínky a nástroje revitalizací, a zároveň by byla určena odpovědnost a dozor. Nicméně brownfields se dotýká několika oblastí legislativy. Začneme u stavebního práva a územního plánování, protože to může ovlivňovat možnosti regenerace brownfields v jejich konkrétních případech a místech. Další oblastí je nepochybně legislativa životního prostředí, které jsou nezbytné v souvislosti s udržitelným rozvojem brownfields lokalit. Pokud se regenerace realizují z prostředků strukturálních fondů, musí být respektováno i právo EU v ekonomické a sociální oblasti a v problematice životního prostředí. Jinak v EU neexistuje jasný přístup k monitorování, evidování a řešení BF a zůstává tedy na přístupu a zájmech jednotlivých národních států.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Nový stavební zákon byl schválen v roce 2006 a jeho hlavním cílem bylo zlepšení efektivity prováděných činností v oblasti územního plánování a povolování staveb. Tato norma nastavuje zcela novou koncepci územního plánování, územního rozhodování a celkově stavebního řádu a nepřímo má zákon vliv a je přínosem i pro řešení regenerace brownfields.

Zákon umožňuje zjednodušení a zrychlení změn územních plánů a nastavuje metody spolupráce mezi soukromým a veřejným sektorem v oblasti realizace výstavby, regenerace a obecně při přípravě projektů. Dále je zaveden prvek vyvlastnění, jako významný nástroj, který je možné v určitých případech veřejného zájmu využít. Zákon umožňuje v územních plánech označit brownfields, jako tzv. „plochu přestavby“. Další podporu přináší zpřísnění podmínek pro vymezení nových zastavitelných ploch, čímž opět nepřímo zvýhodňuje brownfields lokality. V mnoha případech s brownfields souvisí problematika odstraňování staveb, zde se používá ohlášení, ale jsou případy, kdy stavební úřad může rozhodnout o nutnosti povolení k odstranění stavby. V opačných případech může stavební úřad na zákla-

dě podnětu nařizovat odstranění stavby (asanace) z důvodu jejich škodlivosti, či více zavázat majitele nemovitostí k jejich údržbě. (MMR, 2013)

Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

Zákon právně upravuje problematiku posuzování vlivů na životní prostředí respektive proces EIA/SEA. Je založena na systematickém zkoumání záměrů a koncepcí a jejich možném vlivu na životní prostředí. Smyslem procesu je zjistit, popsat a vyhodnotit v širších souvislostech všechny možné vlivy připravovaných záměrů a koncepcí na životní prostředí a veřejné zdraví, aby bylo docíleno co největší zmírnění dopadů na životní prostředí.

Proces EIA posuzuje projekty staveb, činností a technologií, jako jsou například samotné stavby, komunikace, výrobní haly, těžby nerostných surovin, provozy – jak nové, tak i jejich rozšiřování, změny technologií apod. Zpracování EIA musí proběhnout vždy dříve, než dojde k povolení záměru a jejich realizaci, v opačném případě nemůže příslušný úřad rozhodnout o povolení záměru.

Proces SEA hodnotí vlivy koncepcí na životní prostředí a veřejné zdraví. Zde se jedná o strategické a programové dokumenty, územní plány na celostátní (např. operační program Doprava, Strategie regionálního rozvoje 2007-2013) i regionální úrovni (rozvojové dokumenty krajů, koncepce dopravy apod.). (Česká informační agentura životního prostředí, 2013)

3.1 Strategické dokumenty v oblasti brownfields

3.1.1 Strategie udržitelného rozvoje ČR

Jedná se o dokument schválený již v roce 2004. Úlohou Strategie tehdy bylo upozornit na možné problémy v souvislosti s přechodem ČR k udržitelnému rozvoji a případně těmto problémům předejít. Tento dokument byl aktualizován v roce 2010, kdy vláda schválila **Strategický rámec udržitelného rozvoje**, který se doplňuje s obnovenou Lisabonskou strategií a zaměřuje se na zvýšení konkurenceschopnosti, hospodářského růstu a tvorbu pracovních míst.

Úkolem Strategie je vytvoření společného rámce pro zpracování dalších navazujících strategických a koncepčních dokumentů v ČR, čímž se stala důležitým východiskem pro strategické rozhodování jednotlivých rezortů a jejich vzájemnou spolupráci a provázanost.

Strategická vize dokumentu v rámci prioritní osy 3, která se zaměřuje na rozvoj území, poukazuje na: 1) *upevňování územní soudržnosti zvýšením ekonomického a environmentálního potenciálu* posílením měst jako akceleratorů růstu regionů; 2) *zvýšení kvality života obyvatel území* s cílem zlepšení životního prostředí, dostupnosti služeb a posílením cestovního ruchu; a nakonec to nejdůležitější ve vztahu k brownfields: 3) *účinněji prosazovat strategické územní plánování* s cílem hospodárněji využívat zastavěné území a chránit nezastavěné plochy a pozemky. Strategie přímo zmiňuje v cíli 2 v rámci priority 3.3, jako jedno z opatření „*podpora revitalizace a upřednostňování využití brownfields před výstavbou na „zelené louce“ a tím předejití neúměrného rozpínání měst (tzv. urban sprawl)*“. Toto opatření je předpokladem pro obnovu brownfields v ČR. Horizont schváleného dokumentu je do roku 2030. (MŽP, 2010)

Tab. 2 Prioritní osa 3 – Rozvoj území, zdroj: SRUR ČR

| Priorita 3.1: Upevňování územní soudržnosti | Priorita 3.2: Zvyšování kvality života obyvatel území | Priorita 3.3: Účinněji prosazovat strategické a územní plánování |
|---|--|--|
| <p>Cíl 1: Zvýšit ekonomický a environmentální potenciál, konkurenceschopnost a sociální úroveň regionů ČR na srovnatelnou úroveň s vyspělými regiony Evropy, stabilizovat kulturně-historický potenciál a postupně snižovat nepřiměřené regionální disparity.</p> <p>Cíl 2: Posílit roli měst jako akceleratorů růstu a rozvoje regionů.</p> <p>Cíl 3: Zabezpečit udržitelný rozvoj venkova a poilit harmonizaci vztahů mezi městy a venkovem.</p> | <p>Cíl 1: Zabezpečit zvyšování kvality života v území prostřednictvím vícezdrojového financování krajů a obcí.</p> <p>Cíl 2: Zvýšit a zkvalitnit dopravní dostupnost, technologickou, energetickou a znalostní úroveň sídel, a tím dosáhnout i zlepšení životní úrovně sídel.</p> <p>Cíl 3: Zvýšit a zkvalitnit dostupnost služeb (včetně kultury), především pak bydlení.</p> <p>Cíl 4: Posílit zastoupení udržitelného cestovního ruchu ve struktuře místní ekonomiky.</p> | <p>Cíl 1: Vytvořit předpoklady pro udržitelné využívání území.</p> <p>Cíl 2: Hospodárně využívat zastavěné území a chránit území nestavěné a nezastavitelné pozemky.</p> |

3.1.2 Národní strategie regenerace brownfields

Tento strategický dokument byl vytvořen na základě usnesení vlády z roku 2005 a dle zadání Ministerstva průmyslu a obchodu (MPO) k zabezpečení investiční přípravy území pro umístění strategických zón a k pokrytí nezajištěných prostředků státního rozpočtu na výstavbu průmyslových zón na území ČR od roku 2005. Strategie jako taková vychází a je v souladu s dalšími pěti národními strategickými a plánovacími dokumenty, které mají obsahově více, či méně vliv na problematiku regenerace brownfields. Jsou to tyto:

1. Strategie udržitelného rozvoje ČR
2. Strategie hospodářského růstu ČR
3. Strategie regionálního rozvoje ČR
4. Politika územního rozvoje ČR
5. Státní politika životního prostředí ČR

Vize národní strategie si dává za úkol celkovou obnovu území, rozšíření nabídky pro podnikatele, zlepšení životního prostředí při efektivním využití ekologicky zanedbaného území a respektování ekonomických, ekologických, sociálních a historických hledisek.

„Základním cílem Strategie je vytvoření dostatečných podmínek pro rychlou realizaci projektů revitalizací území a prevence vzniku dalších brownfields“. Strategie dále definuje své střednědobé a dlouhodobé cíle. (MPO, 2008)

Mezi střednědobé cíle Strategie (tzn. v období 2007-2013) patří:

- *„Maximální zapojení dostupných evropských zdrojů pro regeneraci brownfieldů v programovacím období 2007 – 2013.“*
Jedná se o aktivní podporu přípravy potencionálních projektů do jednotlivých výzev tak, aby byly po analýze vybrány vhodné projekty brownfields a byly připraveny na čerpání prostředků z fondů EU do roku 2013.
- *„Zohlednění možnosti regenerace brownfieldů i pro jiné než průmyslové využití (např.: smíšená městská funkce, občanská vybavenost, zemědělství, bydlení).“*
Podpora i jiných než průmyslových projektů, nebo nabízejících smíšené využití.
- *„Rozvoj systémů vzdělávání v oblasti regenerace brownfieldů a zabezpečení profesionalizace veřejné správy v rámci této problematiky.“*

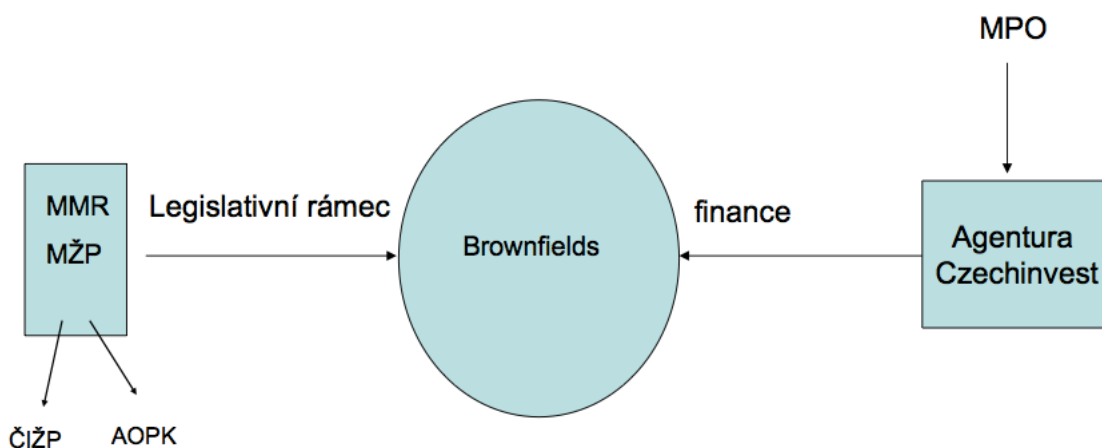
V souvislosti s problematikou je zapotřebí zajistit dostatečnou odbornost v rámci lidských zdrojů, tedy systém vzdělávání a školení veřejné správy i odborné veřejnosti. Pro vytvoření těchto doprovodných vzdělávacích projektů mohou sloužit pro-

středky z OP Vzdělávání pro konkurenceschopnost, OP Lidské zdroje a zaměstnanost, případně Regionální operační programy (ROP).

Dlouhodobé cíle Strategie (po roce 2013):

- snížení počtu brownfieldů, záborů zemědělské půdy, tzn. omezení výstavby na „zelených loukách“, dodržování principů udržitelného rozvoje území,
- prevence vzniku brownfieldů,
- odstraňování starých ekologických zátěží a zlepšovat životní prostředí v brownfields lokalitách, zlepšení kvality urbanizovaného prostředí,
- zajištění efektivního využití veřejných prostředků v místech, kde zásah odůvodnitelný nebo nezbytný,
- podpora profesionálně řízené regenerace, případně její zajištění. (MPO, 2008)

Obrázek 2 Klíčoví partneři při revitalizaci brownfields, zdroj: MPO

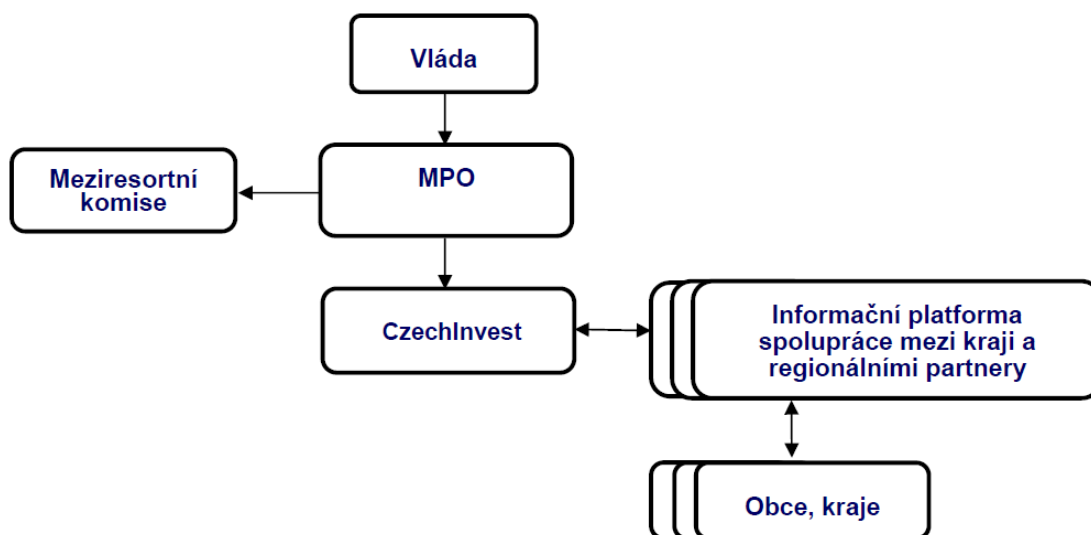


Role orgánů veřejné správy při naplňování cílů Strategie

Oblast brownfields v České republice spadá do společné gesce Ministerstva průmyslu a obchodu (MPO), Ministerstva životního prostředí (MŽP) a Ministerstva financí (MF). Hlavní roli na národní úrovni hraje MPO, které tuto činnost koordinuje. Mezi těmito ministerstvy funguje tzv. mezirezortní komise, která má za úkol hodnotit jednotlivé projekty. Spolupráce ministerstev je nezbytná, aby byly správně a odborně posouzeny všechny aspekty navržených projektů. Předkládání návrhů má za úkol vládní agentura zaměřená na podporu podnikání Czechinvest, jejíž předmětem činnosti je právě i monitorování a nabízení brownfields lokalit v rámci celé ČR. Czechinvest proto spravuje Národní databázi brownfields, která byla vytvořena na základě zpracované vyhledávací studie z roku 2007,

nabízí a konzultuje možnosti financování z operačních programů nebo jiných alternativních zdrojů, případně sám vyhledává vhodné investory a partnery. Důležitá je spolupráce s jednotlivými regiony a místními samosprávami, a pro možnost regenerace je nutné mít důkladný přehled o plochách typu brownfields na našem území a jejich současném stavu.

Obrázek 3 Platforma spolupráce, zdroj: MPO



Po dokončení „Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields v ČR“ v roce 2007, bylo identifikováno 2355 ploch a lokalit s celkovou rozlohou 10 326 ha a zastavěnou plochou cca 1 412 ha. Studie eviduje brownfields ve všech krajích kromě Prahy s velikostí od 1 ha, přičemž nejsou zahrnuty tzv. těžební brownfields. Hrubý odhad finančních nákladů na regeneraci je 200 mld. Kč. (MPO, 2008)

3.1.3 Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji

Zlínský kraj v roce 2008 zadal v rámci projektu „Zvyšování absorpční kapacity Zlínského kraje 2007 – 2013“ zpracování strategického a koncepčního dokumentu „Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji“.

Ta měla za úkol zmapovat lokality s rozlohou nad 0,5 ha, tak, aby představovala klíčový a určující materiál v návaznosti na již existující databázi brownfields z roku 2007 od Ing. Stanislava Herudka. Zpracovatelem dokumentu se stala Agentura pro regionální rozvoj, a.s. a tým zpracovatelů ve spolupráci se starosty měst a obcí Zlínského kraje identifikovali celkem 173 lokalit brownfields o celkové rozloze 706 ha. Z těchto bylo nakonec pro potřeby Strategie vybráno 114 lokalit o rozloze 567 ha.

Primárním cílem dokumentu je především zlepšení podnikatelských příležitostí v kontextu se zvýšením nabídky pracovních míst a celkově ekonomických aktivit v revitalizovaných lokalitách. To samozřejmě při zachování stávajícího potenciálu krajiny a zlepšení životního prostředí v revitalizovaných oblastech. Strategická vize vychází z dlouhodobých cílů a záměrů definovaných ve Strategii rozvoje Zlínského kraje 2009-2020, dále Programu rozvoje Zlínského kraje (PRÚOZK), upřesněných na základě analytických poznatků Strategie a za dodržování principů udržitelného rozvoje a byla připravena pro obce, orgány veřejné správy, vlastníky nemovitostí, investory, podnikatele, odbornou veřejnost a dalších aktérům v oblasti brownfields.

Strategie se skládá ze tří částí, a to z analytické, návrhové a implementační části, doplněné kladným oznámením a posudkem SEA dle zákona č. 100/2001, o posuzování vlivů na životní prostředí. Analytická část důkladně mapuje stav problematiky ve Zlínském kraji a zároveň je shromážděno maximum podkladů pro nastavení funkčního prostředí pro realizaci projektů ze strukturálních fondů, dotačních titulů, či jiných zdrojů.

Návrhová část dokumentu definuje vizi: *„Díky aktivní spolupráci a aplikaci dostupných nástrojů chce Zlínský kraj dosáhnout do roku 2020 co nejefektivnější regenerace brownfields a jejich znovuvyužití.“* Strategie si tak za cíl určuje nárůst ekonomických aktivit, pracovních příležitostí, zlepšení životního prostředí v revitalizovaných oblastech a tím zlepšení celkového obrazu Zlínského kraje a rozšíření příležitostí pro podnikatele, čímž potvrzuje principy a přispívá k udržitelnému rozvoji kraje. K dosažení strategické vize jsou formulovány dvě hlavní strategické priority: P1 - Spolupráce a marketing a P2 – Investice a realizace.

V další části práce budou tyto priority šířeji popsány, jako možné nástroje pro regeneraci brownfields ve Zlínském kraji. (Zlínský kraj, 2010)

4 OBECNÉ NÁSTROJE NA REVITALIZACI BROWNFIELDS

Proces revitalizace brownfields je řízená aktivita na podporu přeměny a znovuvyužití již dříve využívaných ploch s cílem ochrany zelených ploch. Tento proces může být podpořen nástroji různých podob. Můžeme začít u legislativních nástrojů, nicméně ty v podmínkách ČR bohužel nejsou konkrétně vymezeny a v současné době není ani žádný podobný zákon komunikován. V každém případě by takový „zákon o brownfields“ a případně další doprovodné právní předpisy procesu revitalizací brownfields pomohly a staly se jedním z důležitých nástrojů. Pro úspěšnou revitalizaci je zapotřebí kromě kvalitního záměru projektu také atraktivní lokalita, schopný investor, zájem veřejnosti o revitalizaci místních brownfields a v neposlední řadě mít vyřešenou záležitost financování. Pokud jsou splněny tyto hlavní předpoklady, není nutné využívat další podpůrné nástroje. Toto je ale menšinový příklad a proto jsou pro projekty revitalizací objektů, které by samy na trhu nemovitostí neuspěly, zapotřebí určité nástroje na podporu takové činnosti. Obecně se jedná o nástroje ekonomické a administrativně-správní.

Ekonomické nástroje revitalizací brownfields

Motivem subjektů k určitému jednání v souvislosti s revitalizací brownfields je jejich ekonomická rentabilita či nerentabilita, proto ekonomické nástroje v této oblasti mají jasný pro-tržní charakter. Účelem těchto ekonomických nástrojů je zdražení zelených ploch v protikladu se zlevněním a finanční podporou pro revitalizace a nové využívání brownfields.

- 1) Zvýšená sazba daně z nemovitosti u (některých) brownfields.
- 2) Vyšší odvody za zábor nenarušených ploch a ploch zemědělského půdního fondu.
- 3) Přímé intervence z veřejných rozpočtů (dotace).
- 4) Zvýhodnění odpisů nákladů na činnosti související s vytvářením podmínek pro další využití brownfields.
- 5) Omezení dotací z veřejných rozpočtů na záměry mimo narušené plochy.

Administrativně-právní nástroje

Do této oblasti zahrnujeme nástroje ve formě povolení, souhlasů, plánování, úpravy právní odpovědnosti za určitý stav a její důsledné uplatňování orgány státní správy, kontrola dodržování legislativy, apod.

- 1) Důsledné uplatňování odpovědnosti za ekologickou újmu.

- 2) Zvýšená ochrana půdy při územně-plánovacích procesech.
- 3) Vyvlastnění v případě nejvíce problematických brownfields.
- 4) Vznik specializovaných společností na úseku brownfields.

Konkrétní příklady nástrojů použitelných pro regenerace brownfields a městských areálů budou více specifikovány praktické části práce. (Petruccová, 2007)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

5 BROWNFIELDS VE ZLÍNSKÉM KRAJI

Zlínský kraj, jako součást regionu soudržnosti NUTS II Střední Morava je tvořen čtyřmi okresy – Zlín, Kroměříž, Uherské Hradiště a Vsetín, které jsou správně rozděleny na 13 správních obvodů obcí s rozšířenou působností (Bystřice pod Hostýnem, Holešov, Kroměříž, Luhačovice, Otrokovice, Rožnov pod Radhoštěm, Uherské Hradiště, Uherský Brod, Valašské Klobouky, Valašské Meziříčí, Vizovice, Vsetín, Zlín). Rozlohou 3964 km² je Zlínský kraj čtvrtý nejmenší kraj v ČR a v jeho 305 obcích žilo na konci druhého čtvrtletí roku 2013 celkem 587 119 obyvatel, což jej řadí v republikovém srovnání na osmé místo.

Zlínský kraj je poměrně členitý, a to ve všech svých okresech. Je pokryt nížinami u Dolnomoravského a částečně i Hornomoravského úvalu, ale také hornatinami Moravsko-slezských Beskyd a Bílý Karpat. Hlavním průmyslovým odvětvím je zpracovatelský průmysl, ve kterém pracuje přes 36 % obyvatel kraje. Především se jedná o hutnický průmysl a zpracování kovů, dalšími významnými odvětvími jsou průmysl elektrotechnický, pryžový a plastikářský. Tradiční průmyslová odvětví Zlínského kraje zasáhl po roce 1989 úpadek, symbolem tohoto úpadku se stal obuvnický průmysl, který už ze Zlínského kraje téměř vymizel. Vznikly tak předpoklady pro vznik brownfields průmyslového charakteru.

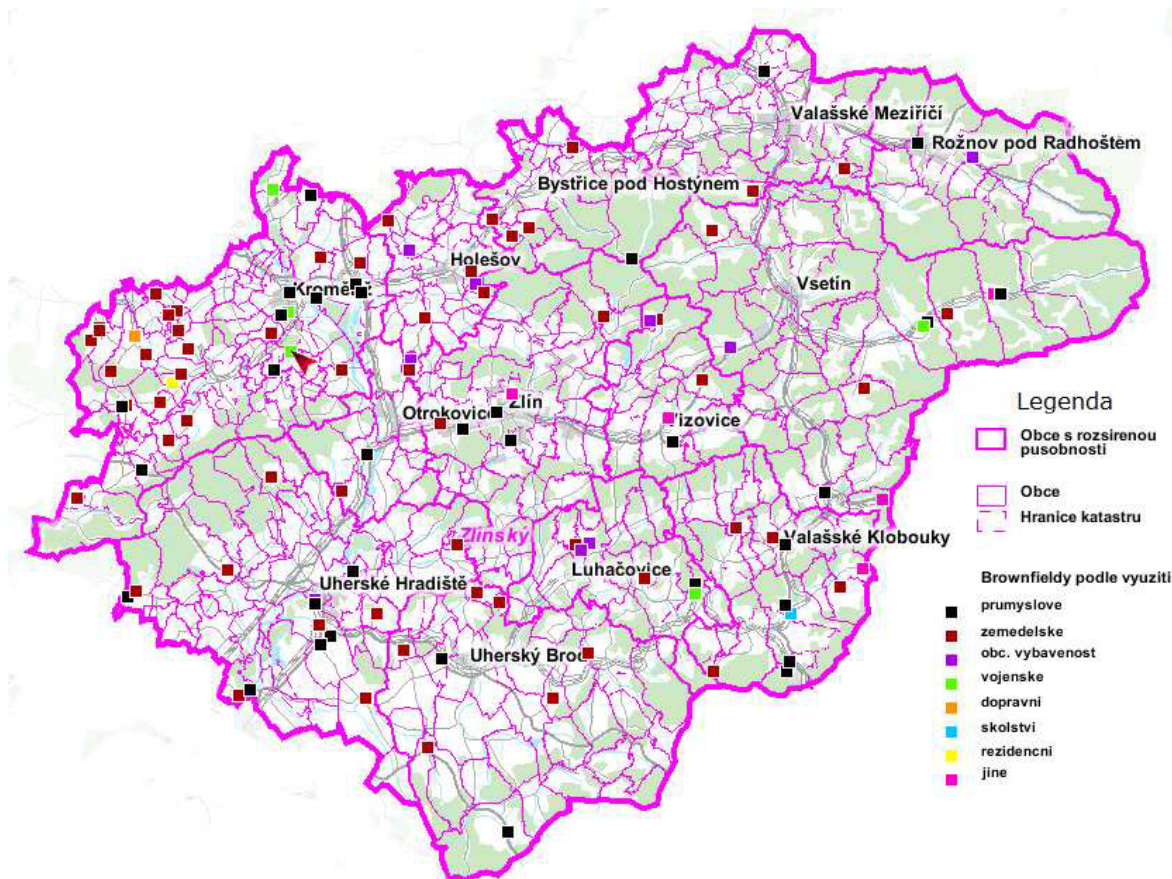
Zemědělství nepředstavuje významný sektor v rámci zaměstnanosti, pracuje v něm pouze 2,4 % pracujících obyvatel kraje. Po roce 1989 i zde došlo k výraznému úpadku a poklesu zaměstnanosti v tomto sektoru, což vytvořilo předpoklady ke vzniku zemědělských brownfields. Když vedle průmyslových a zemědělských lokalit přidáme ještě tzv. armádní brownfields, která jsou za území Zlínského kraje také zastoupena, je oblast brownfields na úrovni kraje aktuálním problémem, který potřebuje dlouhodobý zájem a kontinuální řešení.

5.1 Identifikace brownfields ve Zlínském kraji

Podle šetření vedeného v rámci zpracování Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji, zástupci jednotlivých měst a obcí uvedli, že v případě 194 měst a obcí se na jejich území brownfield nevyskytuje. U zbylých 111 měst a obcí byl zahájen podrobný výzkum. Na základě zjištěných skutečností z dotazníkových šetření, seminářů, jednání s vlastníky a zástupci obcí došlo k identifikování celkem 173 lokalit, které podle předem daných kritérií mají statut brownfield. Z těchto 173 lokalit bylo již 27 regenerováno a jsou využívány, nebo jejich regenerace probíhá. Po dohodě s dotčenými subjekty byly tyto lokality vyřazeny. Zůstal tedy počet 146 brownfields, který byl ještě dále snížen o 32 lokalit, jejichž rozloha po zaměření nepředstavovala požadovaných alespoň 0,5 ha. Tím bylo vybráno a od-

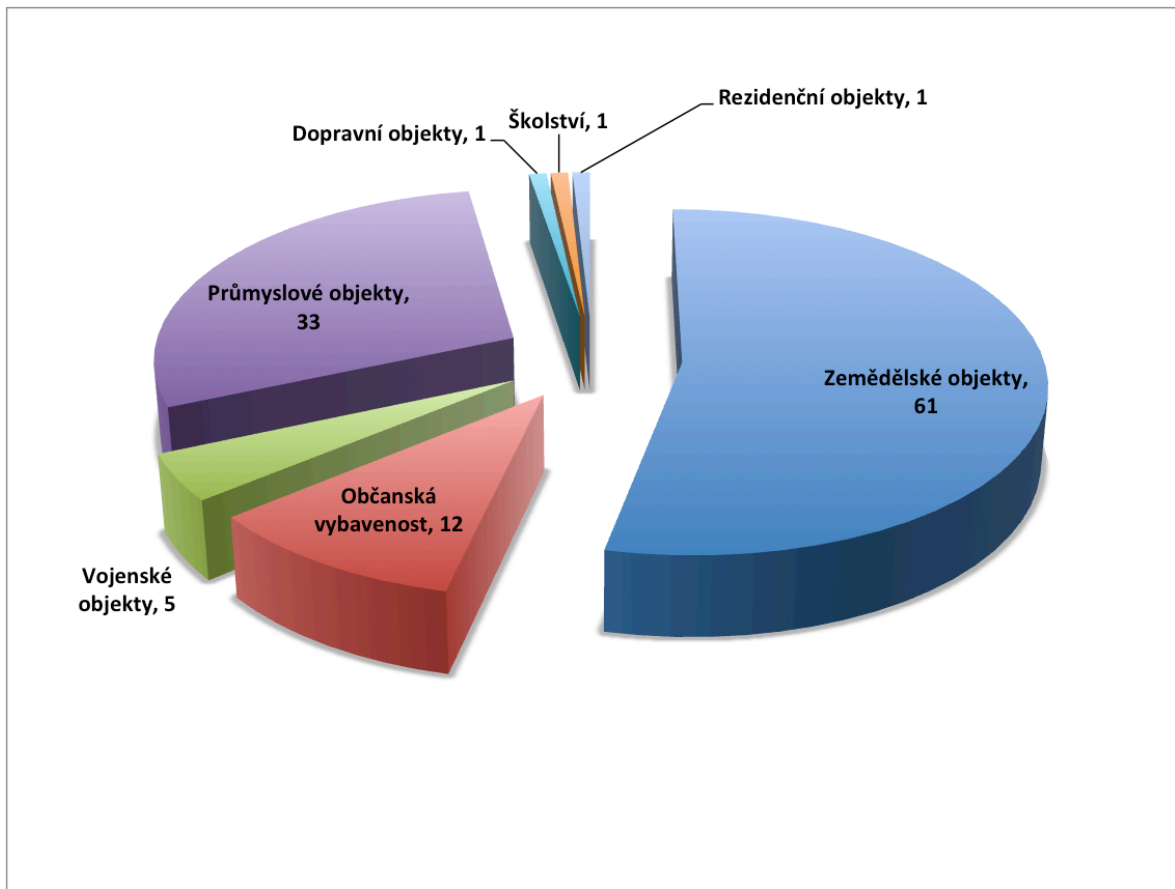
souhlaseno 114 lokalit pro tzv. long-list, který je průběžně aktualizován a v současné době databáze zahrnuje 119 lokalit ve Zlínském kraji. (Zlínský kraj, 2010)

Obrázek 4 Mapa Zlínského kraje s lokalitami brownfields, zdroj: Zlínský kraj



Pokud se zaměříme na původ vzniku brownfields zahrnutých v analýze, zjistíme, že největší podíl, mají tzv. zemědělské objekty v počtu 61 lokalit, které tvoří 51 % z celkového počtu brownfields. Tím se ukazuje, že i přes v současné době ne příliš vysoké zastoupení zemědělství ve Zlínském kraji bylo toto odvětví dříve rozšířeno a v problematice brownfields Zlínského kraje hraje důležitou roli. Dalším často zastoupeným typem brownfields jsou bývalé, dnes nevyužívané průmyslové objekty a areály. Ty jsou zastoupeny z 28 %. (viz. tabulka 3). Ostatní typy brownfields jsou zastoupeny v menší míře. Jedná se o budovy občanské vybavenosti (12) a bývalé vojenské objekty (5). Pouze po jednom jsou zastoupeny nevyužívané objekty dopravních staveb a také školských zařízení.

Obrázek 5 Rozdělení brownfields podle jejich původního využití



Tab. 3 Rozdělení brownfields podle původního využití

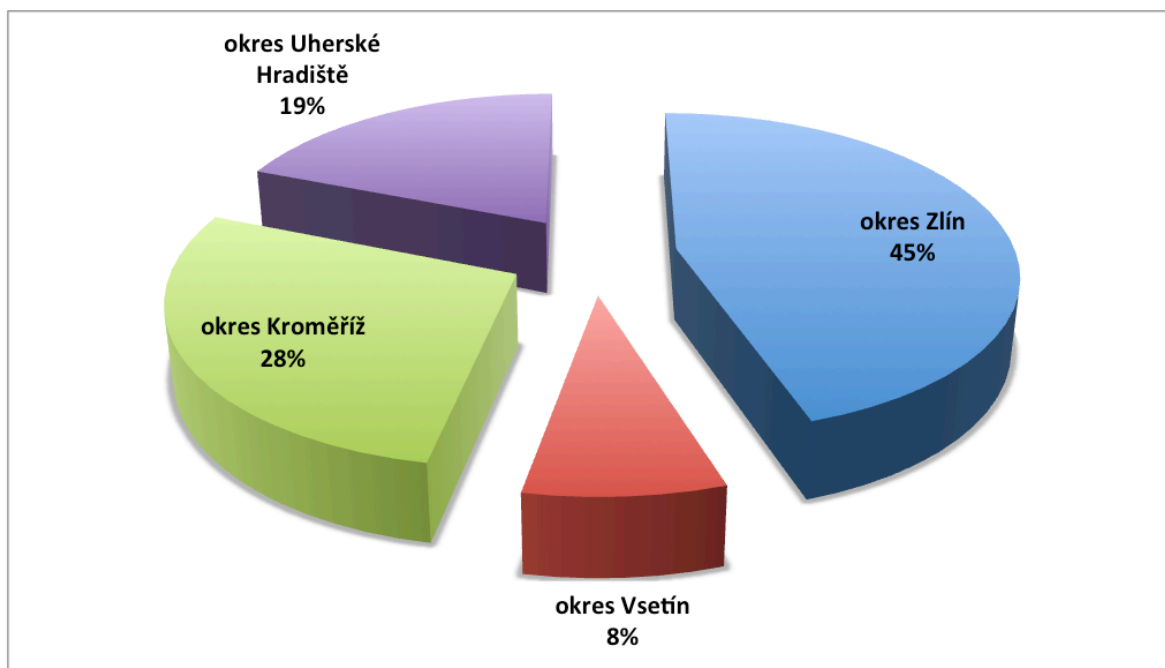
| | Kroměříž | Uherské Hradiště | Vsetín | Zlín | Celkem |
|---------------------|-----------|------------------|-----------|-----------|------------|
| Zemědělské objekty | 29 | 14 | 5 | 13 | 61 |
| Občanská vybavenost | 4 | 1 | 3 | 4 | 12 |
| Vojenské objekty | 3 | 0 | 1 | 1 | 5 |
| Průmyslové objekty | 10 | 8 | 5 | 10 | 33 |
| Dopravní objekty | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Školství | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Rezidenční objekty | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Jiné | 0 | 0 | 2 | 3 | 5 |
| Celkem | 48 | 23 | 16 | 32 | 119 |

Největší počet lokalit ve srovnání s ostatními okresy (48) se nachází na území okresu Kroměříž a tvoří celkem 40 % všech brownfields lokalit Zlínského kraje. Největší podíl

v tomto okrese mají zemědělské objekty (29), naopak v okrese Zlín, kde se nachází 27 % všech brownfields je poměr zemědělských a průmyslových objektů téměř vyrovnán. Nejméně těchto ploch se nachází v okrese Vsetín. Při porovnání umístění lokalit ve Zlínském kraji lze říci, že vyjma velkých měst jsou lokality rozprostřeny rovnoměrně po území všech okresů kraje.

Z hlediska rozlohy je situace odlišná, protože z celkových cca 560 ha, které brownfields na území kraje zabírají, se téměř polovina (45%) nachází na území okresu Zlín. Důvodem této skutečnosti jsou především nevyužívané průmyslové areály o rozloze 198 ha, které se na území okresu nacházejí, z nichž dva největší jsou Bařův areál ve Zlíně (cca 70 ha) a průmyslový areál Slavičín (110 ha), který je zároveň nejrozsáhlejším brownfieldem ve Zlínském kraji. Tyto dvě lokality jsou největší a také jediné o celkové rozloze větší než 50 ha. Průmyslové areály jsou prostorově náročné a tak není překvapením, že tvoří také více než polovinu (celkem 295 ha) ze všech nevyužívaných ploch v kraji. V celorepublikovém srovnání se jedná o nadprůměrnou hodnotu a tato zjištění jen potvrzují průmyslový charakter regionu. Zemědělské brownfields, kterých je ve Zlínském kraji co do počtu více než průmyslových, mají celkovou rozlohu 170 ha.

Obrázek 6 Podíl brownfields v jednotlivých okresech podle jejich rozlohy



Databáze brownfields Zlínského kraje a z ní vycházející Strategie rozlišuje nevyužívané plochy i podle stupně znečištění (kontaminace). Pro potřeby Strategie existuje rozdělení na

čtyři stupně: bez kontaminace, mírná či bodová kontaminace, částečná kontaminace a závažná kontaminace.

Ve Zlínském kraji se u 77 % ploch nenachází žádný stupeň znečištění, což je v republikovém srovnání nadprůměrná hodnota, která je dobrým předpokladem pro potencionální zájemce. U zbylých 23 % se předpokládá určité znečištění, nicméně stupeň závažné kontaminace byl lokalizován pouze u 3 brownfields, a konkrétně se jedná o dva areály na území okresu Vsetín (armádní velkosklad pohonných hmot Halenkov a areál společnosti NBT Halenkov) a jedna lokalita na území okresu Kroměříž (objekt Uhlí Rajnochovice).

Souhrn hlavních poznatků analyzovaných lokalit Zlínského kraje:

- nejvyšší podíl na výskytu brownfields má okres Kroměříž, kde se nachází 40% zmapovaných brownfields z hlediska jejich celkového počtu,
- z hlediska podílu na celkové ploše všech lokalit v kraji se jich nejvíce (celkem 45 %) nachází v okrese Zlín,
- 56 % lokalit mají celkovou plochu mezi 1-5 ha. Naopak pouze 2 % lokalit mají rozlohu nad 50 ha,
- více než polovina lokalit (53%) byla dříve využívána pro zemědělské účely, druhým nejčastějším využitím (u 28 %) lokalit byl průmysl,
- u více než 70 % lokalit se nepředpokládá žádná ekologická zátěž, pouze 3 % lokalit jsou zasažena závažnou kontaminací,
- 61 % lokalit identifikovaných v databázi je částečně opuštěno,
- 61 % lokalit je v soukromém vlastnictví, ve veřejném vlastnictví se nachází pouze 15% objektů, zbytek představuje kombinované vlastnictví.

Ve Zlínském kraji nalezneme velké portfolio brownfields různých charakteristik, které nabízí rozsáhlé možnosti využití a různá řešení. Nejzajímavější a svým způsobem unikátní je v porovnání s ostatními lokalitami Baťův areál ve Zlíně, který má díky své rozloze téměř 70 ha strategický význam nejen pro město Zlín, ale i pro celý Zlínský kraj. Tento areál na přelomu tisíciletí začal znovu ožívat, nicméně ne v původní průmyslové výrobě, která je stále ještě určitou mírou zastoupena, ale jako nové centrum města Zlín s koncentrací služeb, občanské vybavenosti, vzdělávání apod. V současné době je fázi realizace nebo přípravy několik projektů revitalizací a na tento areál, jeho přínosy a možná využití se další části práce budu podrobněji zaměřovat. (Zlínský kraj, 2010)

5.2 Brownfields ve statutárním městě Zlín

Na území krajského a statutárního města Zlín se dle databáze brownfields Zlínského kraje nachází celkem šest lokalit, které odpovídají parametrům stanoveným ve Strategii využití brownfields Zlínského kraje. Město Zlín a jeho Magistrát v současné době nemají zpracovaný žádný strategický nebo koncepční dokument, který by se zaměřoval na problematiku brownfields na území města. Problematika je ale popsána v nově zpracované Strategii Zlín 2020, kde jsou zmíněny problémové lokality a obecně jsou nevyužívané plochy brownfields označeny, jako „*funkční závada v území města Zlín*“. Proto nepovažují absenci takového dokumentu za negativní jev a to i z důvodu, že brownfields na území města jsou v majetku soukromých osob. Město Zlín tedy přistupuje k jednotlivým případům samostatně a nemá velké pole působnosti. Role zástupců města je omezená pouze na zprostředkovatele jednání v koordinaci se Zlínským krajem, a může vytvářet pobídky a motivovat vlastníky objektů k zahájení revitalizací. Nejdůležitější je pak samozřejmě pro město Zlín a jeho občany situace v Baťově areálu, aby nedocházelo z důvodu velkého množství vlastníků k problémům v této klíčové lokalitě.

Právě zde se město Zlín ve spolupráci s Univerzitou Tomáše Bati poprvé aktivně podílelo na projektu revitalizace jedné z budov, která nastartovala proces konverze Baťova areálu, alespoň v jeho východní části. Jednalo se o zřízení Podnikatelského inkubátoru a inovačního centra v 23. budově Baťova areálu. V současné době však město Zlín v Baťově areálu nevlastní žádné budovy, v majetku má pouze technickou a dopravní infrastrukturu.

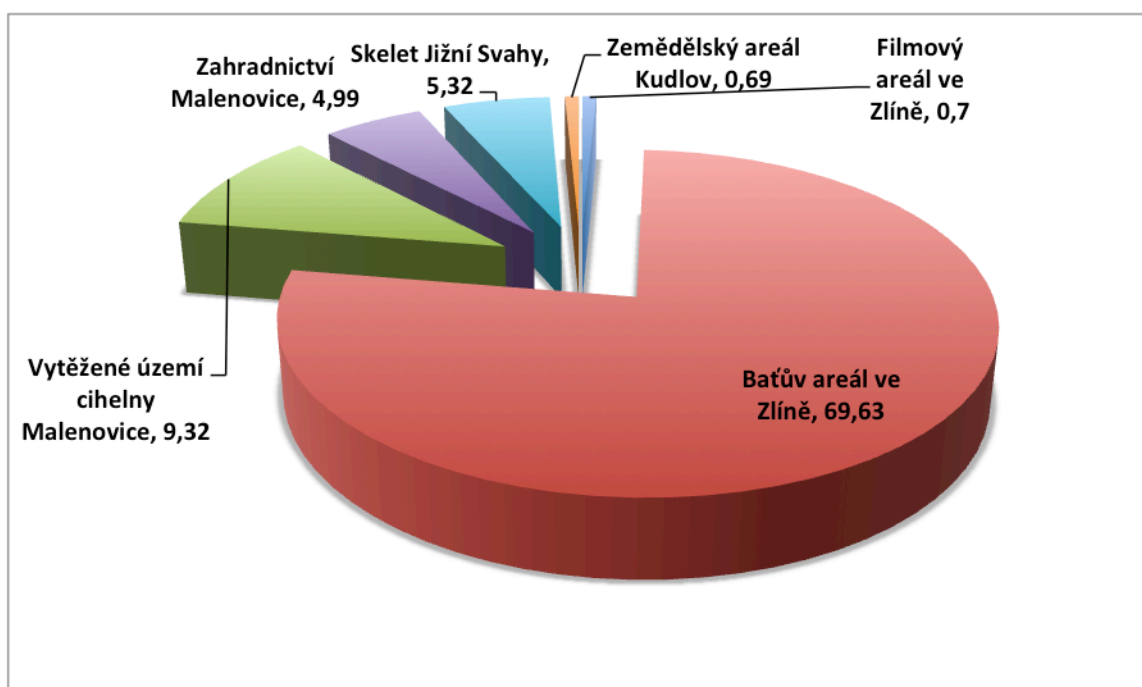
V tabulce níže je uveden přehled brownfields na území města.

Tab. 4 Lokality charakteru brownfields na území města Zlín

| Název lokality | Katastrální území | Rozloha (v ha) | Projektový záměr |
|-----------------------------------|--------------------|----------------|------------------|
| Filmový areál ve Zlíně | Zlín, Kudlov | 0.70 | ANO |
| Baťův areál ve Zlíně | Zlín | 69.63 | ANO |
| Vytěžené území cihelny Malenovice | Malenovice u Zlína | 9.32 | ANO |
| Zahradnictví Malenovice | Malenovice u Zlína | 4.99 | NE |
| Skelet Jižní Svahy | Zlín | 5.32 | NE |
| Zemědělský areál Kudlov | Kudlov | 0.69 | NE |

Z celkové agregované rozlohy 91 ha, kterou lokality na území města zabírají, je dominantní Bařův areál, který je v samém centru města. Poměrně dlouhá diskuze probíhala v souvislosti s revitalizací Filmového areálu ve Zlíně, Kudlově. Byl připraven i projektový záměr na využití velké části lokality, ale z projektu pro nedostatek finančních prostředků investora i přes schválenou dotaci z ROP Střední Morava sešlo. Město Zlín zde projevilo pasivní roli a do budoucna by se úvahy nad regenerací tohoto místa měly oživit.

Obrázek 7 Brownfields na území města Zlín podle jejich rozlohy (v ha)



Stručný popis jednotlivých identifikovaných brownfields na území města Zlín

Skelet Jižní Svahy

Lokalita skeletu na sídlišti Jižní Svahy představuje brownfield o rozloze 5,3 ha, který je tvořen nedostavěnou budovou obchodního centra. Fyzický stav nevyžaduje demolici budovy, ale problémem jsou vlastnické vztahy.

Zemědělský areál Kudlov

Zemědělská lokalita v místní části Kudlov, které je tvořena budovou bývalého kravína a zpevněných ploch o rozloze 0,7 ha. Fyzický stav lokality je špatný a vlastnické vztahy složité, protože pozemky jsou v rukou několika majitelů.

Zahradnictví Malenovice

V současné době je areál bývalého zahradnictví o rozloze 5 ha opuštěný a chátrající bez jakéhokoliv využití.

Vytěžené území cihelny Malenovice

Lokalita bývalé cihelny o rozloze 9,3 ha je nevyužitým nezastavěným územím ve svažitém terénu, kde hrozí riziko sesuvů půdy. Dle územně-plánovací dokumentace se uvažuje budoucí využití pro výrobní nebo skladovací prostory. Strategie Zlín 2020 i Strategie kraje upřednostňují integraci lokality do okolní krajiny.

Filmový areál Zlín

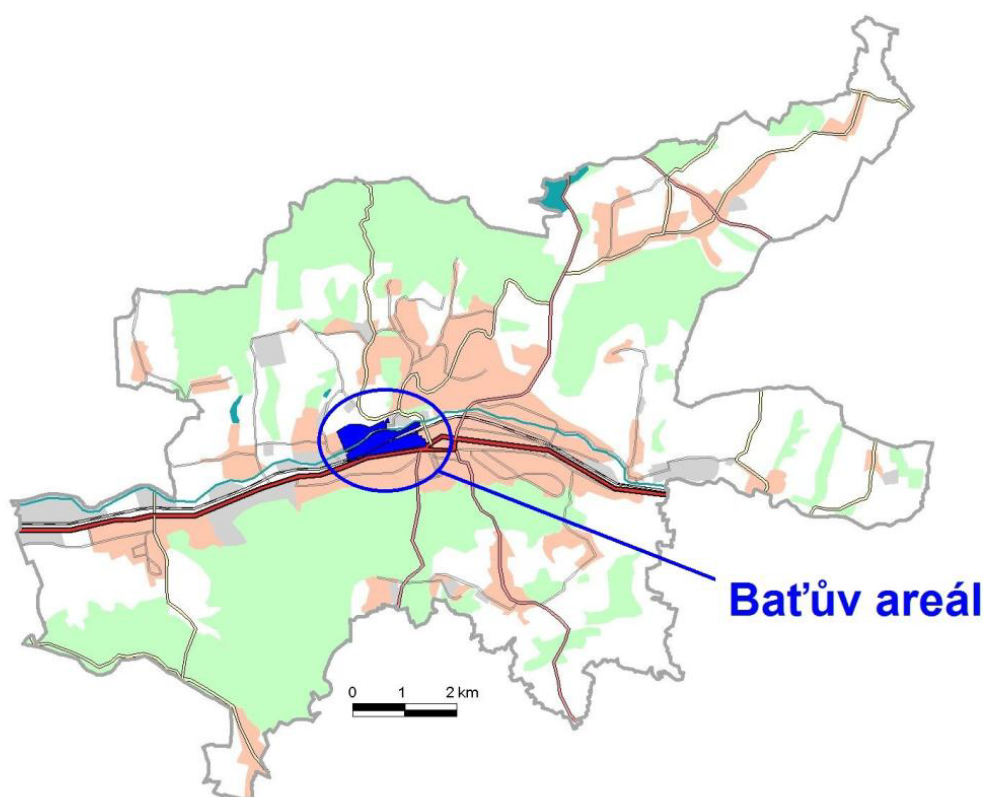
Jihovýchodní část filmového areálu o rozloze 0,7 ha je v současné době částečně využívána pro účely skladování. V roce 2006 současný majitel přišel s myšlenkou komplexního řešení v oblasti audiovize. Pro řešení stávající situace byl předložen integrovaný projekt regenerace lokality, který se skládá ze tří dílčích projektů:

- 1) Revitalizace veřejných prostranství pro účely parkoviště, točny MHD, páteřní komunikace
- 2) Inovační centrum vizuální komunikace charakteru podnikatelského inkubátoru.
- 3) Soukromé projekty zaměřené na výstavbu ubytovacích zařízení, objekt bydlení a služeb a další.

6 BAŤŮV AREÁL VE ZLÍNĚ

Konečně se dostáváme k analýze Baťova areálu, kterému je věnována vzhledem k jeho rozsáhlosti a důležitosti celá kapitola. V současné době probíhá v areálu několik revitalizačních, které mají vliv na rozvoj a uspořádání města. Jedná se o podnikatelské aktivity, změny v organizace dopravy, zabezpečení veřejné správy, vysokého školství nebo kulturní aktivity. Jak je vidět na obrázku 6., Baťův areál se skutečně nachází přímo v centrální části města Zlín, jako pozůstatek průmyslové výroby Baťovy éry.

Obrázek 8 Poloha Baťova areálu ve Zlíně, zdroj: Zlín 2020



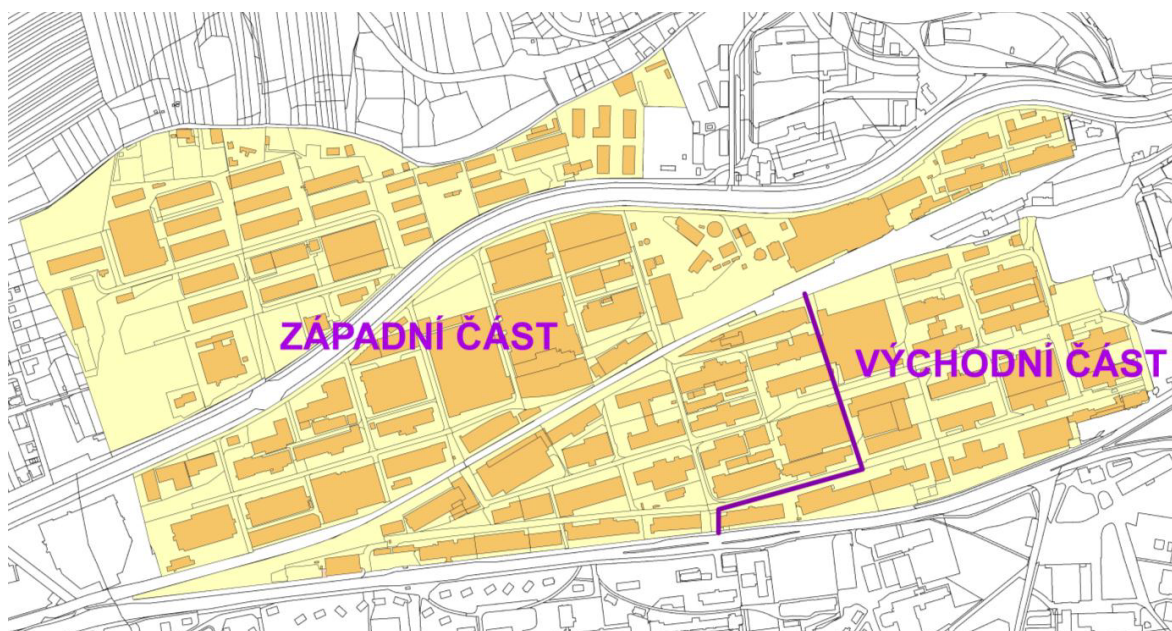
6.1 Současný stav

Baťův areál o rozloze 69,6 ha se rozkládá na západní hranici centrální části města a zahrnuje celkem přes 100 budov, které jsou více či méně využívány a sídlí v nich několik stovek subjektů podnikatelského sektoru, veřejné správy, kultury i vzdělávání. Areál představuje symbol úpadku obuvnického průmyslu ve Zlíně a z hlediska své rozlohy, se jedná o nejvýznamnější brownfield na území města. Proces jeho revitalizace již postupně probíhá, iniciátorem procesu se staly instituce veřejného sektoru (např. 21. budova jako sídlo Zlínského kraje, Technologické a inovační centrum s.r.o., nebo projekt Krajského kulturního a

vzdělávacího centra). V souvislosti s regenerací budov je zapotřebí myslet i na dopravní a technickou infrastrukturu.

Celý areál lze rozdělit ještě na východní a západní část. Východní část areálu se pomalu stává rozšířeným centrem města Zlín, a dá se očekávat její další rychlý rozvoj hlavně díky projektům, které zde jsou, nebo budou realizovány. Průmyslové využití této části areálu je již téměř minulostí. Hranice dělicí východní a západní část areálu prochází od železniční trati, mezi třicátou a čtyřicátou řadou budov a pokračuje po ulici J.A. Bati směrem k nově vybudované křižovatce Antonínova mezi 51. a 61. budovou. V západní části jsou aktivity stále zaměřeny více na průmyslovou výrobu, areál je zde rozdělen železnicí a také řekou Dřevnicí, což představuje bariéru vzhledem k dopravní obslužnosti.

Obrázek 9 Základní členění Baťova areálu, zdroj: Zlín 2020

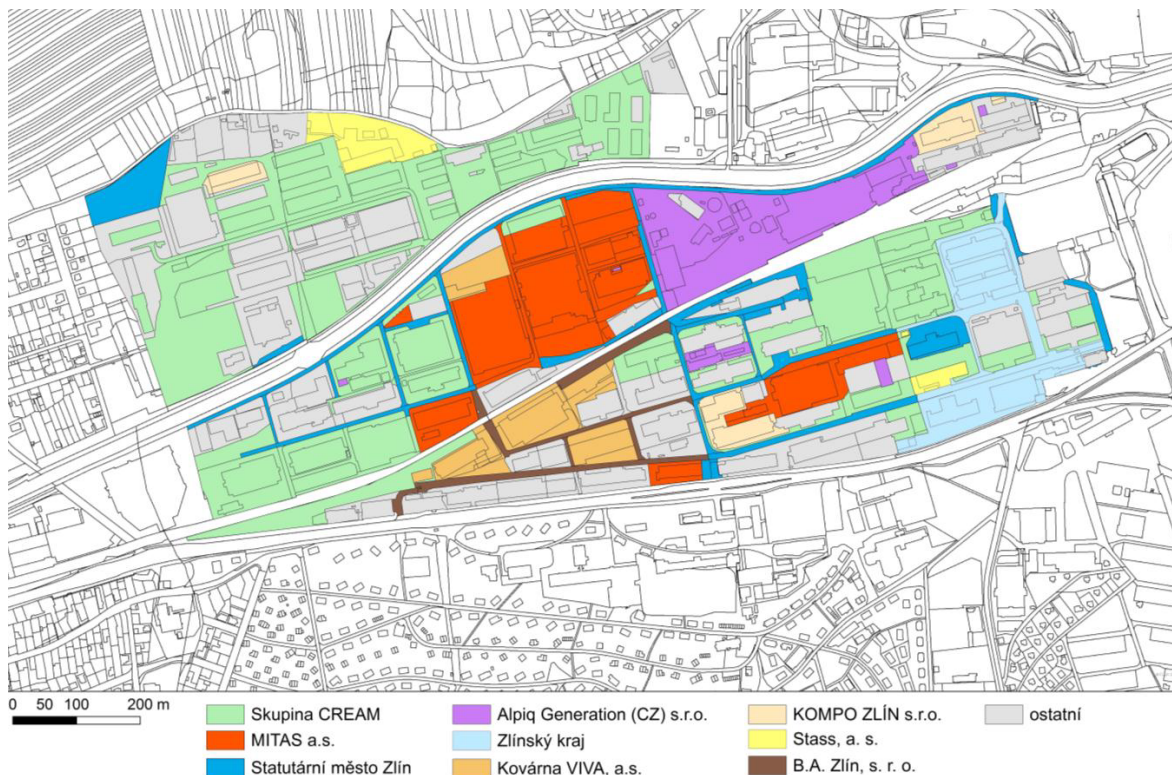


Dle zpracované Strategie Zlín 2020 (2012) se v rámci majetkoprávních vztahů v Baťově areálu vyskytuje velké množství subjektů (v roce 2012 přibližně 65 subjektů). V tabulce níže je proveden přehled největších vlastníků v rámci Baťova areálu podle výměry zastavěných ploch. Téměř třetinu areálu mají ve vlastnictví společnosti skupiny CREAM (celkem 22,5 ha). Dalšími důležitými hráči jsou MITAS a.s., který v průmyslové části areálu stále drží výrobu, skladovací prostory a patří mu více než 10 procent plochy areálu. Průmyslový charakter areálu dále také podporuje společnost Kovárna VIVA a.s., která vlastní necelé 4% areálu a také majitel Zlínské teplárny společnosti Alpiq Generation (CZ) s.r.o., (6,7%) která je v současné době na prodej.

Tab. 5 Vlastnická struktura v Bařově areálu, zdroj: Zlín 2020

| Název subjektu | Výměra zastavěné plochy a pozemků (v ha) | Podíl |
|----------------------------|--|--------|
| Skupina společnosti CREAM | 22,5 | 30,6 % |
| MITAS a.s. | 8,2 | 11,1 % |
| Statutární město Zlín | 5,1 | 7,0 % |
| Alpiq Generation CZ s.r.o. | 4,9 | 6,7 % |
| Zlínský kraj | 3,7 | 5,1 % |
| Kovárna VIVA, a.s. | 2,9 | 3,9 % |
| KOMPO Zlín s.r.o. | 1,5 | 2,1 % |
| Stass, a.s. | 1,5 | 2,0 % |
| B.A. Zlín, s.r.o. | 1,2 | 1,6 % |
| Ostatní (cca 50 subjektů) | 21,9 | 29,9 % |
| Celkem | 73,4 | 100 % |

Obrázek 10 Vlastnická struktura v Bařově areálu, zdroj: Zlín 2020



Veřejná správa, tj. Zlínský kraj a statutární město Zlín vlastní v areálu dohromady přibližně 12 % celkové plochy areálu. V případě města Zlín se jedná, kromě budovy 23., přede-

vším o dopravní infrastrukturu. Zbytek areálu kromě výše uvedených je rozložen mezi dalších asi 50 subjektů, které dohromady vlastní zbylých 30 % plochy areálu.

Aktuálním problémem, který vyžaduje řešení, je dopravní obslužnost areálu. Po zpřístupnění areálu ze západní části v roce 2012, kdy byla zprovozněna nová průsečná křižovatka se silnicí I/49 v blízkosti polikliniky a 51. budovy, se provoz v areálu a především v jeho východní části výrazně zhustil a zesílil. V areálu existuje velké množství zájmových skupin a subjektů a každý z nich má požadavky na dopravní infrastrukturu rozdílné a snaží se prosazovat své zájmy. Pro zástupce průmyslových firem ve výrobní části areálu je důležitější zachování neveřejnosti komunikací z důvodu např. kamionové dopravy, pohybu vysokozdvizných vozíků, nakládání a vykládání materiálů, naopak ostatní subjekty fungující ve východní části areálu požadují co největší možné zpřístupnění komunikací v areálu. V tomto případě bude muset hlavní roli převzít statutární město Zlín a nabídnout řešení ke prospěchu a rozvoji celého areálu. To bude vyžadovat vypracování a schválení komplexního dopravního generelu města Zlín včetně uchopení dopravní problematiky Baťova areálu.

Mezi další problémy areálu patří špatný, místy až havarijný stav některých objektů, které technicky, staticky, ani účelově nevyhovují dnešním normám a nárokům. Některé budovy po posouzení statiky získaly z rozhodnutí stavebního úřadu tzv. demoliční výměry, což znamená, že z důvodu pokročilého stádia degradace budov reálně hrozí ohrožení zdraví a životů lidí a rekonstrukce budov není možná. Nevyhovující je i stav technické infrastruktury: především kanalizace, rozvody vody a veřejné osvětlení. V některých lokalitách už došlo k vytvoření veřejné infrastruktury (tzn. chodníků, zeleně a úpravy veřejných prostranství), ale stále se jedná v celkovém měřítku areálu o zanedbatelnou plochu.

6.2 Přehled vybraných revitalizací a projektů v Baťově areálu

Instituce Zlínského kraje a statutárního města Zlín realizovalo v posledních letech velké množství aktivit, které měly svým zaměřením nastartovat proces obnovy a přebudování Baťova areálu, aby došlo především ve východní části areálu k naplnění funkcí, co by plnohodnotné centrální části města v oblasti komerční sféry i veřejné správy a celkovém důsledku pro občany města. V této části práce jsou představeny vybrané projekty již provedených revitalizací budov v areálu. Prvním takovým projektem se stala rekonstrukce 21. budovy, bývalého ředitelství Baťových závodů.

6.2.1 Baťův mrakodrap, rekonstrukce budovy č. 21

V letech 2002 – 2004 proběhla rekonstrukce této unikátní budovy, která je jedním z vrcholných děl československé moderní architektury. Rekonstrukce musela probíhat v úzké spolupráci s příslušným památkovým úřadem tak, aby byl zachován co nejvíce původní ráz a tomu byl přísně podřízen i výběr použitých materiálů. Rekonstrukce 77,5 metru vysoké budovy vyžádala investici ve výši cca 700 mil. Kč a součástí projektu bylo i vybudování pětipatrového parkovacího domu na místě budovy č. 11 s kapacitou více než 400 parkovacích míst.

Obrázek 11 Budova č. 21 po rekonstrukci, zdroj: S-Projekt



16-ti patrová budova byla rekonstruována „na míru“ pro potřeby sídla Zlínského kraje, protože v souvislosti se vznikem vyšších samosprávných celků v roce 2000, krajské město Zlín nenabízelo žádnou jinou budovu, která by umožnila zasedání takové instituce. V současné době se o budovu dělí Zlínský kraj a Finanční úřad ve Zlíně. Naleznete zde i stálou muzejní „Expozici 21“ a na střeše budovy je kavárna s terasou.

6.2.2 Podnikatelské inovační centrum, budova č. 23

Budova č. 23 a její rekonstrukce byla hlavním pilotním projektem, který zrealizovalo město Zlín ve spolupráci se Zlínským krajem a Universitou Tomáše Bati. Město budovu zrekonstruovalo v roce 2006 v nákladech cca 67 mil. Kč, kde 45 mil. Kč tvořila dotace z tehdejšího programu PHARE. Město Zlín ještě během revitalizace vybralo provozovatele budovy a tím se stala společnost, kterou založili Zlínský kraj a UTB, Technologické inovační centrum, s.r.o. Záměrem TIC bylo vytvořit centrum, které by ve Zlíně nabízelo komplexní služby pro podporu podnikání na jednom místě. V části budovy jsou zasedány instituce na podporu podnikání, regionálního rozvoje a celoživotního vzdělávání. Zbytek prostor je určen začínajícím a inovačním firmám, které mohou využívat zvýhodněných podmínek nájmu a dalších podpůrných a poradenských služeb. Zároveň je třeba upozornit na velmi vzhlednou a povedenou tvář budovy, jejíž rekonstrukce výborně zapadá do průmyslového prostředí Baťova areálu.

Obrázek 12 Podnikatelské a inovační centrum Zlín, budova č. 23 zdroj: TIC Zlín



6.2.3 Sídlo Krajského ředitelství Policie ČR, 12. budova

Tato třípatrová budova prošla kompletní revitalizací v roce 2009 včetně nové fasády, výměny hliníkových oken a rekonstrukcí interiérů. Budova tak získala reprezentativnější prostory pro svou činnost a pro své nájemce. Část budovy od společnosti Obchodní centrum

Zlín, a.s., která je nyní součástí skupiny CREAM, zakoupilo ještě v roce 2009 Krajské ředitelství Policie ČR. Konkrétně se jedná o 2 nadzemní podlaží. Přízemní podlaží stále patří společnosti CREAM. Ta je pronajímá subjektům, kteří zde nabízejí své služby. Najdeme zde kavárnu a bar, restauraci, potraviny, ale i kopírovací centrum a květinářství.

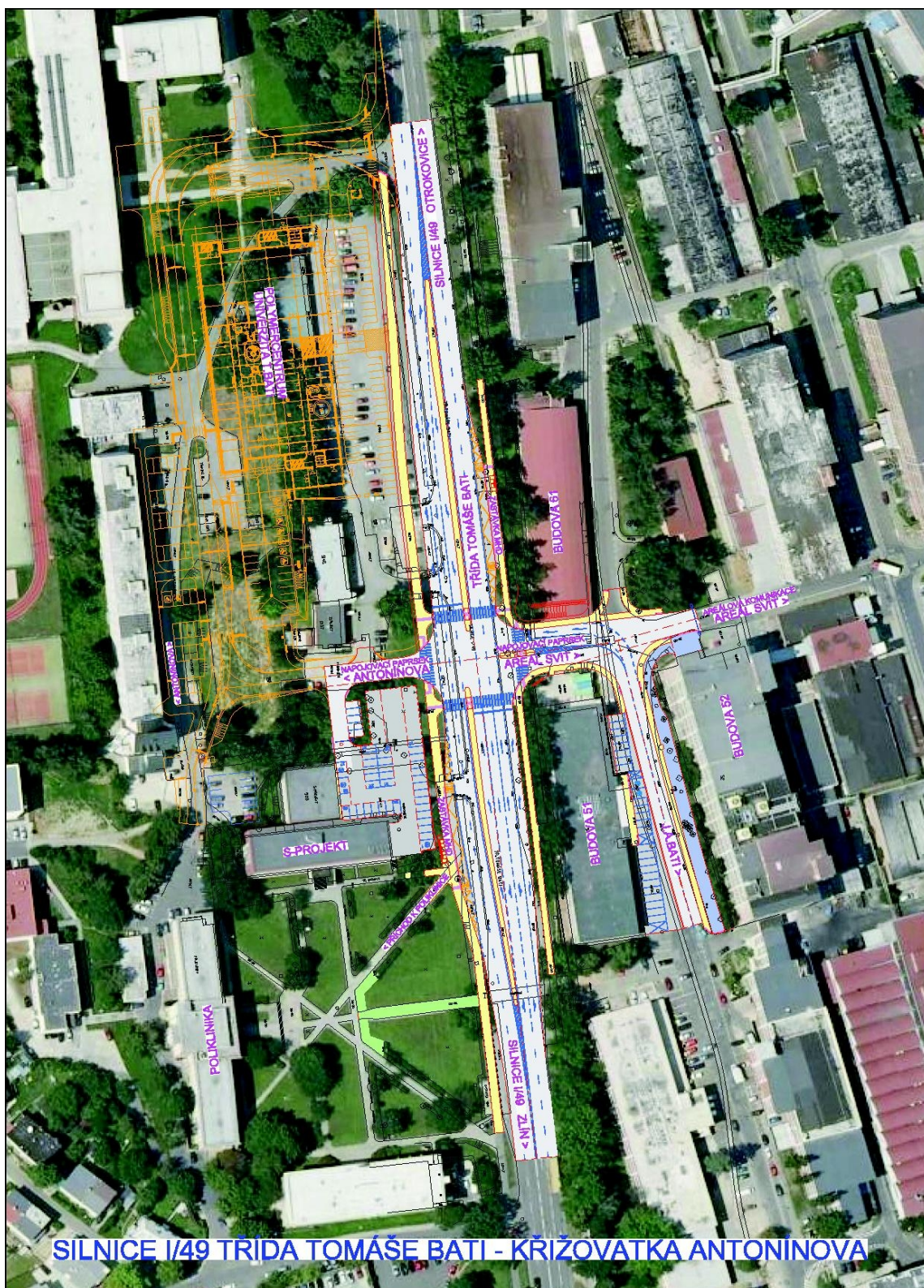
Obrázek 13 Budova č. 12 po rekonstrukci, zdroj: Profireality



6.2.4 Rekonstrukce křižovatky Antonínova

Baťův areál dlouhodobě postrádal přístupovou komunikaci z jeho západní strany a také jednoduché napojení na třídu Tomáše Bati. Projekt rekonstrukce křižovatky Antonínova tento stav výrazně napravil, umožnil pomocí nové světelné křižovatky zpřístupnit východní část areálu a citelně akceleroval rozvoj této části areálu. V blízkosti polikliniky mezi budovami 51 a 61 byla vybudována průsečná křižovatka, která spojuje třídu Tomáše Bati a ulici J. A. Bati a výhledově představuje napojení pro kancelářské objekty na jižní straně. Součástí jsou nově vybudované zastávkové pruhy pro vozidla MHD s bezbariérovými nástupními hranami. Křižovatku bude také do budoucna možné využít v souvislosti se zavedením MHD do areálu. Celkové náklady na výstavbu křižovatky dosáhly výše cca 60,5 mil. Kč a podílelo se na nich město Zlín i Zlínský kraj, který městu poskytl účelovou dotaci ve výši 20 mil. Kč. Křižovatka byla otevřena na začátku roku 2012.

Obrázek 14 Úprava křižovatky Antonínova, zdroj: město Zlín



6.2.5 14|15 Baťův institut

Komplex 14. a 15. budovy Baťova areálu prošel náročnou a rozsáhlou rekonstrukcí, která se dá srovnat s rekonstrukcí Baťova mrakodrapu. Důvodem rekonstrukce budov bylo hledání nového reprezentativního sídla pro tři krajské instituce – Krajskou knihovnu Františka Bartoše, Krajskou galerii výtvarného umění ve Zlíně a Muzea jihovýchodní Moravy ve Zlíně. Projekt byl dokončen v polovině roku 2013. Tyto instituce dlouhodobě sídlily v pronajatých prostorech, které návštěvníkům nenabízely atraktivitu a odpovídající komfort. Zlínský kraj proto zvolil cestu rekonstrukce těchto budov, kdy spojil přínosy revitalizace dalších budov Baťova areálu, pomohl k jeho dalšímu oživení a zároveň vytvořil přesunem těchto institucí pod jednu střechu potenciální magnet v oblasti cestovního ruchu. Součástí rekonstrukce a revitalizace bylo kromě samotných dvou objektů také prostranství mezi budovami 14 a 15, které se má stát centrem kreativního myšlení a bude sloužit pro účely setkávání, výstavy, odpočinku, uměleckou činnost. Díky ideální blízkosti dopravního terminálu regionální a nad-regionální dopravy, sídla Zlínského kraje a umístění těchto tří institucí na jednom místě, vznikne určitá synergická vazba s pozitivním vlivem na návštěvnost budov a celkově na jejich provoz díky velké kumulaci lidí.

Projekt vzešel z architektonické soutěže, kde při vyhodnocení byl kladen důraz na maximální možné zachování původního vzhledu budov s co nejmenšími zásahy za použití těch nejmodernějších technologií. Celkové náklady rekonstrukce se pohybují okolo cca 900 mil. Kč, přičemž zhruba 500 mil. Kč pochází z prostředků strukturálních fondů, konkrétně z Regionálního operačního programu Střední Morava.

Obrázek 15 Vizualizace vítězného návrhu architektonické soutěže, zdroj: Zlínský kraj



6.3 Probíhající a připravované projekty

Kromě výše zmíněných dokončených regenerací jsou v areálu bývalých Baťových závodů ve fázi realizace další projekty, které mají nezanedbatelný význam na fungování této části města. V současné době, jedním z často zmiňovaných a svým rozsahem nejvýznamnějším projektem je revitalizace 32. budovy.

6.3.1 MAX32, revitalizace 32. budovy

Regenerace 32. budovy je ambiciózním projektem developerské a investiční společnosti CREAM Real Estate a je součástí jejich dlouhodobých plánů revitalizace areálu Baťových závodů s vizí postavit na území bývalé továrny novou městskou čtvrť. Společnost CREAM, která vlastní velkou část budov v areálu, takto prokazuje svou zodpovědnost za jeho budoucí rozvoj a chce, aby se z lokality stalo udržitelné pulzující srdce města. MAX32 je vlajkovým projektem těchto aktivit. Program v budově byl připraven pro mladé kreativní a inovativní lidi, kteří mají nápady a motivaci. Cílem je tedy pozvednout celou tuto lokalitu a vnést do ulic bývalého areálu život.

Budova je funkčně rozdělena na 5 částí:

- Ubytovací část – jedná se o loftové bydlení v pokojích se světlou výškou 4,2 m, s vloženým patrem, na jednom podlaží bude až 36 bytových jednotek ve variantách dvou, tří nebo čtyř-lůžkových.

Obrázek 16 Vizualizace ubytovací části, zdroj: CREAM Real Estate



- Kancelářské prostory – na jednom patře bude 1540 m², celková pronajimatelná plocha 4 620 m². Kancelářská podlaží nabízí maximální flexibilitu a dovoluje jak halové uspořádání, tak i uzavřené kanceláře s dělitelností až na 4 samostatné kanceláře.

Obrázek 17 Vizualizace kancelářských prostor, zdroj: CREAM Real Estate



- Obchody v přízemí – přízemí domu nabízí 1 355 m² pronajimatelné plochy pro obchodní jednotky, které doplňují chybějící obchodní funkce dynamicky se obnovujícího areálu.
- Fun a relax část – střecha budovy by měla být využita v budoucnu pro sportovní a volnočasové aktivity.
- Parkování – až 82 parkovacích míst přímo v budově.

Budova je nyní ve stavu, kdy byla dokončena rekonstrukce obvodového pláště včetně za-teplení, střecha, výměna oken, byla provedena úprava okolních prostranství a vzniklo nové parkoviště s kapacitou více než 80 parkovacích míst. Spodní patra jsou už připravena pro nájemce. Tím nejvýznamnějším, který má dopad na život většiny lidí ve městě je Česká pošta, která zde od 1. 7. 2013 otevřela svou hlavní pobočku v moderním, líbivém provedení poté, co ukončila činnost na hlavním náměstí v centru Zlína. Umístění pošty v budově ještě více zatraktivnilo lokalitu a zajistilo celodenní návštěvnost budovy. Celkové plánované náklady na rekonstrukci společnost CREAM odhaduje na 350 mil. Kč.

Obrázek 18 Budova MAX32, zdroj: CREAM Real Estate



V okolí MAX32 probíhá několik dalších významných projektů. Byla dokončena výstavba Baťova institutu, který se stal „krajským kulturním a vzdělávacím centrem“, dále probíhá výstavba projektu Laboratorního centra fakulty Technologické a v blízké budoucnosti je v plánu také projekt „Fabrika“, který počítá s výstavbou multifunkčního centra s obchody, kanceláři a universitními prostory na místě současných budov 24, 25 a 26. V souvislosti s tímto projektem je v plánu také výstavba nového vlakového nádraží na místě budovy č. 16.

6.3.2 Laboratorní centrum Fakulty technologické

Obrázek 19 Laboratorní centrum Fakulty technologické, zdroj: UTB



Tento projekt je investiční akcí Fakulty technologické University Tomáše Bati a jedná se o jednu z mála zcela nově postavených budov v Baťově areálu. Výstavba probíhá v těsné blízkosti současné Fakulty technologické ve východní části Baťova areálu na místě bývalého koupaliště Baťák, později zpustlé a nevzhledné tržnice. Cílem projektu je vybudování infrastruktury v navazujících magisterských a doktorských oborech za účelem zkvalitnění výuky technických oborů. Výzkumníci zde budou mít k dispozici běžné i speciálně vybavené laboratoře, seminární místnosti a posluchárny.

Budova svým umístěním kopíruje často zmiňovaný Baťovský rastr a je vhodně zakomponovaná do prostředí průmyslového areálu i širšího okolí. Dokončení stavby se předpokládá ještě v roce 2013, celkové náklady dosahují výše cca 600 mil. Kč, při dotaci 500 mil. Kč ze státního rozpočtu a z Operačního programu Výzkum a vývoj pro inovace.

Výstavba tohoto typu budovy by mohla také prolomit nechuť institucí památkové ochrany měnit současný vzhled budov. V tomto případě vznikla v naprosté blízkosti původních objektů zcela nová, z velké části prosklená budova s jiným vzhledem, který i tak decentně zapadá do prostředí a nebudí negativní reakce ze stran odborné veřejnosti. Osobně si myslím, že by určitá deregulace striktních požadavků úřadů památkové péče na zachování vzhledu budov dalšímu rozvoji a procesu obnovy areálu prospěla. Případně by bylo vhodné

nastavit alespoň jednotnost použitých materiálů, případně barevnosti, řekněme pro celou východní část areálu, protože v současné době je posuzována každá jednotlivá budova samostatně.

Obrázek 20 Laboratorní centrum Fakulty technologické, zdroj: UTB



6.3.3 Hasičárna, budova č. 21/2

Obrázek 21 Rekonstruovaný objekt bývalé hasičárny, zdroj: CREAM Real Estate



Tato menší budova se nachází mezi Baťovým mrakodrapem, budovou č. 21 a nemocnicí ATLAS, budovou č. 31. Na objektu je nyní dokončována kompletní rekonstrukce vnějšího

pláště i vnitřních prostor a bude díky své atraktivní poloze hned vedle hlavní pošty, nemocnice ATLAS a krajského úřadu sloužit pro obchody a služby. Původní využití budovy byla hasičská zbrojnice a v roce 2012 ji do svého portfolia získala společnost CREAM. Budova nabízí 1026 m² pronajímatelné plochy a počítá se zde s umístěním lékárny, řeznictví, sportovního obchodu a jiné v okolí nedostatečně zastoupené služby. Budova bude postupně přístupná z obou stran, tedy z tř. Tomáše Bati i z ulice J. A. Bati. Projekt řeší kromě samotné budovy i možnosti parkování a úpravy zelených ploch.

6.3.4 Hlavní charakteristiky současného stavu v Baťově areálu

- Stále složité majetkoprávní vztahy, objekty jsou stále ve špatném až havarijním stavu (technicky, staticky, účelově nevyhovujícím dnešním nárokům),
- zbytečně vysoká míra ochrany některých objektů, která prodražuje jejich rekonstrukce,
- nevyhovující stav technické infrastruktury (kanalizace, veřejné osvětlení, rozvody vody),
- nevyřešená a komplikovaná dopravní situace v areálu, problematické napojení na okolní dopravní síť
- nedostatek upravených veřejných prostranství (městská zeleň, chodníky),
- existence a realizace rozvojových záměrů ze strany veřejné správy i ze strany podnikatelů,
- rozvíjející se spolupráce mezi dotčenými subjekty (veřejná správa, podnikatelské subjekty, univerzita)

I tak se dá říci, že proces regenerace areálu je úspěšný. Už nyní vznikají v místě bývalého továrního areálu clustery funkcí státní správy (budovy 12, 21, 22, 23, 14, 15), ubytování, hlavní pobočka České pošty (32), vzdělávání a kultury (02, 03, 04, 14, 15), kanceláří (23, 32, 34), podpory podnikání (23), a vědy (03, 04).

7 IDENTIFIKACE DALŠÍCH FINANČNÍCH I NEFINANČNÍCH NÁSTROJŮ

V případě přímých investic jsou ze strany investorů v České republice stále využívány připravené průmyslové zóny, nájemní a výrobní prostory. Nájem je pro mnohé subjekty přijatelnějším řešením než výstavba, resp. rekonstrukce či regenerace brownfields. Další výhodou pro investora je, že nabízí větší flexibilitu pro případ přesunu výroby.

Jak již bylo zmíněno v teoretické části, regenerace a revitalizace lokalit brownfields je dlouhodobý problém, který si jednotlivé národní státy ve světě řeší různorodě. Některé země používají masivní finanční programy na podporu investic, zřizují podpůrné instituce, jiné státy zase využívají legislativní nástroje a regulace. Pro účinnou regeneraci brownfields existují v prostředí ČR konkrétní nástroje, na které se zaměříme v této části práce.

7.1 Finanční nástroje použitelné na případě Baťova areálu

Financování obvykle není záležitostí jednoho zdroje finančních prostředků, ale z více zdrojů, které mohou být používány v různých fázích procesu revitalizace. Zjednodušeně můžeme zdroje rozdělit na soukromé a veřejné. V ČR je podpora investic umožněna prostřednictvím národních programů a programů spolufinancovaných z prostředků EU.

Základní způsoby financování revitalizace brownfields jsou:

1. Rozpočty obcí a krajů
2. Dotace kraje obcím
3. Státní rozpočet
4. Programy ústředních orgánů státní správy
5. Mezinárodní zdroje
6. Soukromé zdroje
7. Úvěry finančních institucí
8. Partnerství veřejného a soukromého sektoru (PPP)
9. Sdružené finanční zdroje

7.1.1 Rozpočty krajů a obcí, dotace kraje obcím

Revitalizace brownfields mohou kraje a obce řešit různými způsoby. Obnova ale není krátkodobou záležitostí a tak je potřeba zahrnout tuto aktivitu do dlouhodobého rozpočtového plánu, který slouží pro střednědobé finanční plánování (2-5 let dopředu). Rozhodnutí obce

samofinancovat revitalizaci brownfields je zpravidla finančně náročná záležitost a musí mít dostatek finančních prostředků. V případě Bařova areálu tento nástroj na úrovni obce nedoporučuji, protože město Zlín v areálu již nevlastní žádné budovy. Může se tedy pouze podílet na některých jednotlivých projektech jako partner, kdy může pomoci s infrastrukturou. V případě Zlínského kraje nepředpokládám využití tohoto modelu, protože v současné době bude rozpočet na delší dobu zatížen investicí do 14|15 Bařova institutu. Součástí krajského financování jsou i např. účelové dotace obcím v oblasti brownfields na konkrétní investiční akci nebo její přípravu. Příkladem může být finanční příspěvek na zpracování územně-plánovací dokumentace, která je pro menší obec finančně náročná, ale je to nezbytný dokument pro čerpání prostředku z fondů EU. Jiným příkladem bylo v Bařově areálu poskytnutí účelové dotace Zlínským krajem na vybudování křižovatký Antonínova, která zpřístupnila Bařův areál.

7.1.2 Státní rozpočet a programy ústředních orgánů státní správy

V systému státního rozpočtu existují stovky dotačních titulů, ze kterých mohou obce získat finanční prostředky, nicméně se nejedná o zásadní zdroj příjmů, které by napomohly výrazně zahájit proces revitalizace brownfields. V rámci jednotlivých ministerstev a jejich fondů už takové finanční prostředky na regenerace brownfields k dispozici jsou. Patří sem **Fond národního majetku ČR**, který zajišťuje novým majitelům pokrytí a úhradu nákladů souvisejících s odstraněním ekologických závazků vzniklých před privatizací. Pod pojmem staré ekologické zátěže se rozumí všechna kontaminovaná místa, kde byl jejich závadný stav způsoben státními podniky před privatizací.

Ministerstvo kultury ČR realizuje „Program regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón“. Tento program umožňuje posílení aktivit zabraňujících vyhlášení historických center měst a poskytuje i prostředky na provoz vybraných technických památek při rozsáhlých revitalizacích průmyslových zón. Tato aktivita se týká i Bařova areálu ve Zlíně, protože je součástí Městské památkové zóny Zlín.

MŽP ČR realizuje na podporu brownfields „Program regenerace urbanizované krajiny“, který čerpá prostředky ze Státního fondu životního prostředí ČR. Podpora je určena např. na zřizování ploch vyhrazené zeleně v rámci městských parkových ploch, areálů škol, mateřských škol, objektů zdravotní a sociální péče a hřbitovů. Na podporu ochrany životního prostředí existují dále dotační tituly „Program péče o krajinu“, „Program péče o urbanizované prostředí“ a další. (Jáč, 2006)

7.1.3 Zdroje finančních prostředků z EU

Finanční prostředky z EU na revitalizace a obnovu brownfields lze v ČR čerpat pomocí OP Podnikání a inovace, OP Životní prostředí, jednotlivých Regionálních operačních programů, Integrovaného operačního programu a prostřednictvím Programů rozvoje venkova, který ale není možné využít pro naši zájmovou lokalitu, Baťův areál ve Zlíně. Při žádání o dotace se však vyskytuje mnoho omezujících kritérií pro žadatele, jako jsou specifikace objektu, výše finanční podpory a další, které jsou definovány vždy v rámci konkrétní výzvy.

OP Podnikání a inovace (OPPI)

Tento OP patří pod MPO a tvoří jej 15 programů podpory, do kterých bylo celkově vyčleněno 3,04 mld. Euro. Program **Nemovitost** je jedním z těchto programů a „umožňuje získat finanční podporu na přípravu rekonstrukcí staveb a částečně i na výstavbu objektů zpracovatelského průmyslu, dále strategických služeb a technologických center“. OPPI je rozdělen do sedmi prioritních os, v rámci kterých existují jednotlivé programy a podprogramy. V souvislosti s podporou brownfields v rámci OPPI je nejdůležitější prioritní osa 5: Prostředí pro podnikání a inovace, která zahrnuje oblast podpory – „Infrastruktura pro podnikání“. Tato oblast podpory poskytuje finanční prostředky na výstavbu a další rozvoj existujících průmyslových parků a hal, přičemž mají být využívány pozemky a objekty typu brownfields.

Program Nemovitost si klade za cíl vytvoření funkčního trhu podnikatelských nemovitostí:

- regenerace brownfields pro podnikání,
- rozvoj podnikatelských nemovitostí, vznik funkčního trhu nemovitostí,
- zlepšení investičního a životního prostředí.

Výše finanční podpory činí 40-60 % v závislosti na velikosti subjektu.

Tab. 6 Forma a výše podpory, zdroj: OPPI

| | |
|------------------|--|
| Výše podpory | 1-500 mil. Kč/projekt (500 tis. – 50 mil. Kč na projektovou dokumentaci) |
| Forma podpory | Dotace |
| ÚSC (obec, kraj) | 40 % způsobilých výdajů, omezeno tzv. nákladovou mezerou |
| Velký podnik | 40 % způsobilých výdajů |
| Střední podnik | 50 % způsobilých výdajů |
| Malý podnik | 60 % způsobilých výdajů |

OP Životní prostředí (OPŽP)

Tento OP, který také patří do politiky soudržnosti v období 2007-2013, je rozdělen do osmi prioritních os a je financován z prostředků Fondu soudržnosti, státního rozpočtu a ze Státního fondu životního prostředí. Podpora je určena pro veřejné i soukromé subjekty a je poskytována formou dotace až do výše 85 %. Na podporu obnovy brownfields je zaměřena prioritní osa 4 – „Zkvalitnění nakládání s odpady a odstraňování starých ekologických zátěží“ a je rozdělena do dvou oblastí podpory:

- oblast podpory 4.1 – Zkvalitnění nakládání s odpady,
- oblast podpory 4.2 – Odstraňování starých ekologických zátěží.

Dále je možné využít prioritní osu 6 – „Zlepšování stavu přírody a krajiny“ a její oblast podpory 6.5 – „Podpora regenerace urbanizované krajiny“.

Regionální operační program NUTS II Střední Morava

Prostřednictvím ROP NUTS II Střední Morava mohou žadatelé čerpat prostředky na problematiku řešení brownfields v rámci prioritní osy 2 – „Integrovaný rozvoj území Zlínského kraje“. Oblast podpory 2.4 – „Podpora podnikání“ je zaměřená i na regenerace brownfields především v urbanizovaném území, kde se kromě odstranění nevyužívaných objektů takto vytvářejí podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit. Rozsah možné dotace na jeden individuální projekt je 1 mil. Kč – 100 mil. Kč. Cílem této oblasti podpory je zlepšení podmínek pro malé a střední podniky a zvýšení atraktivity území.

Dále je možné využít oblast podpory 2.2 - „Rozvoj měst“, která se zaměřuje na zvýšení atraktivnosti měst nad 5000 obyvatel. Jedná se především o investice do fyzické revitalizace území – tj. Obnova infrastruktury, komunikací, odstranění nevyužívaných staveb a eko-

logických zátěží, apod. Cílem je řešení veřejných ploch v dané lokalitě, čímž se vytvoří předpoklad pro další investice ze strany podnikatelských subjektů. (Zlínský kraj, 2010)

7.1.4 Soukromé financování

Zpravidla bývá používáno na regeneraci objektu, který má výbornou polohu a není znehodnocen ekologickou zátěží a jeho celkový stav nevyžaduje pro majitele nenávratnou investici. Podle metodiky CABERNET se jedná o lokality kategorie „A“. V tomto případě investor musí být maximálně přesvědčen, že jeho podnikatelský záměr bude přinášet zisk. V ČR není pravidlem, že by se používalo financování výhradně ze soukromých zdrojů z důvodů rizik, problémů a vysokých nákladů, které revitalizace přináší. Významným faktorem je i bezpečnost investice, rozložení rizika a návratnost investice. Možnosti soukromého financování:

- Krátkodobé financování – nejčastěji pomocí bankovního úvěru s úrokovou mírou odpovídající povaze a reálnosti projektu a finanční postavení dlužníka.
- Dlouhodobé financování – finanční prostředky poskytnuté od investiční společnosti či jinou organizací, zpravidla levnější než krátkodobé financování.

Obvykle se tedy očekává vstup soukromých investorů do projektů za přispění nebo účasti veřejného kapitálu ze strany obcí, krajů, státu, apod. (JRF Findings, 1998)

7.1.5 Partnerství veřejného a soukromého sektoru

Jednou z možností financování revitalizací brownfields je také metoda PPP – Partnerství veřejného a soukromého sektoru (Public Private Partnership). Toto spojení vzniká za účelem využití zdrojů a schopností soukromého sektoru při zajištění veřejné infrastruktury nebo služeb obecně. Logicky lze tento model použít i v oblasti brownfields. Při správném a odborném aplikování konceptu PPP se zvyšuje kvalita a efektivnost veřejných služeb a dochází ke zrychlení důležitých projektů, které mají pozitivní vliv na ekonomiku. Existují tzv. „institucionální a smluvní PPP“.

Institucionální PPP spočívá v tom, že se pro konkrétní investici nebo projekt obecně založí subjekt, který je po té společně ovládán veřejným i soukromým sektorem, tzv. „joint venture“. Společný subjekt zajišťuje výstavbu nebo dodávku služeb ve prospěch veřejnosti. O řízení, rizika a očekávaný užitek se dělí oba partneři. Výhodou může být flexibilita společnosti, která je maximálně přizpůsobena danému projektu. Pro případy regenerací se nicméně

ně tato forma spolupráce nedoporučuje, protože ne vždy je použitelná z důvodu krátkodobosti projektu.

Smluvní PPP jsou rozdílné v tom, že zadavatel (veřejný sektor) přenechává provoz veřejné infrastruktury na soukromém partnerovi a v této souvislosti jsou na něj přenesena i veškerá rizika. Na soukromém subjektu je tedy zaplacení vybudování, provozování a údržba infrastruktury a veřejný subjekt po dokončení realizace a zahájení poskytování veřejné služby, platí soukromému partneru pravidelné částky. Takový smluvní vztah je dlouhodobý, obvykle 20 – 30 let a projekt je realizován za pomoci účelově založené společnosti.

V případě Baťova areálu taková spolupráce ještě zahájena nebyla, ale nabízí se zde možnost využití tohoto modelu například pro zavedení MHD do areálu, nebo při obnově dopravní infrastruktury v areálu (např. výstavba nového vlakového nádraží). (Jáč, 2006)

7.2 Nefinanční nástroje na podporu regenerace Baťova areálu

V současnosti většina aktérů v oblasti brownfields klade důraz především na využívání všech dostupných finančních nástrojů, v první řadě ze strukturálních fondů EU se zaměřením na projekty, které řeší konkrétní případy regenerací lokalit a sanace ekologických záležitostí. Opomíjena nesmí být ani aplikace nefinančních nástrojů regenerace BF. Pro účinnou implementaci níže uvedených nástrojů je zapotřebí mít správně nastavené institucionální prostředí. Zde by bylo vhodné vytvořit společného koordinátora nefinanční podpory subjektů v areálu ve spolupráci se zástupci města Zlín, který by měl na starosti výhradně aktivity na území Baťova areálu.

Opatření č. 1: Databáze a zmapování jednotlivých objektů v Baťově areálu

Prvním takovým nástrojem je kompletní analýza a databáze BF v daném místě. Baťův areál jako celek je stále považován za BF, ale v současné době už velké množství objektů prošlo alespoň z části procesem regenerace a tvoří funkční části centra města. V tomto případě by bylo vhodné důkladně zmapovat současný stav lokality a průběžně jej monitorovat, aby i zástupci města Zlín měli dostatečný přehled vzhledem k nabízení dalších možností podpory pro aktéry v lokalitě.

Opatření č. 2: Odborná bezplatná pomoc v problematice BF pro podnikatele a místní investory

Tento nástroj by měl sloužit pro vytváření sítě mezi zainteresovanými aktéry formou pravidelných setkávání pořádaných veřejnou správou. Komunikovány a nabízeny by měly být

nové možnosti financování regenerací, dojde k předávání zkušeností z jiných regionů a koordinace aktivit jednotlivých aktérů.

Opatření č. 3: Úprava cenové mapy v oblasti daně z nemovitosti na území města.

Jedná se o částečně fiskální nástroj, který zvýhodňuje majitele BF nižší sazbou daně z nemovitosti oproti stavbám na „zelených loukách“ tak, aby byla zvýšena motivace zahájit revitalizaci, místo přesunutí svých aktivit do nových prostorů a tím zabránit dalšímu vzniku BF.

Dále mohou být použity naopak i sankce v případě, že hrozí negativní dopady na zdraví nebo životy obyvatel města a majitel BF objektu nejeví zájem o zabezpečení budovy.

Opatření č. 4: Územně-plánovací a koncepční nástroje

Vytvoření jednotné koncepce rozvoje Bařova areálu včetně vytvoření Generelu dopravy v areálu s návazností na ostatní dopravní vztahy ve městě Zlíně a na Územní plán města Zlín. Tento koncepční dokument zajistí pozitivní posun ve složité situaci v dopravě a parkování v areálu.

Dále je zapotřebí u nových realizací požadovat prokazování, že pro daný projekt výstavby neexistuje vhodná lokalita BF a tím omezení záboru dalších zelených ploch na území města.

Opatření č. 5: Propagace a marketing

Zde patří aktivní nabízení a informování o disponibilních BF objektech v areálu. Pomoci může i kraj propagací Bařova areálu na odborných veletrzích a konferencích. K dispozici musí být materiály o lokalitě v rámci tvorby marketingového a PR plánu na podporu propagace areálu. Velké možnosti jsou ve využití internetových medií a sociálních sítí pro pozitivní propagaci celé lokality.

8 KATALOG PROJEKTŮ NA PODPORU REGENERACE BAŤOVA AREÁLU

V poslední kapitole této práce jsou navrženy projekty na další podporu regenerace Baťova areálu. Hlavní navrhovaný projekt v rámci této práce se zaměřuje na zlepšení dopravní dostupnosti areálu, resp. celého města a jeho zpřístupnění pomocí modernizace železniční dopravy.

8.1 Projekt „Elektrifikace a zkapacitnění vlakové trati Otrokovice – Zlín – střed“.

Trat' č. 331 Otrokovice – Vizovice je v úseku Otrokovice – Zlín střed tratí celostátního významu, dále pokračuje tato do Vizovic, jako trat' regionálního významu. Jedná se o jednokolejnou trat' bez elektrifikace v celé její délce, která se odpojuje v železniční stanici Otrokovice od II. Železničního koridoru (Ostrava – Přerov – Břeclav). Traťová rychlost je 60 km/hod a na své trase má 15 zastávek. Trať je velké své části vedena souběžně s hlavními trolejbusovými linkami MHD a je součástí IDS. V současné době je trat' ve stavu, který neodpovídá úrovni krajského města a vyžaduje kompletní modernizaci v oblasti její kapacity včetně vybudování nového hlavního vlakového nádraží Zlín – střed.

Stanice Zlín – střed se nachází v blízkosti autobusového nádraží a v docházkové vzdálenosti jsou i zastávky MHD. Trať má vazbu na ekonomickou strukturu zlínské aglomerace v oblasti přepravy nákladu, přepravy pracovních sil a přepravy zákazníků. My se zaměříme na přepravu pracovních sil a zákazníků.

Mnoho lidí využívá trat' jako dopravní prostředek do zaměstnání, zde je klíčovým nástupním i výstupním místem stanice Zlín – střed, která se nachází v jádru ekonomických aktivit aglomerace. Zde je největší obrátka cestujících, pro které železnice představuje rychlý způsob přepravy do centra Zlína. Co se týká přepravy zákazníků, tak v centru Zlína se nachází velké množství obchodních aktivit v oblasti maloobchodu a další služby.

Navržený projekt řeší nevyhovující situaci v oblasti železniční dopravy do krajského města.

Cílové skupiny projektu:

- obyvatelé a návštěvníci města Zlín, popř. Zlínské aglomerace,
- firmy podnikající v Baťově areálu a využívající trat' pro nákladní dopravu

Umístění projektu:

Realizace projektu zasahuje katastrálního území města Otrokovice a města Zlín.

Realizátor projektu:

Správa železniční dopravní cesty zajistí rozvoj železniční infrastruktury, jako její vlastník. V další fázi provoz na trati zajistí Zlínský kraj, jako objednatel služeb železniční přepravy.

Cíl projektu „Elektrifikace a zkapacitnění vlakové trati Otrokovice – Zlín – střed“.

Projekt bude řešit elektrifikaci, modernizaci a zkapacitnění uvedené trati v jejím úseku Otrokovice – Zlín střed. Cíle projektu je možné rozdělit do tří částí:

Cíl 1: Modernizace a zkapacitnění trati č. 331 v úseku Otrokovice – Zlín střed

Cíl 2: Vybudování moderního vlakového nádraží v prostoru budovy č. 16 Baťova areálu.

Cíl 3: Vybudování velkokapacitního parkovacího domu P+R.

Obrázek 22 Modernizovaný úsek trati č. 331 Otrokovice – Zlín střed

**Popis jednotlivých cílů**

V rámci **cíle 1** bude trať elektrifikována stejnosměrnou soustavou 3kV, která bude navazovat na úsek trati Břeclav – Otrokovice – Přerov. V úseku Otrokovice – Zlín je navrženo zkapacitnění trati v podobě částečného zdvoukolejnění trati pro zvýšení její přepravní kapacity z důvodu potřeby využívání většího množství rychlíkové dálkové dopravy z krajského města. Tím bude více konkurovat automobilové dopravě na delší přepravní vzdálenosti.

Částečné zdoukolejnění je uvažováno v úsecích Otrokovice-Trávníky – Zlín-Malenovice a Zlín-Louky – Zlín-střed. Z celkové délky trati 10,1 km bude zdoukolejněno 6 km.

Veškeré přístupy na nástupiště budou navrženy i pro osoby se ztíženou schopností pohybu a orientace. Modernizace uvažuje i protihluková opatření formou protihlukových stěn a snížení hluku a vibrací použitím bezстыkových kolejnic. Dále budou využita individuální protihluková opatření, např. výměna oken v místech, kde nebude možné využití protihlukové stěny. Otřesy sníží antivibrační rohože, které budou mít tlumící účinek. Další výhodou je používání elektrických lokomotiv, které sníží prašnost a exhalace pro okolní ovzdušší.

Elektrifikace a modernizace umožní zvýšení konstrukční rychlosti trati na 100 km/h a tím zvýšení přepravní kapacity dopravní cesty, dále zlepšení komfortu pro cestující, zkrácení jízdních dob a nakonec i snížení dopadů na životní prostředí. Součástí stavby budou nezbytné úpravy křižovatek s železnicí a větší zabezpečení těchto železničních přejezdů. Problematickým místem křižovatka ve Zlíně – Prštném, kde bude nezbytné v rámci projektu vybudovat mimoúrovňové křížení (tzv. Prštenskou příčku), která umožní ulehčení dopravy do centra města a zároveň zajistí mimoúrovňové překonání trati.

Interval příměstské dopravy na trase Zlín – Otrokovice je uvažován 20 minut, u dálkové dopravy 60 minut.

Cíl 2 je zaměřen na vybudování nového vlakového nádraží ve městě Zlín. Počítá se s jeho přesunutím na místo budovy č. 16. Baťova areálu, čímž se přiblíží více východní části areálu. Zároveň by tato budova doplnila nevyužitý prostor za budovami 14 a 15, a zajistí zvýšení atraktivity celé lokality. Čtyř-patrová budova bude plnit roli moderního přepravního uzlu s napojením na MHD přímo u budovy, jehož zavedení by umožnilo zvýšení propustnosti celého areálu a zároveň napojilo vlakové nádraží na okolní části města, což v současné době není. V blízkosti se nachází i autobusové nádraží, které ale není součástí projektu.

Projekt počítá s úpravou nástupišť, vybudovány budou dvě hlavní nástupiště pro účely zastavování dlouhých vlakových souprav a dvě menší pro zastavování příměstských vlaků jezdících například mezi Zlínem a Otrokovicemi. Současná budova nádraží bude odstraněna a nahradí ji nová moderní budova, která bude poskytovat dostatečný komfort odpovídající úrovni krajského města s velkou obrátkou cestujících. Součástí budovy bude velká odstavovací hala s dostatkem posezení a komerční plochy pro obchody a služby.

Cíl 3 je doplněním cíle 2 a je na něj úzce navázaný. Vybudování parkovacího domu, který by umožňoval systém P+R (Park and ride) se nabízí přímo součástí nové nádražní budovy. Pro potřeby fungování nádraží je dostačující přízemí budovy, zbylá patra by mohla být využita jako vícepatrové parkoviště. Rozšířily by se tím parkovací možnosti v Baťově areálu, které jsou stále nedostačující a umožnilo za předem daných podmínek využívání modelu P+R občany města Zlín, kteří dojíždějí za prací v rámci Zlínské aglomerace. Budování nového nádraží bez dostatečné kapacity pro parkování by bylo neefektivní.

Projektový záměr „Elektrifikace a zkapacitnění vlakové trati Otrokovice – Zlín – střed“ může být dle jednotlivých cílů rozdělen do dílčích samostatných projektů, aby bylo možné jednodušeji využít vícezdrojové financování projektu. Pro elektrifikaci a zkapacitnění železniční trati je nezbytné financování z prostředků Operačního programu Doprava, prioritní osy 3, oblast podpory 3.1 „Modernizace a rozvoj železničních tratí mimo sít TEN-T“ v kombinaci se Státním fondem dopravní infrastruktury a ze státního rozpočtu. Tyto finanční prostředky mohou být využity v případě, že dojde do konce roku 2015 k ukončení celého projektu a uvedení do provozu. V současné době je tento termín ještě teoreticky zvládnutelný, ale není pravděpodobné i vzhledem k nestabilní politické situaci na MD, že by se jej podařilo stihnout. Další možností je přesunutí projektu do dalšího plánovacího období 2014-2020, kdy na současný OP bude navazovat OP Doprava II.

V případě dalších částí projektu, tj. výstavba nové nádražní budovy a parkovacího domu se nabízí možnost financování opět z prostředků OP Doprava, nebo prostřednictvím spolupráce se soukromým subjektem (forma smluvního PPP). Zástupci společnosti CREAM, která vlastní pozemky v místě uvažovaného nádraží se již několikrát veřejně vyjádřila, že by dokázala takovou stavbu zrealizovat a zafinancovat a později prodat, či pronajímat společnosti České dráhy.

Obrázek 23 Vizualizace možného provedení vlakového nádraží, zdroj: CREAM Real Estate



Podle odhadů MD se celková výše investice do projektového záměru pohybuje na úrovni 3,5 mld. Kč.

Výhody projektu:

- napojení trati na železniční koridor v Otrokovicích,
- dostatečný počet zastávek,
- umístění nádraží Zlín-střed přímo v Baťově areálu v blízkosti krajského kulturního a vzdělávacího centra a uvažovaného multifunkčního a obchodního centra,
- zařazení úseku trati Zlín – Otrokovice mezi trati celorepublikového významu,
- zvýšení frekvence přímých rychlíkových spojů na trase Zlín-Praha,
- přínosy z úspory času,
- udržení napojení firem v Baťově areálu železničními vlečkami,
- snížení nákladů na údržbu a opravy silnic
- snížení znečištění ovzduším, snížení nehodovosti a hlučnosti z dopravy
- zpřístupnění Baťova areálu, zvýšení koncentrace lidí v lokalitě.

V případě realizace tohoto projektu se i další alternativní dopravci vyjádřili (např. Leo Express), že pro ně tato trať získá na atraktivitě a budou připraveni rozšířit své služby až do

krajského města Zlín, protože obecně je kvalita služeb železniční osobní přepravy na území Zlínského kraje nedostačující.

8.2 Další projektové záměry na podporu rozvoje Baťova areálu

Zavedení linky MHD do areálu

Jedná se o návrh na zlepšení dostupnosti Baťova areálu pomocí zavedení linky MHD. Vzhledem k dynamickému rozvoji areálu v posledních letech a dalšímu předpokládanému rozvoji je zapotřebí začít přípravu projektu co nejdříve. Současný stav zavedení MHD neumožňuje a bude potřeba nejprve vyřešit celkovou podobu dopravních vztahů v areálu. Zde bude vyvíjen tlak a poptávka na město Zlín, jakmile bude zahájena rekonstrukce zbývajících částí ulice J. A. Bati v místě mezi 51. budovou a sídlem Zlínského kraje, která je v nevyhovujícím stavu. Trolejbusová linka by tak umožnila obsluhu této ulice a celkově celé východní části areálu (viz. obrázek 23), kde je červeně vyznačeno dotčené území.

Obrázek 24 Vyznačená část Baťova areálu navržená pro obsluhu MHD



Dalším předpokladem pro zavedení MHD, je vytvoření Generelu dopravy města Zlín, kde budou jasně vymezeny dopravní priority v oblasti udržitelnosti a rozvoje dopravy v dlouhodobém horizontu. Součástí tohoto dokumentu musí být řešení dopravní situace v Baťově areálu. Zde je opět nezbytná role města Zlín, které je za dopravní situaci na svých komunikacích zodpovědné.

Navrhované řešení předpokládá zavedení dvou trolejbusových linek (viz. obrázek 24). **Červená linka** by vstupovala do areálu po křižovatce Antonínova a obsluhovala by především ulici J. A. Bati po křižovatku s ulicí dvacátou, kde by pokračovala linka doleva směrem k Baťovu institutu a k novému vlakovému nádraží. Umístění zastávky v tomto místě

naplní požadavky na vytvoření multimodálního přestupního terminálu na železniční dopravu. Linka počítá se třemi zastávkami uvnitř areálu:

1. Zastávka u hlavní pošty, budova MAX32 a nemocnice ATLAS
2. Zastávka u 14|15 Baťova institutu, a projektu Fabrika
3. Zastávka nové vlakové nádraží,

Obrázek 25 Navržené linky MHD včetně zastávek



Oranžová linka je navržena pro obsluhu otevřené průmyslové části Baťova areálu na ulici Vavrečkova a do areálu vstupuje z ulice Gahurova, odkud pokračuje kolem Fakulty technologické směrem na západ po ulici Vavrečkova až na křižovatku s ulicí šedesátou, kde odbočí doleva směrem na křižovatku Antonínova. Navrženy jsou opět tři zastávky:

1. Zastávka u Laboratorního centra FT, UTB Zlín,
2. Zastávka u 23. Budovy, podnikatelského inkubátoru
3. Zastávka mezi budovami 53 a 54 v průmyslové části.

Poptávka po zavedení MHD do areálu roste a už nyní by jistě měla ekonomický význam. V areálu je již teď velký pohyb osob spojený s přítomností pošty, vlakového a autobusového nádraží, sídla Zlínského kraje a finančního úřadu, Universita Tomáše Bati, kulturně vzdělávací instituce, podnikatelský inkubátor apod. Všechny tyto služby a instituce by byly v síti MHD zahrnuty a obslouženy.

Na tuto část areálu navazuje pak výrobní zóna, kde pracuje mnoho tisíc zaměstnanců, kteří se také potřebují co nejlépe každý den dopravit do zaměstnání (například do společnosti Mitas, Kovárna ViVa atd.).

Co se týká financování zavedení linek MHD, tak by se mělo jednat čistě o záležitost města Zlín a jeho společnosti Dopravní podnik Zlín-Otrokovice, a.s. I tak se ale společnost CREAM dle slov jejího ředitele nabídla k finanční participaci na vstupních nákladech tohoto projektu. Podmínkou však je rekonstrukce silniční infrastruktury, aby splňovala požadavky na provoz MHD v daných místech a také vybudování moderních zastávkových pásů. Obsluhu trolejbusové linky budou vykonávat moderní krátké nízkopodlažní trolejbusy Škoda 26Tr Solaris, které město Zlín zakoupilo z prostředků ROP v rámci obnovy vozového parku MHD. Tyto trolejbusy se díky jejich kratšímu rozvoru náprav budou snadněji pohybovat v ulicích areálu. Počítá se s využitím vozidel s hybridním pohonem, pokud nebude možné z technických nebo finančních důvodů umístění trolejů v uvedených ulicích.

Fabrika 24-25-26

Obrázek 26 Projekt Fabrika 24-25-26, zdroj: CREAM Real Estate



Projekt Fabrika 24-25-26 je logickým vyústěním pokračující regenerace východní části areálu Baťovy továrny. Jedná se o projekt developerské společnosti CREAM Real Estate a důvod jeho umístění mezi předkládané projekty je jeho výborná myšlenka na využití nyní zchátralých budov č. 24, 25, 26, které již získaly demoliční výběr, protože jejich rekonstrukce je vzhledem k silnému stádiu degradace nemožná. Projekt společně s novým vlakovým nádražím a parkovacím domem výrazně pozvedne úroveň lokality a přiláká ještě více veřejnost a obyvatele regionu do Baťova areálu. Realizací tohoto projektu dostane

východní část areálu svou konečnou podobu, zajistí se udržitelnost a zkvalitní se využití této části areálu. Projekt hovoří o sofistikovaném provedení budov s důrazem na energeticky nenáročná řešení. Rozvržení budov respektuje tzv. „Baťův rastr“ areálu a barevné provedení, ale nejedná se o revitalizaci současných budov, nýbrž kompletně novou výstavbu na stejném místě. Realizace není založena na dodržení průmyslového designu a napodobování původního vzhledu, naopak přiznává, že se jedná o soudobé dílo.

Obrázek 27 Fabrika 24-25-26 – pohled z ulice dvacáté, zdroj: CREAM Real Estate



Komplex budov Fabrika nabídne funkce obchodního, kancelářského a vzdělávacího charakteru, doplněné o dopravní obslužnost, parkovací kapacity a celkově se jedná až o 50 tisíc metrů čtverečných pronajímatelných ploch. V souvislosti s realizací tohoto projektového záměru, společnost CREAM uvádí, že bude vytvořeno až 1000 pracovních míst. Předpokládaná zahájení výstavby je v letech 2014-2015. Předpokládané náklady na realizaci jsou 100 mil. Euro. Jednalo by se tak o největší dosavadní soukromou investici na území na města Zlín.

ZÁVĚR

I když se problematika brownfields v současné době dostává do popředí zájmu a stalo se z ní „moderní téma“ pro representanty státní správy jak na republikové, tak na regionální úrovni, bohužel stále neexistuje ve většině případů funkční a efektivní řešení. Vzhledem ke komplikovanosti využití brownfields ploch, rozvojových projektů, řešících tuto situaci je nedostatek. Hlavní úlohy by zde měla sehrát právě veřejná správa a státní sektor. Jednou z možností je více využívat financování prostřednictvím národních dotačních titulů a strukturálních fondů. Na příkladu Baťova areálu ve Zlíně jsme se přesvědčili, že i problematický brownfield v samém centru krajského města, který se vyznačuje zdevastovanými budovami po průmyslové výrobě, nevyhovující infrastrukturou a komplikovanými vlastnickými vztahy, lze účinně revitalizovat za účelem udržitelnosti objektů a následně celého areálu.

Hlavní problém představuje konkurenční prostředí, kdy investoři při úvahách o lokalizaci své investice raději využijí rozvojové plochy na zelených loukách místo lokalit brownfields, protože zcela logicky je tato realizace pro ně jednodušší. Proto musí být nabízeny podpůrné finanční zdroje, které tento rozdíl, odborně řečeno „nákladovou mezeru“ vyrovnají. Případně zde může veřejná správa využít další nefinanční nástroje tak, aby ve finále bylo pro investora výhodnější revitalizovat brownfield a tím se snížil tlak na zábor a zástavbu volných ploch.

V praktické části jsem se věnoval Zlínskému kraji a z analýzy, která vycházela ze „Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji“ vyplynulo, že z pohledu řešené problematiky je na tom Zlínský kraj lépe, než zbytek republiky. Město Zlín, v jehož centru se nachází brownfield krajského významu Baťův areál, právě díky aktivitám veřejné správy, soukromým investorům a developerům poměrně úspěšně mění svůj vzhled a právě velké množství služeb, občanské vybavenosti, státní správy i obchodních aktivit se do této lokality přesunuje. Samozřejmě jsou zde jisté problémy, které souvisejí především s dopravní situací v areálu, kdy se právě z důvodu přesunu mnoha institucí do areálu v krátké době nepodařilo vyřešit komplexně a udržitelně např. problémy s parkováním, MHD nebo nevyhovující fyzický stav infrastruktury.

Právě těmito problémy se zabývala tato diplomová práce, protože považuji dopravní dostupnost za hlavní prioritu pro další ekonomický rozvoj areálu. Jedním z navržených opatření bylo tedy rekonstruovat železniční trať do krajského města včetně výstavby nového

vlakového nádraží, navazující infrastruktury a parkovacího domu na jednom místě, čímž se zajistí zkvalitnění a zkapacitnění vlakové dopravy jak v celorepublikovém kontextu, tak i v příměstském režimu. Dalším navrženým projektem v oblasti dopravní obslužnosti je přivedení dvou linek MHD do areálu, které zajistí obsluhu daného území pro potřeby university, krajského kulturního centra, úřadů státní správy, maloobchodních služeb, podnikatelských aktivit a také nového vlakového nádraží, kde vznikne přestupní terminál. Doplňkovým projektem je záměr na výstavbu obchodně společenského centra Fabrika, které vhodně doplní koncept revitalizace východní části areálu. Pokud dojde k uskutečnění navrhovaných projektů, získá město Zlín své nové reprezentativní a živé centrum v unikátním Baťovském industriálním prostředí.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografie:

- BEDNÁŘ, Pavel a Jiří NOVOSÁK. *Hodnocení rozvojových předpokladů brownfields*. Žilina: GEORG, 2011, 94 s. ISBN 978-80-89401-49-9.
- HENDL, J. *Kvalitativní výzkum. Základní metody a aplikace*. 1. vyd. Praha: Portál, 2005. 407 s. ISBN 80-7367-040-2.
- HURNÍKOVÁ, Jana. *Brownfieldy a územní rozvoj*. In: *Urbanismus a územní rozvoj*, 2009, ročník XII(6), s. 3-5. ISSN 1212-0855.
- JACKSON, Jiřina a kol. *Brownfields snadno a lehce*. Praha: Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2004, 38 s.
- JACKSON, Jiřina. *Brownfields klasifikace a kategorizace*. Praha: Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2003, 14 s.
- JACKSON, Jiřina. *Urban Sprawl*. In: *Urbanismus a územní rozvoj*, 2002, ročník V(6), s. 21-28. ISSN 1212-0855.
- JÁČ, Ivan a kol. *Metodika pro revitalizaci brownfields*. Liberec: Technická universita Liberec, 2006, 55s.
- KADERÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. Praha: C. H. Beck, 2009, 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.
- Kolektiv autorů. *Úvod do regionálních věd a veřejné správy*. 2. rozš. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008. 455 s. ISBN 978-80-7380-086-4.
- KUDA, František a Irena SMOLOVÁ. *Technické a geografické aspekty integrace neprůmyslových brownfieldů do území*. Ostrava: Vysoká škola báňská-Technická univerzita Ostrava, 2007. 150 s. ISBN 80-214-2697-7.
- MAŘÍKOVÁ, Hana. *Velký sociologický slovník: P-Z*. 1. vyd. Praha: Karolinum, 1996, s.749-1627. ISBN 8071843113.
- Město Zlín. *Strategie rozvoje statutárního města Zlín do roku 2020*. Zlín: Universita Tomáše Bati, Fakulta managementu a ekonomiky, Ústav regionálního rozvoje veřejné správy a práva, 2012, 242 s.
- MMR ČR. *Národní strategický referenční rámec ČR 2007-2013*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2007, 155 s.

MPO ČR. *Národní strategie regenerace brownfieldů*. Praha: Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2008, 12s.

MPO ČR. *Operační program podnikání a inovace*. Praha: Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2007, 153 s.

MŽP ČR. *Operační program životní prostředí pro období 2007-2013*. Praha: Ministerstvo pro životní prostředí, 2007, 185 s.

MŽP ČR. *Planeta: Regenerace brownfields*. Praha: Ministerstvo pro životní prostředí, 2007, 21s. ISSN 1801-6998.

MŽP ČR. *Strategický rámec udržitelného rozvoje ČR*. Praha: Ministerstvo pro životní prostředí, 2010, 96 s. ISBN 978-80-7212-536-4.

VOJVODÍKOVÁ, Barbara a Jana PLETNICKÁ. *Několik příkladů regenerace brownfields v zahraničí*. In: Sborník vědeckých prací Vysoké školy báňské-Technické univerzity Ostrava. Řada stavební: Vysoká škola báňská-Technická univerzita Ostrava, 2006, s. 25-30. ISSN 1213-1962.

Zlínský kraj. *Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji – analytická část*. Ostrava: Agentura pro regionální rozvoj, a.s., 2010, 58 s.

Zlínský kraj. *Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji – návrhová část*. Ostrava: Agentura pro regionální rozvoj, a.s., 2010, 77 s.

Internetové zdroje:

Business info – Oficiální portál pro podnikání a export: Posuzování vlivů na životní prostředí [online]. [cit. 2013-08-01]. Dostupné z WWW: <http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/zivotni-prostredi/posuzovani-vlivu-na-zivotni-prostredi/1000482/59496/>

CABERNET: Brownfield Redevelopment Types [online]. [cit. 2013-07-11]. Dostupné z WWW: <<http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1312>>.

Czechinvest: Brownfieldy [online]. [cit. 2013-06-21]. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/brownfieldy>>.

Česká informační agentura životního prostředí: Posuzování vlivů na životní prostředí [online]. [cit. 2013-08-01]. Dostupné z WWW: <[http://www.cenia.cz/web/www/web-pub2.nsf/\\$pid/MZPMSFGRIBRY](http://www.cenia.cz/web/www/web-pub2.nsf/$pid/MZPMSFGRIBRY)>.

Ekopolitika: Slovníček pojmů [online]. [cit. 2013-06-21]. Dostupné z WWW: <<http://ekopolitika.cz/cs/ustecko-zivy-region/slovnicek-pojmu.html>>.

Institut pro ekonomickou a ekologickou politiku (IEEP): Kulatý stůl na téma brownfields [online]. [cit. 2013-06-23]. Dostupné z WWW: <<http://www.ieep.cz/editor/assets/projekty/brownfields/damborsky.pdf>>.

JRF Findings. *Attracting private finance into urban regeneration*. [online]. 1998, [cit. 2013-08-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.jrf.org.uk/sites/files/jrf/hr558.pdf>>. ISSN 0958-3084

KRAFT, Jiří. *Brownfields – negativní externality, ztracená příležitost a pozitivní externality* [online]. [cit. 2013-07-22]. Dostupné z WWW: <<http://ndz.hf.tul.cz/download/2005/20Kraft.doc>>.

MMR ČR: Nový stavební zákon [online]. [cit. 2013-07-18]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Pravo-Legislativa/Prehled-platnych-pravnich-predpisu/archiv/Novy-stavebni-zakon>>.

MŽP ČR: Udržitelný rozvoj [online]. [cit. 2013-06-21]. Dostupné z WWW: <http://www.mzp.cz/cz/udrzitelny_rozvoj>.

PETRUCCOVÁ, Aranka. *České dráhy* [online]. 2007 [cit. 2013-07-27]. Vědeckotechnický sborník ČD 23/2007. Dostupné z WWW: <<http://www.cd rail.cz/VTS/CLANKY/vts23/2303.pdf>>.

Strukturální fondy: Slovník pojmů [online]. [cit. 2013-06-20]. Dostupné z WWW: <<http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Informace-a-dokumenty/Glosar/B/Brownfield>>.

Suburbanizace: Slovníček [online]. [cit. 2013-06-20]. Dostupné z WWW: <<http://www.suburbanizace.cz/slovnicek.htm>>.

Urbanizace: Definice urbanizace [online]. [cit. 2013-06-20]. Dostupné z WWW: <<http://www.urbanizace.wz.cz/urbanizace/>>.

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

| | |
|----------|--|
| BF | Brownfield |
| CABERNET | Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network |
| EU | Evropský unie |
| IEEP | Institut pro ekonomický a ekologický průzkum |
| MF | Ministerstvo financí |
| MHD | Městská hromadná doprava |
| MMR | Ministerstvo pro místní rozvoj |
| MPO | Ministerstvo průmyslu a obchodu |
| MŽP | Ministerstvo životního prostředí |
| NUTS | Nomenclature of Territorial Units for Statistics |
| OP | Operační program |
| OSN | Organizace spojených národů |
| PPP | Public Private Partnership |
| ROP | Regionální operační program |
| SF | Strukturální fond |

SEZNAM OBRÁZKŮ

| | |
|---|----|
| <i>Obrázek 1 Typologie ABC, zdroj: CABERNET</i> | 24 |
| <i>Obrázek 2 Klíčoví partneři při revitalizaci brownfields, zdroj: MPO</i> | 35 |
| <i>Obrázek 3 Platforma spolupráce, zdroj: MPO</i> | 36 |
| <i>Obrázek 4 Mapa Zlínského kraje s lokalitami brownfields, zdroj: Zlínský kraj,</i> | 42 |
| <i>Obrázek 5 Rozdělení brownfields podle jejich původního využití</i> | 43 |
| <i>Obrázek 6 Podíl brownfields v jednotlivých okresech podle jejich rozlohy</i> | 44 |
| <i>Obrázek 7 Brownfields na území města Zlín podle jejich rozlohy (v ha)</i> | 47 |
| <i>Obrázek 8 Poloha Baťova areálu ve Zlíně, zdroj: Zlín 2020</i> | 49 |
| <i>Obrázek 9 Základní členění Baťova areálu, zdroj: Zlín 2020</i> | 50 |
| <i>Obrázek 10 Vlastnická struktura v Baťově areálu, zdroj: Zlín 2020</i> | 51 |
| <i>Obrázek 11 Budova č. 21 po rekonstrukci, zdroj: S-Projekt</i> | 53 |
| <i>Obrázek 12 Podnikatelské a inovační centrum Zlín, budova č. 23 zdroj: TIC Zlín</i> | 54 |
| <i>Obrázek 13 Budova č. 12 po rekonstrukci, zdroj: Profireality</i> | 55 |
| <i>Obrázek 14 Úprava křižovatky Antonínova, zdroj: město Zlín</i> | 56 |
| <i>Obrázek 15 Vizualizace vítězného návrhu architektonické soutěže, zdroj: Zlínský kraj</i> | 58 |
| <i>Obrázek 16 Vizualizace ubytovací části, zdroj: CREAM Real Estate</i> | 59 |
| <i>Obrázek 17 Vizualizace kancelářských prostor, zdroj: CREAM Real Estate</i> | 59 |
| <i>Obrázek 18 Budova MAX32, zdroj: CREAM Real Estate</i> | 60 |
| <i>Obrázek 19 Laboratorní centrum Fakulty technologické, zdroj: UTB</i> | 61 |
| <i>Obrázek 20 Laboratorní centrum Fakulty technologické, zdroj: UTB</i> | 62 |
| <i>Obrázek 21 Rekonstruovaný objekt bývalé hasičárny, zdroj: CREAM Real Estate</i> | 62 |
| <i>Obrázek 22 Modernizovaný úsek trati č. 331 Otrokovice – Zlín střed</i> | 72 |
| <i>Obrázek 23 Vizualizace možného provedení vlakového nádraží, zdroj: CREAM Real Estate</i> | 75 |
| <i>Obrázek 24 Vyznačená část Baťova areálu navržená pro obsluhu MHD</i> | 76 |
| <i>Obrázek 25 Navržené linky MHD včetně zastávek</i> | 77 |
| <i>Obrázek 26 Projekt Fabrika 24-25-26, zdroj: CREAM Real Estate</i> | 78 |
| <i>Obrázek 27 Fabrika 24-25-26 – pohled z ulice dvacáté, zdroj: CREAM Real Estate</i> | 79 |

SEZNAM TABULEK

| | |
|--|----|
| <i>Tab. 1 Hlavní aktéři revitalizace</i> | 29 |
| <i>Tab. 2 Prioritní osa 3 – Rozvoj území, zdroj: SRUR ČR</i> | 33 |
| <i>Tab. 3 Rozdělení brownfields podle původního využití</i> | 43 |
| <i>Tab. 4 Lokality charakteru brownfields na území města Zlín</i> | 46 |
| <i>Tab. 5 Vlastnická struktura v Baťově areálu, zdroj: Zlín 2020</i> | 51 |
| <i>Tab. 6 Forma a výše podpory, zdroj: OPPI</i> | 67 |