

Návrh projektu regenerace lokality brownfield: zaměřeno na bývalé zemědělské lokality

Bc. Blanka Vytrhlíková

Diplomová práce
2012

 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: 2011/2012

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Blanka VYTRHLÍKOVÁ**
Osobní číslo: **M10518**
Studijní program: **N 6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**

Téma práce: **Návrh projektu regenerace lokality brownfield:
zaměřeno na bývalé zemědělské lokality**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Vymezte základní pojmy a zhodnoťte výhody plynoucí z procesu regenerace brownfields.
- Uveďte přehled nástrojů na podporu procesu regenerace brownfields s důrazem na financování regenerace brownfields.

II. Praktická část

- Zhodnoťte vybrané atributy brownfields s bývalým zemědělským funkčním využitím modelové oblasti regionu Ostravsko.
- Navrhňte projekt regenerace vybrané lokality charakteru brownfield v modelovém území s důrazem na financování.

Závěr

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

Seznam odborné literatury:

- [1] BERGATT JACKSON, J. et al. Brownfields snadno a lehce: Příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí. Praha: Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2005. 78 s.
[2] HORÁKOVÁ, J., VOJVODÍKOVÁ, B. a ČESELSKÝ, J. Příprava projektů regenerace opuštěných průmyslových ploch: praktický manuál. 1. vyd. Ostrava: Technická univerzita Ostrava, 2004. 55 s. ISBN 80-248-0701-7.
[3] JÁČ, I. et al. Metodika pro revitalizaci brownfields. 1. vyd. Liberec: Technická univerzita v Liberci, 2006. 55 s.
[4] KADEŘÁBKOVÁ, B. a PIECHA, M. Brownfields: Jak vznikají a co s nimi. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009. 138 s. ISBN 80-7400-123-9.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Milan Půček, MBA, Ph.D.
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
Datum zadání diplomové práce: 26. března 2012
Termín odevzdání diplomové práce: 2. května 2012

Ve Zlíně dne 26. března 2012

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka



RNDr. Oldřich Hájek, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním 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;
- diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému,
- na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3²;
- podle § 60³ odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

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

- (1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.
- (2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.
- (3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

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

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

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

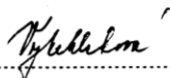
- (1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení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

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

Prohlašuji, že:

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

Ve Zlíně 2. 5. 2012



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

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

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

ABSTRAKT

Cílem diplomové práce je navrhnout projekt regenerace lokality typu brownfields s bývalým zemědělským využitím v modelovém území regionu Ostravsko. V teoretické části je definován pojem brownfields, vysvětleny příčiny vzniku brownfields, dále jsou představeny výhody a nevýhody využití brownfields a uvedeny finanční nástroje a nástroje koncepčního charakteru podporující regeneraci brownfields. V praktické části je zhodnocen stav a vývoj vybraných zemědělských brownfields modelového území v období let 2007 a 2012.

Klíčová slova: brownfields, regenerace, zemědělství, operační program, Ostrava

ABSTRACT

The aim of this study is to propose a regeneration project of brownfields with the former agricultural use in the model region of Ostrava. In the theoretical part there is defined the notion of brownfields and there are explained the causes of brownfields. Besides, there are mentioned advantages and disadvantages of using brownfields and listed financial instruments and conceptual tools supporting the brownfields regeneration. In the practical part there is evaluated the status and development of selected agricultural brownfields of model region between 2007 and 2012.

Keywords: brownfields, regeneration, agriculture, Operational Program, Ostrava

Děkuji vedoucímu mé diplomové práce panu Ing. Milanu Půčkovi, MBA, Ph.D. za cenné rady a připomínky, které mi poskytoval během zpracování této práce.

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

OBSAH

ÚVOD.....	9	
I	TEORETICKÁ ČÁST	10
1	VYMEZENÍ PROBLEMATIKY BROWNFIELDS.....	11
1.1	DEFINICE POJMU BROWNFIELDS	11
1.2	PŘÍČINY VZNIKU BROWNFIELDS	13
1.3	BARIÉRY REGENERACE BROWNFIELDS	15
1.4	ŘEŠENÍ PROBLEMATIKY BROWNFIELDS	17
1.5	VÝHODY A NEVÝHODY VYUŽITÍ BROWNFIELDS	17
2	NÁSTROJE REGENERACE BROWNFIELDS	24
2.1	KONCEPČNÍ DOKUMENTY PODPORY REGENERACE BROWNFIELDS	24
2.2	EKONOMICKÉ NÁSTROJE.....	27
2.3	FINANČNÍ NÁSTROJE.....	27
2.3.1	Rozpočty obcí a krajů.....	28
2.3.2	Dotace kraje obcím.....	28
2.3.3	Státní rozpočet.....	28
2.3.4	Programy ústředních orgánů státní správy	29
2.3.5	Úvěry finančních institucí	30
2.3.6	Soukromé zdroje	31
2.3.7	Sdružené finanční zdroje.....	31
2.3.8	Partnerství soukromého a veřejného sektoru	31
2.4	OSTATNÍ NÁSTROJE	36
II	PRAKTICKÁ ČÁST	38
3	CHARAKTERISTIKA OSTRAVSKÉHO REGIONU	39
4	METODOLOGIE POUŽITÁ K VÝBĚRU LOKALIT A JEJÍ NÁSTROJE.....	40
4.1	VYMEZENÍ MODELOVÉHO ÚZEMÍ	40
4.2	PROSTOROVÉ ČLENĚNÍ MODELOVÉHO ÚZEMÍ.....	41
4.3	VÝBĚR LOKALIT MODELOVÉHO ÚZEMÍ.....	41
5	ZHODNOCENÍ VYBRANÝCH ATRIBUTŮ ZEMĚDĚLSKÝCH BROWNFIELDS	44

5.1	POLOHA ZEMĚDĚLSKÝCH BROWNFIELDS V MODELOVÉM ÚZEMÍ	44
5.2	ROZLOHA A STUPEŇ ZASTAVĚNÍ ZEMĚDĚLSKÝCH BROWNFIELDS	47
5.3	VLASTNICKÁ STRUKTURA ZEMĚDĚLSKÝCH BROWNFIELDS	50
5.4	EKONOMICKÁ ČINNOST.....	56
5.5	SOCIÁLNÍ STATUS	60
5.6	BROWNFIELDS V POROVNÁNÍ S JINÝMI ZEMĚDĚLSKÝMI LOKALITAMI	61
6	NÁVRH PROJEKTU REGENERACE BÝVALÉHO ZEMĚDĚLSKÉHO DRUŽSTVA	67
6.1	CHARAKTERISTIKA VYBRANÉ LOKALITY	67
6.2	NÁVRH PROJEKTU REGENERACE BROWNFIELDS – OBECNÍ KOMPOSTÁRNA V OBCI ČAVISOV	69
6.3	FINANČNÍ NÁROČNOST PROJEKTU	73
	ZÁVĚR	76
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	78
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	83
	SEZNAM OBRÁZKŮ	84
	SEZNAM TABULEK.....	85
	SEZNAM PŘÍLOH.....	86

ÚVOD

Problematika brownfields se u nás a v dalších zemích střední a východní Evropy začíná objevovat od 80. let minulého století, kdy začalo docházet k postupným hospodářským změnám a transformačním procesům, s nimiž byl spojován útlum průmyslové výroby a postupný přechod k činnostem terciárního sektoru. Průmyslové podniky nedokázaly svými produkty konkurovat, začalo docházet ke snižování výroby a opouštění výrobních areálů, které jen stěží nacházely nové využití. Transformační procesy probíhaly i v zemědělském hospodaření, kde došlo ke změně forem zemědělských podniků a významně se snížil celkový objem produkce. Rovněž docházelo k restitučnímu vypořádání, což mělo vliv na vlastnickou strukturu zemědělských podniků.

Lokality brownfields jsou problémem téměř všech obcí. Přítomnost brownfields má významný vliv na fungování a prosperitu dotčeného území a neřešení tohoto problému se stává bariérou rozvoje regionu. Neřešení této problematiky má negativní ekonomické, sociální a environmentální dopady a nalezení znovuvyužití těchto deprimovaných ploch je pro mnohé aktéry v území přínosné.

Při regeneraci brownfields lze narazit na vyšší investiční náklady, majetkoprávní problémy či technickou komplikovanost, avšak stále větší okruh veřejnosti si uvědomuje, že umístování ekonomických činností do nových lokalit, které problémy brownfields nenesou je spojeno s nenávratným vytěšňováním zemědělské půdy a s rozrůstáním měst.

Hlavním cílem této práce je navrhnout projekt regenerace lokality typu brownfields, jejíž původní využití bylo zemědělské v modelovém území regionu Ostravsko. Myšlenka navrhovaného projektu se může stát modelovým příkladem pro využití dalších lokalit podobného charakteru.

První část práce se bude zabývat vymezením teoretického rámce řešené problematiky. Budou zde nastíněny příčiny vzniku brownfields a bariéry komplikující snahu o jejich regeneraci. Pozornost bude věnována zejména možnostem financování regenerace deprimujících ploch.

Praktická část pak bude charakterizovat vybrané zemědělské brownfields modelového území a zachycovat vývoj a změnu vybraných lokalit mezi lety 2007 – 2012.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 VYMEZENÍ PROBLEMATIKY BROWNFIELDS

Problematika brownfields se potýká s nevyjasněnou otázkou již v úvodu celého svého okruhu problémů, tedy snahou vymezit samotný pojem *brownfields*.

Řešení problematiky brownfields a následné stanovování cílů a postupů v této oblasti je odvozeno z podstaty definice pojmu brownfields. Formulace a vymezení tohoto pojmu je však nejednoznačné a liší se podle potřeb, podmínek, účelovosti a úhlu pohledu subjektů, municipalit, investorů, vlád a dalších aktérů, kteří se touto problematikou chtějí zabývat a na základě této definice dále vymezovat problémové lokality typu brownfields. Rozdíly v definici často vyplývají i z rozlišného přístupu, kdy je pak více či méně uplatňováno hledisko environmentální nebo hledisko dalšího možného rozvoje lokality s ohledem na okolí. Také Novosák (2009) vychází z toho, že při snaze definovat pojem brownfields je bráno v úvahu několik charakteristik - hranice města, stupeň funkčního využití, předchozí využití či kontaminace a rozvojový potenciál místa. (Nový, 2004, s. 5; Novosák, 2009, s. 5 - 11)

1.1 Definice pojmu brownfields

Na úvod je možné konstatovat, že stejně jako jednotná definice, tak ani výstižný překlad pojmu brownfields v českém prostředí zatím neexistuje. Blízkým ekvivalentem může být pojem deprimující zóna, jehož užívání preferuje Ministerstvo pro místní rozvoj nebo narušené pozemky, pojem Ministerstva životního prostředí. Obecně je možno termínem brownfields označit opuštěné a nevyužívané lokality, pozemky a nemovitosti, nacházející se v urbanizovaném území, které ztratily své původní využití. Takto jsou označovány plochy, které byly dříve využívány pro průmyslovou, zemědělskou, stavební či jinou činnost. Těmi-to činnostmi mohly být poničeny či kontaminovány a je jim tak ztížena přestavba nebo nové využití. Může se jednat o území se zastaralými průmyslovými areály, areály těžby surovin, chemického nebo petrochemického průmyslu, zemědělské objekty, skladovací prostory, nevyužívané drážní pozemky, bývalé vojenské prostory, území s rozpadajícími se obytnými budovami, nevyužívanými dopravními stavbami apod. (Nový, 2004, s. 6; Kadeřábková, 2009, s. 4)

Podle J. B. Jackson (2005) by zřejmě tento termín označoval: „*Dříve urbanizované území, které je v současnosti opuštěné nebo nedostatečně využíváno a často i nějakým způsobem*

poškozené“. OECD pak vymezuje pojem brownfields jako: „*Pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svou funkci a využití a pravděpodobně obsahují ekologickou zátěž a zdevastované výrobní či jiné budovy.*“ Přestože ani v zahraničí dosud neexistuje jednotný výklad, dochází k postupnému sjednocování definice brownfields zejména díky organizaci CABERNET, která sdružuje evropské odborníky s cílem posílit obnovu brownfields v kontextu udržitelného rozvoje. Tato organizace definuje brownfields jako: „*Lokality, které byly ovlivněny dřívějším využitím těchto lokalit nebo okolní půdy, jsou opuštěné nebo nedostatečně využívané, nacházejí se v plně nebo částečně urbanizovaném území, vyžadují podporu k tomu, aby mohly být znovu využívány, a mohou mít nebo se předpokládá, že mají ekologické poškození*“.(CABERNET, ©2012; Nový, 2004, s. 3; Jackson, 2006, s. 1; Petruccová, 2007, s. 1)

Definice Národní strategie regenerace brownfields pak uvádí tuto definici brownfields:

„*Nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace*“.
(MPO ČR, 2008, s. 3)

Ilustrovat tuto nejednoznačnost v definici, lze rovněž na příkladu prováděcích dokumentů tematických a regionálních operačních programů.

Regionální operační program **Moravskoslezsko** ve svém prováděcím dokumentu definuje brownfields jako: „*Dříve zastavěná území, která jsou v současné době nedostatečně využita či opuštěná, přičemž mohou být i kontaminovaná. Typickým znakem je, že se jedná o nemovitosti (pozemky nebo stavby), které představují potenciální nebo reálné ekologické, estetické, příp. sociální riziko pro své okolí, tyto nemovitosti nejsou užívány vůbec nebo z různých důvodů nedostatečně a u nedostatečně využívaných pozemků (staveb) je třeba jejich ekonomickou hodnotu zvýšit změnou využitelnosti/rekonstrukcí.*“ (RRRS MS, 2011, str. 63)

Další regionální operační program, který se zaměřuje na podporu revitalizace brownfields na svém území je region **Severozápad**, který se s problematikou brownfields potýká rovněž v široké míře, stejně jako region Moravskoslezsko. Brownfields definuje jako: „*Nemovitost (pozemek, stavba, objekt, areál), která je opuštěná nebo nedostatečně využita, je zanedbaná a může být případně i kontaminována. Vznikla jako pozůstatek průmyslových, těžebních, zemědělských, armádních, rezidenčních, dopravních či jiných aktivit nebo občanské vyba-*

venosti. Horní hranice jejich plochy není omezena a ekonomické činnosti jsou povoleny max. do 50 % rozlohy podlahové plochy nemovitosti, u pozemků max. do 50 % rozlohy tohoto pozemku.“ (RRRS SZ, 2007, str. 7)

Podpora revitalizace průmyslových brownfields je předmětem zejména **Operačního programu Podnikání a inovace**, který vymezuje brownfields jako: *nemovitosti a objekty, které nejsou v současnosti dostatečně efektivně využívány, jsou zanedbané, chátrající, jsou ve velmi špatném technickém stavu a představují zátěž a riziko jak pro obyvatelstvo, tak pro životní prostředí z důvodu kontaminace půdy, podzemních vod apod.; objekty, které lze nově využívat pro podnikání pouze za podmínky jejich regenerace*). (MPO ČR, 2010, s. 14)

Je tedy možné říci, na základě výše zmíněných definic, že mezi typické znaky brownfields obecně patří:

- tyto nemovitosti nejsou užívány vůbec nebo z různých důvodů nedostatečně;
- představují potenciální nebo reálné ekologické, estetické, příp. sociální riziko pro své okolí;
- u nedostatečně využívaných pozemků/staveb je třeba jejich ekonomickou hodnotu zvýšit změnou využitelnosti, případně stavební úpravou;
- nelze je efektivně využívat, aniž by proběhl proces jejich regenerace. Problematiku lokalit, které lze označit jako brownfields, lze řešit buď obnovením jejich původní funkce, nebo nahrazením novým typem využití.

1.2 Příčiny vzniku brownfields

Problém brownfields je problémem všech tradičních průmyslových zemí. Otázka řešení brownfields se objevuje vždy v období zásadních ekonomických změn ve společnosti. V českém prostředí a ostatních střeoevropských zemích jsou strukturální změny charakterizovány odklonem od těžké průmyslové výroby směrem k produkci zejména terciárního sektoru národního hospodářství. Tyto změny se zde začínají objevovat na konci 80. let 20. století, kdy většina odvětví průmyslu rozpoznala neschopnost konkurovat svými produkty a v jejich areálech následně vlivem restrukturalizačních tlaků ve společnosti docházelo k ukončování nebo utlumování provozů. (Rydvalová a Žižka, 2006, s. 1; Udržitelné města, 2003. s. 5)

Dlouhodobým restrukturalizačním tlakům je vystaven textilní, obuvnický a kožedělný průmysl, výroba skla a porcelánu. Výraznou proměnou na počátku 90. let minulého století prošel strojírenský a elektrotechnický průmysl, k ještě výraznějšímu útlumu produkce a konverzi výrobní základny došlo v zemědělství, kde bylo také upuštěno od některých forem hospodaření. Všechny tyto změny vedly k vytvoření základních předpokladů pro vznik brownfields se všemi aspekty charakterizujícími tento jev; rozpad vlastnické struktury, nepřehlednost majetkových vztahů, spekulace s nemovitostmi, odhalení ekologických zátěží, následná devastace budov a technické infrastruktury. (Kadeřábková, 2009, s. 61 -62)

Brownfields lze na základě několika kritérií, například podle původu vzniku a okolností, které přispěly k jejich dlouhodobějšímu nevyužívání, dělit na:

- a) **Průmyslové** - vznikly v důsledku změny orientace českého průmyslu, tedy odklonem od těžké průmyslové výroby k orientaci na produkci spotřebního zboží, automobilů a informační a komunikační techniky. Vedlejším důsledkem utlumování výroby v těchto areálech byl i zánik menších subdodavatelů v regionu. Tyto areály jsou většinou součástí urbanizovaného území se zavedenými inženýrskými sítěmi.
- b) **Administrativní** - brownfields tohoto typu představují objekty, na jejichž správu a údržbu neměla obec dostatek finančních prostředků a pro které se nepodařilo najít nového vlastníka. Těmito objekty jsou chápány objekty nemocnic, škol nebo například původně obytné domy, které po privatizaci sloužily k nebytovým účelům.
- c) **Železniční a dopravní** – ve většině případů se jedná o nákladová nádraží a jiné objekty v blízkosti železniční dopravní cesty v majetku státních podniků Českých drah a Správy železniční dopravní cesty.
- d) **Vojenské** – vznik brownfields tohoto typu je spojen s odchodem sovětských vojsk z území ČR a později pak se zrušením vojenských posádek Armády České republiky, popřípadě ozbrojených složek Ministerstva vnitra a celní služby. Jejich překážkou regenerace je kontaminace a přítomnost nebezpečných vojenských materiálů.
- e) **Zemědělské** – mnoho nevyužívaných nemovitostí nachází svůj původ v zemědělském sektoru a jejich vznik je spojen zejména s transformačními procesy zemědělství po roce 1989, kdy docházelo k narovnání vlastnických vztahů k půdě a změně struktury produkce jednotlivých komodit.

- f) **Důlní** – brownfields ukončené důlní činnosti těžby nerostných surovin jsou zatíženy rozsáhlým ekologickým znečištěním a vyžadují vysoké náklady na jejich revitalizaci. Jejich sanace a opětovné začlenění důlních objektů do okolní krajiny a obnova ekosystému je záležitostí delšího časového období. (Kadeřábková, 2009, s. 6 -8)

Možným členěním podle pravděpodobnosti znovuvyužití a ekonomické a investiční atraktivitě, je rozdělení lokalit brownfields do tří kategorií.

Do **kategorie „A“** patří lokality, jejichž poloha je pro investory natolik atraktivní, že nevyžadují žádnou další intervenci z veřejných zdrojů, přičemž rolí veřejného sektoru je pouze koordinace projektového záměru a jeho výstupů.

V **kategorii „B“** se nacházejí lokality s dostatečným rozvojovým potenciálem, ale riziko návratnosti financování je pro soukromý sektor vyšší a vyžaduje si spolupráci s veřejným sektorem, díky kterému může dojít k přeměně lokality na lokalitu kategorie „A“.

Do **kategorie „C“** jsou řazena brownfields, která mají nejmenší šanci na regeneraci, jsou kontaminována a lokalizována mimo rozvojové trendy, bez společenské poptávky, tržní síly či absorpce trhu, ekologicky poškozená s nákladnou možností sanace, u kterých je financování pouze soukromým sektorem málo pravděpodobné, ale pokud je investice společensky žádaná, pak ji musí financovat veřejný sektor sám, ačkoliv návratnost a dostatečný profit není zaručen. (Jackson, 2003, s. 4)

1.3 Bariéry regenerace brownfields

Překážky nového rozvoje deprimujících zón lze spatřovat v několika omezujících aspektech. Jako jedna z hlavních bariér nového využití brownfields je zmiňována neprůhlednost majetkoprávních vztahů. Nejasné vlastnické vztahy vznikly zejména v souvislosti s restitučním procesem a během privatizačního procesu, kdy měli vlastníci tendenci majetek rozprodat po menších částech a následná složitost vlastnických vztahů k nemovitostem odradila nové zájemce o realizaci aktivit a investic do těchto nemovitostí. Možnosti nového rozvoje jednotlivých brownfields rovněž snižuje nejistota, která vyplývá z předem těžko odhadnutelných komplikací. Rozsah starých ekologických zátěží spočívajících v kontaminaci půdy, znečištěných podzemních a povrchových vodách, shromážděných a přechodně uskladněných odpadech odrazuje soukromý kapitál od aktivních ekonomických aktivit. (Janáčková, 2008, s. 4; Petruccová, 2007, s. 3; Nový, 2004, s. 12)

Bariérou, která dlouhodobě bránila automatickému opětovnému využití brownfields byla i vládní proinvestiční politika, tj. snaha přilákat zahraniční investory. Relativně silná státní podpora přílivu kapitálu, reprezentovaná především programem investičních pobídek, vedla k masivní lokalizaci investorů v nových oblastech. V podstatě se nepodařilo umisťovat investory v již jednou urbanizovaných územích. Lokalizace výrobních a obslužných areálů, vznik velkoskladů a logistických center na hlavních dopravních tepnách a v dosahu místa spotřeby, je konfrontován s umisťováním v tradičních areálech ekonomických aktivit vnitřního města. Relativně vysoká nabídka nově vyčleněných využitelných pozemků výrazně snížila jejich cenu a z pohledu podniků pak výdaje spojené s nákupem těchto pozemků představují zlomek ceny ve srovnání s náklady na úpravu brownfields. Při lokalizaci významných investic byly nabízeny investorům pozemky výhodné z hlediska napojení na dálnici či existence přivaděče, a tato strategie tak omezila poptávku po plochách s průmyslovou tradicí. (Kadeřábková, 2009, s. 63 – 64)

Problémem při revitalizaci brownfields, je také rozličné vnímání brownfields aktéry v území. Obec a investoři na straně jedné, sledují ekonomické a tržní využití, každý z hlediska svého zájmu. Sledovaným aspektem obou aktérů jsou náklady na realizaci revitalizace lokality a její podmínky. Společnost, na straně druhé, sleduje veřejný zájem z pohledu ekologického významu, městské struktury a regionálních aspektů. (Kadeřábková, 2009, s. 21)

Komplikace a složitost řešení, nejistota, zvýšená rizika a náklady spojené s jejich revitalizací, to vše odrazuje soukromý kapitál od aktivních ekonomických investic. Jejich atraktivita je vlivem těchto aspektů značně snížena. Investoři pak často raději směřují své investice do konkurenčních greenfields, která tyto problémy nenesou. Brownfields pak obvykle vyžadují různé formy veřejné intervence k tomu, aby se odbouraly bariéry bránící jejich rozvoji a došlo k jejich ozdravení. Zdevastované, neudržované a zanedbané budovy způsobují úpadek prestiže míst, zvyšují nezaměstnanost a snižují hodnotu majetku obce, a tím i její daňové příjmy. Náklady investorů na případnou rekonstrukci se neúměrně zvyšují a investoři tak ztrácejí motivaci rekonstrukci financovat. Zároveň přítomnost nevyužívané, opuštěné plochy a zdevastovaných objektů snižuje atraktivitu dané lokality a hodnotu pozemků a nemovitostí pro potencionální investory, existující podnikatelský sektor i pro stálé obyvatele v jejím okolí. V oblasti se kumulují sociální, ekonomické i environmentální problémy. (Kadeřábková, 2009, s. 60; Janáčková, 2008, s. 4; Petruccová, 2007, s. 1)

1.4 Řešení problematiky brownfields

Jak již bylo naznačeno, otázka budoucnosti degradovaných lokalit je ve většině případů řešitelná jen spoluprací veřejné a soukromé sféry. Veřejný zájem zde zastupují především obce, regiony, vláda či Evropská unie a také občanské iniciativy. Soukromou sféru představují investoři a finanční instituce. Iniciátorem a nositelem zájmu o znovuoživení neprosperující lokality by měla však být obec. Mezi nezbytné předpoklady pro účelné a konstruktivní využití těchto ploch musí být z postoje obce jasné, že je připravena tento problém řešit, čímž podnítl soukromou sféru ke kooperaci. Obec může v této věci zajistit průzkum rozsahu i charakteru postižení brownfields, stát se prostředníkem při majetkové konsolidaci pozemků mezi prodávajícím a kupujícím, napomoci při získávání podpory z národních a evropských zdrojů nebo může pomoci zajistit konzultační a poradenskou činnost. Úloha orgánů státní správy a samosprávy leží tedy zejména ve vytvoření podmínek a zajištění podpory podnikatelské veřejnosti. Podnikatelé ocení, když díky ozřejmění nových rozvojových příležitostí porozumí záměrům a prioritám obce, resp. možným dotačním titulům, pomocí nichž budou moci lépe posoudit riziko investování na brownfields. Neziskové organizace mohou poskytnout zase jiný pohled na revitalizaci brownfields z pohledu životního prostředí, ochrany památek nebo sociální politiky, a předejít tak neuváženým rozhodnutím. (Nový, 2004, s. 6; Garb a Jackson, 2009, s. 267)

1.5 Výhody a nevýhody využití brownfields

Orientace na řešení problematiky brownfields z pohledu současnosti by měla být důležitou oblastí zájmu, na kterou by se města, resp. obce, měla snažit najít relevantní odezvu. V této souvislosti je totiž nutné upozornit na princip udržitelného rozvoje, který upřednostňuje investice do revitalizace brownfields před investicemi do výstavby na tzv. greenfields s cílem posílit obnovu brownfields. S problematikou nekonkurenceschopnosti brownfields se potýká mnoho regionů s opuštěným a nedostatečně využitým již zastavěným územím. Tlak na umístění investic do nových areálů na zelených loukách je důsledkem majetkoprávních obtíží a jiných komplikací. Zejména z pohledu investora se brownfields jeví být slabším konkurentem v porovnání s greenfields. (Petruccová, 2007, s. 3)

Pro obce, místní rozvojové agentury nebo jiné ekonomické subjekty existuje mnoho důvodů, proč je sanace brownfields základní složkou procesu hospodářského rozvoje. V mnoha případech obec prostě nemá jinou půdu k dispozici s ohledem na zemědělskou půdu

na svém území. V jiném případě mohou být místa strategicky důležitá pro úsilí širší regenerace, zejména pokud jsou umístěna ve středu plánovaného regenerovaného území. Alternativním přínosem pro obnovu již jednou využitého území, jsou nové hospodářské aktivity generované v obci, sanace pak poskytuje nástroje pro vytváření nových pracovních míst, zvýšení daňové základny a zachování využitelné půdy, a to i v případě absence okamžité poptávky. Tyto pozitivní stránky jsou žádoucí pro obec i pro ostatní ekonomické subjekty, protože nevyžadují náklady na budování technické a dopravní infrastruktury, která je již vybudována. Neřešená podvyužitá a zdevastovaná urbanizovaná území představují podstatnou překážku pro konkurenceschopnost jednotlivých obcí a regionů a jejich neřešení představuje kromě estetické a environmentální újmy také ztrátu ekonomickou, neboť by toto území mohlo produkovat přínos v podobě nových pracovních míst, bytových jednotek nebo zeleně. Nalezení nového využití pro znevýhodněné lokality se stává přínosem i pro okolí. Ekonomická výkonnost a konkurenceschopnost okolí je oživena přítomností nové hospodářské činnosti. (Meyer, 2000, s. 1; Jackson, 2003, s. 1)

Možnosti nového využití jsou dány zejména finančními možnostmi investora, popř. dalších strategických partnerů, dostatkem zdrojů veřejných rozpočtů či zachovalostí dotčené lokality. K obecně snadnějšímu nalezení nového využití přispívá atraktivní umístění lokality brownfields a výhodná lokalizace vzhledem k silniční síti. Tyto charakteristiky či skutečnosti nelze výrazně ovlivnit a jsou dány spíše individuálně. Dále jsou to zkušený a kvalitní investor, kvalitní návrh možnosti využití těchto území, ale i zájem veřejnosti o revitalizaci místních brownfields. Předpokladem řešení problematiky brownfields je zejména uvědomění si tohoto problému, řady přímých a nepřímých nákladů a ztrát či ztížení rozvoje místní ekonomiky, zástupci místní správy. (Petruccová, 2007, s. 6; Kadeřábková, 2009, s. 65)

Problematika brownfields nemusí být vnímána jen v negativním kontextu. Brownfields je však možno rovněž chápat jako příležitost. Na jedné straně mohou tyto zóny představovat problémy, na druhé straně však mohou představovat investiční příležitost a mohou přispět ke zhodnocení životního prostředí. Pozitiv v případě konverze brownfields je celá řada. Důvody, proč by se obec měla snažit se o revitalizaci brownfields jsou vyjmenovány níže:

- navrácení využitelnosti již zastavěnému území zabrání prostorovému růstu obce na úkor greenfields,

- dojde k zamezení prostorového růstu obce, bude zachována kompaktnost obce a tím nevznikne problém spojený se zvýšením náročnosti na obslužnost tohoto území,
- budou redukovány zbytečné zábory půdy pro investice na greenfields, které jsou v rozporu s principy udržitelného rozvoje,
- nezastavěná plocha může být využita k zemědělským, lesnickým a rekreačním účelům,
- sanaci starých ekologických zátěží mohou provádět místní firmy,
- odstraněním starých ekologických zátěží dojde k celkovému zlepšení složek životního prostředí obce a odstranění estetických nedostatků v krajině,
- příchod nového investora podpoří rozvoj ekonomických činností, s čímž je spojeno i vytvoření nových pracovních příležitostí a pokles nezaměstnanosti,
- nejenom samotná revitalizovaná lokalita typu brownfield bude zhodnocena, ale přispěje i ke zhodnocení okolních nemovitostí a ploch,
- obci přinese růst daňových výnosů,
- zvýší kvalitu života občanů v dotčeném území a přinese další socio-ekonomické pozitiva.

(RRAJM, 2009, s. 18, Petruccová, 2007, s. 3; Udržitelné mesta, 2003, s. 16-17, Rydvalová a Žižka, 2006, s. 6)

Obce většinou ve svých územních plánech disponují plochami brownfields, ovšem při bližším průzkumu těchto lokalit vyjde najevo, že dané lokality jsou velmi často zatíženy překážkami, které znamenají ztížené podmínky pro umístění investic do těchto lokalit. (překážky technického, estetického – životního prostředí, majetkoprávního). Nevýhody, které mohou případné investory odrazovat, je možné charakterizovat tím, že projekty na brownfields jsou na rozdíl od greenfields nákladnější, časově a technicky náročnější, pro potenciálního kupce představují větší riziko nebo dochází ke konfrontaci s nezájmem vlastníků momentální stav řešit. Rozhodování nepříznivě ovlivňuje i dlouhá přípravná fáze investic, která závisí na rozsahu postižení ekologickou zátěží nebo demoličních a rekonstrukčních prací. Tyto aspekty tvoří společně s nedostatkem finančních prostředků a absencí podpůrných programů hlavní překážky efektivního řešení problémů nového využití brownfields. Nevýhody brownfields lze shrnout do několika bodů:

- vyžadují odstranění starých ekologických zátěží,
- vyžadují náklady na odstranění nevyhovujících objektů, přičemž náklady na odstranění mohou převyšovat náklady na stavbu nového objektu,
- v některých případech jsou objekty kulturními a architektonickými památkami podléhající ochraně podle zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči,
- je nutný citlivější a ohleduplnější postup při revitalizaci s ohledem ke svému okolí,
- brownfields většinou nemají účinný regulativní nástroj, národní ani municipální strategii ve vztahu k regeneraci,
- nedostatek finančních stimulů soukromým investorům.

(Petruccová, 2007, s. 5; Udržitelné města, 2003, s. 16-17, Rydvalová a Žižka, 2006, s. 5)

Je pochopitelné, že investoři se při rozhodování o umístění své investice řídí ekonomickou výhodností. Předností lokalizace aktivit do území charakteru brownfields s sebou nese ale i výhody v podobě:

- již existující dopravní a technické infrastruktura (elektřina, voda, plyn, kanalizace),
- již zajištěná dopravní napojení na fungující systém hromadné dopravy (ve vztahu k zaměstnancům),
- existující výrobní a jiné objekty,
- úzký kontakt s existujícím zázemím subdodavatelů a služeb,
- dostatečné množství kvalifikované pracovní síly (v případě, že by se jednalo o navrácení původní funkce lokality),
- často atraktivní poloha,
- nevyžadují změnu územního plánu (již jsou napojeny na technickou a dopravní infrastrukturu).

(Petruccová, 2007, s. 5; Udržitelné města, 2003, s. 19; Rydvalová a Žižka, 2006, s. 3; Meyer, 2000, s. 5)

Brownfields lze podle možného cílového typu regenerované lokality rozdělit zhruba do šesti základních okruhů:

- Průmyslové areály – včetně logistických a skladovacích aktivit
- Komerční zóny – kanceláře, maloobchod, restaurace
- Bydlení
- Smíšené aktivity – maloobchod, komerce a bydlení
- Volnočasové a rekreační aktivity – zábavní a sportovní centra, golfové hřiště, aktivity na otevřených plochách
- Mimořádně kontaminované plochy – jsou s cílem minimalizace ohrožení určeny k využití jako prostory s parkovými úpravami, na kterých jsou jiné rozvojové aktivity zakázány (RRAJM, 2009, s. 30)

Mnohá brownfields, která našla nové využití, byla přeměněna na oblast s rekreačními funkcemi, např. parky, golfové hřiště, zejména u rozsáhlých brownfields poškozených těžbou nerostných surovin, skládkováním odpadů nebo velkých průmyslových areálů. Jiným způsobem revitalizace brownfields je rekonstrukce historických industriálních staveb na veřejné kulturní zařízení (divadelní prostor, koncertní sál, výstavní prostor, klubovny). V těchto případech se jedná o vhodný příklad revitalizace využitelný pro samosprávy obcí. Také využití pro bytové účely a luxusní bydlení či přeměnu v administrativní objekty bývá častým záměrem investorů. Z hlediska využívání krajiny je vhodné navrátit v minulosti zastavěné a zdevastované půdě zemědělský, lesnický a rekreační účel. Do regenerovaných brownfields lze rovněž umístit sklady, provozovnu pro zpracovatelský průmysl, stavebnictví, obchod, využít nemovitost jako sportovní halu, nákupní centrum či obchodní dům. (Udržitelné města, 2003, 32 – 33)

Problematika zemědělských brownfields

Začátek problematiky zemědělských brownfields můžeme hledat v době před rokem 1989, kdy ve vlastnické struktuře zemědělské půdy jednoznačně převažovalo družstevní a státní vlastnictví. Obhospodařování 95 % zemědělské půdy zajišťovaly JZD a státní statky.

Důsledkem nastaveného režimu došlo ke ztrátě úcty vlastnictví především k půdě a nezájmu o zemědělské budovy. V rámci socialistické plánované ekonomiky existovala řada případů postupného chátrání výrobních i nevýrobních objektů, které měly svého vlastníka a to, že nebyly využívány a byly ponechány svému stavu, bylo typickou vlastností plánované ekonomiky.

Typickým případem bývaly zemědělské objekty, které se v procesu postupné koncentrace zemědělské výroby stávaly nepotřebnými (např. malé drůbežárny, teletníky apod.).

Socialistické organizace objekty stále využívaly, ale do údržby neinvestovaly, postupně chátraly a k jejich odstranění zpravidla nedocházelo. (Bičík a Jančák, 2005, s. 53 – 64; Ústav racionalizace ve stavebnictví, 2005, s. 4).

Zároveň však ani v dobách postsocialismu nedošlo k uspokojivé nápravě poměrů v zemědělství. Po roce 1989 počet deprimujících zón výrazně vzrostl. Příčin byla celá řada, především však restituční proces, kdy se zemědělská půda z velké části vrátila původním vlastníkům, kteří na půdě hospodařili před rokem 1948 nebo jejich potomkům. Po roce 1989 došlo přes jisté legislativní nedostatky k transformaci vlastnických vztahů, zemědělský výrobní potenciál přešel buď do rukou soukromých podnikatelů, kteří začali hospodařit na vrácených majetcích nebo pod správu podnikatelských subjektů různých právních forem, kteří podle současné legislativy hospodaří na vyobchodovaném majetku jednotlivých vlastníků, přiznaném formou vlastnických podílů nebo podílů akciových. Tato skupina vlastníků představuje v České republice většinu zemědělské produkce. Současná situace v zemědělství není pro udržení produkce a rozvoj vlastních společností příznivá. Došlo k poklesu objemu celkové zemědělské produkce a také ke změně výrobní základny. Problém zemědělských brownfields je úzce spjat se socioekonomickými změnami českého venkova a s celkovým poklesem ekonomické aktivity. Toto lze ilustrovat poklesem zaměstnanosti v zemědělství, kdy v roce 1990 pracovalo v zemědělství 27 % obyvatel, v roce 2004 4,1 %, v roce 2008 3,2 % a v roce 2012 3,1 %. (ČSÚ, ©2012)

Nízký obrat těchto podniků nedovoluje uskutečňovat patřičné investice za účelem udržení lepšího stavu zemědělských nemovitostí. Vzhledem k tomu, že agrární sektor dlouhodobě vykazuje ztrátu, společnosti jen velmi obtížně hledají cesty jak využít produkční potenciál nevyužitých budov. Mnoho objektů těchto bývalých podniků zůstalo prázdných nebo je jen částečně využíváno. Důvodem, proč stávající majitelé nebo obce nemohly najít nového investora, který by byl schopen oživit nebo zužitkovat tuto oblast, byla obtížnost nalezení jejich využití pro nové a moderní technologie. K tomuto faktu nepřispívá ani v mnoha případech neatraktivní poloha, často v okrajových místech, což omezuje odprodej těchto nemovitostí a tedy vstup dalšího soukromého kapitálu.

Změny, které nastaly po roce 1990, postihly regiony České republiky různě. Zatímco venkovské oblasti situované v blízkosti větších měst byly ovlivněny jak pozitivními tak negativními

důsledky rychle se rozvíjející suburbanizace, velká část českých venkovských oblastí zůstala mimo rozvojové osy. V porovnání se situací obyvatel jádrových oblastí se socioekonomická situace obyvatel v méně rozvinutých oblastech zhoršila. Problémem snah o revitalizaci zemědělských brownfields lokalit, se jeví být také nedostatek zkušeností v oblasti projekce a realizace konstrukcí zemědělských staveb, které vyžadují specifický technologický přístup.

(Kadeřábková, 2009, s. 85 – 88; Svobodová, 2008, s. 551 - 552, Grimski a Ferber, 2001, s. 144; Bičík a Jančák, 2005, s. 53-64)

Opodstatněnost zájmu o zemědělská brownfields a řešení této problematiky dokládají i výsledky zjištěné vyhledávací studií, kdy bylo identifikováno nejvíce lokalit typu brownfields (34,9 %) v zemědělství, přestože se o brownfields hovořilo výlučně jako o důsledku transformačních změn v průmyslu. Druhým nejpočetnějším typem brownfields z celkového počtu brownfields (33,3 %) jsou průmyslové lokality. (MPO ČR, 2008, s. 3)

2 NÁSTROJE REGENERACE BROWNFIELDS

Revitalizace brownfields je řízeným procesem, který má za cíl vrátit dříve využívanému pozemku či objektu původní nebo novou funkci. Součástí tohoto procesu je i aplikace nástrojů, jejichž použitím lze do značné míry docílit revitalizace i takových brownfields, které mají méně výhodné předpoklady revitalizace a na trhu nemovitostí by samy o sobě neobstály. Ačkoliv nástrojů podporujících znovuvyužití již urbanizovaného území u nás zatím mnoho neexistuje, ty využívané lze rozdělit do několika okruhů. (Petruccová, 2007, s. 6)

2.1 Koncepční dokumenty podpory regenerace brownfields

Jednou z možností, jak promítnout nabyté poznatky a souhrnně popsat identifikované potřeby problematiky regenerace brownfields, je spolupráce na přípravě koncepčních dokumentů na regionální nebo celostátní úrovni. Cílem je spolupráce zainteresovaných stran a odborníků za účelem zohlednění problematiky brownfields v regionálních strategických dokumentech a rozšíření možnosti jejího řešení koncepční formou. Problematika opětovného využití brownfields musí být při skutečném respektování principu udržitelného rozvoje zahrnuta mezi priority programů připravovaných na úrovni státní (Strategie regionálního rozvoje ČR, státní programy rozvoje, sektorové strategie) i zpracovávaných územní samosprávou (program rozvoje kraje, program rozvoje obce) Různorodost jednotlivých lokalit z hlediska velikosti, umístění, původního využití, rozsahu kontaminace i z hlediska vlastnictví zpravidla vyžaduje přizpůsobování tvorby strategie a koncepcí těmto aspektům. (RRAJM, 2009, s. 10; Kadeřábková, 2009, s. 65)

Ke komplexnímu přístupu řešení fenoménu brownfields, přípravě strategie, přistoupilo **Ministerstvo pro místní rozvoj**, z důvodu možnosti kombinovat jednotlivé nástroje regionální politiky a územního plánování. Aktivní přístup v této oblasti zvolilo i Ministerstvo průmyslu a obchodu, které prostřednictvím své agentury Czechinvest vypracovalo Národní strategii regenerace brownfields (viz níže). Resorty odpovědnými za řešení problematiky brownfields jsou v České republice Ministerstvo průmyslu a obchodu ve spolupráci s Ministerstvem životního prostředí a Ministerstva financí. (Kadeřábková, 2009, s. 65)

Veřejná nefinanční podpora je principiálně důležitější než podpora finanční a měla by z ní vycházet. Samotné finanční prostředky problematiku brownfields vyřešit nedovedou. Vhodné pořadí kroků, předávání a vyhledávání zkušeností, vzdělávání se a poučení

z nezdaru ostatních je to, co může problematiku brownfields řešit efektivně. Již výše zmiňovaná inventarizace je vhodným nástrojem k poznání problému a na základě koncepčního přístupu mohou municipality takto promítnout definované priority do strategických materiálů. (RRAJM, 2006, s. 1 - 5)

Národní strategie regenerace brownfields

Národní strategie regenerace brownfields byla vypracována Agenturou Czechinvest společně s Ministerstvem průmyslu a obchodu na základě usnesení vlády z roku 2005. Dokument reaguje na potřebu sjednotit postup kroků podniknutých za účelem ožívování opuštěných areálů, snaží se vytvořit jednotný přístup v regeneraci brownfields a nabídnout vodítko při řešení konkrétních problémů, neboť dříve se brownfields stávaly objektem zájmu obcí, krajů nebo investorů jen v momentě, kdy bylo nutné řešit konkrétní lokalitu. Díky tomuto dokumentu také došlo k nastavení rámce spolupráce napříč různými složkami státní správy a samosprávy. (Gargoš, 2010, s. 24)

Východiskem Národní strategie regenerace brownfields byla Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields, kterou v roce 2007 vytvořila agentura Czechinvest ve spolupráci s jednotlivými krajskými úřady. Vyhledávací studie, první celostátní registr brownfields, se stala zdrojem dat o lokalitách brownfields, což umožňuje nalézat nové formy využití brownfields a ve spolupráci s developery snáze připravovat projekty. Vyhledávací studie identifikovala v ČR 2 355 brownfields, které zaujímají plochu 10 326 ha, z toho téměř 421 ha je plocha zastavěná. Studie ale nezahrnuje tzv. těžební brownfields. (MPO ČR, 2008, s. 1)

Strategie regionálního rozvoje

Strategie regionálního rozvoje České republiky je koncipována jako základní dokument politiky regionálního rozvoje podle § 5 zákona č. 248/200 Sb., o podpoře regionálního rozvoje, ve znění pozdějších předpisů. V současné době vládou schválená Strategie regionálního rozvoje České republiky pro období 2007 – 2013 úzce reaguje na novou úpravu politika hospodářské a sociální soudržnosti EU. Dokument reaguje na základní národní programové dokumenty, tj. Národní rozvojový plán a Národní strategický referenční rámec. Cílem Strategie regionálního rozvoje je stanovení témat podstatných pro podporu regionálního rozvoje a vnesení problematiky na regionální úrovni do ostatních politik. (Kadeřábková, 2009, s. 67 -70)

Problematika brownfields ve městech a venkovských oblastech je ve Strategii regionálního rozvoje interpretována z jednotlivých územních a prostorových hledisek. V analytické části tohoto dokumentu je výskyt brownfields zmiňován v souvislosti s dopadem výstavby panelových domů a absencí návaznosti na jejich okolí a v souvislosti se změnami v ekonomické struktuře území v důsledku útlumu průmyslových výroby a opuštění některých výrobních areálů. (Kadeřábková, 2009, s. 67 -70)

Návrhová část zmiňuje problematiku brownfields ve dvou osách:

a) Prioritní osa 2: Ekonomika regionů

V ose 2, prioritě 2.1: Vytváření podmínek pro dynamický hospodářský rozvoj regionů, je cílem podpora podnikatelského prostředí v regionech ČR a podpora revitalizace opuštěných průmyslových a neprůmyslových areálů. Řešenou problematikou je ochrana půdního fondu a snaha o eliminaci záboru zemědělské půdy a jako důležitým nástrojem ochrany stávajících zelených ploch je rekonverze a regenerace brownfields (Kadeřábková, 2009, s. 67 -70)

b) Prioritní osa 3: Lidé a osídlení

Cílem priority 3.4: Rozvoj a regenerace měst, prioritní osy 3: Lidé a osídlení, je oživení hospodářského života v obcích postižených útlumem hospodářských aktivit a regeneraci deprimovaných území. Regenerace těchto lokalit by měla být spojena nejenom s nalezením nového hospodářského využití, ale spíše s přeměnou na obytné či smíšené zóny nebo sportovně rekreační areály apod. (Kadeřábková, 2009, s. 67 -70)

Politika územního rozvoje

Dokument Politika územního rozvoje ČR byl zpracován Ministerstvem pro místní rozvoj ČR na základě zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Tento celostátní nástroj územního plánování slouží pro koordinaci územního rozvoje na celostátní i regionální úrovni a určuje základní republikové podmínky a priority pro zajištění udržitelného rozvoje území. Problematika brownfields je jedním z témat, na které Politika územního rozvoje reaguje a snaží se vytvořit nové předpoklady pro využívání opuštěných areálů a ploch s ohledem na ochranu nezastavěného území a hospodárné využívání území zastavěného. Pozornost je věnována územím postiženým úpadkem tradičního průmyslu a nešetrnou těžbou nerostných surovin. (Kadeřábková, 2009, s. 67-70, MMR, ©2012)

2.2 Ekonomické nástroje

Ekonomické nástroje mají jasný protržní charakter. Motivem cílových subjektů k určitému jednání má být ekonomická výhodnost či nevýhodnost. Vzhledem k přístupu k problematice brownfields je účelem ekonomických nástrojů například zdražení záboru zelených ploch na jedné straně a zlevnění, resp. finanční podpora činností směřujících k revitalizaci a novému využívání brownfields. Těmito nástroji lze dosáhnout pozitivní diskriminace greenfield. Lokality brownfields se začínají propagovat v momentě, kdy stát či příslušná samospráva zpřísní proces povolování staveb na greenfield lokalitách. V praxi by to znamenalo zatížit greenfields speciální ekologickou daní, což by zřejmě vyvolalo nezájem investovat v České republice. Druhou alternativou je poskytovat investorům cílené daňové úlevy nebo přímé intervence ve formě dotace v případě výstavby na brownfields. Výše daňové úlevy může být stanovena na základě nákladů, které je nutno vynaložit na dekontaminaci brownfields. Dalším fiskálním nástrojem daňového charakteru může být zvýšení daně z nemovitosti u některých typů brownfields, které by mělo za cíl ekonomickou nevýhodností donutit pasivního vlastníka k zahájení revitalizační činnosti nebo k prodeji dotčené nemovitosti jinému subjektu. V každém případě musí být finanční podpora poskytnuta v takové výši, aby rozhodnutí o směřování investice vedlo do regenerace území místo na výstavbu na „zelené louce“. (Petruccová, 2007, s. 6 - 7, Nový, 2004, s. 13; Jackson, 2005, s. 12; Kadeřábková, 2009, s. 21)

2.3 Finanční nástroje

Projekty regenerace brownfields kladou zvýšené požadavky na financování, přičemž náklady na regeneraci brownfields lze stanovit pouze individuálně. Tato finanční náročnost se odvíjí od mnoha kritérií, a to především od rozsahu ekologické zátěže, míry kontaminace půdy a budov, lokalizace území, nutnosti stavebních, respektive demoličních zásahů apod. V době existence restriktivních podmínek při poskytování půjček potenciálním soukromým investorům, je možnost financování kvůli nižším daňovým příjmům z obecních rozpočtů rovněž nesnadné. Regeneraci brownfields je možno po uvážení všech rizik a požadavků financovat prostředky z několika zdrojů. (Šindelářová, 2011, str. 10)

2.3.1 Rozpočty obcí a krajů

Plánuje-li obec revitalizaci deprimujících zón, je nutné uvážit celkovou finanční náročnost projektu a implementovat tuto skutečnost do rozpočtového výhledu, finančního nástroje plánování hospodářského rozvoje územně samosprávného celku ve střednědobém časovém horizontu. Pokud se obec rozhodne financovat revitalizaci deprimujících zón sama, je nutné zajistit nenávratné i návratné prostředky v dostatečné výši s ohledem na finanční náročnost, která se může v případě rozsáhlých projektů promítnout v rozpočtu obce následující 3 až 5 let. (Jáč et al., 2006, s. 30)

Obec může použít za účelem zabezpečení svých činností i prostředky poskytnuté prostřednictvím Národního fondu, návratné finanční prostředky z rozpočtu kraje či jiné obce nebo další návratné zdroje (půjčky, úvěr, výnos z prodeje vlastních dluhopisů, apod.). (Jáč et al., 2006, s. 30)

2.3.2 Dotace kraje obcím

Podmínkou získání finančních prostředků z fondů EU a ČR je zpracovaná a schválená územně plánovací dokumentace. Pořízení plánovací dokumentace je však pro malou obec finančně náročné, proto některé kraje v rámci svých dotačních titulů poskytují pro obce na pořízení nových územních plánů obce (ÚPO) a změny stávajících ÚPO finanční příspěvek. Jejich cílem je prosadit ve spolupráci s krajem celokrajný zájem, např. revitalizaci brownfields. (Jáč et al., 2006, s. 31)

2.3.3 Státní rozpočet

Krajům a obcím je ze státního rozpočtu převáděna část daňových výnosů, jedná se o daně výlučné a sdílené, které tvoří příjmovou stranu jejich rozpočtů. Ze státního rozpočtu mohou kraje a obce získat také různé dotace, vyjmenované níže.

Dotace schválené rozpočtovým zákonem

Jedná se o dotace, které musí být obcím poskytnuty bez ohledu na plnění příjmové strany státního rozpočtu a jsou tzv. stabilními příjmy municipalit. (Jáč et al., 2006, s. 31)

Mimořádné dotace

Mimořádné dotace jsou obcím poskytovány jednorázově na základě rozhodnutí vlády za účelem zmírnění dopadů při mimořádných událostech. (Jáč et al., 2006, s. 31)

Dotace ze státních účelových fondů

- a) **Účelové dotace** jsou charakteristické jasně vymezením účelem použití. Tyto dotace jsou poskytovány na předem dané potřeby, přičemž tyto zdroje doplňují prostředky místních rozpočtů.
- b) **Odvětvové vyrovnávací dotace** slouží k financování vybraných veřejných statků (školství, zdravotnictví) nacházejících se v těch obcích, na jejichž území se příslušné území nachází, to tak, aby byla celoplošně zajištěna stejná kvalita.
- c) **Územní vyrovnávací dotace** slouží ke snížení příjmových rozdílů obcí v letech po sobě následujících a ke snížení rozdílu v příjmu daní. Jedná se o neúčelovou dotaci.
- d) **Návratné finanční výpomoci** jsou poskytovány v případě mimořádných potřeb, zejména za účelem překlenutí časového nesouladu v realizaci výdajů a zajištění rozpočtových příjmů. Nejsou určeny k financování k financování neplnění rozpočtových příjmů. Obce k této možnosti financování přistupují z důvodu menší finanční náročnosti.
- e) **Mimořádné dotace** jsou účelové dotace, o jejichž poskytnutí je rozhodováno až v průběhu rozpočtového roku. (Jáč et al., 2006, s. 31)

2.3.4 Programy ústředních orgánů státní správy

Kromě výše zmíněných zdrojů financování je možné využít k regeneraci brownfields také programy některých ministerstev.

Ministerstvo financí ČR

Institucí, která se výrazně podílela na formování prostředí pro regeneraci brownfields byl fond národního majetku, jehož aktivity převzalo Ministerstvo financí. Ministerstvo financí ve spolupráci s MŽP ČR zajišťuje vlastníkům privatizovaného majetku úhradu nákladů na odstranění ekologických zátěží vzniklých před privatizací. Pod pojmem staré ekologické zátěže jsou myšlena kontaminovaná místa (podzemní vody, zemina, skládky, stavební konstrukce), kde byl závadný stav způsoben státními podniky před privatizací, používáním technologií a chemických látek nešetrných k životnímu prostředí. (Jáč et al., 2006, s. 30-35)

Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky

MMR ČR poskytuje podporu formou dotace ve dvou programech – program Podpory obnovy a rozvoje venkova a programu podpory revitalizace bývalých vojenských areálů, jehož cílem je formou dotace přispět na rekonstrukci budov a ploch v bývalých vojenských areálech k novému využití pro poskytování služeb ve veřejném zájmu nebo k podnikatelskému využití. Program je určen pro obce, v jejichž územním obvodu došlo v období od ustavení obecních zastupitelstev v roce 1990 k rušení vojenských posádek nebo zařízení a které převzaly příslušný vojenský majetek do svého vlastnictví. (Jáč et al., 2006, s. 30-35)

Ministerstvo kultury České republiky

Program regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón realizovaný Ministerstvem kultury ČR je nástrojem k obnově kulturních památek nacházejících se v nejcennějších částech historických měst ČR, prohlášených za památkové rezervace a památkové zóny. Finanční příspěvky mohou z něho být poskytovány pouze tehdy, pokud má příslušné město zpracovaný vlastní program regenerace a pokud obnovu kulturní památky spolufinancuje. (Jáč et al., 2006, s. 30-35; MK ČR, ©2012)

Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky

MPO ČR ve spolupráci s dalšími orgány státní správy zajišťuje sanaci lokalit po těžbě uranu a lokalit znečištěných radionuklidy. Sanace lokalit po bývalé těžbě uranu je prováděna po vládou schválených technických plánech likvidace podnikem DIAMO s.p. a odštěpnými závody. (Jáč et al., 2006, str. 30-35; MPO, ©2012)

2.3.5 Úvěry finančních institucí

Obce mohou využít k financování investičních akcí jednu z forem úvěrování poskytnutých za předem stanovených podmínek a po předložení požadovaných dokumentů. Úvěry mají nepravidelný charakter a jejich výše je v různých finančních institucích, zejména peněžních ústavech odlišná. Je možné vymezit úvěry na pokrytí přechodného nedostatku finančních prostředků v případě, že se obec realizující investiční záměr v lokalitě brownfields dostane do potíží s opožděným tokem příjmů nebo vznikem pohledávek po lhůtě splatnosti za určitými subjekty, úvěr na investice se poskytován na pořízení dlouhodobého hmotného majetku, tj. na stavby včetně projektů, na stroje a zařízení a další dlouhodobý hmotný majetek až do výše pořizovací ceny. Úvěrové financování je možno čerpat postupně k přímým plat-

bám. Dále to mohou být bankovní záruky, hypoteční úvěry, kdy úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti, která nesmí být zatížena zástavním právem ani omezením převodu nemovitosti a musí být pojištěna. Municipální úvěr je bankami nabízen výhradně obcím a krajům na území České republiky za zvýhodněné úrokové sazby. Získání úvěru umožňuje obcím financovat pořízení dlouhodobého hmotného i nehmotného majetku, včetně financování projektů a obnovy stávajícího hmotného majetku. (Jáč et al., 2006, s. 30-35)

Program MUFIS 2 je poskytován Českomoravskou zruční a rozvojovou bankou, a.s. obcím na území České republiky, s výjimkou hl. města Prahy, a svazkům obcí vytvořeným podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, s výjimkou těch, jejichž členem je hl. město Praha. Maximální výše úvěru je 30 mil. Kč s dobou splatnosti po dobu až 10 let. (ČMZR, ©2012)

2.3.6 Soukromé zdroje

Soukromé zdroje jsou použity většinou na revitalizaci objektu, který s sebou nenese vysoká rizika ekologické zátěže, má výhodnou polohu a investor předpokládá brzkou návratnost své investice. (Jáč et al., 2006, s. 34-40)

2.3.7 Sdružené finanční zdroje

Obce nebo kraje velmi často využívají vícezdrojové financování, které revitalizace neprůmyslových deprimujících zón umožňují. Dochází tak ke kombinaci finančních prostředků vlastníka brownfields (obce, kraje), čerpání prostředků grantů Krajského úřadu pro přípravu projektů, využití strukturálních fondů, čerpání dotací, grantů z programů ústředních orgánů státní správy, využití investic soukromých developerských společností. (Jáč et al., 2006, s. 44)

2.3.8 Partnerství soukromého a veřejného sektoru

Konverze brownfields je vysoce finančně náročná a zajištění disponibilních zdrojů na realizaci nových záměrů je pro mnohé potenciální investory podstatnou překážkou. K zajištění finančního krytí projektů patří také různé zdroje alternativního financování. Na kompenzaci nákladových toků spojených s regenerací brownfields lokality je možné v současnosti využít kromě dotačních prostředků ze strukturálních fondů Evropské unie, investičních prostředků soukromého sektoru a investičních prostředků státu i kombinaci obou těchto

investičních schémat, tzv. projektů typu Public Private Partnership (PPP). PPP varianta kombinuje soukromou formu financování a financování z veřejných zdrojů. Soukromý vlastník je pak ochoten realizovat i komplikovanější projekty spojené například s odstraňováním ekologické zátěže. Ekonomičnost projektu je zajištěna dotací státního sektoru ve výši nákladové mezery. Nákladová mezera je pak rozdíl hodnoty pozemku či nemovitosti před a po jejím zhodnocení snížený o náklady spojené s touto činností. Investiční prostředky státu jsou většinou určeny pro ekonomicky neefektivní projekty, a proto by finanční zajištění založené na principu PPP mělo minimalizovat dopad nákladů regenerace brownfields na daňové poplatníky. (RRAJM, 2005, s. 32; Jackson, 2005, s. 11; Kadeřábková, 2009, s. 37; Syrovátková, 2006, s. 56-58)

Funkční PPP však vyžaduje jasná a stabilní pravidla se srozumitelným a přijatelným sdílením rizik a zisků v rámci projektu. Pro rozvoj brownfields je takové partnerství velmi důležité, zejména tam, kde podmínky pro samostatné jednání soukromých investorů nejsou dobré. V rámci PPP je veřejný sektor zadavatelem a soukromý sektor je dodavatelem a to v režimu veřejných zakázek. Zadavatel a dodavatel uzavírají dlouhodobou projektovou smlouvu, která obsahuje závazky pro soukromého partnera, které slouží veřejnému partnerovi ke kontrole kvality poskytované veřejné služby. Soukromý sektor projekt financuje buď kapitálovou, nebo dluhovou formou a očekává vrácení svých investic navýšených o ziskovou marži v budoucnosti. Zisk uhradí veřejný sektor ze svého rozpočtu nebo bude uhrazena přímými platbami od veřejnosti ve formě např. mýtného, poplatků, vstupného. (RRAJM, 2005, s. 33; Syrovátková, 2006, s. 56-58)

Financování těchto projektů je jednou z klíčových otázek PPP projektů. Typickým rysem je, že počáteční náklady na příslušnou infrastrukturu jsou financovány soukromým sektorem. Veřejný sektor pak platí soukromému partnerovi pravidelné poplatky v rámci koncesní smlouvy. Hlavními principy partnerství je jasný a společně sdílený cíl, průhledná, transparentní a veřejností podpořená spolupráce, existence oboustranných výhod, vzájemná koordinace postupů stran a vhodné rozdělení rizik. (Jackson, 2005, s. 11; Syrovátková, 2006, s. 56-58; Jáč et al., 2006, s. 43)

Potenciální projekty, které je možno realizovat v rámci této spolupráce jsou nejčastěji dopravní, vodohospodářské projekty, projekty nakládání s odpady, projekty ve zdravotnictví a vzdělávání. Takto mohou být řešeny velké infrastrukturní projekty zaměřené na konverzi bývalých vojenských lokalit, výstavbu nové zóny, regeneraci poškozeného území pro ne-

komerční využití, vybudování veřejné infrastruktury nebo poskytování veřejné služby apod. (Jáč et al., 2006, s. 40)

Mezinárodní zdroje

Kromě vlastních zdrojů soukromých investorů či prostředků získaných od komerčních bank, prostředků veřejných rozpočtů či různých daňových zvýhodnění, lze k revitalizaci brownfields využít i prostředky získané z Evropské unie. Tyto prostředky alespoň částečně kompenzují nedostatek domácích zdrojů a jsou stimulem aktivit na úrovni státní správy s cílem zvýšit absorpční kapacitu v této oblasti. Problémem využití finančních zdrojů z programů EU je řada omezujících kritérií, např. na žadatele, výše finanční alokace či specifikace objektu, která často znemožní podání projektové žádosti. (Jáč et al., 2006, s. 34-35)

Vzhledem k možnostem, které přináší České republice členství v EU, tedy možnosti čerpání prostředků ze strukturálních fondů a Fondu soudržnosti, bylo žádoucí zohlednit tuto problematiku i v příslušných operačních programech. (Kadeřábková, 2009, s. 64)

Všechny Regionální operační programy ve svých programových a prováděcích dokumentech definují podporované aktivity spojené s regenerací brownfields, na něž je možno prostřednictvím konkrétních výzev čerpat finanční prostředky. V rámci regionálních operačních programů nabízí podporu regenerace brownfields všechny ROP, v přehledu je pro příklad uvedena situace ROP Moravskoslezsko, jako na regionu s vysokým počtem deprimovaných území. Z pohledu možnosti financování regenerace deprimujících zón mají v programovacím období 2007 – 2013 největší význam následující programy:

- **OP Podnikání a inovace**

Tento program obsahuje řadu programů podpory. Regenerace deprimujících zón se týká zejména program Nemovitosti, na něž bude alokován největší podíl ze sta miliard určených na OPPI. Regeneraci deprimujících zón bude tento program upřednostňovat před výstavbou nových nemovitostí, nebudou však podporovány projekty, jejichž výstupy se projeví v odvětvích CZ-NACE A 01 (zemědělství), A 02 (lesnictví a těžba dřeva), A 03 (rybolov a akvakultura), uhelném a ocelářském průmyslu a dalších. (MPO ČR, 2011, s. 93)

Prioritní osa 5 - Prostředí pro podnikání a inovace***Oblast podpory 5.3 - Infrastruktura pro podnikání***

V rámci finančního schéma OP Podnikání a inovace jsou podporovanými aktivitami se vztahem k regeneraci brownfields přeměna brownfields na podnikatelskou zónu nebo objekt sloužící k podnikání, včetně rozvoje související technické a dopravní infrastruktury; vyhotovení projektové dokumentace k regeneraci podnikatelské nemovitosti; školení odborníků v oblasti rozvoje trhu podnikatelských nemovitostí, vytváření informačních systémů určených pro evidenci a podporu podnikatelských nemovitostí. (MPO ČR, 2011, s. 93)

- **OP Životní prostředí**

Program je využitelný zejména pro odstraňování ekologických škod a v menší míře i pro transformaci ploch na plochy zelené. (MŽP ČR, 2009, s. 50-77)

Prioritní osa 4 - Zkvalitnění nakládání s odpady a odstraňování starých ekologických zátěží***Oblast podpory 4.2 - Odstraňování starých ekologických zátěží***

Podporované aktivity se vztahem k regeneraci brownfields jsou činnosti související s inventarizací a kategorizací priorit starých ekologických zátěží na kontaminovaných místech nebo také sanací vážně kontaminovaných lokalit charakteru brownfields (např. průmyslové objekty, vojenské a zemědělské areály). (MŽP ČR, 2009, s. 50-77)

Prioritní osa 6 - Zlepšování stavu přírody a krajiny***Oblast podpory 6.5 - Podpora regenerace urbanizované krajiny***

V rámci této oblasti podpory je financována výsadba vegetace s přírodě blízkým charakterem na místě dříve odstraněných malých (na pozemcích menších než 10ha) a ekonomicky těžko využitelných brownfields. (MŽP ČR, 2009, s. 50-77)

- **ROP Moravskoslezsko**

Prioritní osa 2 – Podpora prosperity regionu***Oblast podpory 2.3 – Podpora využívání brownfields***

V rámci této oblasti podpory lze podporovat aktivity spojené s projektovou přípravou regenerace, podporu majetkoprávních řešení lokalit, demolici a vyklizení nepoužitelných objektů. Podpora bude zaměřena na regeneraci nezemědělských brownfields a brownfields, je-

jichž plocha využitá pro zpracovatelský průmysl bude menší než 50 % celkové rozlohy. (RRRS MS, 2011, s 63-83)

Prioritní osa 3 - Rozvoj měst

Oblast podpory 3.1 - Rozvojové póly regionu

Podpora z této oblasti může směřovat na regenerace brownfields s převážným využitím pro veřejné služby, veřejná prostranství, obchod, služby, zde je regenerace podpořena v souvislosti s novým nebo změněným funkčním využitím území. Podporována je rovněž regenerace památkových objektů, zejm. v centrech měst, posílení infrastruktury pro cestovní ruch a zvyšování turistické atraktivity tvorbou produktů cestovního ruchu vč. navazujících investic a samotná regenerace zanedbaných či upadajících částí měst. (RRRS MS, 2011, s 63-83)

Oblast podpory 3.2 – Subregionální centra

Cílem aktivit podporovaných v této oblasti podpory je zkvalitnit prostředí měst a občanskou vybavenost v nich a zajistit rozvoj městských částí a brownfields pro všechny funkce města (služby, volný čas). Předmětem zájmu je rovněž sanace průmyslových areálů a kontaminované půdy. (RRRS MS, 2011, s 63-83)

Prioritní osa 4 – Rozvoj měst

Oblast podpory 4.1 - Rozvoj venkova

Podporovanou aktivitou je nalezení nového využití lokalit brownfields z více než 50 % pro jiné účely než pro výrobu a strategické služby, tato aktivita musí zahrnovat nové využití plochy nebo objektu. (RRRS MS, 2011, s. 63 - 83)

Program rozvoje venkova

Program rozvoje venkova je financován prostředky z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova (ERDF). Zaměření Programu rozvoje venkova blíže specifikují 4 prioritní osy stanovené Národním strategickým plánem rozvoje venkova. V rámci Osy I – Zlepšení konkurenceschopnosti zemědělství a lesnictví, Opatření 1.1 - Opatření zaměřená na restrukturalizaci a rozvoj fyzického kapitálu a podporu inovací, je možné poskytnout podporu na investice do zemědělských staveb, zejména na výstavbu nebo rekonstrukci staveb včetně nezbytných manipulačních ploch pro živočišnou a rostlinnou výrobu. Osa III – Kvalita života ve venkovských oblastech a diverzifikace hospodářství venkova považuje

za způsobilé výdaje, v kontextu problematiky brownfields, stavební obnovu, rekonstrukci, modernizaci, statické zabezpečení budov a ploch venkovského prostoru. (Ministerstvo zemědělství ČR, 2007, s. 123)

2.4 Ostatní nástroje

Do této skupiny nástrojů lze zařadit např. operativní opatření municipalit (zvýšení bonity pozemků sousedících s brownfields nebo přímo okrajových částí brownfields, jejich postupná revitalizace, regionální databáze, propagace problematiky apod.). (Petruccová, 2007, s. 6-7; Jackson, 2005, s. 11)

Administrativně – právní nástroje

Jedná se o nástroje ve formě povolení, souhlasů, územního plánování a jiných rozvojových nástrojů, úpravy právní odpovědnosti za určitý stav a její důsledné uplatňování orgány státní správy, kontrola dodržování právních norem apod.). (Petruccová, 2007, s. 6-7; Jackson, 2005, s. 11)

Inventarizace

K nalezení vhodného komplexního řešení problematiky znovuvyužití již urbanizovaného území pomáhá obcím a regionům provedení inventarizace a zmapování brownfields. Inventarizace představuje krok, který vede k přípravě aktivních nástrojů pro znovuvyužití brownfields. Obcím pomůže vedení registrů brownfields posoudit velikost a typ jejich problému, nastínit další směřování revitalizace a také vytvořit „zásobník“ potenciálních projektů, především pro uplatnění finančních nástrojů strukturálního financování, a investorům pomáhá získat důležité informace. (RRAJM, 2009, s. 5; Janáčková, 2008, s. 5-7)

V České republice jsou databáze často vedeny veřejnými institucemi, ale ne všechny takové registry jsou přístupné veřejnosti, zejména kvůli neochotě vlastníků zveřejňovat touto formou osobní údaje. Problémem je rovněž v podmínkách České republiky nejednotnost ve shromažďování údajů. Data nemají vždy shodný formát a srovnávání těchto sesbíraných údajů je obtížné. Obecně je lokalita typu brownfields v databázích charakterizována těmito atributy:

- lokalizace v rámci administrativních jednotek České republiky,
- poloha v rámci obce, tj. ve vztahu k fyzické prostorové struktuře,

- rozloha lokality,
- charakteristika stávajícího stavu lokality (počet objektů v lokalitě, výměra zastavěné plochy, přítomnost nemovité kulturní památky a území kulturního významu dle zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči),
- technická infrastruktura (elektrická energie, pitná voda, zemní plyn, kanalizace, aj.),
- předpokládaná míra kontaminace,
- předchozí využití lokality,
- vlastnické vztahy,
- dopravní dostupnost,
- funkční využití území dle platné ÚPD.

Pro to, aby vedené databáze poskytovaly v reálném čase relevantní informace podle požadovaných kritérií ze strany potenciálních investorů, je vhodné databázi alespoň jednou za dva roky aktualizovat a doplňovat. Důležitou podmínkou pro zařazení objektu typu brownfields je však souhlas majitele s uveřejněním v katalogu. (RRAJM, 2009, s. 5; Janáčková, 2008, s. 5-7 ; Zlínský kraj, 2012)

Propagace brownfields

K lepšímu uchopení a vnímání tohoto problému a možnosti nastartování vzájemné spolupráce všech relevantních aktérů v území přispívá propagace brownfields a informovanost o podstatě problému a jeho ekonomických a sociálních aspektech. Nástroje tohoto typu zahrnují informovanost a zapojení veřejnosti, marketing místních příležitostí, tvorba pravidelně aktualizovaného propagačního webu a příprava tištěných materiálů o investičních příležitostech brownfields v regionu. Workshopy a semináře s příklady dobré praxe v ČR i zahraničí, zřízení specializovaných míst poskytujících informace o problematice brownfields. Vhodnou nástrojem by byla dostatečná spolupráce a předávání informací mezi jednotlivými disciplínami, institucemi a odděleními těchto institucí. Jako velmi důležitý nástroj na podporu regenerace brownfields se ukazuje politická angažovanost v označení rozvoje brownfields za politickou prioritu, a to i na úrovni regionálních politik. (Novosák, 2009, s. 37; Jackson, 2005, s. 9)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

3 CHARAKTERISTIKA OSTRAVSKÉHO REGIONU

Hospodářství, zaměstnanost, ekonomický potenciál a současná struktura ostravského regionu je značně ovlivněna předchozím historickým vývojem. Hlavním klíčovým momentem pro rozvoj města Ostravy a celého širokého zázemí, bylo objevení kvalitního černého uhlí v roce 1763, které vedlo k vytvoření těžkého průmyslu a rozvoji navazujících činností.

V poválečném období byl ekonomický rozvoj založený na rozvoji hornictví, metalurgie a strojírenství politicky podporován a koncentrován do několika oblastí, ve kterých byla regionální ekonomika a zaměstnanost závislá na těchto odvětvích těžkého průmyslu. Výsledkem preference těžkého průmyslu byla deformovaná monostrukturní ekonomická základna, kde právě v oblasti těžby uhlí, hutnictví železa a těžkém strojírenství byla zaměstnána více než polovina pracovníků. Ostatní průmyslová odvětví, zemědělství a ekonomické činnosti terciéru hrála doplňkovou funkci. Tato průmyslová odvětví procházejí od roku 1994, kdy byla zastavěna těžba uhlí na území města Ostravy významnými transformačními a restrukturalizačními změnami, které jsou doprovázeny snížením výroby, poklesem produktivit práce a útlumu investiční činnosti. Rovněž situace na pracovním trhu byla v první polovině devadesátých let změněna a ovlivněna odklonem od těžkého průmyslu směrem k přechodu do drobného podnikání, služeb, drobné řemeslné výroby a obchodní sítě. Předcházející preferovaná ekonomická činnost v regionu negativně poznamenala nejen ekonomickou strukturu, sociální strukturu, strukturu osídlení ale i životní prostředí. Závažný problém v ostravském regionu představovala nedostatečná dopravní infrastruktura a její nízká technická úroveň, zejména pro tranzitní dopravu. Ke zlepšení tohoto stavu výrazně přispěla výstavba dálnice D47, která v roce 2009 propojila Ostravskou aglomeraci s vnitrostátní dálniční sítí. (ČSÚ, 2012)

V důsledku opožděné reakce na tuto změnu v hospodářské základně Ostravska došlo nejen k výraznému poklesu zaměstnanosti v těchto odvětvích, ale také ke vzniku opuštěných průmyslových ploch - brownfields, u odvětví, které prošly procesem značného útlumu. Vysoký počet těchto útlumových ploch a změna funkčního prostorového využití se staly novým předmětem rozvojových cílů města Ostravy. (Bednář, Wilam a Novosák, 2006)

4 METODOLOGIE POUŽITÁ K VÝBĚRU LOKALIT A JEJÍ NÁSTROJE

Při vymezení modelového území ostravského regionu pro tuto práci je vycházeno z prostorového vymezení území aplikovaného v disertační práci Novosák (2009), který se ve své práci zabýval prostorovou analýzou brownfields na Ostravsku. Údaje o lokalitách byly sesbírány v letech 2007 - 2008 na základě analýzy dostupných zdrojů informací, doplněné přímým terénním průzkumem a rozhovory s osobami znalými historie místa.

Pro účely této práce je však zásadní zúžení výběru lokalit na lokality, jejichž využití bylo před rokem 1989 zemědělské. Při aktualizaci dat byla použita dostupná literatura věnující se problematice brownfields a zejména informační databáze *Katastru nemovitostí*, *Registru živnostenského podnikání* Ministerstva průmyslu a obchodu, *Obchodního rejstříku*, *Administrativního registru ekonomických subjektů*.

4.1 Vymezení modelového území

Vymezení modelového území této práce vychází z kritérií použitých za účelem vymezení modelového území disertační práce Novosák (2009).

Modelové území diplomové práce bylo vymezeno na základě splnění následujících kritérií:

- Město Ostrava je nejvýznamnějším směrem denní dojížděky z obce do zaměstnání a procento těchto zaměstnaných osob převyšuje hodnotu 20 %. Při definování tohoto kritéria byly využity údaje výsledků Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2001.
- Město Ostrava je nejvýznamnějším směrem denní dojížděky z obce do zaměstnání a procento těchto zaměstnaných osob převyšuje hodnotu 40 %. Při definování tohoto kritéria byly využity údaje výsledků Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2001.
- Obec patří do správního obvodu obce s pověřeným obecním úřadem Ostrava (stav v roce 2012).
- Obec je dopravně napojena na město Ostrava pravidelnými linkami Dopravního podniku města Ostravy (stav v roce 2012).

Takto bylo na základě výše uvedených kritérií pro účely této práce vymezeno území zahrnující město Ostravu a obce v jejím spádovém území (Obr. 1). Na základě tohoto vymeze-

ní spadá do modelového území 12 obcí okresu Ostrava - město, 8 obcí okresu Opava, 3 obce okresu Nový Jičín, 3 obce okresu Frýdek – Místek, 1 obec okresu Karviná. Pro účely práce však administrativní členění území není podstatné.

4.2 Prostorové členění modelového území

Novosák (2009) rozdělil celé modelové území Ostravského regionu do osmi morfogenetických zón města Ostravy a deváté zóny obcí v zázemí města Ostravy, a to na základě sestavené metodologie založené z kritérií:

- převažující plánovitosti zástavby (plánovitá, neplánovitá, smíšená plánovitá zástavba hornických kolonií,
- charakteru rezidenční výstavby (hromadné bydlení, individuální bydlení)
- kompaktnosti zástavby (kompaktní, rozptýlená)
- etapy počátku nejintenzivnější výstavby (výstavba ve 13. – 14. století, přelom 19. a 20. století, 20. a 30. léta 20. století,

Sledovaným územím se v práci na základě převažujícího typu kritérií tohoto vymezení staly zóny označované kódem 8 – *Zóna individuální rodinné zástavby* a kódem 9 – *Zóna obcí v zázemí města Ostravy*. Zóna individuální rodinné zástavby je charakteristická neplánovitou kompaktní zástavbou s převažujícím individuálním bydlení, přičemž čtvrté kritérium časového vymezení etapy počátku intenzivní výstavby pro tuto zónu není podstatné. (Novosák, 2009)

4.3 Výběr lokalit modelového území

Při výběru lokalit sledovaných v práci, bylo použito vytipování lokalit na základě několika analyticko - syntetických metod použitých v disertační práci Novosák (2009). Kromě lokalit typu brownfields byly ale vymezeny i další lokality náležející svým charakterem využití od začátku 90. let 20. století do některé z následujících 6 skupin:

- **Opuštěná lokalita** bez využití (**kód 1**)
- **Částečně využitá lokalita**, která ztratila své původní využití a která kromě částečného využití splňuje následující dvě podmínky (**kód 2**):

- Lokalita fyzicky chátrá.
- Ekonomické subjekty působící v lokalitě mají vlastnický podíl na celkové ploše lokality nižší než 50 %.
- **Lokalita, u které nedošlo ke změně využití po roce 1989** a splňuje následující podmínky (**kód 3**):
 - Subjekt, který lokalitu využíval na začátku 90. let 20. století má i nadále v lokalitě dominantní postavení z hlediska využití.
 - Subjekty, které lokalitu nevyužívaly na začátku 90. let 20. století, nejsou z hlediska celkového využití lokality významné.
- **Lokality s částečnou změnou využití po roce 1989**, která splňuje následující podmínky (**kód 4**):
 - Subjekt, který lokalitu využíval po roce 1989, je v lokalitě nadále dominantní z hlediska využití.
 - Subjekty, které lokalitu nevyužívaly na začátku 90. let 20. století, jsou z hlediska celkového využití lokality významné.
- **Lokalita se změnou využití po roce 1989**, která splňuje následující podmínku (**kód 5**):
 - Subjekt, který lokalitu využíval na začátku 90. let 20. století a již nemá v lokalitě dominantní postavení z hlediska využití.
- **Lokalita nově využitá po roce 1989 (kód 6)**

Definice dominantního subjektu v území je vymezena na základě dvou kritérií, a to podílu subjektu na indexu zaměstnanosti lokality, který je vyšší než 50 % a současně neexistuje jiný aktér aktivně působící v lokalitě, jehož vlastnický podíl na celkové rozloze dané lokality by byl vyšší než 50 %. Druhým kritériem je vlastnický podíl subjektu na celkové ploše lokality, který je vyšší než 50 %.

Poznamenejme, že za brownfields tak, jak tento pojem vymezuje kapitola první této práce, je možné zařadit pouze lokality označené kódem 1 a 2 výše popsané metodikou.

Stěžejním kritériem se však pro účely této práce stalo kritérium vymezující konkrétní typ lokalit z hlediska využití. Na základě zohlednění všech výše definovaných kritérií jsou pro účely této práce vybrány lokality vymezené následovně:

Lokality nacházející se regiony Ostravy v zóně individuální rodinné zástavby statutárního města Ostravy (kód 8) a v zóně obcí v zázemí města Ostravy (kód 9), jejichž využití bylo na počátku 90. let 20. století zemědělské, a nyní jsou tyto lokality opuštěné (typ 1), nebo částečně opuštěné (typ 2).

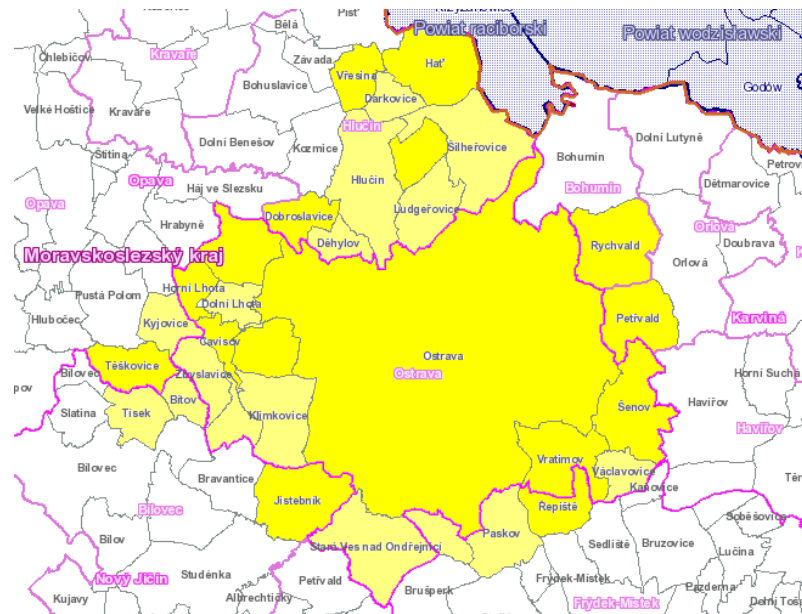
Na základě zohlednění všech výše definovaných kritérií bylo identifikováno celkem 61 lokalit se zemědělským funkčním využitím, z nichž 22 lokalit jsou lokality typu brown-fields (kód 1, 2).

5 ZHODNOCENÍ VYBRANÝCH ATRIBUTŮ ZEMĚDĚLSKÝCH BROWNFIELDS

Analýza provedená v této části práce se zabývá zhodnocením stavu, změn a popsáním vývoje lokalit vymezených metodologií definovanou v předchozí kapitole práce. Sledovaným časovým obdobím je rozmezí let 2007 - 2008 až 2012, ve kterém jsou hodnoceny lokality typu brownfields s bývalým zemědělským využitím areálového charakteru a celkovou rozlohou větší než 1 ha, které ztratily své funkční využití a nyní jsou využívány částečně nebo jsou zcela opuštěné. Na základě výše popsané metody vymezení zkoumaného prostoru bylo identifikováno celkem 22 lokalit typu zemědělských brownfields, u kterých budeme pomocí atributu celkové rozlohy a stupně zastavěné lokality, vlastnické struktury či počtu ekonomických subjektů sledovat případnou změnu, která se odehrála v lokalitě od posledního sledovaného období, tedy od roku 2007 - 2008.

5.1 Poloha zemědělských brownfields v modelovém území

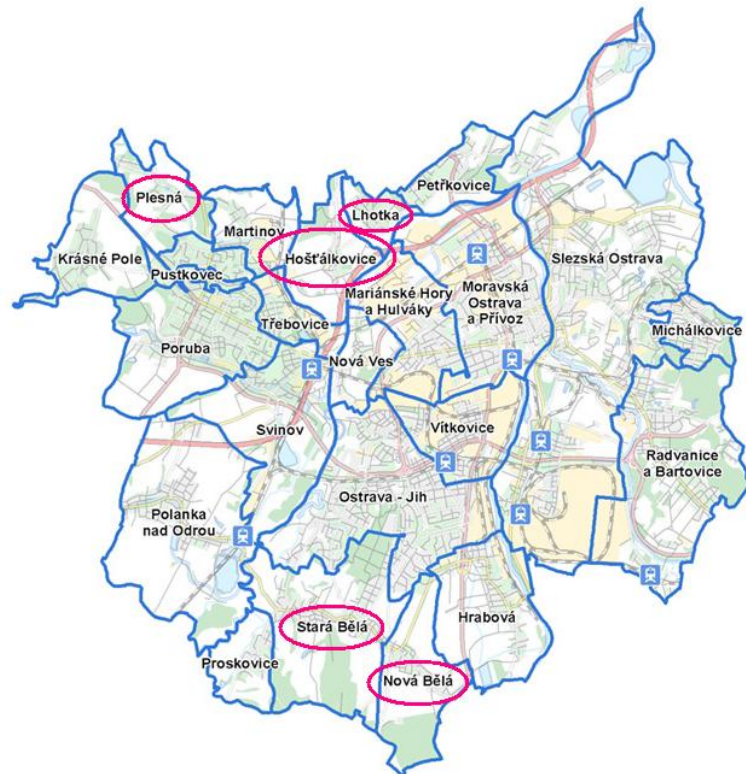
Prvním ze sledovaných faktorů, který významně ovlivňuje rozvojový potenciál lokalit, je jejich poloha. Na úvod této části poznamenejme, že námi analyzovaných 22 lokalit se nachází na katastrálním území 15 obcí v zázemí města Ostravy (kód 9) a v 6 městských obvodech města Ostravy - zóně individuální rodinné zástavby (kód 8). Jejich lokaci v rámci ostravského regionu znázorňuje Obr. 1.



Obr. 1. Mapa obcí modelového území

Zdroj: vlastní zpracování na základě Mapový server CRR ČR (2012)

Následující obrázek pak znázorňuje polohu jednotlivých městských obvodů města Ostravy (zónu 8) s vyznačením těch, ve kterých se sledované lokality nachází.



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Ostrava: oficiální portál města (2012)

Obr. 2. Lokalizace brownfields v zóně 8

Vznik brownfields na Ostravsku byl ovlivněn nejen změnami v hospodářství, ale ke vzniku přispěla i periferní poloha území v rámci ČR, a tím menší zájem investorů o toto území. Změny, které nastaly po roce 1990, postihly regiony ČR rozdílně. Lokality již částečně venkovského charakteru, v našem případě lokality v zóně obcí v zázemí města Ostravy, mají lepší předpoklad rozvoje, díky poloze v blízkosti většího města, než ty části venkovského prostoru, které zůstaly mimo hlavní rozvojové osy. Obecně je možné říci, že lepší předpoklad, pro vyřešení nepříznivého stavu těchto území samotným trhem, mají ty brownfields v místech s vysokou mírou rozvoje, tedy hlavně v centrálních částech strategicky položených měst a obcí. Vezmeme-li v úvahu tento předpoklad, mají v tomto případě lepší předpoklad regenerace lokality, nacházející se v zázemí města Ostravy, tedy ty, nacházející se v zóně 8. (Novosák, 2009, s. 51)

Pozitivním aspektem ovlivňujícím výhodnost polohy, zejména z pohledu investora, je dobré napojení na fungující dopravní infrastrukturu, nejlépe pak přímo blízkost dálnice. Jedinou lokalitou nacházející se ve vzdálenosti do dvou kilometrů od dálnice D47 je ZD Lhotka (kód 8). I přes vyšší předpoklad rozvoje, díky blízkosti dálnice, je však tato lokalita zcela opuštěna a vlastněna z 99 % Pozemkovým fondem České republiky.

Sledované deprimující zóny jsou rozmístěny jak v centrech, tak spíše na okrajích zastavěných území (VKK 1 Rychvald, OH Ohyby Jistebník, ZD Řepišť, ZD Velká Polom). Specifikem těchto zemědělských zón, je relativně důležité dopravní napojení a obslužnost, zejména v případech, kdy dochází k převozům komodit nebo jiných vstupních a výstupních materiálů. Zemědělské areály, které se nacházejí mimo osy veřejné dopravy, jsou např. ZD Stará Bělá nebo Statek Klimkovice, a proto si vyžadují specifické transportní požadavky. (Jáč et al., 2006, s. 16)

Jedním z typů zemědělských lokalit jsou bývalé velkokapacitní výkrmny chovu prasat a drůbežárny, u kterých je nalezení nového využití komplikováno navíc častým ekologickým zatížením, ale výhodou představuje lokace blízko větších spotřebních center v zázemí větších měst nebo seskupení obcí, tak jako v případě drůbežárny v Rychvaldě. (Bičík a Jančák, 2005 s. 73 – 74)

5.2 Rozloha a stupeň zastavění zemědělských brownfields

Dalším analyzovaným hlediskem práce, je rozloha deprimovaných lokalit a stupeň jejich zastavění. Zde bude porovnávána rozloha a počet lokalit z hlediska typů lokalit i zón, ve kterých se tyto lokality nacházely v roce 2007 - 2008 s rozlohou nově zjištěnou na základě sesbíraných dat dostupných z aplikace Českého úřadu zeměměřického a katastrálního a její veřejné databáze umožňující nahlížení do katastru nemovitostí.

Celková rozloha 22 zemědělských brownfields byla v roce 2007 77,1 ha a ani ve sledovaném roce 2012 nedošlo v tomto směru ke změně, tedy vstupu například nové významné ekonomické činnosti do lokality brownfields, která by takto lokalitu začala využívat a tak došlo tím k revitalizaci a využití území. Poznamenejme, že 38 % lokalit, v absolutním vyjádření 6 lokalit, se nachází v zóně 8 (individuální rodinná zástavba) a 16 lokalit v zóně 9 (obce v zázemí města Ostravy), což představuje 73 % lokalit modelového území. Z pohledu komparace počtu lokalit opuštěných a částečně opuštěných, je 9 lokalit opuštěných zcela a 13 lokalit částečně využitých. Pokles celkové rozlohy byl zaznamenán u jedné z lokalit typu 2 v obci v zázemí města Ostravy.

Tab. 1. Srovnání počtu a rozlohy brownfields v zónách 8 a 9

Kód zóny	Počet		Rozloha			
	absolutní	relativní	absolutní		relativní	
	2007; 2012		2007	2012	2007	2012
8	6	38 %	13,6	13,6	18 %	18 %
9	16	73 %	63,5	62,8	82 %	82 %
CELKEM	22	100 %	77,1	76,4	100 %	100 %

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Katastru nemovitostí (2012)

Celková rozloha zcela opuštěných lokalit (typ 1) zaujímá rozlohu 20,9 ha. Lokality částečně opuštěné (typ 2) pak představují z celkového podílu sledovaných lokalit 71 %, tj. 52,1 ha.

Pro porovnání základních změn v rozloze zemědělských brownfields, byla sestavena následující tabulka zaznamenávající rozlohu lokalit a stupeň zastavění v letech 2007 - 2008 a 2012. Zmenšení agregované rozlohy bylo způsobeno zmenšením rozlohy deprimovaného území pouze u jedné z lokalit, v procentuálním vyjádření o méně než 20 %. Důvodem změny v rozloze lokalit je provedení demoličních prací v lokalitě farmy VKK 1 Rychvald, která je ve většinovém vlastnictví DIAMO, s.p. Zde byla v roce 2009 odstraněna silážní

jáma, dokončena demolice objektu kravína a teletníka a dokončená demolice připravila plochy k dalšímu využití. (Statnisprava.cz, © 2000 – 2012)

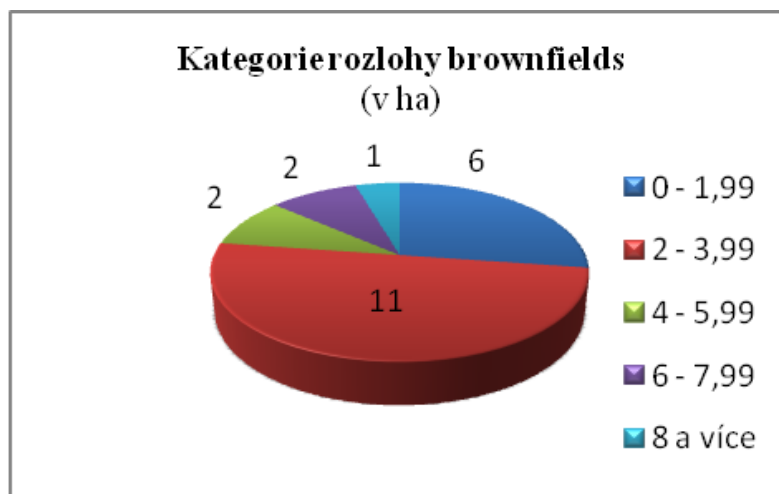
Tab. 2. Rozloha (v ha) a stupeň zastavění brownfields v letech 2007 a 2012

Označení lokality	Obec	Typ lokality	Kód zóny	Rozloha (ha)		Stupeň zastavění	
				2007	2012	2007	2012
Zahrad. Hošťálkovice	Ostrava	1	8	2,6	2,6	12 %	12 %
ZD Lhotka	Ostrava	1	8	2,0	2,0	57 %	57 %
Statek Stará Bělá	Ostrava	1	8	1,8	1,8	30 %	31 %
ZD Šenov	Šenov	1	9	2,2	2,2	82 %	82 %
ZD Řepiště	Řepiště	1	9	2,2	2,2	27 %	27 %
ZD Dobroslavice	Dobroslavice	1	9	2,4	2,4	15 %	15 %
OH Ohyby Jistebník	Jistebník	1	9	1,5	1,5	18 %	18 %
ZD Petřvald	Petřvald	1	9	5,3	5,3	22 %	22 %
ZD Těškovice	Těškovice	1	9	2,6	2,6	20 %	20 %
ZD Plesná	Ostrava	2	8	2,1	2,2	19 %	19 %
ZD Stará Bělá	Ostrava	2	8	1,2	1,2	23 %	29 %
ZD Nová Bělá	Ostrava	2	8	3,9	3,9	25 %	25 %
ZD Vratimov	Vratimov	2	9	3,9	3,9	29 %	29 %
ZD Velká Polom	Velká Polom	2	9	6,1	6,1	32 %	32 %
ZD Čavisov	Čavisov	2	9	2,5	2,5	19 %	19 %
ZD Horní Lhota	Horní Lhota	2	9	1,3	1,3	23 %	23 %
ZD Vřesina	Vřesina	2	9	4,2	4,2	18 %	18 %
ZD Jistebník	Jistebník	2	9	2,5	2,5	20 %	20 %
VKK 1 Rychvald	Rychvald	2	9	5,8	4,9	19 %	13 %
Drůbežárna Rychvald	Rychvald	2	9	8,1	8,1	31 %	31 %
ZD Hať	Hať	2	9	5,5	5,5	20 %	20 %
ZD Markvartovice	Markvartovice	2	9	7,4	7,4	26 %	26 %
CELKEM				77,1	76,4		

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Katastru nemovitostí (2012)

Průměrná plocha opuštěného zemědělského areálu je 2,3 hektarů, u areálů částečně využitých (typ 2), je tato průměrná rozloha 4,1 hektarů. Z výše uvedených hodnot plošné velikosti brownfields, není možné vyvozovat závěr v podobě jednoznačné paušalizace rozlohy brownfields, která by byla pro tyto lokality typická. Pro názornější vyjádření variability rozlohy a sledování nejčastější rozlohy zemědělských brownfields modelového území, byly

jednotlivé brownfields zařazeny na základě zjištěné rozlohy do pěti kategorií. Je možné konstatovat, že nejčastější rozloha lokalit je 2 až 3,99 hektarů, kam je možné zařadit polovinu ze sledovaného počtu lokalit. Zároveň je možné říci, že lokalit s rozlohou do 3,99 hektarů je celkem 17, přičemž se jedná o všechny lokality nacházející se v území individuální rodinné zástavby města Ostravy. Největší lokalitou je částečně opuštěný brownfields Drůbežárny Rychvald s rozlohou 8,1 ha.



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Katastru nemovitostí (2012)

Obr. 3. Kategorie rozlohy brownfields (v ha) v roce 2012

Budovy nacházející na těchto pozemcích, jsou budovy dříve využívané k zemědělské výrobě a hospodaření, menší podíl zaujímají zastavění jiného typu, např. garáže a drobné kancelářské budovy. Míra zastavěné plochy lokalit pak nedosahuje více než jedné třetiny celkové rozlohy deprimované lokality.

Z hlediska porovnání celkové rozlohy obce s rozlohou jejich deprimujících zón, je tento podíl ve většině analyzovaných případů zóny 9, tedy v zóně, kde by porovnání bylo více méně vypovídající, menší než 1 % rozlohy obce. Analyzovaná deprimovaná území se ve většině případů nachází v urbanizované části obce, proto bylo v tomto směru rovněž zjišťováno, jaký podíl tvoří deprimovaná plocha v porovnání s rozlohou zastavěné plochy obce. V průměru tvoří deprimující zóna šestinu zastavěné plochy obce, nicméně rozdíly mezi obcemi jsou značné. V rámci zóny 9, u obcí Čavisov a Markvartovice, tvoří sledované zemědělské brownfields více než třetinu zastavěné plochy obce. V případě obcí Dobroslavice, Těškovice a Velká Polom je to čtvrtina zastavěného území obce.

Aspekt prostorové využitelnosti pozemků je důležitý pro případné zájemce, neboť informuje o možnostech reálné využitelnosti, produkčních možnostech a potenciálních překážkách zástavby. Pro zemědělské činnosti, resp. lokality zemědělského využití, jsou charakteristické odlišné nároky jak na rozlohu pozemků (např. z důvodu doporučení pro pastevní využití), tak hygienické nároky. (Jáč et al., 2006, s. 16)

5.3 Vlastnická struktura zemědělských brownfields

Dalším negativním rozvojovým aspektem komplikujícím snahu o znovuvyužití zemědělských brownfields, je velmi časté nejasné vlastnictví, které vzniklo ve většině případů jako důsledek transformace ekonomiky po roce 1989. Předmětem zájmu práce se proto stal tento atribut, který má značný význam pro využití a regeneraci brownfields. Situace, ve které jsou vlastníci nemovitostí na její regeneraci zainteresováni, je nejdůležitějším předpokladem pro nápravu jejich stavu. Sledovaný atribut je v tomto případě uvozován předpokladem nižšího rozvojového potenciálu způsobeného vyšší komplikovaností vlastnických vztahů. Údaje o vlastnicích budov a parcel byly zjišťovány prostřednictvím databáze katastru nemovitostí Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. (Bičík a Jančák, 2005, s. 53 – 64; Ferber, 2006, s. 48)

Sledované lokality vlastnilo v roce 2007 celkem 110 vlastníků, v roce 2012 je těchto vlastníků 118, přičemž nárůst byl způsoben spíše z důvodu přechodu vlastnických práv na několik dědiců původního majitele během dědického řízení.

Tab. 3. Počet vlastníků a podíl největšího vlastníka brownfields v letech 2007 a 2012

Označení lokality	Obec	Typ lokality	Plocha (2012)	Počet vlastníků		Podíl největšího vlastníka	
				2007	2012	2007	2012
Vlastnictví veřejných subjektů (2012)							
ZD Lhotka	Ostrava	1	2,0	2	2	99 %	98 %
CELKEM		1	2,0	2	2		
Vlastnictví soukromých subjektů (2012)							
Zahrad. Hošťálkovice	Ostrava	1	2,6	1	1	100 %	100 %
Statek Stará Bělá	Ostrava	1	1,2	6	6	47 %	47 %
ZD Řepiště	Řepiště	1	2,2	1	1	100 %	100 %
OH Ohyby Jistebník	Jistebník	1	1,5	1	1	100 %	100 %
ZD Petřvald	Petřvald	1	5,3	1	1	100 %	100 %
ZD Stará Bělá	Ostrava	2	1,0	3	3	78 %	84 %
ZD Nová Bělá	Ostrava	2	3,9	6	6	46 %	38 %
ZD Čavisov	Čavisov	2	2,5	6	6	53 %	37 %
ZD Jistebník	Jistebník	2	2,5	2	4	37 %	44 %
VKK 1 Rychvald	Rychvald	2	4,9	4	4	59 %	46 %
Drůbežárna Rychvald	Rychvald	2	8,1	4	4	95 %	95 %
ZD Hať	Hať	2	5,5	7	7	25 %	25 %
CELKEM			41,2	42	44		
Vlastnictví smíšené (2012)							
ZD Šenov	Šenov	1	0,5	2	2	82 %	82 %
ZD Dobroslavice	Dobroslavice	1	2,4	6	7	34 %	34 %
ZD Těškovice	Těškovice	1	2,6	7	7	34 %	34 %
ZD Plesná	Ostrava	2	2,1	5	7	68 %	55 %
ZD Vratimov	Vratimov	2	3,9	5	5	44 %	44 %
ZD Velká Polom	Velká Polom	2	6,1	19	19	27 %	27 %
ZD Horní Lhota	Horní Lhota	2	1,3	5	7	38 %	28 %
ZD Vřesina	Vřesina	2	4,2	15	16	12 %	12 %
ZD Markvartovice	Markvartovice	2	7,4	2	2	88 %	87 %
CELKEM			33,2	66,0	72,0		
CELKEM (všechna vlastnictví)			76,4	110,0	118,0		

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Katastru nemovitostí (2012)

Ve většině neprůmyslových nevyužívaných zón analyzovaného území jsou vlastnické vztahy dosti komplikované. Počet vlastníků, kteří vlastní brownfields je jasně vypovídajícím

indikátorem možných změn pro nové využití. Jediný vlastník je často nejpříznivější situací a se zvyšujícím se počtem vlastníků se předpoklady pro obnovu obvykle snižují.

Za účelem identifikování lokalit, u nichž je předpoklad znovuvyužití při zájmu investorů nejvíce pravděpodobný, a poté naopak kvůli složitosti vlastnictví pravděpodobnost rychlého řešení a realizace projektu investora nejmenší, byly vytvořeny kategorie počtu vlastníků.

Do kategorie definující jednoduchou vlastnickou strukturu, tedy jednoho vlastníka je možné zařadit pouze 4 lokality. Na základě zjištěných údajů k roku 2012 měly 4 lokality jednoduchou vlastnickou strukturu, tedy 100% vlastnictví jednoho soukromého subjektu, avšak tento stav nepotvrdil předpoklad snazšího nalezení znovuvyužití, jedná se o lokality k roku 2007 definované jako úplně opuštěné a tento stav se od roku 2007 nezměnil. Výčet těchto lokalit podává tabulka 4.

Pro potvrzení předpokladu snazší regenerace, ve kterém je dáván do vztahu jeden vlastník a aktivní ekonomická činnost, se u 3 ze 4 těchto lokalit nepotvrdil, neboť ačkoliv jsou vlastněny jedním subjektem, ekonomická činnost zde není evidována. V případě ZD Řepišť je od roku 2009 vlastník soukromý, který v lokalitě zároveň podniká v oblasti stavebnictví. Bývalé zahradnictví v Hošťálkovicích a ZD Petřvald vlastní, stejně jako v roce 2007 - 2008, stále jeden subjekt, i když jiný než v roce 2007 - 2008. Je jím společnost RPG RE Assets, s.r.o. člen realitní skupiny, která má ve své správě rozvojové plochy, vodní plochy a zemědělské pozemky a vznikla odštěpením od OKD, Rekultivace, a.s., které bylo původním majitelem lokality. Stejného vlastníka v obou porovnávaných letech, bez ekonomické činnosti, má lokalita OH Ohyby Jistebník. (RPG Real Estate, © 2006)

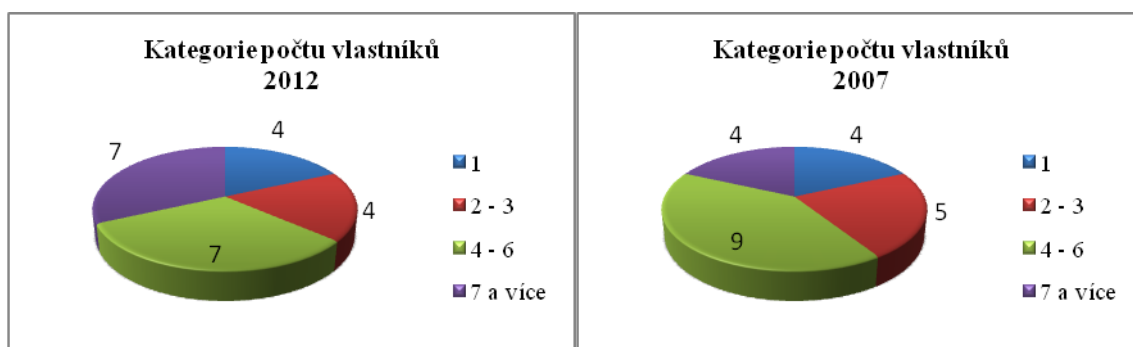
Tab. 4. Brownfields s jednoduchou vlastnickou strukturou v roce 2012

Označení lokality	Obec	Typ lokality	Plocha (ha)	Počet vlastníků	Vlastnictví
Zahrad. Hošťálkovice	Ostrava	1	2,6	1	soukromé
ZD Řepiště	Řepiště	1	2,2	1	soukromé
OH Ohyby Jistebník	Jistebník	1	1,5	1	soukromé
ZD Petřvald	Petřvald	1	5,3	1	soukromé

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Katastru nemovitostí (2012)

Komplikovanější, avšak stále lépe řešitelné může být vlastnictví 2 až 3 vlastníků, tento předpoklad splňovali v roce 2007 (2008) a 2012 lokality ZD Stará Bělá, ZD Šenov nebo ZD Markvartovice. Nejvíce komplikovaná a složitá může být snaha o revitalizaci území,

keré je vlastněno více než 7 subjekty. Na základě této kategorizace byla v roce 2007 (2008) u více než poloviny lokalit vlastnická struktura komplikovaná. Nejsložitější je situace z tohoto pohledu u lokality zemědělského družstva Velká Polom, kdy lokalitu o rozloze 6,1 hektarů vlastnilo 19 subjektů. Podobný případ je možné sledovat i u lokality ZD Vřesina, kterou vlastnilo 15 vlastníků. Následující grafy ilustrují situaci v roce 2007 a 2012.



Obr. 4. Srovnání kategorie počtu vlastníků v letech 2007 a 2012

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Katastru nemovitostí (2012)

Obdobná situace je i v roce 2012, lokalitami s rozdrobenou vlastnickou strukturou zůstávají lokality v obcích Velká Polom a Vřesina. O něco výrazněji se pak také změnila kategorie 7 a více majitelů, respektive 4 až 6 vlastníků, což bylo způsobeno změnami v počtu vlastníků u lokalit ZD Plesná a ZD Horní Lhota. Nejenom ve výše zmiňovaných případech mohla být větší rozdrobenost vlastnické struktury způsobena dědickým řízením, důvodem také mohl být převod vlastnického práva na potomky. Více výrazných změn vlastnická struktura během sledovaných pěti let nezaznamenala.

Tab. 5. Komplikovanost vlastnické struktury zemědělských brownfields v roce 2012

Komplikovanost vlastnické struktury	Označení lokality	Absolutní počet lokalit
1	Zahradnictví Hošťálkovice, ZD Lhotka, ZD Šenov, ZD Řepiště, OH Ohyby Jistebník, ZD Petřvald, ZD Stará Bělá, ZD Markvartovice	8
2	Statek Stará Bělá, ZD Dobroslavice, ZD Těškovice, ZD Nová Bělá, ZD Velká Polom, ZD Čavisov, ZD Horní Lhota, ZD Vřesina, ZD Hať	9
3	ZD Plesná, ZD Vratimov, ZD Jistebník, VKK1 Rychvald, Drůbežárna Rychvald	5

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Katastru nemovitostí (2012)

Rovněž další pohled na vlastnickou strukturu založený na vztahu počtu vlastníků parcel lokality a podílu největšího vlastníka lokality, může předurčovat výsledek snah o regeneraci brownfields. Takto byly vytvořeny 3 kategorie komplikovanosti vlastnické struktury, do kterých byly všechny zemědělské brownfields zařazeny. Při charakteristice vlastnických vztahů v lokalitách, byl tento ukazatel určován na základě vztahu počtu vlastníků parcel a hodnot maximálních vlastnických podílů jednotlivých vlastníků. Atribut komplikovanost vlastnické struktury pak byl vymezen třemi úrovněmi:

1. **Málo** komplikovaná vlastnická struktura, kdy počet vlastníků parcel lokality není vyšší než 3 a zároveň podíl největšího vlastníka parcel je vyšší než 80 %
2. **Komplikovaná** vlastnická struktura nesplňující podmínky úrovně 1 a 3
3. **Složitá** vlastnická struktura, kdy je hodnota ukazatele počtu vlastníků vyšší než 5 a zároveň podíl největšího vlastníka je nižší než 50 % nebo hodnota ukazatele počtu vlastníků je vyšší než 10 (Novosák, 2011, s. 26)

Pro investory může oslovení vlastníků lokalit kategorie 1 představovat větší šanci na překonání jedné z obtížných překážek ve snaze o uskutečnění svého záměru, než-li snaha o umístění investice do lokality kategorie třetí, zejména z pohledu časové náročnosti na vyřešení majetkových vztahů.

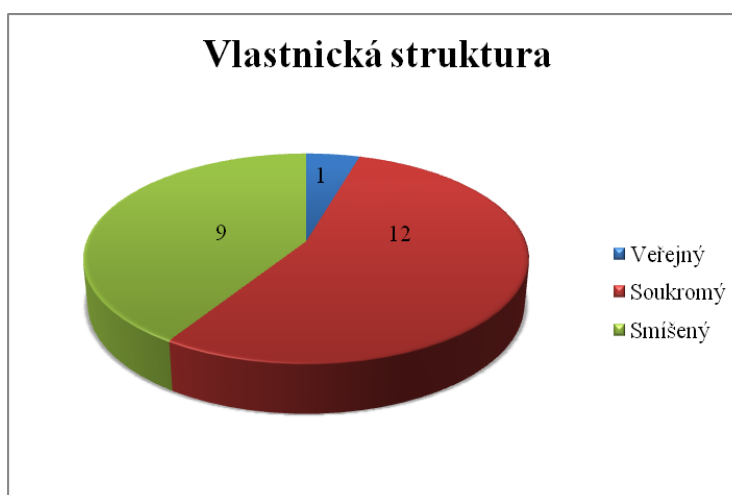
Ke změnám ve vlastnické struktuře v porovnání let 2007 - 2008 a 2012, došlo u 13 lokalit a celkem u 65 parcel. Tabulka znázorňuje lokality, u kterých došlo od roku 2008 ke změnám ve vlastnictví parcel, rovněž zda tyto změny souvisely s pohledem na změnu v podílu největšího vlastníka. Největší změny jsou zaznamenány u lokality ZD Nová Bělá, kde přešlo 16 parcel do vlastnictví nového soukromého subjektu. Touto změnou došlo k oslabení většinového podílu jednoho majitele na 38 %. Vlastníkem se stal subjekt, který dříve mezi vlastníky nefiguroval. V případě zemědělského družstva Lhotka došlo k přechodu vlastnictví ze zemědělského výrobního družstva do vlastnictví Pozemkového fondu ČR, což indikuje zhoršení stavu lokality pozbytím vlastnického práva zemědělského subjektu a přechodem práv na organizaci, jejímž účelem a intencí je hospodařit se zemědělskými pozemky, které postihly majetkové nesrovnalosti. Za zmínku také stojí popis situace v ZD Plesná, kde pozemky vlastněné v roce 2008 Pozemkovým fondem, nyní vlastní soukromý subjekt, akciová společnost, která se tak stala většinovým vlastníkem, což může znamenat, že zamýšlí do této lokality umístit svou ekonomickou činnost.

Tab. 6. Zemědělské brownfields se změnou vlastníka parcel od roku 2007

Označení lokality	Obec	Typ lokality	Počet vlastníků		Podíl největšího vlastníka		Parcely se změnou vlastníka
			2007	2012	2007	2012	
ZD Lhotka	Ostrava	1	2	2	99 %	98 %	12
Statek Stará Bělá	Ostrava	1	6	6	47 %	47 %	3
ZD Šenov	Šenov	1	2	2	82 %	82 %	1
ZD Dobroslavice	Dobroslavice	1	6	7	34 %	34 %	4
ZD Plesná	Ostrava	2	5	7	68 %	55 %	11
ZD Stará Bělá	Ostrava	2	3	3	78 %	84 %	5
ZD Nová Bělá	Ostrava	2	6	6	46 %	38 %	16
ZD Čavisov	Čavisov	2	6	6	37 %	37 %	1
ZD Horní Lhota	Horní Lhota	2	5	7	38 %	37 %	4
ZD Vřesina	Vřesina	2	15	16	12 %	12 %	2
ZD Jistebník	Jistebník	2	2	4	53 %	44 %	2
VKK 1 Rychvald	Rychvald	2	4	4	59 %	46 %	2
ZD Markvartovice	Markvartovice	2	2	2	88 %	87 %	2
CELKEM			64	72			65

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Katastru nemovitostí (2012)

Dalším hlediskem posuzování komplikovanosti vlastnické struktury může být povaha subjektů, kdy je rozlišováno vlastnictví veřejné, soukromé a smíšené. Takto členěné vlastnictví je zaznamenáno i v tabulce výše (Tab. 3). Do kategorie soukromého vlastnictví byly zařazeny lokality, které jsou ve vlastnictví soukromých osob či společností, veřejné vlastnictví je vlastnictví, kdy je majitelem parcel přímo obec stát nebo státem řízená organizace (Pozemkový fond, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Ministerstvo obrany, České dráhy, apod.). Smíšené vlastnictví je definováno jako vlastnictví s podílem soukromých i veřejných subjektů. Následující obrázek (Obr. 5) znázorňuje podíl těchto kategorií na celkovém počtu brownfields v roce 2012.



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Katastru nemovitostí (2012)

Obr. 5. Vlastnická struktura brownfields v roce 2012

Nejvíce lokalit, tj. 12 je v roce 2012 ve vlastnictví soukromých subjektů, z toho 4 lokality jsou ve 100% vlastnictví jednoho subjektu. Z vymezených 22 lokalit bylo pouze u jedné lokality zjištěno veřejné vlastnictví, a to v obci Ostrava, zemědělské družstvo Lhotka.

Předpokladem snazšího nalezení využití, tedy úspěšnosti při jednání s vlastníky se předpokládá u struktury veřejné či jednoduché soukromé. V takových případech je možno předpokládat, že záměry na využití nebo snaha o regeneraci nenarazí na odpor vlastníka.

Poněkud složitější situace je tam, kde je vlastníkem soukromá společnost, která nesdílí představy o využití nebo se o majetek nestará, případně nevykazuje na území činnost a o toto území nemá zájem. Nejkomplikovanější situace je tam, kde je více vlastníků, kteří mají odlišné názory na využití svého majetku, případně současnou situaci odmítají řešit. Příznivější je situace tam, kde je možno jednat s několika firmami, než se skupinou soukromých osob, které vlastní konkrétní objekt či pozemek. (Ferber, 2006, s. 48)

5.4 Ekonomická činnost

Cílem této části práce je zhodnotit využití zemědělských lokalit jednak z pohledu přeměny využití a také z pohledu zachování činností souvisejících s bývalým využitím, tedy zemědělstvím. V následující tabulce (Tab. 7) jsou uvedeny všechny lokality, i ty, které byly v roce 2007 vymezeny jako opuštěné s cílem zhodnotit míru jejich opuštěnosti. Z těchto brownfields by byl pouze u ZD Řepiště přehodnocen atribut opuštěnosti odůvodněný lokací

nové ekonomické činnosti do areálu, kdy v areálu začala v roce 2009 působit společnost VALIGURA - OKS s.r.o., zabývající se výstavbou bytových a nebytových budov. Ke sledovaným lokalitám kódu 1 by po aktualizaci dat bylo možné zařadit i lokalitu ZD Čavisov poté, co zde v roce 2010 ukončila činnost fyzická osoba zabývající se pilařskou výrobou a zpracováním dřeva.

Dále již budeme posuzovat jen lokality typu 2, protože jak vyplývá z vymezení lokalit typu 1, jsou tyto lokality opuštěné, tzn. bez ekonomické činnosti a v tabulce 7 jsou barevně odlišeny. Při porovnání lokalit typu 2 v letech 2007 - 2008 a 2012, můžeme konstatovat, že ve 13 lokalitách působilo 25 ekonomických subjektů, z toho 48 %, tedy 12 zemědělských. K roku 2012 počet subjektů vzrostl na 30, ale pouze jeden z nově příchodících se zabývá zemědělskou činností, stalo se tak u lokality ZD Plesná, kde se jedná o fyzickou osobu s ekonomickou činností v lesnictví, tedy také v sekci A - Zemědělství. U této lokality však zároveň došlo k ukončení 2 ze 4 činností. Ekonomická základna byla rozšířena v případě drůbežárny Rychvald, zde přibýly 3 ekonomické subjekty v oblasti stavebnictví.

Dále nově umístily dva subjekty svou provozovnu do VKK 1 Rychvald a ZD Jistebník. Jedná se jen o jednotkový nárůst, což nemůže být posuzováno jako výrazná změna či prvek regenerace, neboť v těchto případech jde o osoby samostatně výdělečně činné s malým rozsahem činností. Nebyl tak potvrzen ani zájem o plochy ve větší blízkosti Ostravy v porovnání s lokalitami v suburbánní zóně města.

Tab. 7. Srovnání počtu ekonomických subjektů a počtu zemědělských subjektů v brownfields v letech 2007 a 2012

Označení lokality	Obec	Typ lokality	Počet ekon. subjektů (2007)	Počet zeměděl. subjektů (2007)	Počet ekon. subjektů (2012)	Počet zeměděl. subjektů (2012)
Zahrad. Hošťálkovice	Ostrava	1	0	0	0	0
ZD Lhotka	Ostrava	1	0	0	0	0
Statek Stará Bělá	Ostrava	1	0	0	0	0
ZD Šenov	Šenov	1	0	0	0	0
ZD Řepiště	Řepiště	1	0	0	1	1
ZD Dobroslavice	Dobroslavice	1	0	0	0	0
OH Ohyby Jistebník	Jistebník	1	0	0	0	0
ZD Petřvald	Petřvald	1	0	0	0	0
ZD Těškovice	Těškovice	1	0	0	0	0
ZD Plesná	Ostrava	2	4	0	2	1
ZD Stará Bělá	Ostrava	2	0	0	0	0
ZD Nová Bělá	Ostrava	2	1	0	1	0
ZD Vratimov	Vratimov	2	1	1	1	1
ZD Velká Polom	Velká Polom	2	5	3	5	3
ZD Čavisov	Čavisov	2	1	0	0	0
ZD Horní Lhota	Horní Lhota	2	1	1	1	1
ZD Vřesina	Vřesina	2	1	0	1	0
ZD Jistebník	Jistebník	2	1	1	2	1
VKK1 Rychvald	Rychvald	2	2	0	3	0
Drůbežárna Rychvald	Rychvald	2	5	3	9	3
ZD Hať	Hať	2	2	1	2	1
ZD Markvartovice	Markvartovice	2	1	0	1	0
CELKEM			25	10	29	12

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Katastru nemovitostí (2012), ARES (2012) a RŽP (2012)

Posuzována byla rovněž zemědělská činnost v areálech a zachování zemědělského využití u těchto brownfields. Zemědělská činnost byla u subjektů hodnocena na základě zjištění ekonomické činnosti na základě statistické klasifikace ekonomických činností CZ-NACE, v rámci níž odpovídá zemědělskému zaměření sekce A - Zemědělství, lesnictví a rybníkářství

a analyticky podrobněji pak Oddíl 01 Rostlinná a živočišná výroba, myslivost a související činnosti, Oddíl 02: Lesnictví a těžba dřeva a Oddíl 03: Rybolov a akvakultura.

Ze všech 13 lokalit typu 2 zůstalo, alespoň zčásti zemědělských 7, pouze u lokality ZD Plesná přibyl jeden subjekt zabývající se zemědělskou činností, tzn., ze všech 30 ekonomických subjektů v roce 2012, je 12 zemědělských. Většina z nich je určitým způsobem využívána, zpravidla k jiným, než zemědělským účelům. Typickým příkladem zemědělských areálů, které již nejsou využívány pro zemědělskou výrobu, ale pro jiné činnosti je ZD Vřesina pro maloobchod nebo výroba strojů pro speciální účely v ZD Nová Bělá. Pokud jsou využívány pro zemědělskou výrobu, je využit jen zlomek jejich kapacity, většina objektů je nevyužitých a postupně chátrá. Některé zemědělské areály jsou využívány pro zemědělskou výrobu soukromými zemědělskými firmami. Následující tabulka eviduje brownfields, v nichž jsou stále lokalizovány zemědělské činnosti.

Tab. 8. Brownfields s podílem zemědělských činností v roce 2012

Označení lokality	Obec	Typ lokality	Počet ekonom. subjektů (2012)	Počet zeměděl. subjektů (2012)	Zemědělské subj./ všechny ekonomické subj. (2012)
ZD Řepiště	Řepiště	1	1	1	100 %
ZD Plesná	Ostrava	2	2	1	50 %
ZD Vratimov	Vratimov	2	1	1	100 %
ZD Velká Polom	Velká Polom	2	5	3	60 %
ZD Horní Lhota	Horní Lhota	2	1	1	100 %
ZD Jistebník	Jistebník	2	2	1	50 %
Drůbežárna Rychvald	Rychvald	2	9	3	33 %
ZD Hať	Hať	2	2	1	50 %
CELKEM			23	12	

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Katastru nemovitostí (2012), ARES (2012) a RŽP (2012)

Zajímavý úhel pohledu je možné spatřovat v analýze relace postavení subjektu jako vlastníka a zároveň ekonomického aktéra působícího v lokalitě. Tyto lokality byly identifikovány jen dvě, a to v případě zemědělského družstva ve Vratimově, kde je 39% vlastníkem fyzická osoba a ZD Vřesina.

Předmětem zájmu bylo rovněž posouzení závislosti počtu ekonomických subjektů na počtu vlastníků, tedy to zda komplikovanost vlastnické struktury výrazně ovlivňuje a potvrzuje dříve vyslovené domněnky o jedné z forem bariér regenerace. Tato závislost byla ověřována pomocí Pearsonova koeficientu korelace, kde za nezávislou hodnotu byl považován počet vlastníků a za závislou hodnotu počet ekonomických subjektů. Z výsledků výpočtu však vyplývá, že se jedná pouze o nízkou závislost, nepříliš těsný vztah s hodnotou 0,27.

5.5 Sociální status

Poslední hodnocený atribut sledovaných lokalit – sociální status místního obyvatelstva je analyzován pouze jako doplňkový, neboť se nedá předpokládat potvrzení hypotézy o situování brownfields v místech nízkého sociálního statusu pouze z ukazatele míry nezaměstnanosti. Přesto však bylo toto kritérium evaluováno a brownfields zařazeny do kategorií sestavených na základě zjištěné míry nezaměstnanosti v jednotlivých obcích a městských obvodech Ostravy a s přihlédnutím k průměrné míře nezaměstnanosti k 31. 12. 2011 (8,6 %):

1. Míra nezaměstnanosti: 6,4 % - 9,0 %
2. Míra nezaměstnanosti: 9,1 - 12,0 %
3. Míra nezaměstnanosti: 12,1 % a více

Tab. 9. Lokality modelového území zařazené do kategorií sociálního statusu

Sociální status	Lokality	Počet lokalit	Relativní počet lokalit (%)	Rozloha	Relativní rozloha (%)
1	Statek Stará Bělá, ZD Dobroslavice, ZD Těškovice, ZD Stará Bělá, ZD Nová Bělá, ZD Vratimov, ZD Velká Polom, ZD Vřesina, ZD Čavisov, ZD Hať, Zahradnictví Hošťálkovice, ZD Šenov, ZD Řepišť, ZD Markvartovice	14	63 %	46,3	63 %
2	ZD Plesná, VKK1 Rychvald, OH Ohyby Jistebník, ZD Lhotka, ZD Horní Lhota, ZD Jistebník, Drůbežárna Rychvald	7	32 %	22,1	30 %
3	ZD Petřvald	1	5 %	5,3	7 %
CELKEM		22	100	73,7	100

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Katastru nemovitostí (2012), MPSV (2012)

Z této kategorizace vyplývá, že většina obcí se nepotýká s mírou nezaměstnanosti převyšující průměrnou míru nezaměstnanosti ČR. Do kategorie 1 bylo zařazeno 64 % všech brownfields sledovaného území.

Shrnutí poznatků:

Z poznatků zjištěných v dílčích částech vyplývá, že vytipovaná zemědělská brownfields svou plošnou velikost nezměnily a jejich lokace vzhledem k urbanizovanému území obce je spíše na jejím okraji. Ve většině případů neprůmyslových zón jsou vlastnické vztahy dosti komplikované, což souvisí nejspíš s komplikovanou vlastnickou strukturou a nezájmem o revitalizaci některého z vlastníků v případě, že majitelé sami nemají zájem o podnikatelskou činnost zde, prostřednictvím uveřejnění v databázi deprimujících lokalit. Pouze jeden z analyzovaných brownfields (Areál zemědělského družstva v Těškovicích) je v databázi Moravskoslezského kraje, nyní zde probíhá realizace projektu Venkovské podnikatelské zóny. Zemědělské areály, které již nejsou využívány pro zemědělskou výrobu, ale pro jiné činnosti jsou zastoupeny poměrně často. Areály jsou využívány jen zčásti a nevyužité objekty postupně chátrají, k čemuž přispívá i nízký investiční potenciál zemědělských brownfields. Typickou strukturou ekonomických činností je částečné využití areálu soukromým zemědělcem a subjektem v oblasti stavebnictví, ve zbytku areálu jsou umístěny dílny, opravný a prázdné objekty. Poznamenejme, že pro další setrvání subjektů v zemědělských brownfields je rovněž důležitá vazba, ať už navazující nebo doplňující, na okolní ekonomické subjekty.

5.6 Brownfields v porovnání s jinými zemědělskými lokalitami

Následující kapitola provádí zhodnocení situace dříve vymezených zemědělských brownfields s dalšími lokalitami označovanými kódem 3, 4, 5 a 6, které byly v období před transformačními změnami hospodářství na počátku 90. let 20. století zemědělsky využívány. Celkem bylo na základě kritéria zemědělského využití v zónách 8 a 9 identifikováno 61 lokalit. Hodnocena je podobně jako v předchozích kapitolách proměna fyzické struktury z pohledu polohy a stupně zastavění, komplikovanosti vlastnické struktury, dále z pohledu vývoje ekonomické aktivity a zachování původní převažující zemědělské činnosti v lokalitě. Atributy jsou hodnoceny na základě údajů z roku 2012 z veřejně dostupných dat zveřejňovaných Českým statistickým úřadem, Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním a dalšími. Klasifikace používaná ke třídění těchto dat pak z větší části vychází

z metodologie použité Novosákem (2009). Nejsou však takto tříděna všechna data a proto by porovnání situace v letech 2007 - 2008 a 2012 nebylo zcela relevantní. Například atribut sociální statut je hodnocen výhradně podle metodiky sestavené pro účely této práce.

Prostorová struktura lokalit modelového území

Cílem této dílčí části je podání přehledu o celkovém počtu zemědělských lokalit v zónách individuální rodinné zástavby a v zóně obcí v zázemí města Ostravy ve vztahu k typologii lokalit. Z následující tabulky absolutního a relativního vyjádření vyplývá, že z 61 zemědělských lokalit zůstala dominantní zemědělská činnost u 22 % lokalit (typ 3 a 4), přičemž se na tomto procentu podílí 20 % lokality bez ani částečné změny využití v postsocialistickém období. 41 % všech lokalit pak změnilo zcela zaměření činností v lokalitě, na tomto procentu se podílí téměř stejnou měrou lokality v zóně 8 i v zóně 9. Rovněž je možné také konstatovat, že 72 % zemědělských areálů se nachází v obcích menších rázu více venkovského, než jsou ostravské městské obvody. Lokality typu greenfields jsou zastoupeny jen 3 %, lokality typu brownfields jsou zastoupeny z 35 %. Lokalit, ve kterých zůstal dominantní zemědělský subjekt je již pouze 21 % bez ohledu na lokality brownfields. Z absolutních hodnot uvedených v tabulce 10 je možné vysledovat, že významný podíl (41 %) lokalit prošel změnou původního využití.

Tab. 10. Absolutní a relativní počet lokalit modelového území v členění podle typu lokalit

Kód zóny	Typ lokality						Celkem
	1	2	3	4	5	6	
8	3	3	2	1	8	0	17
	18 %	18 %	12 %	6 %	47 %	0 %	28 %
9	5	10	9	1	17	2	44
	11 %	23 %	20 %	2 %	39 %	5 %	72 %
Celkem	8	13	11	2	25	2	61
	13 %	22 %	18 %	3 %	41 %	3 %	100 %

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Katastru nemovitostí (2012)

Rozloha a stupeň zastavění

Dalším ze sledovaných faktorů, který identifikuje, převážně v případě deprimovaných území, snahu obcí a dalších aktérů v území o zlepšení stavu těchto lokalit je rozloha a stupeň zastavění.

Pozitivním ukazatelem zejména u lokalit typu brownfields, je zmenšení plošné velikosti, které můžeme zjistit z procentuálního vyjádření změny rozlohy sledovaného období 2007 - 2008 a 2012. Změna velikosti rozlohy v porovnání let 2007 - 2008 a 2012, znamenala u brownfields v absolutním vyjádření pokles rozlohy deprimovaného území o 9,8 ha, a to jen částečně opuštěných lokalit. Další výraznější změnu je možné zaznamenat u lokalit s částečnou změnou využití v postsocialistickém období, kde je nadále z hlediska využití významný zemědělský subjekt (typ 4). Tyto lokality jsou však ze všech sledovaných lokalit rozlohou nejmenší (7,1 ha), a tudíž i jakákoli změna se v procentuálním vyjádření projeví více. Plocha všech sledovaných lokalit byla v roce 2007 - 2008 221,3 ha, v roce 2012 204,6 ha. Výrazná změna však v porovnání let 2007 - 2008 a 2012 zaznamenána nebyla.

Tab. 11. Rozloha lokalit modelového území podle typů lokalit v letech 2007 - 2008 a 2012

Sledované období	Typ lokality						Celkem
	1	2	3	4	5	6	
2007	20,4	54,5	46,0	7,1	60,8	32,5	221,3
	9 %	25 %	21 %	3 %	27 %	15 %	100 %
2012	20,4	53,8	46,0	5,2	55,8	32,5	213,7
	9 %	25 %	22 %	2 %	26 %	16 %	100 %
Změna	0 %	1 %	0 %	27 %	8 %	0 %	8 %

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Katastru nemovitostí (2012), Novosák (2009)

V tabulce 12 jsou lokality sledovány z hlediska stupně jejich zastavění. Tento počet lokalit je následně vyjádřen v absolutních i relativních číslech. Stupeň zastavění je určen pomocí stupně celkové plošné velikosti lokality následujícím způsobem:

1. Nízký stupeň zastavění – míra zastavění do 20 % celkové plochy lokality
 2. Střední stupeň zastavění – míra zastavění od 21 % do 50 % celkové plochy lokality
 3. Vysoký stupeň zastavění – míra zastavění větší než 50 % celkové plochy lokality
- (Novosák, 2011, s. 25)

Nízký stupeň zastavění vykazuje 52 % lokalit, z čehož největší podíl na tomto procentu nesou lokality typu 5. Za zajímavou můžeme považovat situaci, kdy ani jedna brownfields lokalita nebyla zařazena do kategorie vysokého stupně zastavění. Celkový předpoklad spíše nižšího stupně zastavění vyplývá již z povahy zemědělského zaměření lokalit v období

před transformačními procesy, kdy převažující typ parcel byly louky, zeleň a plochy pro obhospodařování.

Tab. 12 Stupeň zastavění lokalit modelového území podle typu lokalit v roce 2012

Stupeň zastavění	Typ lokality						Celkem
	1	2	3	4	5	6	
1	4	5	3	0	18	2	32
	13 %	16 %	9 %	0 %	56 %	6 %	52 %
2	4	8	7	1	4	0	24
	17 %	33 %	29 %	4 %	17 %	0 %	39 %
3	0	0	1	1	3	0	5
	0 %	0 %	20 %	20 %	60 %	0 %	8 %
Celkem	8	13	11	2	25	2	61
	13 %	21 %	18 %	3 %	41 %	3 %	100 %

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Katastru nemovitostí (2012), Novosák (2009)

Komplikovanost vlastnické struktury

Dalším významným faktorem indikujícím možnost regenerace, jsou vlastnické vztahy. Při charakteristice vlastnických vztahů v lokalitách, byl tento ukazatel určován na základě vztahu počtu vlastníků parcel a hodnot podílu největšího vlastníka v lokalitě, přičemž tato kategorizace je nastíněna již v kapitole 4.3.

Z relativního vyjádření komplikovanosti vlastnické struktury uváděné v tabulce 13 vyplývá, že čtvrtina všech lokalit se potýká se složitou vlastnickou strukturou, přičemž z více než poloviny se na tomto procentu podílí lokality brownfields. Intenzita problému poukazujícího na větší komplikovanost vlastnické struktury částečně využitých brownfields je podpořena jejich vyšší průměrnou rozlohou, kdy možné poukázat na přímou úměru mezi rozlohou lokality počtem vlastníků. Nejlepší postavení v tom srovnání mají lokality typu 5, které prošly výraznou změnou využití po roce 1989. Z tohoto stavu je možné usuzovat na snahu nových ekonomických aktérů v území vyřešit majetkové vztahy a lokalitu využívat bez omezení vlastnických práv jinými subjekty. Větší váhu tomuto tvrzení dodává procentuální vyjádření komplikovanost vlastnictví charakterizované úrovní 2.

Tab. 13. Komplikovanost vlastnické struktury lokalit modelového území v roce 2012

Komplikovanost vlastnické struktury	Typ lokality						Celkem
	1	2	3	4	5	6	
1	5	2	2	1	11	1	22
	9 %	27 %	18 %	0 %	45 %	0 %	36 %
2	0	5	4	1	12	0	22
	18 %	9 %	23 %	0 %	55 %	0 %	37 %
3	3	6	5	0	2	1	17
	13 %	31 %	19 %	0 %	25 %	13 %	25 %
Celkem	8	13	11	2	25	2	61
	14 %	21 %	18 %	3 %	41 %	3 %	100 %

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Katastru nemovitostí (2012), Novosák (2012)

Z celkového počtu zemědělských lokalit je 22 % lokalit, tj. 13 je vlastněno jedním subjektem, u 6 z těchto lokalit je vlastník zároveň jedním ze subjektů podnikajícím v této lokalitě.

Ekonomické subjekty v lokalitách modelového území

Předmětem zájmu této části je zhodnocení ekonomické aktivity vybraných lokalit a porovnání vývoje v tomto směru mezi lety 2007 - 2008 a 2012.

Při srovnání agregovaného počtu ekonomických subjektů v lokalitách mezi roky 2007 - 2008 a 2012, můžeme říci, že celkový počet subjektů vzrostl ze 133 na 157, tedy o 15 %. Jednalo se však spíše o jednotkový nárůst rámci lokalit i typů lokalit, jak ilustrují údaje v tabulce 13. Z tabulky č. 13 vyplývá, že u většiny lokalit došlo mezi lety 2007 - 2008 a 2012 ke zvýšení počtu ekonomických subjektů. O největší nárůst šlo u lokalit typu 3, v relativním vyjádření vzrůst o 32 % subjektů, dále pak u lokalit typu 5, kde došlo ještě k většímu nárůstu, v absolutních číslech o 13 ekonomických subjektů.

Z pohledu lokalit brownfields se jednalo pouze o nárůst v číselném vyjádření o 4 ekonomické subjekty.

Tab. 14. Ekonomická činnost v lokalitách modelového území

Ekonomická činnost	Typ lokality						Celkem
	1	2	3	4	5	6	
2007	1	25	19	10	77	1	133
	1 %	19 %	14 %	8 %	58 %	1 %	100 %
2012	2	28	28	8	90	1	157
	1 %	18 %	18 %	5 %	57 %	1 %	100 %
Změna	50 %	11 %	32 %	-25 %	14 %	0 %	15 %

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ARES (2012), RŽP (2012), Novosák (2009)

Chtěli-li bychom nárůst ekonomické činnosti zdůvodnit a spojovat například s dostupností dálnice D47, nelze zde vyvozovat souvislost, neboť u 4 lokalit nacházejících se v její blízkosti přibyl pouze jeden subjekt.

Podíváme - li se jen na stav počtu zemědělských subjektů a porovnáme jej, o výrazný nárůst se opět nejedná. Oproti roku 2007 - 2008 přibyly pouze 3 zemědělské subjekty. Analyzován byl také počet lokalit, které zůstaly výhradně zemědělské; z celkového počtu 61 lokalit se jedná o 13 (např. ZD Polanka, ZD Vratimov, ZD Horní Lhota, ZD Tísek, Statek v Šilheřovicích a další),

V obcích Horní Lhota, Jistebník, Olbramice a Hať lokalizovalo do lokalit se zemědělským zázemím svou činnost více než 15 % všech zemědělských subjektů nacházejících se v obci. Předmětem zájmu se také stalo zemědělské zaměření obce, kdy bylo vybráno kritérium celkového počtu zemědělských lokalit v obci. Z takto sledovaných obcí byly vybrány ty obce, které mají zemědělských lokalit více než 2; jsou jimi obce Jistebník (6 lokalit), Klimkovice (4 lokality), Rychvald (4 lokality), Řepiště (3 lokality), Hlučín (3 lokality). Toto tvrzení lze podpořit hodnotou vycházející z podílu všech zemědělských subjektů v obci k celkovému počtu podnikatelských subjektů. V tomto případě je toto tvrzení potvrzeno pouze u obce Jistebník, kde více než 10 % ekonomických subjektů je zemědělských. U ostatních obcí, kde se zkoumal předpoklad zemědělského zaměření, je tento podíl menší než 4%. Zároveň je možno poznamenat, že v obci Jistebník je v zemědělských lokalitách umístěno 20 % všech zemědělských aktivit obce.

6 NÁVRH PROJEKTU REGENERACE BÝVALÉHO ZEMĚDĚLSKÉHO DRUŽSTVA

Jak vyplývá z předchozího textu, významný podíl zemědělských areálů již neslouží zcela svým původním účelům, často se rovněž nepodařilo najít nové využití a areály se stávají ekonomickým i sociálním problémem dotčené obce.

Pro návrh projektu regenerace lokality charakteru brownfields byla vybrána lokalita bývalé zemědělské výroby v obci Čavisov.

6.1 Charakteristika vybrané lokality

Obec Čavisov leží západně od města Ostravy v lesnaté krajině Vítkovické vrchoviny. Katastrální území obce hraničí s územím obcí Dolní Lhota, Horní Lhota, Kyjovice, Zbyslavice, Olbramice, Klimkovic, Vřesina a Ostrava - Krásné Pole. Nejsilnější vazbu má obec na Ostravu vzdálenou 6 km, se kterou je spojena tramvajovou linkou se zastávkou v obci Dolní Lhota. Převládající funkce obce je obytná a rekreační, částečně obslužná, omezeně výrobní. Čavisov je součástí okresu Ostrava – město a dobrovolného svazku obcí Matice Slezské. V obci žije 501 obyvatel (1. 1. 2011).

V obci působí několik podnikajících fyzických osob orientujících se převážně na řemeslnou výrobu. Jediné výrobní zařízení zde představoval areál zemědělské výroby využívaný zemědělským družstvem SLEZAN Klimkovic.

Popis areálu bývalého zemědělského družstva

Zemědělský areál se nachází západně od urbanizovaného území, na jeho okraji ve vzdálenosti 300 metrů od poslední obytné zástavby. Dopravní dostupnost areálu je uspokojivá, k areálu vede veřejná zpevněná asfaltová komunikace. Areál přestal být využíván pro aktivity společnosti Zemědělské družstvo SLEZAN Klimkovic do roku 2005. V současnosti je areál částečně využíván jediným ekonomickým subjektem v oblasti zpracování dřeva. Zbytek areálu je bez dalšího využití a je určen k prodeji. Výhledově je možné využití pro nezemědělské výrobní aktivity, případně obnovení chovu skotu. Předpokladem je pasívní chov s umístěním skotu ve stájích jen v zimním období.

V areálu se nachází celkem pět větších zemědělských budov v dobrém stavu. Objekty původně využívané pro chov skotu byly zrekonstruovány pro chov 1000 prasat.

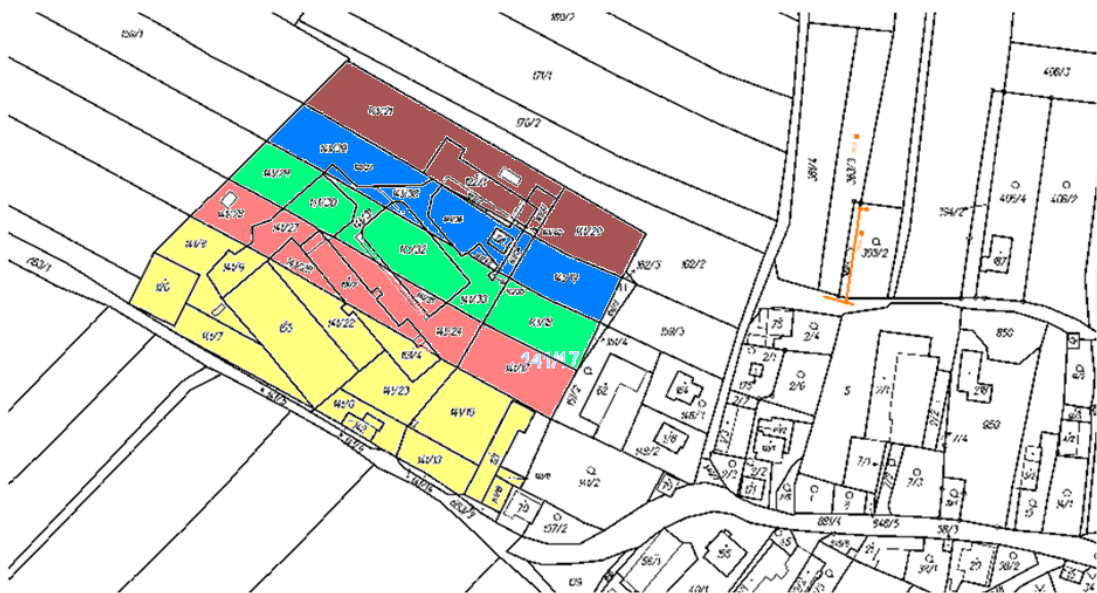
V nejbližší části od příjezdové silnice se nachází objekt bývalé drůbežárny o celkové rozloze 724 m² s přidruženým objektem o rozloze 68 m². Objekt drůbežárny je v současné době nevyužit a vlastněn společností BAVARY spol. s r.o. Největším objektem je částečně zděná hala s plechovou střechou o rozměrech 58 x 27 m s nosnou ocelovou konstrukcí původně využívaná pro posklizňové uskladnění materiálu.

Celková plošná velikost lokality je 24 588 m², rozloha zastavěné plochy, která tvoří 19,4 % rozlohy, je 4781 m².

Podle územně plánovací dokumentace je řešené území navrženo jako plocha vhodná k přestavbě na plochu smíšenou obytnou, kde je přípustné případně realizovat kromě stavby pro funkci obytnou, například také výrobu, výrobní služby, technické služby a sklady.

Vlastnická struktura bývalého zemědělského družstva

Pro lokalitu je charakteristické mnohapodílové vlastnictví, což se může při snaze o úspěšnou realizaci zamýšleného projektu jevit jako problematické. Pozemky lokality se nachází ve vlastnictví celkem 6 majitelů, z nichž u dvou se jedná navíc o spolupodílcníctví. Následující obrázek (Obr. 6) pak ilustruje tento stav.



Zdroj: vlastní zpracováním základě dat z Katastru nemovitostí (2012)

Obr. 6. Podílové vlastnictví lokality zemědělského družstva v Čavisově

Budovy nacházející se na pozemcích jsou vlastněny Zemědělským družstvem SLEZAN Klimkovic nebo, v případě objektů bývalé drůbežárny, je to společnost BAVARY spol. s r.o.

6.2 Návrh projektu regenerace brownfields – Obecní kompostárna v obci Čavisov

Cílem projektu je nalezení alternativního využití pro areál bývalé zemědělské výroby, kde byla aktivní činnost ukončena teprve nedávno a stav budov i okolních pozemků je stále ve vyhovujícím stavu. Za tímto účelem byl navržen projekt vybudování obecní kompostárny, který bude sloužit nejenom občanům obce Čavisov, ale i občanům okolních obcí, zejména obcí dobrovolného svazku obcí Matice Slezské. Zároveň realizace projektu přispěje ke zvýšení podílu separace bioodpadu a mimo jiné tak splní legislativní požadavky na omezení množství biologicky rozložitelného odpadu ukládaného na skládky komunálních odpadů a prodloužit tak životnost stávajících skládek.

Popis projektu

V souladu s Plánem odpadového hospodářství ČR (POH ČR) a POH Moravskoslezského kraje, byl navržen projekt obecní kompostárny v obci Čavisov. Takto vybudovaná kompostárna v areálu bývalého zemědělského družstva bude určena pro účely obce Čavisov v nakládání s rostlinnými odpady vznikajícími při údržbě veřejné zeleně, pro občany obce Čavisov a obcí okolních bude areál kompostárny sloužit k ukládání odpadu ze zahrad.

V obecní kompostárně budou zpracovávány bioodpady typu travní biomasa z údržby veřejné a soukromé zeleně, sportovišť a fotbalových hřišť a řada dalších rostlinných odpadů. Kapacitně bude kompostárna dimenzována pro množství do 150 tun rostlinných odpadů tak, aby v souladu s vyhláškou č. 341/2008 Sb. nebylo nutné areál vodohospodářsky zabezpečit vybudováním bezodtoké jímky. K provozování kompostárny této kapacity postačí souhlas obecního úřadu obce s rozšířenou působností, v tomto případě Ostrava.

Lokalita se nachází v docházkové vzdálenosti občanů obce, současně však v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby. Z hlediska platné územně plánovací dokumentace je tato činnost vhodná.

Kompostování je proces, jehož cílem je zpracovat vlastní rostlinné zbytky z údržby veřejné zeleně a kompost využít nejblíže místu vzniku. Komunitní kompostování je systém sběru a shromažďování vstupního materiálu ze zahrad, veřejných prostor na území obce, přičemž jejich zpracování a následné opětovné využití bude sloužit při údržbě a obnově veřejné

zeleně obce a k dispozici bude i občanům, kteří se na kompostování podílí. Jedině ve spolupráci s občany lze dosáhnout účinného procesu kompostování.

Kompostárna nebude zaměřena na komerčně na produkci kompostu, ale na efektivní využití zelených zbytků při údržbě zeleně. Obcí pomůže vyřešit problémy s ukládáním a zpracováním bioodpadu vznikajícím při údržbě zeleně hřišť, parků, veřejných prostranství nebo soukromých zahrad.

Technické zabezpečení provozu obecní kompostárny

Při výpočtu možností a prostorové náročnosti na zřízení kompostárny se vychází buď z předpokládaného množství zbytků z údržby zeleně, nebo z prostorových možností, v řešeném případě se vychází z prostorových možností.

Z technologického hlediska bude využit způsob kompostování v pásových hromadách trojúhelníkového nebo lichoběžníkového tvaru, což je základní a nejjednodušší technologie výroby kompostů. Pro 130 - 150 tun kompostovaného materiálu je vhodné zajistit plochu o rozměrech cca 20 x 50 m. Při plánovaném množství sesbíraného materiálu v objemu 100 tun se předpokládá, že 14 tun rostlinného materiálu bude pocházet od obyvatel.

Realizace projektu obecní kompostárny

Jelikož realizátorem projektového záměru bude obec Čavisov, která však nemá ve vlastnictví žádnou z parcel areálu, byly z tohoto důvodu navrženy dvě varianty řešení pro případ nezájmu vlastníka zahrnutého do první varianty částečného znovuvyužití areálu.

Obecně bude nutné v případě obou navrhovaných variant zajistit zpevněnou manipulační plochu, kompostovací plochu, plochu pro přípravu surovin a plochu pro hotový kompost a prostor pro úschovu strojů. Demolice stávajících objektů ani jiné stavební úpravy nebudou nutné, zároveň se nepředpokládá ani oprava příjezdové komunikace, která je ve vyhovujícím technickém stavu.

- **Varianta 1**

Projekt bude realizován na zastavěné parcele č. 155, na které se nachází největší budova areálu - hala o rozloze 1 612 m², a na přilehlých okolních pozemcích parcel. č. 141/9 s rozlohou 302 m² a pozemku s parcelním číslem 141/7 a rozlohou 763 m². Pro účely kompostárny bude přímo využito zejména objekt haly, zbylé dva pozemky budou sloužit k manipulaci s technikou správy kompostárny.

Všechny tři pozemky jsou ve spoluvlastnictví dvou fyzických osob, budova na těchto pozemcích je ve vlastnictví Zemědělského družstva SLEZAN Klimkovic.

Tab. 15. Atributy řešení Varianty 1

Parcelní číslo	Typ parcely	Typ stavby	Výměra (m ²)	Vlastník	Vlastník budovy
155	zastavěná plocha	zemědělství	1 612	vlastník 1	Zemědělské družstvo SLEZAN Klimkovic
141/9	jiná plocha	-	302	vlastník 1	-
141/7	manipulační plocha	-	763	vlastník 1	-
Podíl využití plochy areálu		11 %			

Zdroj: vlastní zpracování

Z celkové rozlohy areálu bude v případě varianty 1 využito 11 % rozlohy brownfields.



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Katastru nemovitostí (2012)

Obr. 7. Regenerované území brownfields - Varianta 1

Jako kompostovací plocha, plocha pro přípravu surovin, plocha pro dozrávání kompostu, technické zázemí, skladovací prostory, prostory pro úschovu strojů a funkci sociálního zařízení pro obsluhu bude plnit zastřešená hala, která díky vysokým stropům umožňuje i náročnější pohyb mechanizace. Díky této variantě nebude nutné vynakládat prostředky na oplocení areálu kompostárny.

- **Varianta 2**

V případě nezájmu prvního majitele navrhované varianty, bude přistoupeno k oslovení majitele pozemku parcel. č. 141/27, a dalšího vlastníka zpevněné plochy - parcely číslo 141/30 a majitele budovy původně určené pro chov prasat, kterým je SLEZAN Klimkovice.

Tab. 16. Atributy řešení Varianty 2

Parcelní číslo	Typ parcely	Typ stavby	Výměra (m ²)	Vlastník	Vlastník budovy
101/2	zastavěná plocha	zemědělství	623	vlastník 2	Zemědělské družstvo SLEZAN Klimkovice
141/27	jiná plocha	-	352	vlastník 2	-
141/30	jiná plocha	-	472	vlastník 3	-
Podíl využití plochy areálu		6 %			

Zdroj: vlastní zpracování



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Katastru nemovitostí (2012)

Obr. 8. Regenerované území brownfields - Varianta 2

Jako kompostovací plocha, plocha pro přípravu surovin, plocha pro hotový materiál, bude využita panely zpevněná stávající manipulační plocha o rozloze 824 m², čímž bude zabezpečena pojezd manipulační techniky v nepříznivých klimatických podmínkách. SLEZAN Klimkovice bude osloven s nabídkou částečného pronájmu budovy pro chov skotu, která

bude v plánovaném projektu sloužit jako uzamykatelný objekt pro parkování strojů a veškeré další techniky používané na kompostárně.

Zpracování projektové dokumentace

Zpracování projektové dokumentace zařídí dodavatel technologie kompostárny, s nímž bude ze strany obce úzce spolupracováno. Bude realizováno výběrové řízení (veřejná zakázka na dodávku), jehož předmětem bude dodání speciální kompostovací techniky pro akci „Obecní kompostárna v obci Čavisov“. Předpokládaná hodnota veřejné zakázky je 3 miliony Kč.

Harmonogram projektu

Celková délka trvání projektu od jeho zahájení je odhadována na 9 měsíců. Realizace projektu může být ohrožena nezájmem vlastníku dotčených nemovitostí o odkup těchto prostor. Alternativním řešením může být pronájem těchto prostor, což by však zvýšilo náklady na celou realizaci.

Tab. 17. Harmonogram projektu Obecní kompostárna v obci Čavisov

	Činnost	Délka trvání
1. fáze	Zajištění vlastnického podílu v lokalitě brownfields	3 měsíce
2. fáze	Vypracování projektové žádosti	2 měsíce
3. fáze	Zajištění dodavatele technologie kompostárny	2 měsíce
4. fáze	Příprava kompostárny k zahájení provozu, propagace	1 měsíc
5. fáze	Zkušební provoz	1 měsíc

6.3 Finanční náročnost projektu

Celkové náklady na vytvoření systému zpracování biologicky rozložitelných odpadů lze rozdělit na investiční a provozní náklady. Investiční část projektu je možné financovat z prostředků Operačního programu životní prostředí, v rámci něhož se na projekty obecních nebo komunitních kompostáren orientuje prioritní osa 4 - Zkvalitnění nakládání a odpady a odstraňování starých ekologických zátěží, oblast podpory 4.1 - Zkvalitnění nakládání s odpady. O dotaci může žádat široké spektrum žadatelů, kromě fyzických osob – podnikatelů. Dotace z tohoto programu může dosáhnout až 90 % z celkových způsobilých výdajů, a to podle typu žadatele, přičemž minimální způsobilé výdaje na tyto projekty jsou stanoveny na 0,5 mil. Kč. (Envic, 2012)

Předpokladem celé realizace projektu ze strany obce Čavisov je nákup vytipovaných pozemků v areálu bývalého zemědělského družstva. S přihlédnutím k rozpočtovým možnostem obce v roce 2011, je možné k této investici do nemovitosti, respektive pozemku přistoupit. V roce 2011 příjmy obce převyšovaly výdaje o 400 tis. Kč. Tato částka by téměř odpovídala výši ceny pozemků a nemovitostí v projektové variantě 1, tedy i variantě 2.

Předpokládané náklady na provoz obecní kompostárny včetně mzdových nákladů by ročně, v případě úplného naplnění kapacity kompostárny (150 tun) dosahovaly částky 58 500 Kč. Zároveň je možné tuto výši provozních nákladů pokrýt nalezením úspor v nákladech na skládkování na skládce komunálního odpadu.

Znalost výše provozních nákladů je pro obec podstatná z hlediska udržitelnosti projektu, která je v případě čerpání dotace z Operačního programu Životní prostředí minimálně 5 let. Po tuto dobu se obec přijetím podpory zaváže k nevybírání poplatků za uložení odpadu do kompostárny. Pokud obec nebude generovat příjem, měla by dotace dosahovat až 90 %. Model, u kterého náklady převýší příjmy, a v případě prokázání této ztráty, obdrží projekt dotaci z Fondu soudržnosti ve výši 85 %, což společně s příspěvkem ze Státního fondu životního prostředí a příspěvkem ze státního rozpočtu tvoří 90 % dotace. Nezaplatněním bude podpořen i motivační prvek obyvatel k využívání této služby.

Finančně nejnáročnější položkou je pořízení zařízení a vybavení obecní kompostárny, jejíž výše je odhadována na 3 050 tis. Kč. Tyto potřeby by však pokryla dotace získaná prostřednictvím OP ŽP.

Tab. 18. Přehled investičních a provozních nákladů projektu

Rozpočet obce (2011)	Kč
Příjmy celkem	3 780 000,00
Výdaje celkem	3 380 000,00

Investiční náklady	Kč
<i>náklady na odkup pozemků/nemovitostí</i>	
varianta 1	430 000,00
varianta 2	220 000,00
<i>technické vybavení kompostárny</i>	
traktor s čelní lopatou	1 200 000,00
překopávač	600 000,00
štěpkovač, drtič	350 000,00
prosévací zařízení	800 000,00
<i>náklady na drobné vybavení</i>	100 000,00

Provozní náklady	Kč	jednotka
náklady na manipulaci se vstupním materiálem	30,00	t/rok
náklady na provoz strojů na úpravu materiálů	40,00	t/rok
náklady na provoz strojů na založení kompostu	40,00	t/rok
náklady na finalizaci	40,00	t/rok
náklady na údržbu kompostárny	30,00	t/rok
náklady na obsluhu kompostárny	36 000,00	rok
<i>Celkem náklady na 1 tunu kompostu</i>	390,00	t/rok

Zdroj: vlastní zpracování

Tab. 19. Celková výše poskytnuté dotace na projekt

	varianta 1	varianta 2
Celkové náklady	3 480 000 Kč	3 270 000 Kč
Uznatelné náklady	3 050 000 Kč	3 050 000 Kč
Celková výše podpory (85 %)	2 592 500 Kč	2 592 500 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Realizací projektu obecní kompostárny by měl vzniknout prvek přispívající k ochraně životního prostředí a zároveň by tímto krokem došlo k částečné regeneraci opuštěné lokality typu brownfields v obci.

ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo navrhnout projekt regenerace zemědělského brownfields vycházející z poznatků získaných analýzou několika atributů a z hodnocení jejich vývoje mezi lety 2007 - 2012. Těmito charakteristikami byla poloha, rozloha a míra zastavění brownfields, vlastnická struktura a ekonomické činnosti v těchto lokalitách.

V teoretické části byla popsána východiska řešené problematiky, příčiny vzniku, a také možná řešení vedoucí k nalezení nového využití brownfields. Dále byly uvedeny finanční a koncepční nástroje přispívající k regeneraci brownfields aplikovatelné v podmínkách České republiky.

V úvodu praktické části bylo charakterizováno modelové území regionu Ostravsko, úzeji vymezeno předmětné území a vymezeny sledované lokality na základě jejich původního, tedy zemědělského, využití na počátku transformačního období. Takto bylo vybráno 22 brownfields o celkové rozloze 76,4 ha a dalších 39 lokalit o celkové rozloze 137,3 ha. Dále byly opuštěné a částečně opuštěné lokality porovnány se zbývajícími sledovanými lokalitami vymezeného území a původního zemědělského využití. Touto analýzou bylo zjištěno, že k výrazným změnám od posledního sledovaného období, roku 2007, nedošlo. V území je mnoho zemědělských areálů, které již nejsou využívány pro zemědělskou výrobu, což souvisí s poklesem významu zemědělství, a jejich využití není úplné ani díky jiným ekonomickým činnostem. Nezáměr investorů o tyto lokality a úspěšné řešení regenerace brownfields je spojeno s několika překážkami. Mnohá brownfields stojí v pozadí zájmu soukromých investorů, neboť tyto lokality často trpí diskontinuitou majetkových vztahů, z čehož vyplývá následná komplikovanost realizace rozvojového cíle. Další ekonomické využití je zpravidla obtížné z důvodu neatraktivní polohy sledovaných lokalit. Stimulačním článkem řešením problematiky by měly být obce, které by měly nabídnout aktivní hledání finančních možností.

Závěrečnou částí práce bylo navržení projektu regenerace vybrané lokality. K tomuto účelu byl vybrán areál zemědělského družstva v obci Čavisov. Projekt navrhuje zřízení obecní kompostárny, přičemž toto využití je možné aplikovat i na jiné zemědělské areály modelového území. Projekt iniciovaný veřejným sektorem se ukazuje být v případě venkovských oblastí a oblastí méně atraktivních, jako nezbytný. Tímto krokem je demonstrován zájem obce o zastavení začátku úpadku místa a vytvoření negativního prostředí. Také regenerace

zemědělských brownfields prostřednictvím činností blízkých bývalému zemědělskému výrobnímu prostředí může být velmi vhodná.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- Administrativní registr ekonomických subjektů (Ares)* [online databáze]. Praha: Ministerstvo financí ČR, ©2012 [cit. 2012-03-26] Dostupné z: <http://www.info.mfcr.cz/ares/ares.html.cz>.
- BEDNÁŘ, Pavel, Petr WILAM a Jiří NOVOSÁK, 2006. Světlá budoucnost „černého“ města II. *Stavební fórum* [online]. [cit. 2012-04-24]. Dostupné z: <http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/8077/svetla-budoucnost-cerneho-mesta-ii/>.
- BIČÍK, Jan a Vít JANČÁK, 2005. *Transformační procesy v českém zemědělství po roce 1990*. Praha: Univerzita Karlova. ISBN 80-86561-19-4.
- CABERNET Online. ©2012 Brownfield Definition [online]. [cit. 2012-04-01]. Dostupné z: <http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1134>
- ČESKOMORAVSKÁ ZÁRUČNÍ A ROZVOJOVÁ BANKA. ©2004. Municpální úvěr v programu MUFIS 2. *cmzrb.cz* [online]. [cit. 2012-03-24]. Dostupné z: <http://www.cmzrb.cz/produkty-a-sluzby/municipalni-uver-v-programu-mufis-2>.
- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ©2012. *Czso.cz* [online]. [cit. 2012-03-25]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/>.
- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ©2012. Odvětví činnosti zaměstnaných v NH [online]. [cit. 2012-03-25]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/D100262223/\\$File/310311083.pdf](http://www.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/t/D100262223/$File/310311083.pdf).
- Envic, 2012. Shrnutí podmínek OP ŽP pro projekty sběrných dvorů a kompostáren. *envic.sdruzeni.cz* [online]. [cit. 2012-03-25]. Dostupné z: http://www.envic-sdruzeni.cz/upload/envic_kompostarny.pdf.
- FERBER, Uwe et al., 2006. *Brownfields příručka* [online]. Leonardo da Vinci. [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf.
- GARB, Yaakov a Jiřina JACKSON, 2010. *Brownfields in the Czech Republic 1989–2009: The long path to integrated land management 2009*. In: Henry Steward Publications. *Journal of Urban Regeneration and Renewal*, Vol. 3, 263 – 276.
- GARGOŠ, Igor, 2010. *Vznik Národní strategie regenerace brownfieldů*. In: Město, region a velké průmyslové zóny. Brno: Ústav územního rozvoje. ISBN 978-80-87318-08-9.

- GRIMSKI, Detlef a Uwe FERBER, 2001. *Urban Brownfields in Europe* [online]. [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: <http://www.nicole.org/nicole2/news/ann137n.pdf>.
- JACKSON BERGATT, Jiřina, 2003. *Brownfields klasifikace a kategorizace*. [online]. [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: <http://www.brownfields.cz/wp-content/uploads/2008/04/brownfields-podrobna-abc-klasifikace2003.pdf>.
- JACKSON BERGATT, Jiřina, 2005. *Brownfields snadno a rychle: Příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí*. [online]. Praha: IURS [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: <http://www.brownfields.cz/wp-content/uploads/2007/11/brownfieldssnadnoalehce.pdf>.
- JÁČ, Ivan et al., 2006. *Metodika pro revitalizaci brownfields* [online]. Liberec: Technická univerzita v Liberci, [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: http://ndz.hf.tul.cz/download/2006/Methodika_revitalizace.pdf.
- JANÁČKOVÁ, Hana, 2008. *Brownfieldy a Moravskoslezský kraj*. [online]. [cit. 2012-04-24]. Dostupné z: http://disparity.vsb.cz/regdis_2008/pdf/Sbornik%20regdis_2008.pdf.
- KADERÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA, 2009. *Brownfields: Jak vznikají a co s nimi*. Praha: C.H. Beck, ISBN 978–80–7400–123–3.
- KUDA, František et al., 2006. *Nevyužívané plochy nepřímýho charakteru vybraných lokalit v Moravskoslezském kraji*. Ostrava: VŠB – Technická univerzita. ISBN 80- 248- 1258- 4.
- Katastr nemovitostí* [online databáze]. Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální, ©2004-2012 [cit. 2012-01-28] Dostupné z: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>.
- MAPOVÝ SERVER CRR ČR, ©2012 [online]. [cit. 2012-03-12]. Dostupné z: http://mapy.crr.cz/tms/crr_a/admin/index.php#c=3736448%252C5526277&z=4&l=ajax_admin,ajax_admin_zabaged&p=&
- MEYER B. Peter a H. Wade VanLANDINGHAM, 2000. *Reclamation and Economic Re-generation of Brownfields*. [online]. [cit. 2012-03-12]. Dostupné z: <http://wcsu.csu.edu/cerc/documents/ReclamationandEconomicRegenerationofBrownfields.pdf>
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, 2012. *Podpora rozvoje regionů v roce 2012. mmr.cz* [online]. [cit. 2012-03-12]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Regionalni-politika/Programy-Dotace/Podpora-rozvoje-regionu-v-roce-2012>.

- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, ©2012. Politika územního rozvoje České republiky. *mmr.cz* [online]. [cit. 2012-03-12]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Koncepce-Strategie/Politika-uzemniho-rozvoje-Ceske-republiky>.
- MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU ČR, 2010. *Operační program Podnikání a inovace 2007-2013* [online]. [cit. 2012-03-02]. Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=07baa511-51e7-48d1-bdf9-e80421e76469>.
- MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU ČR, 2012. Míra nezaměstnanosti v okrese Ostrava. *portal.mpsv.cz* [online]. [cit. 2012-03-18]. Dostupné z: https://portal.mpsv.cz/upcr/kp/msk/kop/ostava/statistiky/graf_-_poradi_obci_a_mestskych_obvodu.pdf.
- MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU ČR, 2008. *Národní strategie regenerace brownfieldů* [online]. [cit. 2012-03-08]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>.
- MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ ČR, 2012. *Programový dokument OPŽP pro období 2007-2013* [online]. [cit. 2012-02-03]. Dostupné z: <http://www.opzp.cz/sekce/392/obecne-predpisy/>.
- MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ ČR, 2012. *Program rozvoje venkova České republiky na období 2007 – 2013* [online]. [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/CmDocument?rid=%2Fapa_anon%2Fcs%2Fdokumenty_ke_stazeni%2Feafrd%2F1180428724933.pdf
- NOVÝ, Alois, 2004. *Brownfields: Šance pro budoucnost*. Brno: FA VUT, ISBN 978-80-214-2697-7.
- NOVOSÁK, Jiří, 2009. *Prostorová analýza brownfields na Ostravsku*. Ostrava. Disertační práce. Ostravská univerzita v Ostravě. Vedoucí práce doc. RNDr. Tadeusz Siwek, CSc.
- NOVOSÁK, Jiří a Pavel BEDNÁŘ, 2011. *Hodnocení rozvojových předpokladů brownfields*. Žilina: GEORG. ISBN 978-80-89401-49-9.
- OSTRAVA: oficiální portál města, 2011. *Městské obvody*. [online]. [cit. 2012-04-08]. Dostupné z: <http://www.ostrava.cz/cs/o-meste/mestske-obvody>.

- PETRUCCOVÁ, Aranka, 2007. Brownfields. *Vědeckotechnický sborník ČD* [online]. č. 23 [cit. 2012-02-08]. ISSN 1214-9047. Dostupné z: <http://www.cd rail.cz/vts/CLANKY/vts23/2303.pdf>.
- REGIONÁLNÍ RADA REGIONU SOUDRŽNOSTI MORAVSKOSLEZSKO, 2011. *Prováděcí dokument ROP NUTS 2 MS* [online]. [cit. 2012-02-08]. Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/Upload/Provadeci-dokument-ROP-MS>.
- REGIONÁLNÍ RADA REGIONU SOUDRŽNOSTI SEVEROZÁPAD. 2007. *Prováděcí dokument ROP NUTS 2 SZ* [online]. [cit. 2012-03-02]. Dostupné z: <http://www.nuts2severozapad.cz/wp-content/uploads/2011/01/pd.pdf>
- REGIONÁLNÍ RADA REGIONU SOUDRŽNOSTI STŘEDNÍ MORAVA, 2012. *Prováděcí dokument ROP NUTS 2 SM* [online]. [cit. 2012-02-08]. Dostupné z: <http://www.rr-strednimorava.cz/rop-sm/provadeci-dokument>.
- REGIONÁLNÍ ROZVOJOVÁ AGENTURA JIŽNÍ MORAVY, 2005. *Brownfieldy 2005: Situační zpráva pro JMK* [online]. [cit. 2012-04-24]. Dostupné z: http://rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/publikace/RV_situacni_zprava.pdf.
- REGIONÁLNÍ ROZVOJOVÁ AGENTURA JIŽNÍ MORAVY, 2009. *Činnost Jednotky regenerace brownfields v Jihomoravském kraji*. [online]. [cit. 2012-04-24]. Dostupné z: http://data.rrajm.quonia.cz/brownfieldy/publikace/koncepce_regenerace_BF_v_JMK.pdf.
- Registr živnostenského podnikání (RŽP)* [online databáze]. Praha: Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, 2012 [cit. 2012-01-20] Dostupné z: <http://www.rzp.cz/>.
- RPG REAL ESTATE, © 2006. Portfolio pozemků realitní skupiny RPG Real Estate. *rpgre.eu*. [online]. [cit. 2012-03-24]. Dostupné z: <http://www.rpgre.eu/index.php?mm=39>.
- RYDVALOVÁ, Petra a Miroslav ŽIŽKA, 2006. *Ekonomické souvislosti revitalizace brownfields* [online]. 1. vyd. Praha: Oeconomica, [cit. 2012-01-20], roč. 54, č. 5. s. 632 – 645. Dostupné z: http://ndz.hf.tul.cz/download/2006/Ekonomicke_souvislosti.pdf.
- Statnisprava.CZ, © 2000 – 2012. *Veřejná zakázka 60030061 – „Příprava území po ukončené hornické činnosti DIAMO, s.p.o.z. ODRA – areál Farma VKK 1 Rychvald“* [online]. [cit. 2012-04-04]. Dostupné z: <http://zakazky.verejnespravy.cz/?sid=0&pg=vz&ecvz=60030061>

- SVOBODOVÁ, Hana a Antonín VĚŽNÍK, 2009. *To the problems of agricultural brownfields in the Czech Republic: Case study of the Vysocina region*, [online]. In: *Agric. Econ. - Czech* [cit. 2012-01-20]. s. 550 – 556. Dostupné z: <http://www.ygarb.com/publications/Garb%20and%20Jackson%20%282010%29%20Brownfields%201989%20to%202009.pdf>
- SYROVÁTKOVÁ Jaroslava, 2006. *Vliv brownfields na transformaci podnikové činnosti*. In: *České podnikatelství v evropském prostoru 2006*, Liberec 19. září 2006 [cit. 2012-04-04]. Dostupné z: http://ndz.hf.tul.cz/download/2006/Sbornik_Ceske_podnikatelstvi.pdf
- ŠINDELÁŘOVÁ, Lenka, 2011. Regenerace měst. In: *DTZ Research* [online]. [cit. 2012-04-04]. Dostupné z: <http://www.dtz.com/Global/Research/DTZ+Insight+Urban+Regeneration>.
- UDRŽATELNÉ MESTA, 2003. *Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR: Metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů*, [online]. [cit. 2011-03-03]. Dostupné z: www.udrzatelnemesta.sk/uploads/metodika_brownfields.pdf.
- ÚSTAV RACIONALIZACE VE STAVEBNICTVÍ, 2005. *Omezení negativního působení nevyužívaných neprůmyslových objektů a ploch* [online]. [cit. 2012-03-24]. Dostupné z: http://www.urspraha.cz/attc/0198/Omezen%C3%AD_negativn%C3%ADho_p%C5%A4Fsoben%C3%AD_DZ.pdf.
- ZLÍNSKÝ KRAJ. *Finální koncepce „Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji“* [online]. [cit. 2012-05-01]. Dostupné z: <http://old.kr-zlinsky.cz/docDetail.aspx?docid=154530&doctype=ART&nid=9631&cp=1>

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

CZ-NACE	Klasifikace ekonomických subjektů
CABERNET	Concerned Action on Brownfields and Economic Regeneration Network
ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
ha	hektar
JZD	Jednotné zemědělské družstvo
MF ČR	Ministerstvo financí České republiky
MK ČR	Ministerstvo kultury České republiky
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
MPO ČR	Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky
MPSV ČR	Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky
MS	Moravskoslezsko
MŽP ČR	Ministerstvo životního prostředí České republiky
OKEČ	Klasifikace ekonomických subjektů
OP	Operační program
POH	Plán odpadového hospodářství
PPP	Partnerství veřejného a soukromého sektoru
ROP	Regionální operační program
RRRS	Regionální rada regionu soudržnosti
RŽP	Registr živnostenského podnikání
SPŽP	Státní politika životního prostředí
ZD	Zemědělské družstvo

SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obr. 1. Mapa obcí modelového území</i>	45
<i>Obr. 2. Lokalizace brownfields v zóně 8.....</i>	45
<i>Obr. 3. Kategorie rozlohy brownfields (v ha) v roce 2012</i>	49
<i>Obr. 4. Srovnání kategorie počtu vlastníků v letech 2007 a 2012</i>	53
<i>Obr. 5. Vlastnická struktura brownfields v roce 2012.....</i>	56
<i>Obr. 6. Podílové vlastnictví lokality zemědělského družstva v Čavisově</i>	68
<i>Obr. 7. Regenerované území brownfields - Varianta 1</i>	71
<i>Obr. 8. Regenerované území brownfields - Varianta 2</i>	72

SEZNAM TABULEK

<i>Tab. 1. Srovnání počtu a rozlohy brownfields v zónách 8 a 9.....</i>	<i>47</i>
<i>Tab. 2. Rozloha (v ha) a stupeň zastavění brownfields v letech 2007 a 2012</i>	<i>48</i>
<i>Tab. 3. Počet vlastníků a podíl největšího vlastníka brownfields v letech 2007 a 2012.....</i>	<i>51</i>
<i>Tab. 4. Brownfields s jednoduchou vlastnickou strukturou v roce 2012.....</i>	<i>52</i>
<i>Tab. 5. Komplikovanost vlastnické struktury zemědělských brownfields v roce 2012</i>	<i>53</i>
<i>Tab. 6. Zemědělské brownfields se změnou vlastníka parcel od roku 2007</i>	<i>55</i>
<i>Tab. 7. Srovnání počtu ekonomických subjektů a počtu zemědělských subjektů v brownfields v letech 2007 a 2012</i>	<i>58</i>
<i>Tab. 8. Brownfields s podílem zemědělských činností v roce 2012</i>	<i>59</i>
<i>Tab. 9. Lokality modelového území zařazené do kategorií sociálního statutu</i>	<i>60</i>
<i>Tab. 10. Absolutní a relativní počet lokalit modelového území v členění podle typu lokalit.....</i>	<i>62</i>
<i>Tab. 11. Rozloha lokalit modelového území podle typů lokalit v letech 2007 – 2008 a 2012</i>	<i>63</i>
<i>Tab. 12. Stupeň zastavění lokalit modelového území podle typu lokalit v roce 2012.....</i>	<i>64</i>
<i>Tab. 13. Komplikovanost vlastnické struktury lokalit modelového území v roce 2012</i>	<i>65</i>
<i>Tab. 14. Ekonomická činnost v lokalitách modelového území.....</i>	<i>66</i>
<i>Tab. 15. Atributy řešení Varianty 1</i>	<i>71</i>
<i>Tab. 16. Atributy řešení Varianty 2</i>	<i>72</i>
<i>Tab. 17. Harmonogram projektu Obecní kompostárna v obci Čavisov</i>	<i>73</i>
<i>Tab. 18. Přehled investičních a provozních nákladů projektu.....</i>	<i>75</i>
<i>Tab. 19. Celková výše poskytnuté dotace na projekt</i>	<i>75</i>

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P I Katalogový list lokality brownfields

PŘÍLOHA P I: KATALOGOVÝ LIST LOKALITY BROWNFIELDS

Katalogový list lokality brownfields		
Označení lokality	Zemědělské družstvo Čavisov	
Datum aktualizace	2012	2014
Obec	Čavisov	
Katastrální území	Čavisov	
Okres	Ostrava - město	
Obec s rozšířenou působností	Ostrava	
Rozloha lokality (m ²)	24 588	
Výměra zastavěné plochy (m ²)	4 781	
Počet objektů v lokalitě	7	
Procento zastavění	19,40%	
Poloha lokality v rámci urbanizovaného území obce	na okraji	
Stručná charakteristika stávajícího stavu brownfields		
Stávající stav	vyhovující	
Stručná charakteristika historie brownfields		
Historie lokality	Bývalý zemědělský areál využívaný pro chov skotu a drůbeže	
Technická infrastruktura		
elektrická energie	Ano	
pitná voda	Ano	
zemní plyn	Ne	
ČOV	Ne	
splašková kanalizace	Ano	
jiné		
Vlastnické vztahy		
Typ vlastnictví	soukromé	
Počet vlastníků	6	
Vlastníci budov	4	
Vlastníci pozemků	6	
Předpokládaná míra kontaminace		
Dopravní dostupnost		
Dálnice	Ne	
Silnice	silnice II. třídy č. 465 (4 km)	
Železnice	Ne	
Opuštěnost areálu lokality brownfields	7 let	
Předchozí využití lokality brownfields	zemědělské	
Parcelní čísla předmětné lokality		
Stavební parcely	70; 120; 121; 142; 155; 156; 101/2; 101/4; 122/1; 122/2	

Pozemkové parcely	41/10; 141/11; 141/13; 141/15; 141/17; 141/18; 141/19; 141/20; 141/21; 141/22; 141/23; 141/24; 141/25; 141/26; 141/27; 141/28; 141/29; 141/30; 141/31; 141/32; 141/33; 141/34; 141/35; 141/36; 141/37; 141/38; 141/39; 141/40; 141/41; 141/42; 141/6; 141/7, 141ú8; 141/9; 863/3	
Funkční využití území dle platné ÚPD	plochy výroby a skladování	
Nemovitě kulturní památky a území v areálu	Ne	
Plánované aktivity realizované v lokalitě brownfields		
Bývalé využití	zemědělské	
Připravenost lokality k využití		