

Návrh projektu regenerace lokality brownfield: zaměřeno na faktor silniční síť

Bc. Martin Richtar

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. Martin RICHTAR**
Osobní číslo: **M10894**
Studijní program: **N 6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**

Téma práce: **Návrh projektu regenerace lokality brownfield:
zaměřeno na faktor silniční sítě**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Vymezte základní pojmy a zhodnoťte výhody plynoucí z procesu regenerace brownfields.
- Uvedte přehled nástrojů na podporu procesu regenerace brownfields.

II. Praktická část

- Zhodnoťte vybrané atributy brownfields lokalizovaných v okolí dálnice D47 v modelovém území regionu Ostravsko.
- Navrhněte projekt regenerace vybrané lokality charakteru brownfield v modelovém území regionu Ostravsko.

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: Mgr. Jiří Novosák, 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 nahlázení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výtisky, 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 mohu užít své dílo – 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 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 diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

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

Ve Zlíně 2.5.2012



⁴ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní 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 výdělků 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 přihlídně k větší výdělků dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Cílem této diplomové práce je navrhnout projekt regenerace lokality brownfields v modelovém území regionu Ostravsko. V teoretické části jsou definovány základní pojmy vysvětlující příčiny existence brownfields a dále jsou zde uvedeny institucionální a finanční nástroje sloužící na podporu jejich regenerace. V praktické části se nachází hodnocení vývoje lokalit charakteru brownfields v území regionu Ostravsko a to mezi roky 2007 – 2012, kde je speciální pozornost věnována významu dopravní sítě.

Klíčová slova: brownfield, regenerace, Ostrava, regionální rozvoj

ABSTRACT

The aim of this diploma thesis is to suggest a project concerning brownfields locality regeneration in model area of the region Ostrava. The fundamental conceptions are specified in the theoretical part that explains causes of existence brownfields and furthermore there are specified institutional and financial instruments that are used to support their regeneration. Evaluation of development that is connected with locality brownfields in the region Ostrava is described in the practical part between the years 2007-2012, where is attracted attention to the meaning of transport network.

Keywords: brownfield, regeneration, Ostrava, regional development

Tímto bych chtěl poděkovat vedoucímu mé diplomové práce panu Mgr. Jiřímu Novosákovi, Ph.D. za odborné vedení, cenné rady a také připomínky, které mi poskytoval v průběhu zpracování mé práce.

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

OBSAH

ÚVOD	10
I TEORETICKÁ ČÁST	12
1 VYMEZENÍ PROBLEMATIKY BROWNFIELDS	13
1.1 HISTORICKÉ SOUVISLOSTI EXISTENCE BROWNFIELDS	13
1.2 VYMEZENÍ POJMU BROWNFIELD	15
1.3 KLASIFIKACE BROWNFIELDS	17
1.3.1 Podle předchozího využití.....	18
1.3.2 Podle pravděpodobnosti opětovnému využití - ekonomické aspekty	19
1.3.3 Podle umístění.....	20
1.4 DŮVODY REGENERACE BROWNFIELDS.....	22
2 NÁSTROJE NA PODPORU REGENERACE BROWNFIELDS V ČESKÉ REPUBLICE	25
2.1 POLITIKY A STRATEGIE KE VZTAHU K BROWNFIELDS	25
2.2 FINANČNÍ NÁSTROJE.....	28
2.2.1 Státní rozpočet.....	29
2.2.2 Úvěrové produkty finančních institucí pro obce.....	29
2.2.3 Soukromé zdroje	30
2.2.4 Programy ústředních orgánů státní správy	31
2.2.5 Mezinárodní zdroje	32
II PRAKTICKÁ ČÁST	39
3 CHARAKTERISTIKA REGIONU OSTRAVSKO	40
3.1 PŘÍLEŽITOSTI A RIZIKA BUDOUCÍHO ROZVOJE REGIONU OSTRAVSKO	41
4 METODY A NÁSTROJE POUŽITÉ K VÝBĚRU LOKALIT	42
4.1 VYMEZENÍ MODELOVÉHO ÚZEMÍ.....	42
4.2 VÝBĚR LOKALIT	43
4.3 PROSTOROVÉ ČLENĚNÍ MODELOVÉHO ÚZEMÍ	45
5 ZHODNOCENÍ DÍLČÍCH ATRIBUTŮ U VYMEZENÝCH LOKALIT	46
5.1 LOKALITY BROWNFIELDS V MODELOVÉM ÚZEMÍ.....	46
5.1.1 Poloha v rámci modelového území	46
5.1.2 Plocha a míra zastavění	49
5.1.3 Vlastnická struktura v souvislosti s ekonomickými subjekty	50
5.1.4 Ekologická zátěž	52
5.1.5 Zhodnocení všech sledovaných atributů	54
5.2 KOMPARACE VÝVOJE BROWNFIELDS SE ZBYLÝMI LOKALITAMI.....	55
6 NÁVRH PROJEKTU REGENERACE BÝVALÉHO LIHOVARU	63
6.1 CHARAKTERISTIKA LOKALITY	63
6.2 NÁVRH NOVÉHO VYUŽITÍ AREÁLU BROWNFIELD	66
6.3 FINANČNÍ RÁMEC PROJEKTU.....	69
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	72
SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	78
SEZNAM OBRÁZKŮ	80
SEZNAM TABULEK	81

SEZNAM PŘÍLOH.....	82
---------------------------	-----------

ÚVOD

Počátky problému brownfields v Evropě můžeme datovat již do poloviny 20. století, převážně do období po 2. světové válce, kdy evropská města zažívala největší růst. Rozprostírání měst do širšího okolí mělo za následek, že průmyslové oblasti vyskytující se ve 20. století převážně v okrajových částech urbanizovaného území se nyní nachází v jeho středu. Jelikož byly průmyslové areály uzamčeny uvnitř vnitřního centra měst, nemohlo dále docházet k jejich rozvoji. Tato skutečnost se stala jednou z příčin toho, že se subjekty působící v těchto oblastech začaly přesouvat do okrajových částí obcí a docházelo k opouštění průmyslových areálů uvnitř urbánního území, tedy ke vzniku brownfields. V zemích střední a východní Evropy je tento proces poněkud opožděn, o to více je však pocíťován v souvislosti s přechodem postsocialistických zemí z centrálně plánované ekonomiky na tržní systém. Řada podniků nebyla schopna čelit tržním podmínkám a docházelo ke snižování nebo k úplnému pozastavení činnosti, a tak byly tyto průmyslové podniky z ekonomických důvodů nuceny opustit své areály, které obtížně nacházely své nové využití. Proces úpadku ekonomických aktivit se přitom netýkal pouze průmyslu, ale postihoval rovněž zemědělství, služby, dopravu či armádní funkci, což dále zesílilo význam problematiky brownfields v současné době. Diplomová práce se proto zabývá tématem vysoce aktuálním.

Odkud pramení zájem o problematiku brownfields? Jednoduše řečeno jsou brownfields spojeny s celou řadou problémů ekonomického, sociálního i ekologického charakteru. Brownfields mohou mít negativní vliv nejen na fyzickou degradaci daného území, ale také na své okolí. Při regeneraci těchto lokalit dochází k zatraktivnění a zlepšení kvality života ve městech, zvýšení jejich konkurenceschopnosti a zamezování záboru zelených ploch včetně vysoce nežádoucí formy tzv. urban sprawl, tj. neřízeného rozšiřování zástavby do volné krajiny. V návaznosti na tyto poznatky se diplomová práce zabývá tématem nejen aktuálním, ale rovněž vysoce potřebným a opodstatněným.

Hlavním cílem této diplomové práce je navrhnout projekt regenerace lokality brownfields v modelovém území regionu Ostravsko. Návrh tohoto projektu je přitom založen na hodnocení vývoje lokalit charakteru brownfields v území regionu Ostravsko a to mezi roky 2007 – 2012. Speciální pozornost je věnována významu dopravní sítě.

Teoretické část této práce se zaměří na vymezení základních pojmů vysvětlujících příčiny existence brownfields a také poskytne přehled o institucionálních a finančních nástrojích, které v České republice mohou sloužit k regeneraci těchto lokalit.

V praktické části bude charakterizováno modelové území regionu Ostravsko, dojde k vymezení lokalit charakteru brownfields, vyskytujících se v blízkosti dálničního koridoru dálnice D47 a po zhodnocení vývoje těchto lokalit mezi roky 2007 – 2012, bude navrhnout projekt regenerace vybrané lokality brownfields.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 VYMEZENÍ PROBLEMATIKY BROWNFIELDS

Pokud bychom anglické slovo brownfield přeložili do češtiny, jeho doslovný překlad by byl „hnědé pole“. Toto slovní spojení se ale u nás příliš moc nevyužívá a ve většině případů se užívá termín brownfield, který si někdy při skloňování zachovává anglickou koncovku a neskloňuje se a v některých případech přejímá koncovky české. Poslední dobou se začínají objevovat i české ekvivalenty a to například podle toho o jaký typ poškozeného území se jedná (opuštěné areály, zastaralé průmyslové objekty, zpusťšené průmyslové plochy, ekologicky poškozené lokality, staré areály, chátrající průmyslové kapacity, atd.). Tyto synonyma mají tu přednost, že lépe vystihují postižené území než obecný výraz brownfield. (Alexová, 2007, s. 2)

1.1 Historické souvislosti existence brownfields

Termín „brownfield“ vznikl v USA a stal se hojně používaný po celém světě jako pojem označující problémové území. O významu problematiky brownfields pro USA svědčí ta skutečnost, že Agentura na ochranu životního prostředí v USA (EPA) začala v roce 1993 s iniciativou regenerace brownfields, která v pozdějších letech přešla do hlavního národního programu a změnila způsob vnímání a nakládání s kontaminovaným územím v USA. Brownfields se ale nevyskytují pouze v USA, ale také ve všech industrializovaných zemích a regionech. Evropská unie (dále jen EU), jejímž členským státem je od roku 2004 i Česká republika, se také pokouší nalézt správný způsob jak regulovat a nakládat s takovýmto územím. V současné době se instituce na úrovni EU, a také národní vlády členských zemí, snaží tento problém, vytvořený odkazem industrializace, řešit. Díky dlouholetým zkušenostem s danou problematikou by jako vzor při vytváření „politiky brownfields“ mohl sloužit právě příklad z USA. (Vanheusden, 2007, s. 559-560)

Od 1. ledna 2007 je EU tvořena 27 členskými státy, které dohromady mají více než 500 mil. obyvatel. Důležitou otázkou tedy je, jak velký problém v těchto státech tvoří lokality typu brownfields. Odpověď na tuto otázku není jednoduchá a to z toho důvodu, že jednotlivé členské státy nepoužívají jednotný systém k identifikaci těchto území. Některé státy kladou po vzoru USA důraz na kontaminaci brownfields, jiné státy požadavek na kontaminaci území v definici brownfields nekladou. Nicméně i přesto můžeme říci, že mnoho členských států má na svém území velké plochy kontaminované půdy. Některé staré ekologické zátěže se datují do období rozvoje průmyslu na počátku devatenáctého století.

Po více než 200 letech industrializace, čelí Evropa problému kontaminace půdy, vyplývající z přítomnosti nebezpečných látek, které byly používány v mnoha výrobních procesech. Znečištění půdy může mít ve členských zemích EU několik podob. I když neexistuje v celé EU globální registr kontaminovaných lokalit, můžeme podle informací jednotlivých členských států EU odhadovat, že počet kontaminovaných oblastí v EU je 3,5 mil., z toho 500 tis. míst je zatíženo významnou kontaminací, kterou je zapotřebí odstranit. (Vanheusden, 2007, s. 561-563)

V České republice se problematika brownfields dostala do popředí zájmu v souvislosti s radikální restrukturalizací domácí ekonomiky po roce 1989, která postihla stěžejní oblasti českého průmyslu a závody s výrobní tradicí již z 19. století. Každá technologická inovace s sebou přináší nové požadavky na umístění výrobních aktivit v průmyslovém areálu, se kterými se podnik postupně vyrovnává. Změny jako jsou např. náhlý nástup konkurence, radikální technologické inovace anebo prudký pokles poptávky, mohou vést ke kolapsu stávajících průmyslově obslužných struktur a k útlumu dlouhodobě úspěšně fungujících uskupení. V případě České republiky docházelo na místní i regionální úrovni na konci 90. let k fázování procesu deindustrializace a reindustrializace. Procesy doprovázející restrukturalizaci české ekonomiky jsou spojeny s úpadkem velkého množství středně velkých a velkých firem, což mělo za následek pokles někdy i úpadek některých odvětví. Z dlouhodobého hlediska je největší tlak vyvíjen na textilní, kožedělný a obuvnický průmysl, anebo také na výrobu skla a porcelánu. V uplynulých dvanácti letech prošel výraznou změnou také strojírenský a elektrotechnický průmysl, došlo k výraznému útlumu zemědělství a opuštění některých stěžejních forem hospodářství. Zároveň s procesem deindustrializace je však v případě České republiky možné pozorovat příchod nových investorů v průmyslu i službách, a tedy i šanci nového využití pro vlastní brownfields. Charakteristickým znakem spojeným s přílivem nových investic do České republiky je však lokalizace těchto zdrojů mimo opuštěné lokality.

V posledních letech jsme tak svědky nové éry pronikání městského života do širší krajiny, lokalizace velkoskladů a logistických center na hlavních dopravních tepnách a odsunování tradičních ekonomických aktivit z vnitřní části měst do jeho zázemí, což má za následek vznik brownfields. (Kadeřábková a Piecha, 2009, str. 60-62)

1.2 Vymezení pojmu brownfield

Bohužel neexistuje jednotná definice pojmu brownfield a tak dochází k jeho různým mutacím. Jednotlivé instituce, definují brownfields podle svých potřeb, zkušeností, a také na základě historické, geografické, demografické a ekonomické situace v daném státě a území. Zde máme některé vybrané definice:

- **Zahraniční**

Projekt CABERNET definuje brownfields jako území opuštěné a nevyužívané, postižené dřívějším využitím místa a jeho okolím, které může trpět problémy kontaminace půdy, vyskytující se zejména v rozvinutých městských oblastech a pro obnovu jeho prospěšné funkce je třeba intervence. (Ferber et al, 2006, str. 3)

Ve Velké Británii byla na základě spolupráce Ministerstva životního prostředí a Ministerstva pro dopravu a regiony (DETR) zpracována databáze NLUD-PDL (National Land Use Database of Previously Developed Land) obsahující informace o jednotlivých územích, která byla dříve využívána a která mohou být využita pro novou výstavbu a další rozvoj. Na základě tohoto dokumentu byly brownfields rozděleny do dvou odlišných skupin:

- a) pozemky, které jsou opuštěné, nevyužité a zdevastované
- b) pozemky, které jsou využívány, ale nedaří se dosáhnout jejich plného potenciálu

(Syms, 2010, str. 30-31)

Druhá skupina se ještě dále člení na 5 kategorií, které lze vidět v tabulce 1.

Tabulka 1: Kategorie dříve rozvinutých území

Kategorie A: Dříve využívané oblasti, které jsou nyní opuštěné

- mohly by být opět využívány bez dalších úprav
- nepatří zde území, které bylo využíváno pro těžbu nerostného bohatství nebo likvidaci odpadů, a také zemědělské pozemky a lesy

Kategorie B: Opuštěné budovy

- prázdné neobydlené budovy po dobu delší jeden rok
- v dobrém technickém stavu

Kategorie C: Opuštěné pozemky a stavby

- území tak poškozeno předchozí průmyslovou nebo jinou činností, které nelze opětovně využít bez některé z těchto úprav, např. demolice, vyčištění a zajištění staveb proti zřícení

Kategorie D: Pozemky nebo budovy, které jsou v současnosti používány a zahrnuty v územním plánu a mají stavební povolení

- zahrnuje místa, která jsou využívána, ale i budovy, které jsou opuštěny méně než 1 rok
- území, které je určeno pro rozvoj v rámci územního plánu

Kategorie E: Pozemky nebo budovy, které jsou v současné době využívány a u nichž je znám jejich potenciál pro přestavbu

- zahrnuje místa, která jsou využívána, ale i budovy, které jsou opuštěny méně než 1 rok a majitelé plánují v příštích 5 letech jejich přestavbu nebo likvidaci

Zdroj: vlastní zpracování na základě Syms (2010)

- **Česká republika**

Ministerstvo průmyslu a obchodu ve zpracované Národní strategii regenerace brownfieldů z roku 2008 vymezuje pojem brownfield jako: „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)

Jako další můžeme uvést definici Ministerstva pro místní rozvoj, které za brownfields považuje: „Všechny pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji původní funkci nebo jsou nedostatečně využité. Tyto nemovitosti také ekonomicky

a fyzicky deprimují sebe sama i své okolí. Složitostí a nákladností na řešení problémů spojených s renovací a ozdravením pak tyto nemovitosti odrazují soukromý kapitál od účinné intervence. MMR dále k anglickému výrazu brownfield používá českého ekvivalentu „deprimující zóna“.“ (Damborský, 2004, s. 1)

V České republice mají i jednotlivé regionální rady regionů soudržnosti své vlastní definice pojmu brownfield.

Regionální rada regionu soudržnosti Střední Čechy definuje pojem brownfield jako: *„Nemovitosti (pozemky nebo objekty), které se nachází na současně nebo v minulosti zastavěných územích, které nejsou efektivně využívány a které jsou zanedbané a případně i kontaminované. Jedná se o nemovitosti, které nelze efektivně využívat, aniž by proběhl proces jejich regenerace. Brownfield obvykle vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční či jiné aktivity.“* (RRRS SČ, 2011, s. 92)

ROP Severozápad ve svém prováděcím dokumentu vymezuje brownfield 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 vybavenosti. 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, s. 7)

A na závěr bychom ještě měli zmínit definici Regionální rady regionu soudržnosti Moravskoslezsko jejíž definice zní takto: *„Brownfields jsou 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)

1.3 Klasifikace brownfields

Lokality brownfields lze rozdělit do několika kategorií, které nám pomohou lépe pochopit, o jaký druh deprimovaného území se jedná. V následující části uvádíme tři nejdůležitější.

1.3.1 Podle předchozího využití

V České republice došlo se změnou režimu na konci 80. let 20. století k úpadku těžkého průmyslu a také zemědělské výroby. Řada společností, které prošly privatizačním procesem, měly krátkou dobu trvání. Důsledkem privatizace těchto areálů bylo také rozdrobení majetku na malé části, které se tím staly méně schopné nového rozvoje. Další areály se staly v důsledku nejasných vlastnických vztahů nepoužitelné. K těmto průmyslovým a zemědělským brownfields přibývaly v rámci demilitarizace také prázdné nebo nevyužívané armádní základny a sklady. Klasifikace brownfields podle předchozího využití tak může zahrnovat brownfields:

- **Průmyslové** – jedná se o pozemky, které byly dříve využívány pro průmyslové účely. Můžeme zde zařadit například objekty válcoven, chemiček, hutí, atd.
- **Důlní a těžební** – tyto oblasti se v České republice nachází převážně v Ústeckém a Moravskoslezském kraji, kde jsou velké naleziště nerostného bohatství.
- **Zemědělské** – pozůstatek komunistického režimu, kdy v obcích vznikaly tzv. JZD. V důsledku používání hnojiv a jiných chemikálií, lze očekávat sníženou kvalitu půdy.
- **Vojenské** – tyto lokality jsou výsledkem rušení vojenských posádek Armády České republiky a částečně také odsunem Sovětských vojsk z našeho území
- **Rezidenční** – na vzniku těchto brownfields se podílelo několik různých faktorů. Z menších obcí a měst, které se nacházejí v regionech se soustředěnou podporou státu, docházelo a stále ještě dochází k úbytku obyvatelstva, což má za následek růst opuštěných nebo chátrajících nemovitostí, které jsou díky své poloze neprodejně. Mezi potenciální brownfields můžeme v této kategorii také zařadit velká sídliště z panelových domů, kterým jejich životnost pomalu končí a ve veřejných rozpočtech není dostatek finančních prostředků na jejich revitalizaci, což může vést k postupnému vybydlení těchto sídlišť. (Šilhánková, 2006, s. 12)
- **Železniční a dopravní** – jako příklad můžeme uvést dopravní vlečky, překladiště, bývalé celní prostory atd.
- **Institucionální** (školy, nemocnice, věznice, atd.) – vznikají při přeměnách urbanizovaného území. Zahrnují opuštěné anebo zchátralé administrativní a jiné budovy, na jejichž provoz nemá obec peníze.
- **Obchodní** – nákupní střediska, sklady
- **Kulturní** – kulturní domy, kina
- **Rekreační** – sportovní hřiště volné prostory, parky (Ferber et al, 2006, s. 11 – 12)

1.3.2 Podle pravděpodobnosti opětovnému využití - ekonomické aspekty

Toto členění bylo vypracováno v rámci projektu CABERNET, který lokality brownfields rozdělil do tří základních kategorií.

Kategorie „A“ zahrnuje takové brownfields, které dokáže absorbovat soukromý sektor bez pomoci veřejných financí. Mají dobrou dopravní dostupnost, polohu a netrpí problémy, jako jsou např. komplikované vlastnické vztahy, kontaminace půdy nebo omezení územním plánem. Zainteresovanost veřejného sektoru je v tomto případě pouze v koordinační a propagační roli.

Kategorie „B“ jsou ty brownfields, které mají téměř vyvážený poměr mezi kladnými a zápornými stránkami. Pro soukromého investora nemá tato investice dostatečnou návratnost a je zapotřebí určité veřejné intervence (nejlépe neinvestiční). V zásadě se jedná o snahu přeměnit tento typ lokalit na kategorii typu A, o něž se poté postará soukromý sektor.

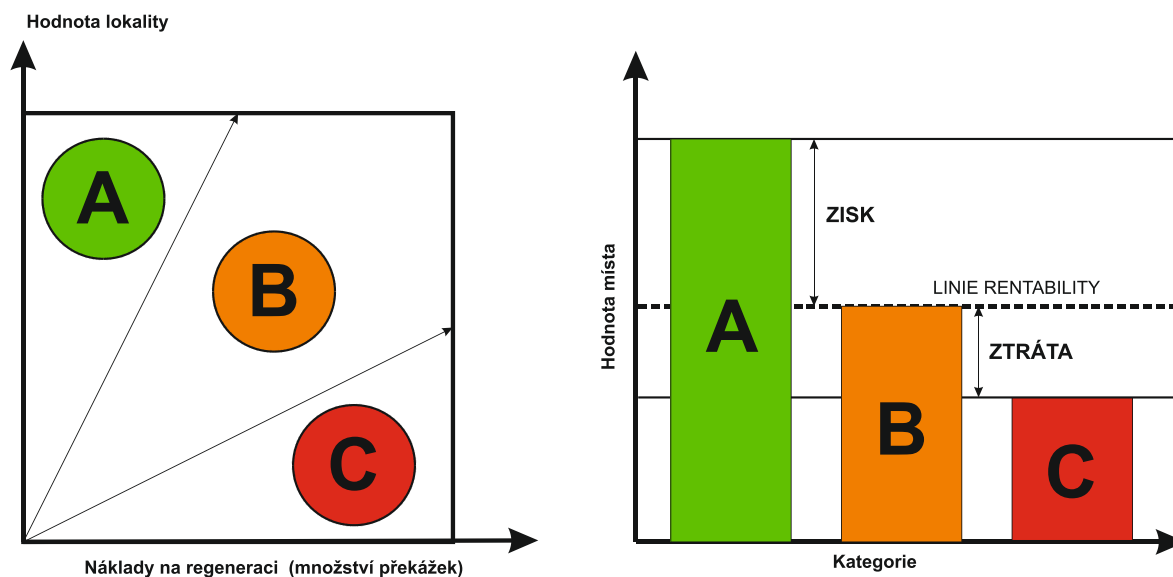
Kategorie „C“ obsahuje brownfields, které prozatím nemají příliš velkou šanci k regeneraci. Jedná se převážně o takové lokality, které jsou špatně přístupné a umístěné mimo komerční oblasti. Investice do těchto brownfields obvykle nemá příliš velkou návratnost, a proto na jejich podporu musí existovat velmi silný společenský důvod.

Kategorie „D“ je nad rámec kategorií A, B, C, které uvádí projekt CABERNET a tudíž ji ani nenajdeme v obrázku 1. Do této kategorie spadají brownfields, která představují určitá rizika, jako jsou např. budovy tak poškozené, že může hrozit jejich zřícení anebo ohrožení podzemních vod.

Z této kategorizace brownfields je zřejmé, které lokality je schopen regenerovat sám trh s nemovitostmi a které lokality vyžadují určitý druh veřejné podpory, viz obrázek 1.

Nutno ještě podotknout, že rozdělení brownfields do těchto tří respektive čtyř kategorií není fixní a může se v závislosti na daných faktorech, jako jsou např. legislativa, aktuální situace na trhu, postoj vlastníků, měnit. (Jackson, 2010, s. 5 – 6)

Obrázek 1: Členění brownfields podle pravděpodobnosti jejich opětovného využití



Zdroj: vlastní zpracování na základě Ferber et al (2006)

1.3.3 Podle umístění

V našem národním měřítku je velmi důležité, ve které obci se brownfield nachází. Existují totiž brownfields, které mají předpoklady pro regeneraci a brownfields, které nejsou investičně zajímavé, protože například nejsou dobře dopravně dostupné nebo existují jiné bariéry jejich regenerace. Institut pro udržitelný rozvoj sídel (IURS) klasifikuje zvláště nejprve obce do tří skupin podle objektivních indikátorů a poté dělí i lokality brownfields podle umístění v urbanizovaném území.

- **Klasifikace obce**

Klasifikace obce je pro nás velmi důležitá k tomu, abychom si uvědomili, v jak urbanizovaném prostoru se jednotlivé lokality brownfields nachází. Toto porozumění společně s polohou brownfields v obci nám pomůže určit, o jaký druh brownfield se pravděpodobně jedná. Jednotlivé typy obcí a jejich indikátory jsou znázorněny na obrázku 2. (Jackson, 2003, s. 6)

Obrázek 2: Lokační klasifikace pro obce

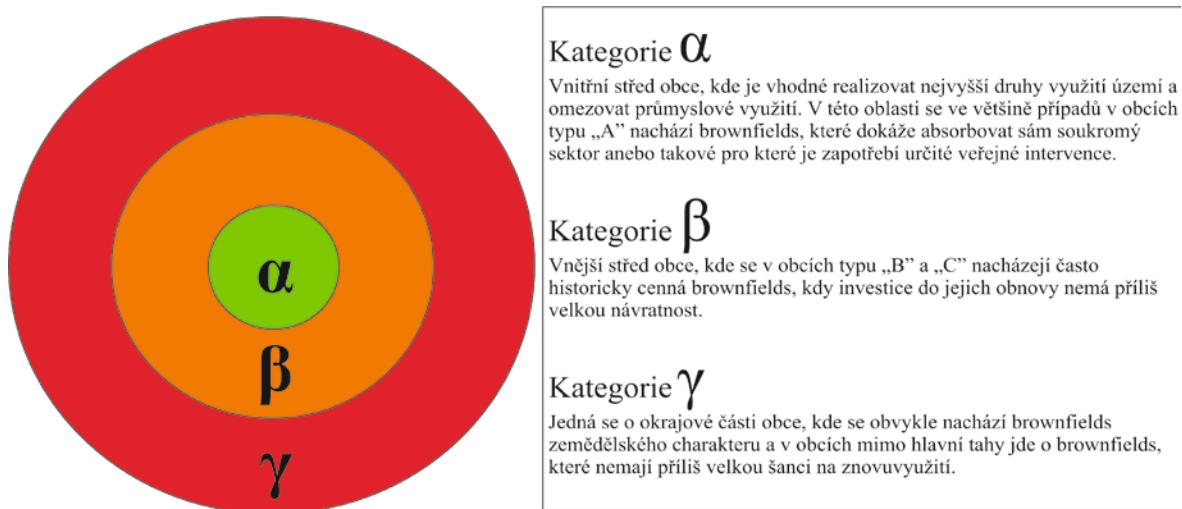
<p>Kategorie A - <i>Indikátory</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Součást metropolitní oblasti• Pozitivní přírůstek obyvatelstva• Vhodné demografické složení obyvatelstva• Nízká nezaměstnanost• Rostoucí daňové příjmy• Pozitivní rozvojový trend• Výrazná kulturní, sportovní, turistická anebo jiná hodnota• Středisko správních a kulturních výzkumných a vzdělávacích činností• Pozitivní politika znovuvyužití území
<p>Kategorie B - <i>Indikátory</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Není součástí metropolitní oblasti• Stagnující přírůstek obyvatelstva• Nevhodné demografické složení obyvatelstva• Vyšší nezaměstnanost• Stagnující rozvojový trend• Stagnace daňových příjmů• Na hlavní národní infrastrukturu• Podstatná kulturní, sportovní, turistická anebo jiná hodnota• Středisko správních a kulturních činností• Nevýrazná politika podpory znovuvyužití území
<p>Kategorie C - <i>Indikátory</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Je vzdálena od metropolitní oblasti• Trpí úbytky obyvatelstva• Nevhodné demografické složení obyvatelstva• Vysoká nezaměstnanost• Klesající rozvojový trend• Propad daňových příjmů• Mimo hlavní národní infrastrukturu• Nepodstatná kulturní, sportovní, turistická anebo jiná hodnota• Není střediskem správních a kulturních činností• Nemá politiku podpory znovuvyužití území

Zdroj: vlastní zpracování na základě Jackson (2003)

- **Polohové klasifikace brownfields v obci**

Pokud bychom se zeptali developerů jaký je nejdůležitější aspekt potenciálu rozvoje, zajisté by odpověděli, že je to „poloha“. Pro všechny obce, až na určité výjimky způsobené napojením na hlavní tahy anebo polycentrickým uspořádáním, bude platit navrhovaná polohová kategorizace na obrázku 3, která vyjadřuje umístění brownfield v obci. (Jackson, 2003, s. 6 - 7)

Obrázek 3: Polohová klasifikace brownfields v obci



Zdroj: vlastní zpracování na základě Jackson (2003)

Z výše uvedeného vyplývá, že je velmi nepravděpodobné, že se v obci typu „C“ bude nacházet mnoho brownfields, které nepotřebují veřejnou podporu a o jejichž opětovné využití se postará sám trh. Tyto brownfields nebudou v jejich středu a ani na strategických dopravních výpadovkách. Na druhou stranu se zde ale budou objevovat brownfields, které nemají potenciál k regeneraci, a jejich situace se bude postupem času zhoršovat.

Tato jednoduchá klasifikace může také posloužit k hrubému zjištění toho o jaké lokality brownfields se pravděpodobně jedná. V obcích typu „A“ a v jejich lokacích „ α “ a „ γ “ budou nejpravděpodobněji relativně bezproblémové typy brownfields, které si vyřeší sám trh. V těchto lokacích je také zapotřebí zvážit veřejnou podporu. (Jackson, 2003, s. 6 - 7)

1.4 Důvody regenerace brownfields

Koncept udržitelného rozvoje upřednostňuje investice do regenerace brownfields před investicemi na výstavbu na tzv. greenfields. O snahu zvýhodňovat využívání ploch narušených lidskou činností, resp. ploch nevhodně či neefektivně využívaných se dlouhodobě snaží všechny rozvinuté státy. Z obecného hlediska jednoznačně vyplývá, že aktivní podpora znovuvyužití brownfields nejenom posílí vitalitu a ekonomickou výkonnost měst a celé společnosti, ale také pomůže snížit tlak na úbytek krajiny, který způsobuje urbanistický rozvoj na greenfields. Politicky a ekonomicky vyspělejší státy již došly k závěru, že tyto nežádoucí procesy je nutné potlačovat, že nelze nečinně přihlížet přeměně významných částí obcí v neobyvatelné, ponechávat bez povšimnutí kriminální prostory při současném rozšiřování zástavby na úkor kvalitních částí volné krajiny a její

dostupnosti jako rekreačního zázemí sídel apod. Problematika dostala zcela jinou dimenzi poté, co ekonomické rozbory prokázaly, že intervence z veřejných rozpočtů na opatření eliminující rozsah urbanizovaných území ušetří obcím velké množství finančních prostředků, které jsou v dalších obdobích potřebné především na provoz infrastrukturních zařízení a správu nových sektorů. (Petruccová, 2007, s. 3)

Obecně se tvrdí, že investoři nemají o brownfields příliš velký zájem. Nicméně, jak dokládají dlouholeté zkušenosti mezinárodní poradenské firmy DTZ, investorům zpravidla nezáleží na tom, zda území bylo v minulosti lokalitou brownfield anebo zda se jedná o greenfield. Investory zajímá především návaznost na dopravní infrastrukturu a také vzdálenost dodavatelů a zákazníků. Pro investory je důležité, aby pozemky byly bez majetkových komplikací, s vydaným územním rozhodnutím, s dostatečnou kapacitou technické infrastruktury a bez ekologických zátěží. I když nabízené množství brownfields pokrývá poptávku investorů na několik desítek let dopředu, přesto jsme svědky stavu, kdy jsou neustále připravovány další pozemky typu greenfields pro budoucí průmyslové využití. Hlavním důvodem tohoto stavu je skutečnost, že investice do brownfields je mnohem složitější a rizikovější.

Brownfields se často vyznačují komplikovanými majetkoprávními vztahy, zdevastovanými budovami, výskytem starých ekologických zátěží a vylidněným okolím, což vše významně zvyšuje časovou a finanční náročnost projektu. Na druhou stranu však obvykle nevyžadují změnu územního plánu a jsou již napojeny na technickou a dopravní infrastrukturu. Tyto přednosti brownfields jsou však v praxi opomíjeny.

I když v mnoha obcích existují rozsáhlé plochy brownfields, v územních plánech se uvolňují stále nové rozvojové plochy na okrajích sídel. Takový přístup zhoršuje podmínky pro regeneraci již existujících brownfields, a také napomáhá k vytváření brownfields nových. Je důležité si uvědomit, že spolu s objekty a územím brownfields je v těchto lokalitách také nedostatečně využita veškerá existující technická infrastruktura, kterou nelze zrušit. Naopak zastavěné greenfields, které se obvykle nacházejí na okraji urbanizovaného území, je zapotřebí napojit na stávající infrastrukturu. (Rydvalova a Žižka, 2006, s. 5-6)

Z tabulky dva, která porovnává výhody a nevýhody investice do brownfields je patrné, že pro investory je jednoznačně nejvýhodnější investice do brownfields. V praxi je však situace opačná, a to převážně kvůli vysokým nákladům na sanace pozemků, demolice stávajících budov a někdy neřešitelným vlastnickým vztahům u lokalit brownfields.

Tabulka 2: Porovnání brownfields a greenfields z pohledu investora

Kritérium	Greenfield		Průmyslová zóna z greenfield		Brownfield	
	Skutečnost	Hodnocení	Skutečnost	Hodnocení	Skutečnost	Hodnocení
Komplikované vlastnické vztahy	Většinou ne	+	Většinou ne	+	Většinou ano	-
Změna územního plánu	ano	-	ne	+	ne	+
Potřeba napojení na technickou infrastrukturu	ano	-	ano	-	ne	+
Nutnost dopravního napojení	ano	-	ano	-	ne	+
Negativní vliv na životní prostředí	ano	-	ano	-	ne	+
Potřeba sanace ekologických zátěží	ne	+	ne	+	ano (někdy)	-
Demolice stávajících objektů	ne	+	ne	+	ano (obvykle)	-

Zdroj: upraveno na základě Rydvalová a Žižka (2006)

V předchozích částech byly zdůrazňovány především negativní stránky rozvoje brownfields. Na druhou stranu je třeba uvést, že regenerace brownfields přináší celou řadu ekonomických, sociálních a environmentálních výhod. V oblasti ekonomické se jedná především o zachování a tvorbu nových pracovních míst, růst konkurenceschopnosti regionu, zvýšení daňové základny a následně i příjmů do obecních rozpočtů. V sociální oblasti zvyšuje revitalizace brownfields kvalitu života v postižených lokalitách, zamezuje negativní migraci, a také odstraňuje hrozby pro zdraví a bezpečnost obyvatel. Z hlediska vlivu na životní prostředí omezuje stavbu nových rozvojových ploch na periferiích měst, obnovuje stav životního prostředí v regionu a zlepšuje kvalitu ovzduší i podzemních vod. (Rydvalová a Žižka, 2006, s. 6)

2 NÁSTROJE NA PODPORU REGENERACE BROWNFIELDS V ČESKÉ REPUBLICĚ

Sektorové politiky nebo také koncepty a strategie rozvoje územních celků jsou dokumenty, které vytvářejí rámcový plán pro zpracování programů rozvoje v návaznosti na alokaci veřejné podpory. Strategické programy rozvoje a podobné dokumenty jsou dokumenty politické, jejichž realizace není právně vymahatelná. Obsah těchto dokumentů by měl sloužit k obhájení souladu s cíli rozvoje v dané oblasti u předkládaných projektů, které ve většině případů vyžadují veřejnou participaci. (Kadeřábková a Piecha, 2009, s. 67)

2.1 Politiky a strategie ke vztahu k brownfields

K problematice brownfields má vztah řada strategických dokumentů v České republice. Tato kapitola uvádí jejich základní přehled.

- **Strategie regionálního rozvoje**

Tato strategie 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 je platná Strategie regionálního rozvoje České republiky pro roky 2007-2013, kterou vláda ČR schválila usnesením č. 560 ze dne 17. května 2006. Dokument určuje směřování politiky regionálního rozvoje České republiky na období 2007-2013. V důsledku toho v oblasti politiky soudržnosti reaguje na základní programové dokumenty vytvořené na národní úrovni, tj. Národní rozvojový plán a Národní strategický referenční rámec. Cílem strategie je stanovit témata podstatné pro podporu regionálního rozvoje a implementovat regionální dimenze do ostatních politik tam, kde je to účelné a potřebné.

Problematika brownfields je ve Strategii regionálního rozvoje ČR interpretována z jednotlivých územních anebo prostorových hledisek a představuje strategii pro řešení brownfields ve venkovských oblastech a ve městech. Na tvorbu brownfields působí změny v ekonomické struktuře území v důsledku útlumu průmyslové výroby ve městech a opouštění některých výrobních areálů. V návrhové části se problematice brownfields věnují dvě osy:

a) Prioritní osa 2 – Ekonomika regionů

V této prioritní ose se brownfields zabývá prioritou 2.1: *Vytváření podmínek pro dynamický hospodářský rozvoj regionů*. Za cíl si klade podporu podnikatelského prostředí v regionech ČR a podporu revitalizace opuštěných průmyslových a neprůmyslových areálů. Rekonverze a regenerace brownfields by měla sloužit jako jeden z důležitých nástrojů na ochranu stávajících zelených ploch, před rozvojem zástavby a měla by sloužit ke zlepšení životního prostředí obyvatel sídel.

b) Prioritní osa 3 – Lidé a osídlení

Zde v prioritě 3.4: *Rozvoj a regenerace měst* si Strategie regionálního rozvoje klade za cíl oživení hospodářského života měst postižených útlumem hospodářských aktivit a regeneraci postižených území. K regeneraci těchto brownfields by mohla sloužit změna využití např. na obytné nebo smíšené zóny, lokalizovat zde sportovně rekreační zařízení, apod. (Kadeřábková a Piecha, 2009, s. 67-68)

- **Politika územního rozvoje**

Politika územního rozvoje České republiky je řízena MMR ČR v rámci zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Jedná se o nástroj územního plánování, který určuje požadavky a rámec pro konkretizaci ve stavebním zákoně obecně uváděných úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, a to zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území. Tento dokument slouží také ke koordinaci dalších nástrojů veřejné správy ovlivňujících územní rozvoj. Tím myslíme např. Program rozvoje územního rozvoje obce a Program rozvoje územního rozvoje kraje.

Politika územního rozvoje se snaží reagovat na problematiku brownfields a jejich regeneraci tím, že vytváří předpoklady pro nové využití těchto brownfields s ohledem na požadavek hospodárně využívat zastavěné území a zajistit ochranu nezastavěného území. Tento proces je stimulován snahou o hospodárné využívání území a bránění vzniku nežádoucích forem suburbanizace. (Kadeřábková a Piecha, 2009, s. 68-70)

- **Státní politika životního prostředí 2004-2010**

SPŽP tvoří základní rámec veřejné podpory, který vychází z potřeby reagovat na vývoj životního prostředí v předchozích letech a který směřuje k větší integraci cílů sociálních, hospodářských a environmentálních politik a na který je nutno navázat přechodem

z dokumentu resortního k dokumentu respektujícímu požadavky udržitelného rozvoje. Jedná se o základní referenční dokument pro ostatní sektorové i regionální politiky z hlediska životního prostředí a měl by být nástrojem napomáhajícím strategickému rozhodování.

Problematika brownfields se v dokumentu objevuje již ve výčtu nejzávažnějších problémů životního prostředí souvisejících s nedostatečnou ochranou zemědělského půdního fondu a volné krajiny. Vedle nedostatečného upřednostňování rozvoje na již zastavěných či zdevastovaných plochách cituje analýza i vysoký počet rizikových starých ekologických zátěží. Analytická část dokonce řadí brownfields mezi vážné hrozby udržitelného rozvoje. SPŽP neobsahuje přímo cíle související s regenerací brownfields, ty ale mohou souviset s cíli v těchto prioritních osách: (Alexová, 2007, s. 3)

- a) Prioritní osa 2: Udržitelné využívání přírodních zdrojů, materiálové toky a nakládání s odpady

V této prioritní ose se jedná o podoblast 2.2.4. *Ochrana půdy* kde se mluví o zvýšení účinnosti odvodů za zábor půdy se zohledněním biologické rozmanitosti na ní jako ekonomického nástroje plošné ochrany půdy např. valorizace sazebníku odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu.

- b) Prioritní osa 3: Životní prostředí a kvalita života

Zde se problematice brownfields nepřímo dotýkají kapitoly související s krajinou např. opatření 3.4 *Environmentálně příznivé využívání krajiny*. (MŽP ČR, 2004)

- **Národní strategie regenerace brownfields**

Tato strategie byla zpracována na základě *Strategie regenerace brownfields*, kterou pro agenturu CzechInvest v letech 2003 až 2004 zpracovalo konsorcium mezinárodních a českých konzultačních firem. (Grulich a Gargoš, 2009, s. 6)

Národní strategie regenerace brownfieldů (NSRB) byla zpracována na základě usnesení vlády ze dne 31. srpna 2005 č. 1100 k zabezpečení investiční přípravy území pro umístění strategických průmyslových zón a k pokrytí nezajištěných finančních prostředků státního rozpočtu na výstavbu průmyslových zón pro období od roku 2005 na území ČR. (MPO ČR, 2008, s. 2-3)

„Vizí Národní strategie regenerace brownfieldů je celkové ozdravění území, rozšíření nabídky pro podnikatele, zlepšení životního prostředí ve všech jeho složkách a dosažení efektivního využití dříve zanedbaného území s ohledem na tvorbu kvalitní struktury osídlení

i krajiny, při respektování kulturně-historických, ekonomických, ekologických i sociálních hledisek. Základním cílem Strategie je vytvoření vhodného prostředí pro rychlou a efektivní realizaci regeneračních projektů a prevenci vzniku nových brownfields.“ (MPO ČR, 1994-2012)

Jedním z důležitých podkladů NSRB byla vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields. V roce 2005 ji začala zpracovávat agentura CzechInvest ve spolupráci s jednotlivými kraji. Celý projekt byl ukončen v roce 2007. Výsledkem této studie je ucelený přehled o brownfields v celé České republice, který je podkladem pro zařazování lokalit do NSRB. Jedná se o ucelenou databázi, ze které budou moci být vybírány projekty pro regeneraci a rozvíjení dalších investičních příležitosti pro developery a investory. (Grulich a Gargoš, 2009, s. 6)

Při zpracování vyhledávací studie bylo lokalizováno 2 355 lokalit, jejichž rozloha činí celkem 10 362 ha a plocha zastavěná objekty je 1 412 ha. (MPO ČR, 2008, s. 2-3)

2.2 Finanční nástroje

Projekty regenerace brownfields obvykle kladou vysoké požadavky na financování, které jsou způsobeny složitostí a vyššími riziky jako jsou např. složité vlastnické vztahy a případná kontaminace půdy. Zejména v oblastech, které jsou pro soukromý sektor méně atraktivní, musí obce komunikovat s případnými investory a nabízet veřejnou podporu, která dopomůže ke zmírnění rizik. V dnešní době, kdy je množství finančních prostředků pro developerské společnosti a investory ze soukromého sektoru vzhledem k restriktivním podmínkám při poskytování půjček omezené, je financování z obecních rozpočtů pod velkým tlakem. (Šindelářová, 2011, s. 10)

Revitalizaci brownfields můžeme financovat několika možnými způsoby. Při výběru způsobu financování bychom ovšem měli pečlivě zvážit všechna rizika a požadavky, které souvisí s využitím daného finančního zdroje. Jako základní způsoby financování revitalizace brownfields můžeme uvést například tyto níže uvedené. (Jáč et al, 2006, s. 30)

- **Rozpočty krajů a obcí**

Revitalizaci neprůmyslových brownfields může kraj nebo obec řešit různým způsobem. Jelikož se však u revitalizace brownfields jedná o delší časový horizont, musí být tento plán zahrnut do rozpočtového výhledu, který je pomocným nástrojem územního samosprávného celku, sloužící pro střednědobé finanční plánování rozvoje hospodářství.

Sestavuje se zpravidla na 2 – 5 let následujících po roce, na který se sestavuje roční rozpočet. Pokud by se obec rozhodla financovat revitalizaci neprůmyslových brownfields ze svých vlastních prostředků, což je obvykle velice náročná a dlouhodobá záležitost, museli by být její návratné i nenávratné prostředky na dostatečné výši.

Obec může samozřejmě využít i další prostředky potřebné pro svou činnost jako např. návratnou finanční výpomoc ze státního rozpočtu, z rozpočtu kraje, prostředky poskytnuté prostřednictvím Národního fondu a další návratné zdroje (půjčka, úvěr, výnos z prodeje vlastních dluhopisů, atd.). (Jáč et al, 2006, s. 30)

- **Dotace kraje obcím**

Jednou z podmínek, kterou musí obec mít pro získání dotací na regeneraci brownfields ze státních fondů České republiky a fondů Evropské unie je zpracovaná a schválená územně plánovací dokumentace. Pro některé menší obce může být pořízení těchto dokumentů finančně náročné, a proto kraje v rámci svých dotačních titulů poskytují finanční příspěvky na jejich pořízení. Jejich cílem je prosadit spolu se zájmem kraje nadmístní celokrajské zájmy jako např. regenerace brownfields. (Jáč et al, 2006, s. 31)

2.2.1 Státní rozpočet

Ze státního rozpočtu je krajům a obcím převáděna část daňových výnosů, které tvoří příjmovou část jejich rozpočtu. Jedná se o tzv. výlučné a sdílené daně. Ve většině obcí tvoří převážnou část jejich příjmů. V České republice je obcím poskytována řada dotačních titulů. K financování brownfields mohou sloužit tzv. *účelové dotace*, které jsou charakteristické svým přesně vymezeným účelem použití. Tyto dotace jsou poskytovány na konkrétní akce a na předem stanovené okruhy potřeb. Nejedná se pouze o účel, na který mohou být tyto dotace využity, ale zároveň se také stanovují podmínky, kde vlastní zdroje místních rozpočtů se musí určitou částí podílet na úhradě příslušných nákladů. (Jáč et al, 2006, s. 31)

2.2.2 Úvěrové produkty finančních institucí pro obce

V dnešní době velké množství obcí využívá na investiční rozvoj úvěrování. Tyto úvěry mají zpravidla nepravidelný charakter a poskytují je finanční instituce, zejména potom peněžní ústavy. Úvěry jsou finančními institucemi poskytovány pouze za předem stanovených podmínek a po předložení požadovaných dokladů. Existují dva základní druhy poskytovaných úvěrů, které mohou sloužit k financování regenerace brownfields.

- a) **Úvěr na investice** je obvykle poskytován na pořízení dlouhodobého hmotného majetku tzn. na stavby včetně projektů a to až do výše rozpočtových nákladů, dále na stroje a zařízení nebo jejich soubory a také na ostatní DHM až do výše pořizovací ceny. Finanční prostředky z tohoto úvěru může obec čerpat postupně k přímým platbám na účet dodavatele na základě předložených dokladů. (Jáč et al, 2006, s. 35)
- b) **Program MUFIS 2** je vyhlášen Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou, a.s., (ČMZRB) a jeho financování je zabezpečováno ze zdrojů sdružených ČMZRB a Municipální finanční společností a.s. (MUFIS) ve společném úvěrovém fondu. Příjemcem mohou být města a obce na území České republik, s výjimkou hl. města Prahy, a svazky obcí založené 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 do deseti let. (ČMZRB, 2004)

2.2.3 Soukromé zdroje

Zdroje soukromého sektoru jsou většinou použity na revitalizaci objektů, které mají výhodnou polohu, nulovou nebo zanedbatelnou ekologickou zátěž a soukromý investor je přesvědčen, že jeho podnikatelský záměr bude realizovat zisk.

Partnerství veřejného a soukromého sektoru neboli PPP označuje soubor nástrojů a metod pro spolupráci veřejného a soukromého sektoru při přípravě, realizaci a provozování daných typů veřejných služeb. Typickými příklady realizace pomocí PPP jsou projekty v těchto oborech:

- a) Dopravní infrastruktura – dálnice, tunely, mosty
- b) Administrativní a ubytovací kapacity – úřady, soudy, ubytovny
- c) Zdravotnictví – nemocnice
- d) Školství – univerzitní komplexy, studentské koleje
- e) Obrana – výzbroj, speciální infrastruktura (Jáč et al, 2006, s. 30-35)

Mezi výhody PPP projektů patří např. vyšší kvalita veřejných služeb při vynaložení stejných nebo nižších nákladů, přenos některých rizik na soukromý sektor a umožnění realizace infrastrukturních projektů dříve, rychleji a bez rizika překračování veřejných rozpočtů. Zadavatelem je vždy veřejný subjekt, který specifikuje své potřeby a výstupy, které od soukromého sektoru očekává. Na konci projektu infrastruktura přechází do vlastnictví veřejného sektoru. (PPP Centrum, 2012)

2.2.4 Programy ústředních orgánů státní správy

Kromě již zmíněných dotačních titulů je možné regeneraci brownfields financovat také z některých vyhlášených programů jednotlivých ministerstev.

Ministerstvo financí České republiky

MF ČR společně s MŽP ČR zajišťuje vlastníkům privatizovaného majetku úhradu nákladů na odstranění ekologických zátěží vzniklých před privatizací. Pod pojmem „staré ekologické zátěže“ jsou zahrnuta kontaminovaná místa, jako jsou např. podzemní vody, skládky, stavební konstrukce, kde byl tento stav způsoben státními podniky v období před privatizací, a to používáním technologií a chemických látek nešetrných k životnímu prostředí. Ekologický přístup České republiky k privatizovanému majetku patří v rámci zemí bývalého východního bloku mezi ojedinělé. Žádná z těchto zemí ne zvolila v souvislosti s privatizací tak velkorysý program v oblasti odstraňování škod způsobených minulou činností státních podniků před privatizací. (Jáč et al, 2006, s. 30-35)

Od roku 1991 do první poloviny roku 2011 bylo uzavřeno celkem 283 ekologických smluv s nabyvateli privatizovaného majetku a z toho vyplývající garance ve výši 175 489 mil. Kč. (MF ČR, 2005)

Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky

Regionální programy podpory MMR ČR patří mezi velice účinné nástroje, kterými může státní správa pozitivně ovlivňovat území regionů, především těch znevýhodněných nebo strukturálně či jinak postižených. Na rok 2012 MMR ČR zveřejnilo následující programy, které by mohly být použity na regeneraci brownfields. (Jáč et al, 2006, s. 30-35)

- **Podpora revitalizace bývalých vojenských areálů**

Cílem tohoto programu je přispět formou dotace na rekonstrukci ploch a budov v bývalých vojenských areálech k novému využití (poskytování služeb ve veřejném zájmu nebo k podnikatelským činnostem). Program je určen obcím, na jejichž katastrálním území došlo v období od vytvoření obecních zastupitelstev v roce 1990 k rušení vojenských posádek nebo zařízení a které převzaly příslušný vojenský majetek do svého vlastnictví. Příjemcem tedy může být obec nebo také svazek obcí. V průběhu psaní této práce byl již příjem žádostí do programu ukončen. Po skončení výzvy program eviduje celkem 62 žádostí s celkovou požadovanou dotací 341 mil. Kč.

- **Podpora obnovy a rozvoje venkova**

Program podporuje hospodářský rozvoj obcí, stavební obnovu obytných, kulturních a hospodářských objektů, obnovu a výstavbu občanské vybavenosti, technické infrastruktury a péči o krajinu. Program zahrnuje celkem pět dotačních titulů, u kterých je ve čtyřech případech příjemce dotace obec do 3000 obyvatel nebo svazek obcí a v jednom případě se jedná o obec, která se umístila na prvních třech místech v soutěži Vesnice roku 2011. Žádost o poskytnutí dotace bylo možné podávat od 1. prosince 2011 do 17. 2. 2012. Celkem bylo do tohoto programu přihlášených 1641 žádostí v celkové výši požadované dotace 480 mil. Kč. (MMR ČR, 2012)

Ministerstvo kultury České republiky

MK ČR realizuje „Program regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón“, slouží k obnově kulturních památek nacházejících se v nejcennějších částech českých historických měst, prohlášených za památkové rezervace a památkové zóny. Příjemci dotace mohou být pouze města a obce, na jejichž území je prohlášena městská památková rezervace nebo městská památková zóna. (Jáč et al, 2006, s. 30-35) Na rok 2012 je pro program alokována částka 137 mil. Kč. MK ČR poskytuje prostředky i na záchranu a provoz některých technických památek při rozsáhlých revitalizacích průmyslových zón. (MK ČR, 2007)

Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky

MPO ČR spolu s dalšími orgány státní správy finančně zajišťuje sanace lokalit po těžbě uranu a lokalit znečištěných radionuklidy. Sanace lokalit po bývalé těžbě a úpravě uranu provádí DIAMO s. p. a odštěpené závody SUL Příbram, GEAM D. Rožínka, ODRA v Ostravě a TÚU ve Stráži pod Ralskem. Tyto práce jsou hrazeny ze zvláštní kapitoly státního rozpočtu vedené MPO ČR, které je také garantem sanací ploch narušených těžbou v severozápadních Čechách a na Ostravsku financovaných MF ČR. (Jáč et al, 2006, s. 33)

2.2.5 Mezinárodní zdroje

Pro regeneraci nebo zamezení tvorby lokalit brownfields se ve světě využívají různé finanční nástroje, počínaje vlastními zdroji soukromých investorů, přes cizí prostředky získané např. od komerčních bank, prostředky z veřejných rozpočtů a prostředky z Evropské unie konče. Problémem při využívání finančních zdrojů z programů a iniciativ EU je nepřeborné množství omezujících kritérií, které musí žadatel splnit, aby danou podporu

získal. Regeneraci brownfields v ČR lze v současné programovací období 2007-2013 získat z těchto tematických a regionálních operačních programů: (Jáč et al, 2006, s. 35)

ROP Moravskoslezsko

- a) **Oblast podpory 2.3: Podpora využívání brownfields** podporuje vhodným způsobem využívání opuštěných areálů tak, aby byly v souladu s potřebami regionu. Jsou podporovány aktivity jako např. dekontaminace nezávažných zátěží, databáze brownfields a její aktualizace, demolice, vyklízení pozemků atd.
- b) **Oblast podpory 3.1: Rozvojové póly regionu** si klade za cíl zvýšit růstový potenciál měst revitalizací brownfields a vybraných městských částí a zajistit přípravu dalších rozvojových zón. Podporovanými aktivitami jsou např. pořízení projektové dokumentace, rekonstrukce a výstavba aj.
- c) **Oblast podpory 3.2: Subregionální centra** se zaměřuje na všestranné zkvalitnění rozvoje měst a jejich občanské infrastruktury v souladu s potřebami jejich udržitelného rozvoje. Podpora s této oblasti může směřovat na sanace průmyslových areálů, demolice, vyklízení pozemků, pořízení projektové dokumentace atd.
- d) **Oblast podpory 4.1: Rozvoj venkova** podporuje komplexní rozvoj venkova a snaží se o zachování základní funkce venkovského prostoru regionu Moravskoslezsko pro obyvatele, návštěvníky i investory. Mezi podporované aktivity patří např. výstavba infrastruktury. (RRRS MS, 2011, s 63-83)

ROP Střední Morava

V tomto regionálním operačním programu se regenerací brownfields zabývá celá **prioritní osa 2: Integrovaný rozvoj a obnova regionu**. Podporována je regenerace brownfields především v urbanizovaném území, kde se kromě odstranění nevyužívaných nemovitostí, které zhoršují atraktivitu prostředí pro život, následně vytvoří podmínky pro rozvoj nových podnikatelských aktivit. Využití brownfields může být realizováno pouze ve vymezených CZ-NACE, dále jsou podporovány stavební úpravy a případné rozšíření, modernizace a revitalizace stávajících objektů pro podnikání v rámci brownfields. Demolice nevyužitých staveb a zchátralých objektů je možná pouze v rámci regenerace brownfields. (RRRS SM, 2012, s. 59-109)

ROP Jihovýchod

- a) **Oblast podpory 3.1: Rozvoj urbanizačních center** podporuje integrovaná řešení specifických problémů urbánních center prostřednictvím IPRM. Aktivity, které tato oblast podporuje, jsou např. odstraňování starých ekologických zátěží, demolice staveb, nákup nemovitostí aj.
- b) **Oblast podpory 3.2: Rozvoj regionálních středisek** se zaměřuje na regeneraci, revitalizaci a konverzi brownfields a s tím souvisejících zanedbaných území, včetně úpravy a výstavby doprovodné a technické infrastruktury.
- c) **Oblast podpory 3.3. Rozvoj a stabilizace venkovských sídel** si klade za cíl revitalizaci brownfields nacházejících se ve venkovských sídlech a zajištění nové využití objektů a ploch, které pozbyly svou původní funkci. Podporované aktivity jsou stejné jako u předchozích dvou oblastí podpory. (RRRS JV, 2007, s. 40-55)

ROP Jihozápad

- a) **Oblast podpory 2.1: Integrované projekty rozvojových center** klade důraz na sanaci a revitalizaci zanedbaných areálů objektů a ploch v sídlech. Z této oblasti můžeme financovat např. sanaci a revitalizaci brownfields, přípravu území pro podnikání a služby, revitalizaci centra města a památkově chráněných objektů a území.
- b) **Oblast podpory 2.2: Rozvojové projekty spádových center** má stejné cíle jako předchozí oblast podpory jen se zaměřením na spádová centra.
- d) **Oblast podpory 2.3 Revitalizace částí měst a obcí** má totožné cíle s předchozí oblastí podpory jen se zaměřením na části měst a obcí nacházející se v regionu soudržnosti NUTS II Jihozápad. (RRRS JZ, 2012, s. 34-55)

ROP Severozápad

- a) **Oblast podpory 1.1: Podpora rozvojových pólů regionu** se vztahuje na regeneraci, revitalizaci a zatraktivnění městských částí, areálů a objektů vedoucí k jejich oživení a znovuvyužití. Revitalizace brownfields musí být spojena s realizací další aktivity (park, nové budovy atd.). Pouhá přeměna brownfields na greenfields není v této oblasti podporována. Úplně nepřijatelná je i příprava území pro developerské projekty.
- b) **Oblast podpory 1.2: Podpora revitalizace a regenerace středních a malých měst** se zaměřuje na regeneraci brownfields tzn. areálů dříve využívaných pro

průmyslové, dopravní, vojenské, administrativní aj. účely ve městech. Tyto areály by po regeneraci měly mít veřejné využití nevýrobní povahy (nepřijatelné jsou činnosti zpracovatelského charakteru). Mezi podporované aktivity také patří dekontaminace a sanace postižených území, pokud nespadá do působnosti OP ŽP, (jako součást širšího projektu v rámci regenerace městského prostředí) a související dopravní a technické infrastruktury jako součásti širšího konceptu regenerace určitého území.

- e) **Oblast podpory 2.2: Investice pro zlepšení fyzické infrastruktury** si klade za cíl zvýšení kvality veřejné infrastruktury a kvality prostředí pro život obyvatel. Mezi podporované aktivity patří např. stavební obnovy a dostavby veřejných prostranství, náměstí, architektonických prvků, rekonstrukce a regenerace zchátralých objektů a výrobních a jiných areálů dříve využívaných pro průmyslové, dopravní, vojenské a administrativní účely. (RRRS SZ, 2007, s. 28-57)

ROP Severovýchod

- a) **Oblast podpory 2.1: Rozvoj regionálních center** podporuje regeneraci a revitalizaci brownfields a investice do dopravní a technické infrastruktury průmyslových zón a také lokalit menšího rozsahu. Podpora je zaměřena na brownfields s následným využitím především pro rozšíření občanského vybavení nebo pro podnikatelskou činnost vyjma cestovního ruchu.
- b) **Oblast podpory 2.2: Rozvoj měst** má zaměření na regeneraci brownfields uvnitř měst.
- c) **Oblast podpory 2.3 Rozvoj venkova** se liší od předchozích dvou pouze v oblasti působnosti. Tato oblast podpory se zaměřuje na venkovské brownfields.
- d) **Oblast podpory 4.1: Podpora rozvoje infrastruktury pro podnikání** se zaměřuje na revitalizaci brownfields za účelem rozvoje podnikatelských aktivit. Podporovány jsou investiční projekty, jejichž cílem je regenerace a revitalizace brownfields nacházejících se uvnitř urbanizovaných území určených územními plány měst a obcí k rozvoji podnikatelských aktivit. Podpora je vymezena rozlohou brownfields a velikostí obce, kde se nemovitost nachází (RRRS SV, 2012, s. 50-103)

ROP Střední Čechy

- a) **Oblast podpory 3.1: Rozvoj regionálních center** podporuje odstraňování nevyužitelných staveb a ekologických zátěží a obnovu a rekonstrukci stávajících objektů. Regenerace brownfields v urbanizovaném území pro využití na veřejné prostory anebo veřejnou zeleň bude povolena pouze v případech, kdy jsou tyto

brownfields ve vlastnictví veřejných institucí. Příjemcem dotace jsou převážně obce a kraje.

- b) **Oblast podpory 3.2: Rozvoj měst** má totožné podmínky pro regeneraci brownfields jako předcházející oblast podpory, rozdíl je pouze v zaměření na města.
- c) **Oblast podpory 3.3: Rozvoj venkova** je zaměřena na venkovské brownfields. (RRRS SČ, 2012, s. 87-176)

OP Životní prostředí

- a) **Oblast podpory 4.2: Odstraňování starých ekologických zátěží** slouží k podpoře sanací vážně kontaminovaných lokalit (jako jsou např. průmyslové objekty, vojenské a zemědělské areály a brownfields s výskytem staré ekologické zátěže) ohrožujících složky životního prostředí a zdraví člověka v případech, kdy žadatel o podporu není původcem kontaminace nebo původce již neexistuje (stará ekologická zátěž), nebo v případě, že je tato povinnost vázána na organizační složku státu nebo právnickou osobu která byla pro tyto účely zřízena státem.
- b) **Oblast podpory 6.5: Podpora regenerace urbanizované krajiny** si klade za cíl zvýšení počtu, rozlohy a přírodní kvality segmentů přírodního charakteru v zastavěných územích. Předmětem podpory je v tomto případě výsadba vegetace s přírodě blízkým charakterem na místě dříve odstraněných malých (na pozemcích menších než 10ha) a ekonomicky těžko využitelných brownfields a bývalých vojenských výcvikových areálů. (MŽP ČR, 2009, s. 50-77)

OP Podnikání a inovace

Na brownfields se zde zaměřuje **oblast podpory 5.3: Infrastruktura pro podnikání**. Cílem je podpora infrastruktury pro vznik a rozvoj nových firem s inovačním potenciálem a s využitím brownfields. Typovým podporovaným projektem v rámci této oblasti podpory může být přeměna brownfields na podnikatelskou zónu, tj. realizace nové nebo rozvoj stávající zainvestované plochy včetně související technické a dopravní infrastruktury nebo přeměna objektu z brownfields na objekt sloužící k podnikání. V rámci této oblasti podpory budou podporovány také velké podniky, a to z důvodu organizační a finanční náročnosti realizace investic jak do nových podnikatelských nemovitostí, tak zejména za současného stavu nevyužitelných, zchátralých či ekologicky postižených nemovitostí tzn. brownfields, a to zejména ve strukturálně nejpostiženějších oblastech které jsou vymezeny vládou ČR, kde tyto brownfields samy o sobě nepředstavují ekonomicky výhodné projekty. (MPO ČR, 2011, s. 93)

Evropská investiční banka (EIB)

Revitalizace brownfields někdy vyžaduje, aby investoři získali úvěrové prostředky na delší dobu. Jednou z možností jak získat potřebné zdroje, při splnění řady podmínek, je zajistit si je z Evropské unie. Kapitálové investiční projekty v EU financuje EIB. Tato instituce je autonomním orgánem v rámci struktury Evropské unie, vytvořeným k financování kapitálových investičních projektů, které naplňují cíle jednotlivých politik EU. Byla zřízena Římskou smlouvou v roce 1958, v rámci rozhodnutí o založení Evropských společenství. Vlastníky banky jsou všechny členské státy EU. K plnění svých úkolů získává na mezinárodních finančních trzích prostředky, které jsou pak za co nejvýhodnějších podmínek směřovány k financování dílčích projektů v souladu s cíli EU.

Česká republika je členem EIB od vstupu do Evropské unie. Pokud chtějí investoři získat finanční prostředky na regeneraci brownfields prostřednictvím EIB, musí splnit řadu požadavků. Banka například požaduje, aby všechny projekty PPP, které chce podporovat, byly finančně silné, životaschopné z ekonomického a technického hlediska, aby byly v souladu s normami pro životní prostředí a byly předmětem výběrových řízení v souladu s pravidly pro zadávání veřejných zakázek v EU anebo také v České republice. (Jáč et al, 2006, s. 38)

Jedním z nástrojů Evropské investiční banky je fond JESSICA. Jedná se o holdingový fond, který funguje na principu využívání návratných zdrojů, které jsou formou dlouhodobých úvěrů, půjček, záruk a investičního kapitálu poskytovány na investice do městských oblastí. Představuje administrativně méně náročnou a jednodušší cestu k evropským penězům. Jako první v ČR tento fond začala v roce 2010 využívat Regionální rada regionu soudržnosti Moravskoslezsko. (MMR ČR, 2010)

Finanční mechanismus EHP/Norska

Státy Evropského sdružení volného obchodu, mezi které patří Lichtenštejnsko, Island a Norsko se v roce 2003 zavázaly v rámci tohoto finančního nástroje přispívat ekonomicky slabším zemím patřícím do Evropského hospodářského prostoru. (Jáč et al, 2006, s. 38) V období 2009-2014 může Česká republika z tohoto mechanismu čerpat finanční prostředky v celkové hodnotě 131,8 mil. EUR. Na revitalizaci brownfields lze v tomto programovém období žádat pouze tehdy, jedná-li se o lokality zařazené na seznam kulturních památek ČR. Tento program nese název *Kulturní dědictví a současné umění* a je na něj vyčleněna částka 21,5 mil. EUR. Maximální výše grantu nesmí u projektů

financovaných z veřejných rozpočtů překročit hranici 85 % projektových nákladů a u projektů spolufinancovaných ze soukromých zdrojů 60 % celkových nákladů. V České republice má nad těmito mechanismy dohled Ministerstvo financí ČR, které i vyhlašuje jednotlivé výzvy. (MF ČR, 2011)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

3 CHARAKTERISTIKA REGIONU OSTRAVSKO

Hospodářství, ekonomický potenciál a současná struktura města Ostravy je ovlivněna jeho předchozím dlouhodobým historickým vývojem. K rozvoji města přispělo v roce 1763 objevení kvalitního černého uhlí, což vedlo k rozvoji těžkého průmyslu, který je zastoupen několika velkými podniky, na kterých je závislá ekonomika i zaměstnanost celého regionu.

Výsledkem tohoto vývoje se na počátku 90. let 20. století stala deformovaná a mono-strukturní ekonomická základna regionu s poddimenzovaným sektorem služeb. Změny společensko-ekonomického paradigmatu po roce 1989 ve spojení s výše uvedenými výchozími charakteristikami Ostravska pak stojí v pozadí hospodářských a sociálních problémů, se kterými se region dlouhodobě potýká. Mezi ně patří rovněž problematika brownfields a to zejména v návaznosti na proměny těžkého průmyslu, ke kterým na Ostravsku došlo. (ČSÚ, 2012)

Po revoluci v roce 1990 nová post-komunistická vláda prudce snížila dotace na uhelné doly a ocelárny a oznámila podnikovým manažerům, že další vývoj jejich firem už bude na jejich vlastní zodpovědnost.

Všechny tři velké podniky, které měly dominantní postavení v celé Ostravsko-Karvinské aglomeraci, byly těžce zasaženy dramatickým snížením poptávky na svých tradičních trzích. Devalvace měny následovaná ekonomickými reformami, které započaly v roce 1991, vytvořily bariéru proti dovozu uhlí a oceli ze sousedních zemí. (Nešporová, 1998, s. 81-83)

V návaznosti na nové potřeby tržní ekonomiky se pro Ostravu stal typickým proces deindustrializace, který byl spojený nejen s výrazným poklesem zaměstnanosti v tradičních průmyslových odvětvích procházejících útlumovými programy, ale také se vznikem brownfields. Ostravský region byl rovněž po dlouhou dobu mimo pozornost velkých investorů z nově vznikajících odvětví. Zahraniční investoři dávali přednost akvizicím stávajících podniků před výstavbou závodů nových. Jak víme, tak bariéry spojené s novým rozvojem brownfields představují zásadní překážku pro vstup potenciálních investorů do těchto lokalit, a proto se většina současných brownfields Ostravy vyznačuje různým stupněm zbytkového využití v sektoru výroby či služeb s dominancí malých a středně velkých podniků. (Bednář, Wilam a Novosák, 2006)

3.1 Příležitosti a rizika budoucího rozvoje regionu Ostravsko

Tento region se může pochlubit značným rozvojovým potenciálem v podobě vysoce kvalifikované a tvrdě pracující pracovní síly. V regionu se nacházejí střední a učňovské školy, které spolupracují s místními firmami a také tři vysoké školy. Tato vzdělávací zařízení lákají každý rok do Ostravy tisíce nových mladých lidí. Důležitou roli zde taky hraje Vědecko-technologický park (dále VTPO), který slouží ke zvyšování technologické úrovně produkce v místních podnicích a zejména malým a středním firmám usnadňuje přístup k novým technologiím. VTPO je spojen s Ostravskou technickou univerzitou a je přímo napojen na ostatní výzkumné instituce v regionu, ale i v zahraničí. (Nešporová, 1998, s. 93-94)

Ostrava leží na křižovatce dvou hlavních železničních tratí. Jedna vede ze severu na jih a propojuje Skandinávii a Polsko s Rakouskem a druhá ze západu na východ propojuje západní Evropu s Ukrajinou a Ruskem. Co se týče automobilové dopravy je Ostrava napojena dálnicí D47 na vnitrostátní dálniční síť. Ostrava také disponuje mezinárodním letištěm Leoše Janáčka, které je označováno za největší regionální letiště v České republice s pravidelným vnitrostátním i mezinárodním provozem. Letiště leží na strategické křižovatce mezi Českou republikou, Slovenskem a Polskem a vzhledem ke své poloze slouží jako významný vstupní bod do průmyslových oblastí těchto států. (Letiště Ostrava, 2003-2012)

Existují zde ovšem také rozvojové bariéry, které souvisí s transformací a restrukturalizací těžkého průmyslu nejenom v regionu, ale také v celé Evropě. Regionální pracovní síly jsou sice poměrně kvalifikované, ale v souvislosti s místní lokalizací těžkého průmyslu se jedná zejména o zaměstnance v dolech, slévárnách a ocelárnách, kteří by museli projít procesem rekvalifikace, což by se mohlo zejména ze strany starších dělníků setkat s odporem. Zaměstnavatelé také často váhají přijmout rekvalifikované starší pracovníky, neboť mohou trpět zdravotními problémy, které omezují jejich pružnost. (Nešporová, 1998, s. 94-95)

Za další bariéru rozvoje můžeme označit také stav životního prostředí. Celý Moravskoslezský kraj patří z hlediska kvality životního prostředí mezi nejvíce zatížené oblasti v České republice. Postiženy jsou všechny složky životního prostředí, ale nejzávažnější je velkoplošné poškození krajiny těžbou uhlí, kontaminace horninového prostředí a podzemních vod v důsledku průmyslové činnosti tzv. staré ekologické zátěže, znečištění povrchových vod a znečištění ovzduší z dopravy a ze stacionárních zdrojů. Město Ostrava patří mezi tři nejvíce postižené oblasti v Moravskoslezském kraji. (ARR, 2006, s. 120)

4 METODY A NÁSTROJE POUŽITÉ K VÝBĚRU LOKALIT

Jako podklad pro výběr lokalit modelového území posloužila disertační práce Novosák (2009), která se zabývala prostorovou analýzou brownfields na Ostravsku. Informace o lokalitách byly v této práci získány mezi roky 2007 - 2008, a tudíž byly pro porovnání rozvoje brownfields, v návaznosti na zlepšení dopravní dostupnosti výstavbou dálnice D47 na přelomu let 2009 – 2010, optimální. Novosák (2009) při vymezování jednotlivých lokalit nevycházel z žádné veřejně dostupné databáze brownfields, ale zaměřil se převážně na analýzu relevantních zdrojů informací o lokalitách spojenou s přímým terénním průzkumem doplněným o rozhovory s osobami se znalostí jejich historie. Pro potřebu této práce byly vybrány pouze lokality nacházející se v blízkosti dálnice D47 u kterých byla v roce 2012 provedena aktualizace dat jednotlivých sledovaných atributů. Jako zdroje informací byly použity dostupné monografie, vědecké zprávy, místní prameny, zejména však informační databáze např. *Administrativní registr ekonomických subjektů (ARES)*, *Katastr nemovitostí*, *Živnostenský rejstřík*. Na tvorbu map byl použit volně šiřitelný program Quantum GIS a kartografické materiály získané z mapového portálu statutárního města Ostravy.

4.1 Vymezení modelového území

Základním předpokladem pro analýzu dílčích atributů u jednotlivých lokalit bylo vymezit modelové území tak, aby korespondovalo s hlavním cílem této práce, který se zaměřuje na vývoj lokalit brownfields v důsledku napojení regionu na dálnici D47.

Novosák (2009) vymezil modelové území Ostravska administrativními hranicemi statutárního města Ostravy a přidruženými obcemi splňující tyto kritéria:

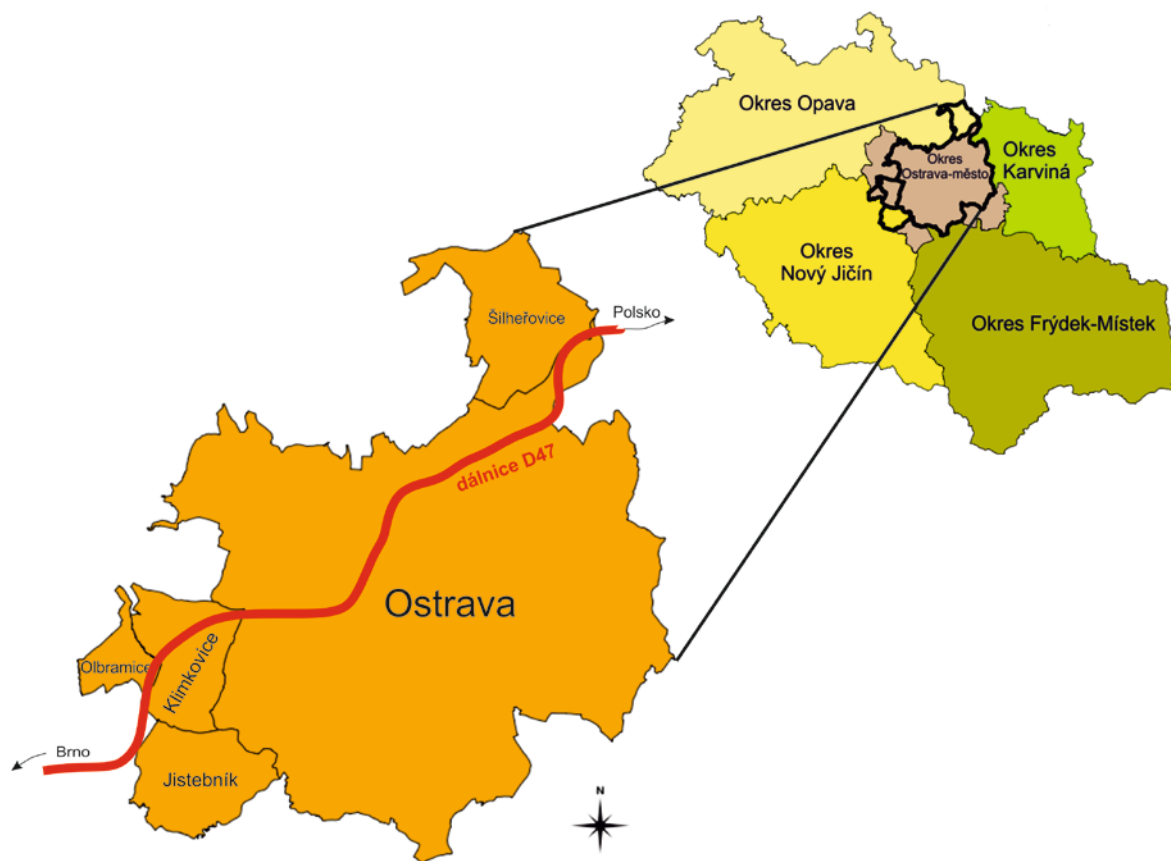
- a) Město Ostrava je nejvýznamnějším směrem denní dojížděky z obce do zaměstnání a procento těchto zaměstnaných osob převyšuje hodnotu 20 %. Zde bohužel musíme vycházet ze starých záznamů ze Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2001, jelikož novější data v době zpracovávání této práce ještě nebyla zveřejněna.
- b) Obec musí patřit do správního obvodu OPÚ Ostrava (stav v roce 2012).
- c) Obec má napojení na město Ostravu prostřednictvím pravidelné linky, kterou zprostředkovává Dopravní podnik města Ostravy (stav v roce 2012).

Pro potřeby této práce bylo ovšem zapotřebí přidat ještě další indikátor, který by více specifikoval území, na které se tato práce zaměřuje a to okolí dálničního koridoru. Proto bylo přidáno čtvrté kritérium, které musí obec v zázemí města Ostravy splňovat:

- d) Katastrálním územím obce nebo v její těsné blízkosti (viz kapitola 4.2) prochází koridor dálnice D47.

Modelové území vymezené zmíněnými kritérii máme možnost spatřit na obrázku 4. Jak si můžeme všimnout, dvě obce zařazené do modelového území sice sousedí s městem Ostrava, ale jejich katastrální území už nespadá do okresu Ostrava-město ale v případě obce Šilheřovice do okresu Opava a obec Jistebník do okresu Nový Jičín. To však pro tuto práci není rozhodující.

Obrázek 4: Vymezení modelového území Ostravska



Zdroj: upraveno na základě Novosák (2011)

4.2 Výběr lokalit

Při výběru sledovaných lokalit byla opět použita práce Novosák (2009), který se při výzkumu brownfields zaměřil na aplikaci standardních, ale i méně standardních

analyticko-syntetických metod. Kromě lokalit brownfields se soustředil také na lokality, ovlivněné transformačním procesem po roce 1989 a na greenfields. Rozdělil tak lokality na území Ostravy do 6 skupin:

- a) **Opuštěná lokalita** (kód 1) bez využití
- b) **Částečně využitá lokalita** (kód 2), která pozbyla své původní využití a která kromě svého částečného využití splňuje následující dvě podmínky:
 - o Lokalitu charakterizuje chátrající stav existujících budov.
 - o Ekonomické subjekty nacházející se v lokalitě mají vlastnický podíl na celkové ploše lokality nižší než 50 %.
- c) **Lokalita bez změny využití po roce 1989** (kód 3), splňující tyto dvě podmínky:
 - o Subjekt, který lokalitu využíval na začátku 90. let 20. století má i nadále v lokalitě dominantní postavení z hlediska využití.
 - o Subjekty, které lokalitu nevyužívali na začátku 90. let 20. století, nemají v lokalitě významné postavení z hlediska využití.
- d) **Lokalita s částečnou změnou využití po roce 1989** (kód 4) splňující podmínky:
 - o Subjekt, který lokalitu využíval na začátku 90. let 20. století má i nadále v lokalitě dominantní postavení z hlediska využití.
 - o Subjekty, které lokalitu nevyužívali na začátku 90. let 20. století, mají v lokalitě významné postavení z hlediska využití.
- e) **Lokalita se změnou využití po roce 1989** (kód 5) kterou charakterizuje:
 - o Subjekt, využívající lokalitu začátkem 90. let 20. století již v lokalitě nemá z hlediska využití dominantní postavení.
- f) **Lokalita využita nově po roce 1989** (kód 6)

Dominantní aktér byl definován na základě dvou kritérií, a to podílem subjektu na indexu zaměstnanosti lokality a na vlastnickém podílu subjektu na celkové ploše lokality. Za subjekt s dominantním postavením je tedy považován aktér, jehož podíl dílčího indexu zaměstnanosti lokality na indexu zaměstnanosti lokality je vyšší než 50 % a zároveň neexistuje další aktér aktivně působící v dané lokalitě, jehož vlastnický podíl na celkové ploše by byl vyšší než 50 %. Důležité je zmínit, že mezi brownfields jejichž definici uvádíme v první kapitole této práce, patří pouze lokality s kódovým označením 1 a 2. Dále pak mezi lokality 6 řadíme lokality greenfields (Novosák, 2009, s. 9-11). Všech šest typů lokalit musí také zároveň splňovat prostorovou vzdálenost od dálničního koridoru dálnice D47, která nesmí být z prostorového hlediska větší než 2 km. Na základě všech těchto

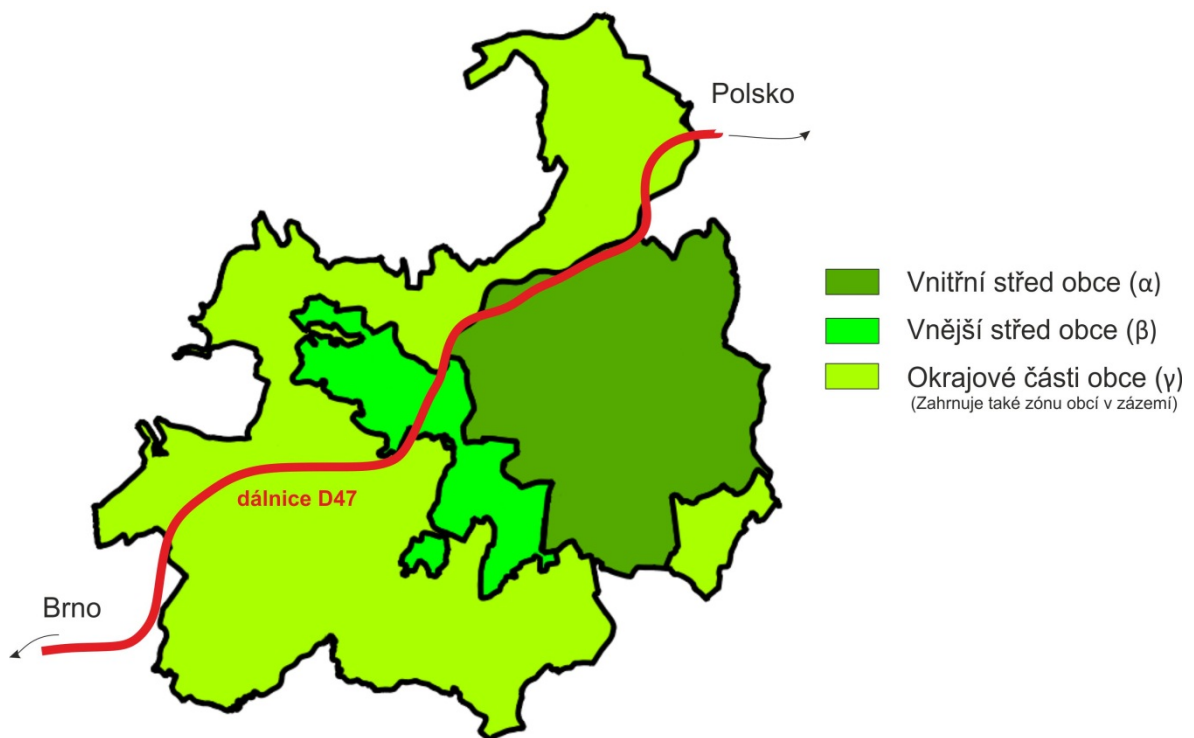
atributů bylo do následné analýzy zařazeno celkem 38 lokalit. Tato práce se ze zmiňovaných šesti typů lokalit zaměřuje převážně na lokality brownfields se zhodnocením situace u zbylých typů lokalit v modelovém území.

4.3 Prostorové členění modelového území

Jedním z významných faktorů ovlivňující potenciál rozvoje lokalit brownfields je poloha v rámci urbanizovaného území. V návaznosti na kapitolu 4.2 bylo modelové území rozděleno do tří zón a to zejména z toho důvodu, aby se dalo zjistit, zda je možné podle umístění v rámci urbanizovaného území určit, jaký typ brownfields se v dané lokalitě nachází.

Novosák (2009) rozdělil modelové území Ostravy do devíti morfogenetických zón, a to na základě hranic základních sídelních jednotek. Na toto rozdělení navazují i zóny modelového území města Ostravy, které byly vytvořeny pro potřeby této práce. Toto členění můžeme shlédnout na obrázku 5.

Obrázek 5: Prostorové členění modelového území



Zdroj: vlastní zpracování na základě Novosák (2009)

5 ZHODNOCENÍ DÍLČÍCH ATRIBUTŮ U VYMEZENÝCH LOKALIT

V této části práce se budeme zabývat analýzou jednotlivých atributů u lokalit vymezených v kapitole 4.2, které mohla ovlivnit výstavba dálničního koridoru v modelovém území. V důsledku zaměření této práce se soustředíme převážně na lokality typu 1, 2, tedy lokality brownfields, ze kterých bude nakonec vybrána jedna lokalita, pro kterou navrhne projekt její regenerace. Brownfields byly definovány jako lokality areálového charakteru s celkovou plochou větší než 1 ha, které ztratili své funkční využití a které ve sledovaném období mezi roky 2007 až 2012 nebyly využity nebo je jejich využití pouze částečné. Sledované typy funkčního využití byly omezeny pouze na zemědělské funkční využití, těžební funkční využití s výjimkou dobývacích prostor, dopravní funkční využití s výjimkou dopravních cest a nádraží, průmyslové a stavební funkční využití, vojenské funkční využití a další nerezidenční funkční využití s výjimkou škol, sociálních zdravotních a sportovních zařízení a zařízení sloužící pro potřeby veřejné správy (Novosák, 2009, s. 5-6).

5.1 Lokality brownfields v modelovém území

Nyní postoupíme lokality brownfields, tedy lokality s kódovým označením 1,2, které byly v modelovém území identifikovány, podrobné analýze, která se bude opírat o data získaná z práce Novosák (2009). U všech brownfields lokalizovaných v modelovém území budeme tedy sledovat vývoj situace mezi roky 2007 – 2012. Základními atributy, které byly pro toto období u lokalit sledovány, jsou např. celková rozloha lokality, ekonomické subjekty nacházející se v lokalitě, ekologické zatížení lokality, vlastnická struktura atd. Vybrané atributy byly pro lepší názornost rozděleny do čtyř tematických skupin:

1. Poloha v rámci modelového území
2. Plocha a míra zastavění
3. Vlastnická struktura v souvislosti s ekonomickými subjekty
4. Ekologická zátěž

5.1.1 Poloha v rámci modelového území

Jak už jsme naznačili v předchozích kapitolách, poloha brownfields v rámci prostorové struktury sledovaného území hraje důležitou roli při rozhodování investorů o možné regeneraci těchto lokalit. Podle lokalizace vybraných brownfields v modelovém území bychom měli být schopni určit, zda se jedná o relativně bezproblémový brownfield, k jehož regeneraci není zapotřebí veřejné intervence nebo zda se jedná o brownfield, který

bez velké finanční pomoci nemá šanci na obnovu svého využití, viz kapitola 1.1.3. Kódování polohy lokality vycházelo z kapitoly 4.3, kdy bylo modelové území rozděleno do tří zón α, β, γ . Toto označení bylo nahrazeno číselným kódem takto: $\alpha - 1, \beta - 2, \gamma - 3$

První předpoklad analýzy vychází z úvahy, že jsou brownfields častěji lokalizovány v oblastech s vyšší nezaměstnaností. Za tímto účelem byla zjištěna nezaměstnanost v jednotlivých městských obvodech a také vymezených přidružených obcích. Kódování tohoto faktoru vycházelo z následujícího rozdělení míry nezaměstnanosti do tří typů:

- 1- Míra nezaměstnanosti mezi 6,0 – 8,0 procenty
- 2- Míra nezaměstnanosti mezi 8,1 – 11,0 procenty
- 3- Míra nezaměstnanosti 11,1 procent a více

Intervaly nezaměstnanosti a jejich velikost byly vytvořeny na základě subjektivního pohledu autora na danou problematiku, kdy spodní hranice prvního intervalu vycházela z nejnižší zjištěné míry nezaměstnanosti u celého modelového území. Lokalizační faktor napojení na dálniční síť patří mezi významné podmínky pro hodnocení rozvojových předpokladů brownfields. Tyto lokality v blízkosti hlavních dopravních tepen mají vyšší šanci na regeneraci než ty, které se nachází v odlehlých a špatně dostupných oblastech. (Novosák, 2009) Dále tedy můžeme předpokládat, že napojením modelového území na nově vybudovaný koridor dálnice D47 došlo ke zlepšení dopravní dostupnosti, a tedy k ztraktivnění brownfields pro investory. Faktor lokalizace k dálnici byl určen takto:

- 1- Přímé napojení na dálnici.
- 2- Lokalita napojena na silnici 1. třídy s dojezdovou vzdáleností do 1 km od dálnice.
- 3- Ostatní napojení na dálniční síť s dojezdovou vzdáleností do 5 km od dálnice.

Tabulka 3: Poloha brownfields v rámci modelového území

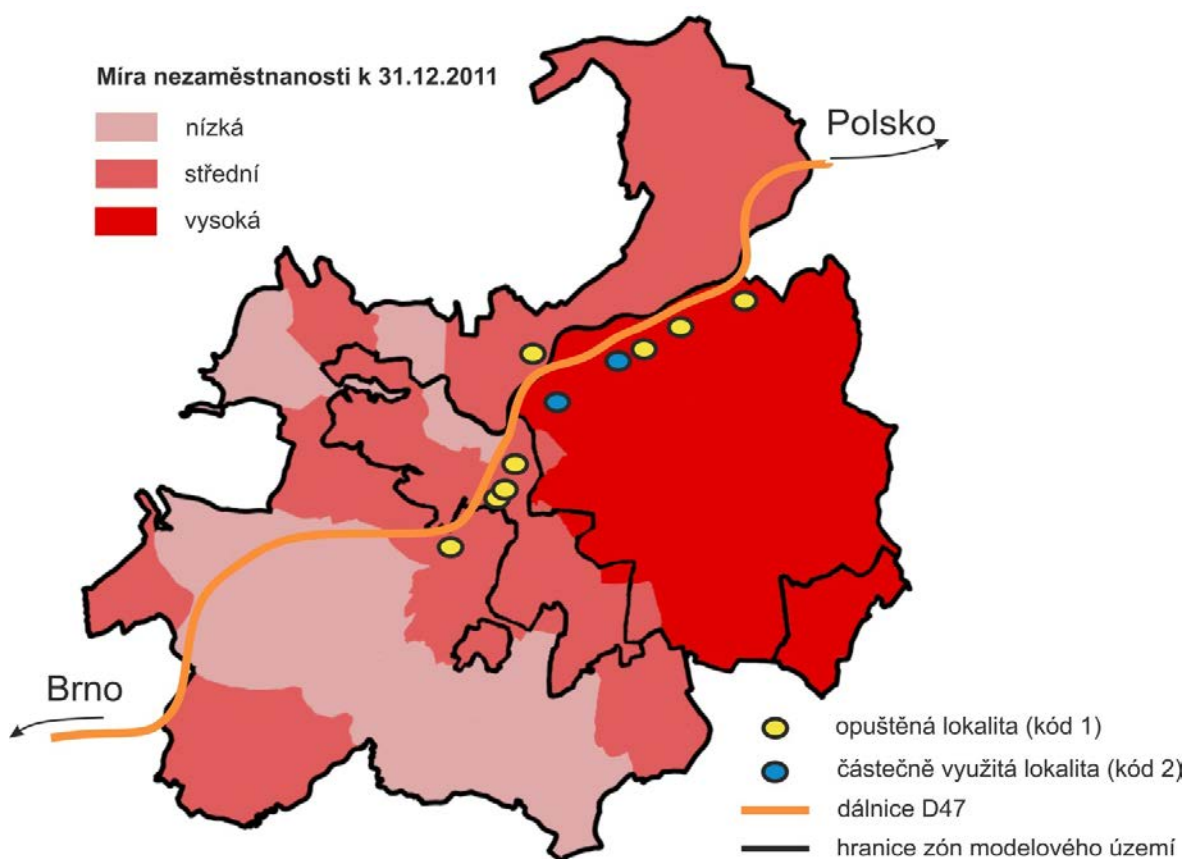
Označení brownfield	Typ lokality	Poloha	Napojení na železnici	Lokalizace k dálnici	Míra nezaměstnanosti (31.12.2011)
Důl Oderský	1	3	NE	1	2
Důl Odra - Hrušov	1	1	ANO	2	3
Důl Odra - Přívoz	2	1	ANO	1	3
Důl Šverma	2	1	ANO	2	3
Důl Šverma - Svinov	1	2	NE	3	2
HCHZ	1	1	ANO	2	3
Jáma Vrbice	1	1	NE	1	3
Mrazírny - Svinov	1	2	NE	3	2
SELIKO - Svinov	1	2	NE	3	2
ZD Lhotka	1	3	NE	3	2

Zdroj: vlastní zpracování na základě Novosák (2009) a MPSV ČR (2012)

V tabulce 3 jsou zobrazeny základní atributy všech deseti zjištěných lokalit typu brownfields, které nám pomohou problematiku sledovaných lokalit promítnout do fyzické prostorové struktury modelového území. Z tabulky 3 je zřejmé, že se ani jedna z lokalit nenachází v oblasti s nízkou nezaměstnaností a polovina lokalit se vyskytuje v území s vysokým procentem nezaměstnanosti. Čtyři lokality brownfields jsou lokalizovány nejen u dálničního koridoru dálnice D47, ale také u páteřní železniční sítě, což může být významný lokalizační faktor zvyšující možnost revitalizace těchto lokalit.

Pro lepší názornost byla vytvořena také mapa, kterou můžeme vidět na obrázku 6, znázorňující lokality brownfields v modelovém území v návaznosti na rozdělení území do tří morfogenetických zón a faktoru míry nezaměstnanosti. Z mapy je patrné, že k analýze byly vybrány pouze brownfields, které splňují podmínku polohy v blízkosti dálničního koridoru, kterou jsme definovali v kapitole č. 4.2.

Obrázek 6: Integrace lokalit brownfields do prostorové struktury modelového území



Zdroj: vlastní zpracování

Po této prostorové analýze bychom mohli potvrdit předpoklad, že se lokalizace brownfields v území může podílet na zvýšené míře nezaměstnanosti. I když se všechny brownfields nacházejí v blízkosti dálnice, musíme si uvědomit, že dálnice D47 byla dostavěna a propojena s vnitrostátní dálniční sítí teprve nedávno, a to dne 25. listopadu 2009 (Lidové noviny, 2009). V následujících kapitolách provedeme komparativní analýzu brownfields, kdy budeme porovnávat informace získané mezi roky 2007 - 2008, tzn. před dokončením dálnice D47 získané z práce Novosák (2009) se stavem těchto lokalit v dubnu roku 2012, tedy dva a půl roku po napojení modelového území na dálniční síť.

5.1.2 Plocha a míra zastavění

Po vymezení brownfields v prostoru můžeme přistoupit k analýze dalších dvou sledovaných atributů, kterými jsou celková plocha vymezené lokality a stupeň jejího zastavění. Informace o obou indikátorech byly získány na základě informací z veřejně dostupné databáze katastru nemovitostí dostupné na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Jak už bylo naznačeno v předchozí kapitole, budeme nyní sledovat vývoj lokalit brownfields mezi roky 2007 a 2012.

Při rozhodování investora nebo veřejného subjektu o případné investici do regenerace brownfields, je z ekonomického hlediska důležitá nejen poloha lokality, ale také míra zastavění, která nám v souvislosti s plochou lokality naznačuje, kolik budov se v dané lokalitě nachází. Z definice brownfields v kapitole 1 je zřejmé, že budovy nacházející se v lokalitách brownfields jsou ve většině případů dlouho opuštěné a zchátralé, a tak při regeneraci brownfields musí investor počítat s vysokými finančními náklady na revitalizaci nebo demolici těchto budov.

Tabulka 4: Plocha a míra zastavění lokalit brownfields

Označení lokality	Plocha (ha)		Míra zastavění	
	2007	2012	2007	2012
Důl Oderský	3	3	0%	0%
Důl Odra - Hrušov	4,8	4,6	14%	14%
Důl Odra - Přívoz	5,4	2,4	17%	11%
Důl Šverma	12,4	12,4	19%	19%
Důl Šverma - Svinov	8,4	8,4	2%	2%
HCHZ	29,7	29,7	29%	28%
Jáma Vrbice	1,3	1,3	22%	22%
Mrazírny - Svinov	1,9	1,9	84%	84%
SELIKO - Svinov	4,3	3,6	75%	73%
ZD Lhotka	2	2	57%	57%

Zdroj: vlastní zpracování na základě Katastr nemovitostí (2012)

Pokud budeme brát v úvahu velikost plochy znázorněnou v tabulce 4, tak největší změnu prodělal brownfield Důl Odra – Přívoz, jehož plocha se zmenšila o více než 50 %. V roce 2009 zde firma KÁMEN Zbraslav postavila betonárnu, která se řadí mezi nejmodernější provozovny v celém Moravskoslezském kraji. Areál betonárny zahrnuje skládku kameniva, kanceláře, laboratoř a vlastní výrobní zařízení. (Zpravodaj Moravské Ostravy a Přívozu, 2008, str. 2) Další významný investor společnost K2 atmitec v lokalitě v roce 2011 otevřela své nové sídlo, jehož hlavní výhodou je dostatečná kapacita pro všech 100 zaměstnanců společnosti, kteří museli být dříve rozmístěni ve třech oddělených budovách (K2 atmitec, 2011).

Dalším příkladem úspěšné částečné regenerace brownfields může být důl Odra – Hrušov, kde došlo ke snížení plochy o 0,2 ha, které bylo zapříčiněno investicí společnosti Rumpold, která se zabývá likvidací odpadů, do tzv. odparky (povrchový výměník tepla vytápěný párou). V důsledku pořízení tohoto stroje musela být v areálu postavena nová budova, kde bylo zařízení umístěno. (Rumpold, 2011)

Do lokality SELIKO – Svinov zainvestovala společnost POSPIECH SD, která se zabývá poskytováním komplexních přepravních služeb po celé Evropě.

Opačný příklad je vidět u lokality Jáma Vrbice, kde od roku 2007 nedošlo k žádným změnám v rozloze areálu ani v míře jejího zastavění a to i přes to, že je lokalita napojena přímo na dálnici D47. Jáma Vrbice je totiž po stavební stránce jedním z nejpozoruhodnějších dolů Ostravsko-karvinského revíru a uchází se o zápis do seznamu světového kulturního dědictví UNESCO. Díky své architektonice je lokalita chráněna státem jako kulturní památka ČR. V současné době zde firmy OKD a DPB Paskov provozují degazační stanici pro odsávání důlních plynů z podzemí. (Moravskoslezský kraj, 2007-2012)

Z tabulky 4 je zřejmé, že u většiny brownfields nedošlo ve sledovaném období ke změně plochy a ani k výrazné změně v míře zastavění. Po napojení modelového území na dálniční síť tedy tyto lokality nezaznamenaly zvýšený zájem investorů.

5.1.3 Vlastnická struktura v souvislosti s ekonomickými subjekty

Následující část je zaměřena na další rozvojový aspekt lokalit brownfields, kterým je komplikovanost vlastnické struktury v návaznosti na ekonomické subjekty, jejichž sídlo anebo provozovna se v dané lokalitě nachází. Informace o vlastnících jednotlivých brownfields byly získány z veřejně dostupné databáze *katastru nemovitostí* dostupné na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Ke zjišťování

informací o ekonomických subjektech bylo využito *Živnostenského rejstříku* a *Administrativního registru ekonomických subjektů (ARES)*.

Pokud se bavíme o brownfields, tak ve většině dostupných publikací zabývajících se danou problematikou se píše, že je komplikovanost vlastnické struktury jednou z nejvýznamnějších bariér rozvoje brownfields, např. Novosák (2011) V následující tabulce 5 můžeme zhodnotit, zda je toto tvrzení platné i v případě modelového území.

Tabulka 5: Vlastnická struktura v souvislosti s ekonomickými subjekty

Označení lokality	Počet vlastníků		Podíl největšího vlastníka		Ekonomické subjekty (sídlo lokality)		Ekonomické subjekty (sídlo mimo lokalitu)	
	2007	2012	2007	2012	2007	2012	2007	2012
Důl Oderský	1	1	100%	100%	0	0	0	0
Důl Odra - Hrušov	5	7	93%	89%	3	5	3	7
Důl Odra - Přívoz	5	7	60%	44%	4	6	2	8
Důl Šverma	21	24	36%	34%	22	27	7	20
Důl Šverma-Svinov	4	4	88%	91%	1	0	3	5
HCHZ	3	2	97%	97%	1	1	5	3
Jáma Vrbice	1	1	100%	100%	0	0	0	0
Mrazírny - Svinov	1	1	100%	100%	3	2	0	0
SELIKO - Svinov	4	6	97%	83%	0	0	0	0
ZD Lhotka	2	2	99%	98%	0	0	0	0

Zdroj: vlastní zpracování na základě Katastr nemovitostí 2012), ARES (2012) a RŽP (2012)

Při porovnávání vývoje jednotlivých atributů v daném období 2007 až 2012, můžeme sledovat největší nárůst ekonomických subjektů v lokalitě důl Šverma, který může souviset s dostavbou dálnice D47. Mezi nejvýznamnějšími novými subjekty podnikající v této lokalitě jsou např. OKD, Marius Pedersen, CNC METAL s.r.o. U pěti z osmi lokalit typu 1 nedošlo ke změně vlastnické struktury a to převážně z toho důvodu, že se jedná o lokality, jejichž pozemky jsou již déle neupravované a silniční napojení na dálnici sice existuje, ale je ve špatném technickém stavu.

Je zde také rozdíl mezi lokalitou typu 1, tedy opuštěnou lokalitou bez využití a lokalitou typu 2, částečně využitou lokalitou, která ztratila své původní využití. Z tabulky je patrné, že částečně využitá brownfields kterými jsou v našem případě důl Odra-Přívoz a důl Šverma, trpí komplikovanější vlastnickou strukturou než zbývající lokality bez využití. Nejhorší situaci můžeme vidět u dolu Šverma, který je rozdělen mezi 21 vlastníků, kdy největší podíl 34 % vlastní DIAMO s. p., který se stará o odstraňování ekologické zátěže v dané lokalitě.

Další rozdíl mezi lokalitami typu 1 a 2 je v počtu ekonomických subjektů, které jsou lokalizovány spíše v lokalitách typu 2, kde již nějaká ekonomická činnost probíhá a je udržována dopravní dostupnost dané lokality. Jako příklad můžou posloužit opět lokality důl Šverma a důl Odra-Přivoz, v jejichž areálu se vyskytuje nejvíce ekonomických subjektů.

Z výše uvedeného můžeme tedy konstatovat, že lokality, kde probíhá alespoň částečně ekonomická činnost a splňují tedy definici lokality typu 2, konvergují k vyššímu počtu vlastníků a mají tedy komplikovanější vlastnickou strukturu než lokality typu 1.

5.1.4 Ekologická zátěž

Jako poslední bariérou ovlivňující rozvoj jednotlivých areálů může být existence ekologických zátěží, které v případě brownfields vznikaly již před transformací centrálně plánované ekonomiky na tržní ekonomiku. V případě modelového území, na kterém se nachází velké naleziště nerostných surovin, se jedná převážně o doly a důlní zařízení, které kvůli svému předchozímu využití trpí degradací krajinné sféry a znečištěním půdy. Na tento faktor nemá napojení modelového území na dálnici D47 významný vliv, je však důležitý k pochopení současného stavu lokalit.

Sledovaný atribut ekologické zátěže byl klasifikován na základě práce Novosák (2009), kde při hodnocení faktoru ekologického zatížení lokalit autor vycházel z přechozího využití a existence ekologické zátěže na základě údajů ze *Systému evidence kontaminovaných míst (SEKM)*, kterou spravuje Ministerstvo životního prostředí. Na základě těchto informací byly vytvořeny čtyři stupně ekologického zatížení:

- 1- **nízká ekologická zátěž** ovlivněna dřívější lokalizací obchodu a služeb, zemědělství a potravinářského průmyslu
- 2- **střední ekologická zátěž** způsobena dřívější těžbou nerostných surovin, papírenským průmyslem, stavebnictvím, vojenským využitím nebo také existencí textilního a kožedělného průmyslu v lokalitě
- 3- **vysoká ekologická zátěž**, jejímž důvodem je lokalizace chemického a koksárenského průmyslu, hutního a strojírenského průmyslu a také existencí výroby a rozvodu elektrické energie
- 4- **extrémní ekologická zátěž** kdy existence ekologického zatížení nemusí být vázána na předchozí typ využití lokality. Jde o lokality zaznamenané v databázi SEKM

Pro pochopení posledních dvou atributů v tabulce 7 je zapotřebí znát význam jednotlivých kódů již zmíněné klasifikace, jejichž potřebná část je uvedena v tabulce 6. Zbýlá část klasifikace CZ-NACE je k nahlédnutí v příloze P1.

Tabulka 6: Klasifikace ekonomických činností podle sekci (CZ-NACE)

Sekce CZ-NACE	Ekonomická činnost
A	Zemědělství, lesnictví, rybářství
B	Těžba a dobývání
C	Zpracovatelský průmysl
D	Výroba a rozvod elektřiny, plynu, tepla a klimatizovaného vzduchu
E	Zásobování vodou; činnosti související s odpadními vodami, odpady a sanacemi
F	Stavebnictví
G	Velkoobchod a maloobchod; opravy a údržba motorových vozidel
H	Doprava a skladování

Zdroj: vlastní zpracování na základě ČSÚ (2012)

Jelikož Novosák (2009) při zjišťování využití dané lokality vycházel z klasifikace ekonomických činností OKEČ, která v roce 2008 pozbyla svou platnost, museli být zdrojová data za období 2007 - 2008 převedena na novou klasifikaci ekonomických činností CZ-NACE. K tomu účelu byl použit převodník dostupný na stránkách Českého statistického úřadu.

Tabulka 7: Ekologická zátěž v souvislosti s využitím lokality

Označení lokality	Ekologická zátěž		Dominantní využití podle CZ-NACE		Převládající využití na počátku transformačního období podle CZ-NACE
	2007	2012	2007	2012	1. polovina 90. let 20. století
Důl Oderský	4	2	-	-	B,A
Důl Odra - Hrušov	4	4	C,E	C,F	B,A
Důl Odra - Přívoz	4	2	C,G	C	B,A
Důl Šverma	4	2	C,H	C,G	B,A
Důl Šverma - Svinov	4	2	C	C	B,A
HCHZ	4	4	G	G	C,G
Jáma Vrbice	4	2	-	-	B,A
Mrazírny - Svinov	3	3	G	G	D
SELIKO - Svinov	1	1	-	-	C,A
ZD Lhotka	1	1	-	-	A

Zdroj: vlastní zpracování na základě SEKM (2009), RŽP (2012) a Novosák (2009)

Na první pohled je z tabulky 7 zřejmá změna stupně ekologické zátěže mezi roky 2007 a 2012, která však nemusí být způsobena snížením ekologického zatížení v lokalitě. Při sběru dat v roce 2007 Novosák (2009) řadil do čtvrtého stupně ekologického zatížení

všechny lokality zaznamenané v databázi SEKM. Při aktualizaci informací z databáze v roce 2012 však byla brána v úvahu míra této zjištěné kontaminace. U lokalit důl Oderský, důl Odra-Přívoz, Důl Šverma, důl Šverma-Svinov a Jáma Vrbice sice byla zjištěna kontaminace půdy, ale pouze lokální nebo stopová. Ve všech uvedených případech také informace z databáze uvádí, že lokality nepředstavují riziko pro uživatele ani pro své okolí. Na základě těchto informací byly tyto lokality přeřazeny do stupně ekologické zátěže na základě předchozího využití lokality nikoliv s ohledem na existenci v databázi SEKM.

Dle tabulky 7 je dále patrné, že sledované lokality jsou využívány zejména pro zpracovatelský průmysl a pro dopravu a skladování. U ostatních čtyř lokalit nebylo zjištěno žádné využití a to z toho důvodu, že zde není provozována žádná ekonomická činnost.

Na základě analýzy jednotlivých atributů u faktoru ekologické zátěže mají největší šanci na regeneraci lokality SELIKO-Svinov a ZD Lhotka. Obě dvě lokality jsou označeny nízkou ekologickou zátěží a nulovou ekonomickou aktivitou, což jsou pozitivní předpoklady pro nalezení investora, který by na jejich území provedl proces regenerace.

5.1.5 Zhodnocení všech sledovaných atributů

Z analýzy brownfields tedy vyplývá, že lokality, které jsou již delší dobu opuštěné a neudržované, nenachází své využití ani po vybudování dálnice D47. Důvodem však může být jejich malá plošná velikost, která omezuje jejich využití na malé projekty. Dalším problémem těchto lokalit je jejich poloha v rámci modelového území. Dvě ze tří opuštěných lokalit se nachází v okrajové zóně 3, která není pro většinu investorů příliš atraktivní, jak uvádíme v kapitole č. 1.3.2 a 1.3.3. I když jsou tyto brownfields lokalizovány v blízkosti dálničního koridorů, trpí špatným dopravním napojením. Lokalitu Jáma Vrbice záměrně do těchto opuštěných lokalit neřadím, jelikož se jedná o národní kulturní památku a je tedy předpoklad, že v areálu tohoto brownfields k žádným podstatným změnám docházet nebude.

Když se zaměříme na počet ekonomických subjektů, tak můžeme sledovat výraznou změnu tohoto atributu zejména u lokalit, umístěných ve vnitřním středu obce. V těchto lokalitách se v rámci celého sledovaného období nacházelo nejvíce ekonomických subjektů a také u všech těchto brownfields došlo k jejich nárůstu oproti roku 2007. Kromě velikosti areálů brownfields a počtu ekonomických subjektů nedošlo u ostatních atributů k výrazným změnám.

Můžeme tedy konstatovat, že napojení modelového území na dálnici D47 nemělo u většiny námi sledovaných brownfields vliv na dynamiku jejich rozvoje a to zejména v důsledku existence dalších bariér bránících jejich regeneraci

Cílem této kapitoly nebylo jen zjištění, zda zlepšení dopravní dostupnosti, napojením modelového území na vnitrostátní síť, zvýší šanci brownfields ke znovuvyužití těchto lokalit. Výsledkem této analýzy je také výběr areálu brownfield, pro který bude navrhnout projekt regenerace. Při výběru lokality se autor zaměřili převážně na atributy, které nejvíce ovlivňují potenciál a další možnosti rozvoje brownfields. Nakonec byla na základě komparativní analýzy, kterou můžeme spatřit v příloze P3, vybrána lokalita, které netrpí problémy, jako jsou komplikovaná vlastnická struktura, ekologická zátěž a jejíž rozloha je větší než 2 ha ne však větší než 10 ha. Při výběru nebyly brány v úvahu zemědělské brownfields. Po porovnání jednotlivých vybraných atributů byl jako vhodný brownfield pro návrh projektu vybrán areál bývalého lihovaru s označením SELIKO - Svinov.

5.2 Komparace vývoje brownfields se zbylými lokalitami

V návaznost na předchozí kapitolu 5.1 bude nyní zhodnocena situace vymezených brownfields se zbylými lokalitami s kódovým označením 3, 4, 5 a 6. Na základě výsledků této kapitoly určíme, který typ lokality byl nejvíce ovlivněn důsledkem zlepšení dopravní dostupnosti modelového území a zda mají brownfields stejné předpoklady k rozvoji, jako zbytek sledovaných lokalit. Pokud se v tabulkách neuvádí jinak, jedná se ve všech případech o údaje z roku 2012.

Fyzická prostorová struktura v rámci modelového území

Aby bylo možné dále pokračovat v hodnocení, musí být nejprve všechny lokality zasazeny do fyzické prostorové struktury modelového území. V tabulce 8 je patrné rozdělení lokalit mezi jednotlivé zóny modelového území. V tabulce 9 jsou uváděny ty samé hodnoty jen převedené na relativní počet lokalit nacházejících se v zónách modelového území. Pro lepší prostorovou představu se v příloze P2, nachází mapa znázorňující jednotlivé typy lokalit umístěné do třech morfogenetických zón modelového území.

Tabulka 8: Absolutní počet lokalit v jednotlivých zónách modelového území

Kód zóny	Typ lokality						Celkem
	1	2	3	4	5	6	
1	3	2	7	2	8	3	25
2	3	0	2	1	0	1	7
3	2	0	1	0	3	0	6
Celkem	8	2	10	3	11	4	38

Zdroj: vlastní zpracování na základě Novosák (2009)

Tabulka 9: Relativní počet lokalit v jednotlivých zónách modelového území

Kód zóny	Typ lokality						Celkem
	1	2	3	4	5	6	
1	12%	8%	28%	8%	32%	12%	66%
2	43%	0%	29%	14%	0%	14%	18%
3	20%	0%	20%	0%	60%	0%	16%
Celkem	21%	5%	26%	8%	29%	11%	100%

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulek 8 a 9 je možné vyvodit, že 66 % ze třiceti osmi sledovaných lokalit se nachází v morfogenetické zóně s kódem 1, který označuje vnitřní střed obce. Oproti tomu v zóně 3, která vymezuje okrajové části obce a také obce v zázemí Ostravy se nachází nejméně těchto lokalit, pouze 16 %. Je také patrné, že brownfields, které jsou označovány kódem 1 a 2 tvoří 26 % všech lokalit a greenfields jsou zde zastoupeny pouze 11 %. Největší podíl ze všech lokalit na vnitřní zóně obce mají lokality 5, které mají zároveň také největší zastoupení v zóně okrajové části obce. Tyto lokality v modelovém území tvoří největší podíl, což souvisí s historickým vývojem po roce 1989, kdy docházelo k transformaci těžkého průmyslu a omezování důlních činností, viz kapitola 3.

Nezaměstnanost na území lokalit

Tabulky 10 a 11 znázorňují souvislost mezi mírou nezaměstnanosti a jednotlivými lokalitami. Na základě těchto informací lze určit, zda mají lokality vliv na míru nezaměstnanosti v jednotlivých městských obvodech a pokud ano, tak které to jsou. Tabulka 10 znázorňuje absolutní počet lokalit nacházejících se v modelovém území rozděleném do tří zón s různými stupni nezaměstnanosti, oproti tomu v tabulce 11 jsou uváděny relativní hodnoty vycházející z tabulky 10.

Tabulka 10: Absolutní počet lokalit v závislosti na míře nezaměstnanosti

Kód nezaměstnanosti	Typ lokality						Celkem
	1	2	3	4	5	6	
1	0	0	7	1	1	1	10
2	5	0	3	0	2	0	10
3	3	2	0	2	8	3	18
Celkem	8	2	10	3	11	4	38

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 11: Relativní počet lokalit v závislosti na míře nezaměstnanosti

Kód nezaměstnanosti	Typ lokality						Celkem
	1	2	3	4	5	6	
1	0%	0%	70%	10%	10%	10%	26%
2	50%	0%	30%	0%	20%	0%	26%
3	17%	11%	0%	11%	44%	17%	47%
Celkem	21%	5%	26%	8%	29%	11%	100%

Zdroj: vlastní zpracování

Na základě jednotlivých atributů bylo zjištěno, že 70% lokalit vyskytujících se v oblastech modelového území s nízkou mírou nezaměstnanosti tvoří lokality, které neprošli změnou využití po roce 1989, a tedy nebyly příliš ovlivněny transformačním procesem (typ 3). Naopak lokality dotčené přeměnou ekonomiky po revoluci se podílí největším počtem lokalit v zóně modelového území s nejvyšší mírou nezaměstnanosti. Brownfields jsou v místech s nejvyšší mírou nezaměstnanosti zastoupeny „pouze“ ze 17 %. Z výše uvedeného lze tedy odvodit, že v porovnání s ostatními lokalitami mají největší vliv na míru nezaměstnanosti lokality 5. Je to dáno převážně situací po roce 1989, kdy velké firmy nacházející se v těchto areálech byly donuceny omezit nebo změnit svou činnost a tak ve většině případů docházelo k propouštění zaměstnanců a zmenšování pracovišť. Některé společnosti tak postupem času v důsledku ekonomické situace tyto areály úplně opustily.

Ekonomická aktivita na území jednotlivých lokalit

Tato kapitola je zaměřena na aktivitu ekonomických subjektů, která je znázorněna v tabulce 12 nejen absolutním počtem ekonomických subjektů působících v jednotlivých typech lokalit, ale také změnou těchto hodnot mezi roky 2007 a 2012. Je tedy možné porovnat rozdíl v ekonomické aktivitě mezi jednotlivými lokalitami a také vývoj tohoto faktoru v souvislosti s postavením dálnice D47.

Tabulka 12: Absolutní počet ekonomických subjektů působících v jednotlivých lokalitách

Období	Typ lokality						Celkem
	1	2	3	4	5	6	
2007	19	35	17	19	159	7	256
2012	23	61	17	29	264	11	405
Změna	21%	74%	0%	53%	66%	57%	58%

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky 12 vyplývá, že u většiny typů lokalit došlo mezi roky 2007 a 2012 ke zvýšení počtu ekonomických subjektů. Největší procentuální nárůst zaznamenali částečně využitá brownfields s kódovým označením 2, u kterých se zvýšil počet ekonomických subjektů o 74 %. Celkově se však u brownfields jedná o 64 % růst a na první místo v růstu ekonomické aktivity se tak řadí lokality typu 5, u nichž se zvýšil počet aktivních ekonomických subjektů ve sledovaném období o 66 %. Tento typ lokalit zaznamenal nejen nejvyšší růst u relativních hodnot, ale také u absolutních, kdy se počet ekonomických subjektů z roku 2007, kdy jich bylo 159, zvýšil v roce 2012 na 264. Jedná se tedy o nárůst o 105 jednotek. I u toho faktoru nejnižší změnu zaznamenaly lokality typu 3, u kterých nedošlo ve sledovaném období k žádné změně. Celkově se zvýšila ekonomická aktivita u všech lokalit o 58 %.

Na základě tohoto faktoru tedy můžeme říci, že napojení modelového území na vnitrostátní dopravní síť mělo pozitivní vliv na přísun ekonomických subjektů jak do areálů brownfields, tak i do zbylých typů lokality s výjimkou lokalit u kterých po roce 1989 nedošlo ke změně jejich využití (typ 3).

Rozloha lokalit v souvislosti se stupněm zastavění

Dalším z důležitých faktorů, které nám poslouží převážně ke zhodnocení vývoje lokalit brownfields v souvislosti se zlepšením dopravní dostupností je změna plošné velikosti těchto areálů, kdy v případě zmenšení plochy můžeme předpokládat, že došlo k jejich regeneraci. U lokalit brownfields se již z předchozí analýzy v kapitole 5.1 nedají očekávat významnější změny v rozloze než u zbylých typů lokalit. V tabulce 13 je znázorněna plošná velikost v ha u všech typů sledovaných lokalit v roce 2007 a 2012. Ve spodní části tabulky také zjistíme procentuální změnu velikosti plochy u lokalit v daném období.

Tabulka 13: Absolutní velikost lokalit (v ha) ve sledovaném období

Období	Typ lokality						Celkem
	1	2	3	4	5	6	
2007	55,4	17,8	127,9	133,8	48,4	24,2	407,5
2012	54,5	14,8	125,3	125,8	46,9	24,2	391,5
Změna	2%	13%	2%	6%	3%	0%	4%

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky č. 13 je patrné, že nejvýznamnější změnu plochy svých areálů zaznamenaly lokality typu 4, jejichž plocha se v roce 2012 oproti roku 2007 snížila ze 133,8 ha na 125,8 ha. U částečně využitých brownfields s kódovým označení 2 se zmenšila jejich plocha o 13 %. Jediný typ lokalit ve sledovaném období nezaznamenal žádnou změnu a to lokality greenfields u kterých se dal tento stav očekávat. Lze tedy konstatovat, že lokality brownfields neměli větší sklon k plošné změně své velikosti, než ostatní typy sledovaných lokalit.

V tabulce 14 a 15 byl sledován absolutní a relativní počet lokalit v návaznosti na stupeň zastavění, který byl určen takto:

- 1- **nízký** stupeň zastavění s mírou zastavění lokality 0 % až 20 %
- 2- **střední** stupeň zastavění s mírou zastavění lokality 21 % až 50 %
- 3- **vysoký** s mírou zastavění lokality 51 % a více

Předpoklad zní, že by největší stupeň zastavění měly mít lokality typu 1 a 2 jelikož se jedná o lokality brownfields, které se obecně vyznačují vysokým stupněm zastavění, jenž při regeneraci těchto lokalit zvyšuje náklady celého projektu regenerace, a to z toho důvodu, že se obvykle jedná o staré, zchátralé budovy, které se nadají ve stávajícím stavu dále používat.

Z tabulek 14 a 15 lze vyvodit, že pouze 13 % ze všech typů lokalit má vysoký stupeň zastavění, z těchto 13 % lokalit se z 60 % jedná o brownfields, přesněji o lokality 1. Na druhou stranu je polovina brownfields řazena mezi lokality s nízkým stupněm zastavění což je způsobeno těžební historií celého modelového území, kdy všech pět brownfields zařazených do nejnižšího stupně zastavění jsou důlní areály, u kterých je nízká míra zastavění všeobecně známá.

Porovnání faktoru stupně zastavění mezi roky 2007 a 2012 nebylo zapotřebí, jelikož nedošlo k žádným významným změnám, které by mohly výsledek tohoto hodnocení ovlivnit.

Tabulka 14: Absolutní počet lokalit v souvislosti se stupněm zastavění

Stupeň zastavění	Typ lokality						Celkem
	1	2	3	4	5	6	
1	3	2	2	2	4	2	15
2	2	0	7	1	7	1	18
3	3	0	1	0	0	1	5
Celkem	8	2	10	3	11	4	38

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 15: Relativní počet lokalit v souvislosti se stupněm zastavění

Stupeň zastavění	Typ lokality						Celkem
	1	2	3	4	5	6	
1	20%	13%	13%	13%	27%	13%	40%
2	11%	0%	39%	6%	39%	6%	47%
3	60%	0%	20%	0%	0%	20%	13%
Celkem	21%	5%	26%	8%	29%	11%	100%

Zdroj: vlastní zpracování

Komplikovanost vlastnické struktury

Jako poslední faktor omezující regeneraci brownfields je složení vlastnické struktury neboli komplikovanost vlastnických vztahů, které brání k rozvoji těchto lokalit (Novosák, 2011, str. 26). Je tedy možné předpokládat, že brownfields budou vůči ostatním lokalitám trpět složitějšími vlastnickými vztahy. Tento vztah je znázorněn v tabulkách 16 a 17 kde uvádíme jak absolutní tak relativní hodnotu atributu. Novosák (2009) ve své práci uvádí následující rozdělení komplikovanosti vlastnické struktury do tří stupňů, ze kterých také vycházel autor při vypracování tabulek 16 a 17. Novosák (2009) složitost vlastnické struktury určil na základě dvou ukazatelů, kde prvním byl počet vlastníků parcel dané lokality (ukazatel 1) a druhý vycházel z hodnot maximálních podílů dílčích vlastníků na celkové ploše lokality (ukazatel 2). Jednotlivé stupně vlastnické struktury pak vymezil následovně:

- 1- Vlastnická struktura bez komplikací, kdy hodnota ukazatele 1 není vyšší než 3 a zároveň ukazatel 2 nabývá hodnot vyšších než 80%.
- 2- Komplikovaná vlastnická struktura, kdy nejsou splněny podmínky stupně 1 a 3.
- 3- Velice komplikovaná vlastnická struktura, kdy je hodnota ukazatele 1 vyšší než 5. a současně hodnota ukazatele 2 je nižší než 50% anebo v případě kdy je hodnota ukazatele 1 vyšší než 10.

Tabulka 16: Absolutní počet lokalit v souvislosti s komplikovaností vlastnické struktury

stupeň vlastnické struktury	Typ lokality						Celkem
	1	2	3	4	5	6	
1	5	0	9	1	4	4	23
2	3	0	0	1	5	0	9
3	0	2	1	1	2	0	6
Celkem	8	2	10	3	11	4	38

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 17: Relativní počet lokalit v souvislosti s komplikovaností vlastnické struktury

Kód vlastnické struktury	Typ lokality						Celkem
	1	2	3	4	5	6	
1	22%	0%	39%	4%	17%	17%	61%
2	13%	0%	0%	4%	22%	0%	24%
3	0%	9%	4%	4%	9%	0%	16%
Celkem	21%	5%	26%	8%	29%	11%	100%

Zdroj: vlastní zpracování

Při pohledu na tabulky 16 a 17 je možné konstatovat, že brownfields opravdu trpí komplikovanou vlastnickou strukturou, která se ovšem projevu převážně u lokalit, které jsou částečně využívány a jsou označeny kódem 2. U lokalit 3 jsou vlastníci obvykle totožní s ekonomickými subjekty v daném areálu a to z toho důvodu, že nebyly příliš postiženy transformačním procesem po roce 1989. Naproti tomu u lokalit 4 a 5, které prošly po roce 1989 určitou změnou, došlo k roztržení vlastnické struktury, což naznačují také hodnoty z tabulek 16 a 17, kde je patrné, že tyto lokality trpí v rámci vlastnické struktury podobnými problémy jako brownfields. Ani u tohoto faktoru nedošlo při aktualizaci dat k výrazným rozdílům, které by nám pomohly lépe charakterizovat vztah rozvoje potenciálu brownfields ke zlepšení dopravní dostupnosti, a tak byly tyto lokality hodnoceny pouze na základě informací z roku 2012, nikoliv v porovnání s rokem 2007.

Závěrečné shrnutí

Na závěr tedy můžeme tvrdit, že se situace v modelovém území mezi roky 2007 a 2012 nezměnila pouze u lokalit brownfields, ale změnou prošly také všechny ostatní námi sledované lokality. Nejmenší změny však zaznamenali lokality typu 3 a 6, jejichž využití nebylo poznamenáno vývojem ekonomiky po roce 1989, ale také lokality brownfields s kódovým označením 1, které svou dlouhodobou opuštěností a výskytem starých zchátralých budov, jsou pro investory nezajímavé. Na základě komparace všech lokalit také můžeme říci, že lokality 5 vykazují podobné znaky jako lokality brownfields, což

je dáno historicky, kdy na konci 90. let 20. století docházelo k omezování produkce těžkého průmyslu a k jeho transformaci, která v souvislosti s charakteristikou modelového území zaměřeného na těžbu a zpracování nerostných surovin, vedla k omezování výroby a postupnému vyprazdňování velkých areálů, které se však nestaly brownfields, jelikož i po této transformaci nezůstaly úplně opuštěné a nyní opět slouží svému účelu.

6 NÁVRH PROJEKTU REGENERACE BÝVALÉHO LIHOVARU

Pro návrh projektu regenerace byl na základě hodnocení jednotlivých vymezených brownfields v kapitole č. 5 a výsledků při porovnávání dílčích kritérií, které můžeme spatřit v příloze P3, vybrán areál bývalého lihovaru, který je v této práci nazýván SELIKO-Svinov

6.1 Charakteristika lokality

Tento areál průmyslového lihovaru byl vybudován roku 1899 opavským podnikatelem Vilémem Grauerem, který tak využil dobré polohy u svinovského nádraží na Severní dráze Ferdinandově. Společnost Grauer a syn nejprve zprovoznila lihočistírnu na kterou posléze navázaly provozy palírny (1905), výroby éteru (1914) a octanu amylnatého (1921). Jednotlivé objekty továrny dodržují téměř jednotvárnou formu kombinující režné a omítané cihelné zdivo s motivy odstupňovaných štítů, kordonových říms a cimbuřím.

Hlavní objekt tvoří věžovitá stavba pro destilační kolony, postavená svým cimbuřím směrem k trati Přerov-Bohumín. Do areálu také spadá i malá dělnická kolonie složená z dvojdomků pro dělníky, domu technického personálu a z nejhonosnějšího domu v areálu, ve kterém mělo sídlo vedení továrny.

Svinovský lihovar patří díky svému architektonickému řešení k těm průmyslovým areálům konce 19. století, které kromě technického zvládnutí výroby směřovaly k romantickému zdůraznění kontinuity mezi moderní dobou a minulostí.

Brány lihovaru se uzavřeli na podzim roku 1996, kdy akciová společnost Seliko z Olomouce, obývající tento areál, využila situace k řešení vlastních odbytových a provozních problémů a lihovar uzavřela s tím, že zásahy spojené s výstavbou dálnice D47 znemožňují racionální využití této lokality. Dalším možným důvodem odchodu společnosti Seliko z areálu mohl být i návrh Památkového úřadu v Ostravě, směřující k památkové ochraně vybraných objektů bývalého lihovaru. (Strakoš, 1999, s. 79-80)

Od 13. 6. 2008 patří hlavní výrobní objekt, sklad, kanceláře, zámečnické dílny, kotelna, komín a obytný dům čp. 172 nacházející se v této lokalitě, mezi nemovité kulturní památky ČR. (MonumNet, 2003-2011)

Popis jednotlivých objektů v areálu

- 1- Jednopodlažní objekt nacházející se u vstupu do areálu. Skládá se ze tří vzájemně propojených částí. Dům je postaven z cihel a střecha je tvořena lepenkou a plechem. Okna, dveře a vrata objektu jsou z oceli. V objektu je přípojka 220/380 V a je zde také rozvedena studená voda. Stáří objektu je 82 let a po technické stránce je budova ve značně opotřebovaném stavu.
- 2- Hlavní výrobní budova bývalého lihovaru, ve které se vyráběl kvasný líh. Objekt je architektonicky členitý kde nejvyšší část dosahuje výšky 40 m nad zemí. Svislé konstrukce jsou zděné o tloušťce 80 cm. Stropy budovy jsou železobetonové. Okna jsou převážně sklobetonová s větracími křídly, dveře a vrata jsou převážně z oceli. V objektu je přípojka 220 V, voda, kanalizace, parovodní vytápění. Stáří objektu je 92 let.
- 3- Sklad lihu, který bezprostředně navazuje na objekt 2.
- 4- Administrativní část hlavní výrobní budovy navazující na sklad lihu.
- 5- Dřevěný sklad s mírnou sedlovou střechou, bez podsklepení.
- 6- Sklad materiálně technického zabezpečení s mírnou sedlovou střechou bez podsklepení. Před skladem se nachází provozní rampa. Budova je napojena na 220 V, vodovod, kanalizaci a parovodní vytápění.
- 7- Plechová garáž.
- 8- Tento objekt dříve sloužil jako laboratoře a dílny. Jedná se o jednopodlažní cihlovou budovu. V budově se nachází přípojka 220/380 V, voda, napojení na kanalizaci a parovodní vytápění s průmyslovými registry.
- 9- Tato kotelna je napojena na dálkový rozvod páry. Vedle Kotelny je umístěna úpravna vody, výměňková stanice a dílny údržby. V dnešní době kotelna slouží pouze k vytápění bytových domů nacházejících se vedle lihovaru a k ohřevu teplé užitkové vody. V objektu jsou přípojky 220/380 V, vody, páry, a objekt je napojen na kanalizaci. Stáří objektu je 82 let.
- 10- Tato budova nacházející se při vstupu do areálu sloužila k chemické výrobě a jako skladové prostory. Výrobní budova má tři patra a nadstandardní plastová okna. V objektu je přípojka vody a 220/380 V.
- 11- Tento bytový dům je podsklepený se dvěma nadzemními podlažními a obdélníkovým půdorysem. Vytápění je zajištěno dálkově z centrální výměňkové stanice nacházející se v areálu. V objektu je rozvod studené i teplé vody a vnitřní kanalizace, ohřev vody je zajišťován pomocí bojlerů. V podsklepené části

se nachází chodba a sklepní kóje oddělené dřevěnými příčkami. V prvním patře jsou dvě bytové jednotky 3+1, chodba a schodiště. To samé se nachází také ve druhém patře. Objekt je v porovnání se stářím v dobrém technickém stavu.

12- Tento bytový dům je podsklepený, se dvěma nadzemními patry, obdélníkového půdorysu s jednopodlažní přístavbou. V objektu je rozvod studené i teplé vody a vnitřní kanalizace, ohřev vody je zajišťován pomocí bojlerů. Vytápění je zajištěno dálkově z centrální výměňkové stanice nacházející se v areálu. V podsklepené části se nachází chodba a sklepní kóje oddělené dřevěnými příčkami. V prvním patře je jedna bytová jednotka 3+1, jedna bytová jednotka 2+1 a dvě bytové jednotky 1+1, chodba a schodišťový prostor. Ve druhém patře jsou dvě jednotky 2+1, jedna 1+1 a dvě garsonky, chodba a schodišťový prostor. Technický stav budovy odpovídá stáří.

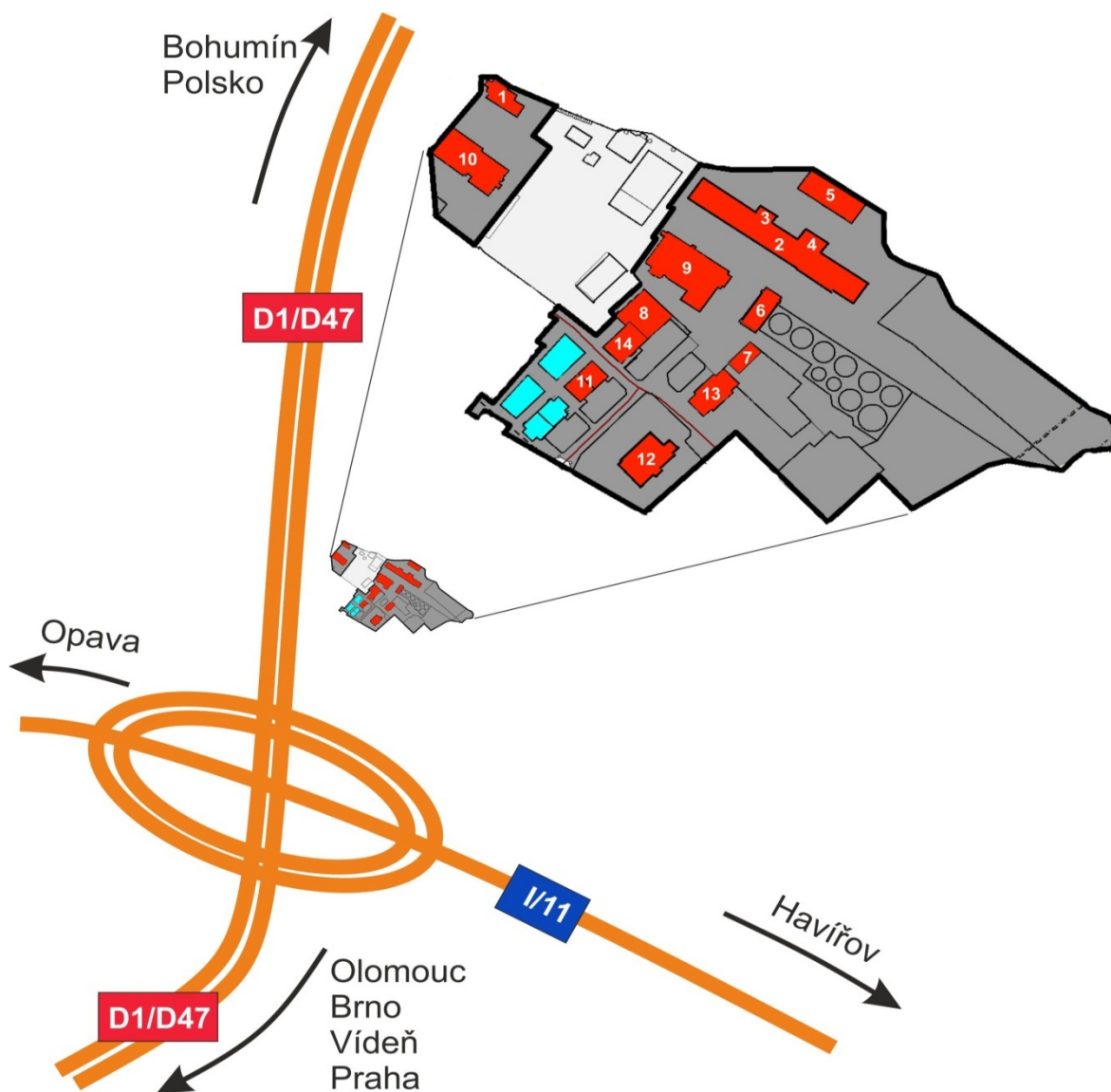
13- Bytový dům se stejnými parametry a vybavením jako objekty 11 a 12. V podsklepené části se nachází chodba a sklepní kóje oddělené dřevěnými příčkami. V prvním patře se jsou umístěny 2 bytové jednotky 2+1, chodba a schodišťový prostor. Rozložení druhého patra je stejné jako v prvním patře. Technický stav objektu odpovídá stáří.

14- Bytový dům se stejnými parametry a vybavením jako objekty 11, 12 a 13. V podsklepené části se nachází chodba a sklepní kóje oddělené dřevěnými příčkami. V prvním patře se jsou umístěny 2 bytové jednotky 3+1, chodba a schodišťový prostor. Rozložení druhého patra je stejné jako v prvním patře. Technický stav objektu odpovídá stáří. (RK UNIMEX, 2007)

Na následujícím obrázku 7 je znázorněno umístění areálu bývalého lihovaru v kontextu s dálnicí D47. Na mapě areálu, která je vytvořena na základě informací z katastru nemovitostí, jsou červeně znázorněny již výše popsané objekty. Jejich číslování 1-14 se plně shoduje s informacemi v obrázku 7. Světle modrou barvou jsou označeny parcely, jejichž vlastníkem jsou fyzické osoby, které pozemky využívají k bydlení. Jedná se o bytový dům a dvě zahrady. Šedou barvou je označena plocha celého areálu a černou barvou jsou ohraničeny hranice parcel. Jak můžeme vidět, areál je rozdělen na dvě části. Plochu, která se nachází mezi těmito částmi, vlastní firma POSPIECH SD, s.r.o., která do této části areálu investovala a zrekonstruovala staré budovy nacházející se v oblasti vyznačené bílou barvou, aby zde mohla provozovat svou ekonomickou činnost.

Mezi nemovité kulturní památky ČR v našem případě patří objekty 2,3,4,8,9,10 a 12.

Obrázek 7: Umístění areálu bývalého lihovary v území



Zdroj: Vlastní zpracování

6.2 Návrh nového využití areálu brownfield

Na základě Konceptce rozvoje kultury statutárního města Ostravy z roku 2009, která uvádí, že městu mimo jiné chybí: „*cenově dostupné prostory pro zájmovou uměleckou i mimouměleckou činnost občanů (ateliéry, zkušebny, dílny, klubovny atp.), zejména dětí a mládeže*“ (statutární město Ostrava, 2009, s. 6), byl jako návrh nového využití vybrán projekt kreativního kulturního centra. Tento projekt by podpořil studenty, převážně však absolventy Fakulty umění na Ostravské univerzitě, Fakulty stavební na Vysoké škole báňské a také studenty středních uměleckých škol v Ostravě a blízkém okolí. Ostrava by se tak mohla stát spádovým centrem v oblasti kultury a zamezilo by se odlivu

mladých a kreativních lidí z regionu. Podporování budou také podnikatelé zaměřující se na kreativní průmysl, pro které by zde bylo poskytnuto zázemí podobné jako v případě jiných podnikatelských inkubátorů, ale také zde budou ateliéry, výstavní prostory, kavárna sloužící i jako místo pro pořádání workshopů a jiných vzdělávacích aktivit, v neposlední řadě také divadelní sál a ubytování pro začínající podnikatele v oblasti kreativního průmyslu.

Popis projektu

Aby mohl být tento projekt realizován, muselo by statutární město Ostrava vykoupit pozemky, které vlastní firma OREA-INVEST s.r.o., Pozemkový fond ČR a také pozemky firmy POSPIECH SD.

Z výrobní budovy označené číslem 2 a z jejích přidružených částí 3, 4, by se po rekonstrukci stala hlavní budova Kreativního kulturního centra Svinov, ve které by se v prvním a druhém patře pořádaly výstavy, třetí patro by sloužilo pro potřeby galerií a zbytek budovy by byl využit jako kancelářský prostor. Přimo za budovou by bylo místo objektu 5 vybudováno malé zastřešené parkoviště pro majitele kanceláří umístěných v hlavní budově. Před vchodem by také bylo postaveno dlážděné nádvoří s kašnou. Ve východní části areálu by se nacházel venkovní výstavní prostor o rozloze přibližně 0,7 ha, kde by mohli umělci vystavovat své sochy a další umělecká díla. Z objektu 9, který se nachází v těsné blízkosti plánovaného nádvoří, by se stala kavárna spojená s fotogalerií, ve které by bylo možné pořádat workshopy a další vzdělávací aktivity. Objekty 10 a 12 by pak po rekonstrukci sloužili jako ateliéry pro začínající umělce a architekty. Z budovy 8 by se staly kanceláře a budovy 11, 13 a 14 by sloužili jako bytové jednotky pro studenty a absolventy zabývající se oblastí kreativního průmyslu.

Po vykoupení pozemku, který dělí areál na dvě části, tedy pozemku vlastněného firmou POSPIECH SD, by došlo k demolici všech budov a bylo by zde umístěno parkoviště pro 50 až 70 automobilů. Tento prostor je pro tento účel vyhovující už z toho důvodu, že se zde nachází asfaltová plocha, která nyní slouží jako parkoviště pro firemní automobily majitele pozemku. Ve východní části areálu by vznikla divadelní scéna, o rozloze 1300 m², která poslouží začínajícím divadelním hercům, ale i jiným umělcům, jako zkušební prostor, ale také by se zde později mohli konat divadelní představení a jiné kulturní akce. V příloze P4 jsou tyto změny vidět na mapovém podkladu. V této mapě jsou tmavou barvou zvýrazněny plochy, které těsně sousedí s areálem lihovaru a vlastníky těchto pozemků jsou soukromé osoby. S těmito pozemky návrh projektu

nepočítá, jelikož by bylo obtížné zajistit jejich výkup. V důsledku finanční náročnosti celého návrhu by musel být projekt rozdělen na 5 na sebe navazujících etap:

1. Etapa – Odkup pozemků ve vlastnictví firmy OREA-INVEST a Pozemkového fondu ČR.
2. Etapa – Rekonstrukce objektů v areálu, které spadají pod ochranu památkové péče (objekty 2, 3, 4, 8, 9, 10 a 12).
3. Etapa – Demolice nevyužívaných objektů (objekty 1, 5, 6 a 7), rekonstrukce bytových jednotek (objekty 11, 13 a 14) a vybudování zastřešeného parkoviště pro majitele kanceláří za hlavní budovou.
4. Etapa – Vykoupení pozemku od společnosti POSPIECH SD a následná demolice budov, nacházejících se v tomto areálu a výstavba parkoviště pro návštěvníky areálu. Práce na technické a dopravní infrastruktuře.
5. Etapa – Výstavba divadelní scény, úprava venkovní výstavní plochy a výsadba dřevin v celém areálu.

Po realizaci celého projektu by tedy mělo vzniknout Kreativní kulturní centrum Svinov, které by bylo určeno nejen pro veřejnost, ale také pro začínající podnikatele v oblasti kreativního průmyslu, kterým by poskytlo zázemí a podmínky pro jejich činnost. V neposlední řadě by také došlo k regeneraci brownfields a zachování architektonického rázu celého areálu. Časové rozmezí celého projektu rozděleného na jednotlivé etapy a úkony, které jsou zapotřebí uskutečnit v přípravné i v realizační fázi projektu jsou znázorněny v harmonogramu, který se nachází v příloze P5. Celková délka projektu se podle tohoto harmonogramu odhaduje na 7 let.

Výstupy projektu

- 1- výstavní plocha – 2.500 m²
- 2- venkovní výstavní plocha – 7.000 m²
- 3- plocha pro galerie – 600 m²
- 4- parkoviště – celková kapacita 50 až 70 automobilů
- 5- kavárna s fotogalerií – kapacita 50 míst, plocha 1200 m²
- 6- kancelářská plocha – 700 m²
- 7- bytové jednotky – 3+1 (2), 2+1 (10), 1+1 (5)
- 8- divadlo – kapacita 150 až 180 míst, rozloha 1300 m²
- 9- ateliéry pro začínající umělce a architekty – 1.500 m²

6.3 Finanční rámec projektu

Rekonstrukce celého brownfields bude finančně náročnější a to z toho důvodu, že se v areálu lihovaru nachází památkově chráněné objekty, při jejichž rekonstrukci musí být zachován stávající tvar, vzhled i použité materiály. Proto byl také návrh projektu rozdělen celkem do pěti etap. Nevýhodou tohoto rozdělení je fakt, že se k jednotlivým etapám bude přistupovat jako k samostatným projektům a tudíž bude muset být pro každou etapu zpracována projektová dokumentace a také bude muset vždy proběhnout výběrové řízení na dodavatele prací. Při tak velké finanční náročnosti může být ale rozdělení na jednotlivé etapy i výhodou a to z toho důvodu, že budou celkové náklady projektu rozděleny do pěti let, a tak dojde k menšímu zatížení rozpočtu statutárního města Ostrava.

Obrázek 8: Rozpočet návrhu projektu Kreativního kulturního centra Svinov

Etapa	Název akce	Cena za jednotku	Počet jednotek	Cena celkem (Kč bez DPH)	Cena Celkem (Kč)
1.	Výkup pozemků od společnosti OREA-INVEST	700 Kč/m ²	35000 m ²	24 500 000	24 500 000
2.	Rekonstrukce památkově chráněných objektů				
	Objekty 2,3 a 4	2500 Kč/m ³	23000 m ³	57 500 000	90 885 000
	Objekt 8	2000 Kč/m ³	1200 m ³	2 400 000	
	Objekt 9	2200 Kč/m ³	3800 m ³	8 360 000	
	Objekt 12	2200 Kč/m ³	5000 m ³	11 000 000	
Objekt 10	2500 Kč/m ³	4650 m ³	11 625 000		
3.	Demolice a rekonstrukce památkově nechráněných objektů				
	Demolice a odklizení trosek objektu 1	600 Kč/m ³	950 m ³	600 000	22 550 000
	Demolice a odklizení trosek objektu 5	400 Kč/m ³	1050 m ³	420 000	
	Demolice a odklizení trosek objektu 6	600 Kč/m ³	850 m ³	510 000	
	Demolice a odklizení trosek objektu 7	500 Kč/m ³	280 m ³	140 000	
	Vybudování zastřešeného parkoviště pro majitele kanceláří	2400 Kč/m ³	4000 m ³	9 600 000	
	Rekonstrukce objektu 11	1200 Kč/m ³	2600 m ³	3 120 000	
	Rekonstrukce objektu 13	1200 Kč/m ³	3800 m ³	4 560 000	
Rekonstrukce objektu 14	1200 Kč/m ³	3000 m ³	3 600 000		
4.	Vybudování parkovací plochy				
	Vykoupení pozemku od společnosti POSPIECH SD	800 Kč/m ²	7000 m ²	5 600 000	35 585 000
	Demolice budov v bývalém areálu firmy POSPIECH SD	500 Kč/m ³	4970 m ³	2 485 000	
	Dostavba parkoviště pro návštěvníky areálu	1000 Kč/m ²	2500 m ²	2 500 000	
Infrastruktura, osvětlení, nádvoří	-	-	25 000 000		
5.	Vybudování divadelní scény a okolí				
	Výstavba divadla	6390 Kč/m ³	15000 m ³	95 850 000	97 370 000
	Úprava venkovní výstavní plochy	200 Kč/m ²	7000 m ²	1 400 000	
Výsadba dřevin	600 Kč/ks	200	120 000		
Celkové náklady projektu					270 890 000

Zdroj: vlastní zpracování

Jednotlivé položky rozpočtu celého projektu rozdělené do jednotlivých etap jsou znázorněny na obrázku 8. Jak je patrné z rozpočtu tak nejnákladnější je pátá a druhá etapa projektu a celkové náklady našeho návrhu činí necelých 271 mil. Kč. Financování jednotlivých částí projektu by vypadalo takto:

Výkup pozemků od společnosti OREA-INVEST

- celkové náklady: 24,5 mil. Kč
- celé financováno z rozpočtu statutárního města Ostrava

Rekonstrukce památkově chráněných objektů

- celkové náklady: 90,9 mil. Kč
- 85 % z uznatelných nákladů financováno pomocí finančního mechanismu EHP/Norsko
- zbylá část financována z rozpočtu statutárního města Ostrava

Demolice a rekonstrukce památkově nechráněných objektů

- celkové náklady: 22,5 mil. Kč
- 85 % z uznatelných nákladů financováno pomocí ROP Moravskoslezsko, oblast podpory 2.3 Podpora využívání brownfields
- zbylá část financována z rozpočtu statutárního města Ostrava

Vybudování parkovací plochy

- celkové náklady: 35,6 mil. Kč
- 85 % z uznatelných nákladů financováno pomocí ROP Moravskoslezsko
- zbylá část financována z rozpočtu statutárního města Ostrava

Vybudování divadelní scény a úprava okolí

- celkové náklady: 97,4 mil. Kč
- dotace Ministerstva kultury ČR a rozpočet statutárního města Ostrava

Po dokončení projektu by celý areál Kreativního kulturního centra Svinov patřil statutárnímu městu Ostrava, na kterém by záleželo následné generování zisku tohoto projektu.

ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo navrhnout projekt regenerace lokality brownfields v modelovém území regionu Ostravsko. Návrh tohoto projektu byl přímo založen na hodnocení vývoje lokalit brownfields v území regionu Ostravsko a to mezi roky 2007 – 2012, kde speciální pozornost byla věnována významu dopravní sítě.

V teoretické části byly vymezeny základní pojmy související s problematikou brownfields, a také byly vysvětleny příčiny existence těchto lokalit. Dále tato práce poukazuje na výhody plynoucí z regenerace brownfields a poskytuje ucelený přehled o institucionálních a finančních nástrojích, které lze v České republice k tomuto účelu použít.

V úvodu praktické části bylo charakterizováno modelové území regionu Ostravsko, na jehož základě došlo k vymezení lokalit charakteru brownfields, které se soustřeďují v blízkosti dálničního koridoru dálnice D47. V rámci definice charakterizující brownfields a v souvislosti s prostorovým vztahem k dálnici D47 bylo lokalizováno celkem 10 lokalit typu brownfields o celkové rozloze 69,3 ha a dalších 28 sledovaných lokalit o celkové rozloze 322,2 ha.

U brownfields byl hodnocen vývoj jednotlivých atributů mezi roky 2007 – 2012. Mezi tyto atributy patřily plocha lokality, počet ekonomických subjektů, míra zastavění, podíl majoritního vlastníka lokality a úroveň ekologického zatížení. Tyto atributy byly také spolu s umístěním v rámci morfogenetických zón modelového území a mírou nezaměstnanosti v městském obvodu nebo obci, ve které se lokalita nachází, porovnány v komparaci s ostatními sledovanými lokalitami. Po analýze jednotlivých atributů lze konstatovat, že ve sledovaném období nedošlo u vymezených brownfields k výrazným změnám, které by vedly k rozvoji těchto areálů a to i v případě že koncem roku 2009 došlo k napojení modelového území na dálniční koridor. Tento stav může být důsledkem existence dalších bariér souvisejících s regenerací těchto lokalit, díky kterým jsou brownfields pro investory nezajímavé.

Na základě zhodnocení jednotlivých atributů u lokalit brownfields byla vybrána lokalita, která měla nejlepší předpoklady k opětovnému využití a byla větší než 2 ha. Aby nedošlo k podobnosti navrhovaného projektu, byly při výběru vynechány lokality zemědělského charakteru, na které se již zaměřuje jiná diplomová práce. U lokality bývalého areálu průmyslového lihovaru ve Svinově byl navrhnout projekt kreativního kulturního centra, který navazuje na Koncepti rozvoje kultury statutárního města Ostravy z roku 2009.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- ALEXOVÁ, Markéta. 2007. *PLANETA: odborný časopis pro životní prostředí* [online]. Praha: Ministerstvo životního prostředí, roč. 15, č. 3 [cit. 2012-01-24]. ISSN 1801-6898. Dostupné z: [http://www.mzp.cz/osv/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/\\$file/planeta3_final.pdf](http://www.mzp.cz/osv/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/$file/planeta3_final.pdf)
- Administrativní registr ekonomických subjektů (Ares)* [online databáze]. Praha: Ministerstvo financí ČR, ©2012 [cit. 2012-02-26] Dostupné z: <http://wwwinfo.mfcr.cz/ares/ares.html.cz>
- AGENTURA PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ. 2006. *Program rozvoje Moravskoslezského kraje: Sociálně-ekonomická analýza* [online]. [cit. 2012-04-24]. Dostupné z: http://verejna-sprava.kr-moravskoslezsky.cz/assets/rozvoj_kraje/prk_2k6_b.pdf
- BEDNÁŘ, Pavel, Petr WILAM a Jiří NOVOSÁK. 2006. Světlá budoucnost „černého“ města II. *Stavební fórum* [online]. [cit. 2012-04-23]. Dostupné z: <http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/8077/svetla-budoucnost-cerneho-mesta-ii/>
- ČESKOMORAVSKÁ ZÁRUČNÍ A ROZVOJOVÁ BANKA. ©2004. Municipální úvěr v programu MUFIS 2. *cmzrb.cz* [online]. [cit. 2012-04-24]. Dostupné z: <http://www.cmzrb.cz/produkty-a-sluzby/municipalni-uver-v-programu-mufis-2>
- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ©2012. Charakteristika okresu Ostrava-město. *czso.cz* [online]. [cit. 2012-04-24]. Dostupné z: http://www.czso.cz/xt/redakce.nsf/i/charakteristika_okresu_ostrava_mesto
- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ©2012. *Czso.cz* [online]. [cit. 2012-04-25]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/>
- DAMBORSKÝ, Milan. 2004. *Kulatý stůl na téma brownfields* [online]. Praha: IEEP VŠE, [cit. 2012-01-26]. Dostupné z: <http://www.ireas.cz/download/projekty/brownfields/damborsky.pdf>
- Databáze kulturních památek (MonumNet)* [online databáze]. Praha: Národní památkový ústav ČR, ©2003-2011 [cit. 2012-02-21] Dostupné z: <http://monumnet.npu.cz/monumnet.php>
- FERBER, Uwe et al. 2006. *Brownfields příručka* [online]. Leonardo da Vinci. [cit. 2012-02-03]. Dostupné z: http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf

- FERBER, Uwe et al. 2006. *Sustainable Brownfield Regeneration: CABERNET Network Report*. Nottingham [online]: LQMG. [cit. 2012-02-21]. ISBN 0-9547474-5-3. Dostupné z: <http://www.cabernet.org.uk/resourcefs/427.pdf>
- GRULICH, Tomáš a Igor GARGOŠ. 2009. Brownfieldy v České republice: Koncepční podpora regenerace agenturou CzechInvest. *Urbanismus a územní rozvoj* [online]. Brno: Ústav územního rozvoje, roč. 12, č. 6 [cit. 2012-04-24]. ISSN 1212-0855. Dostupné z: http://www.uur.cz/images/publikace/uur/2009/2009-06/02_brownfieldy%20podpora.pdf
- JACKSON, Jiřina. 2003. *Brownfields klasifikace a kategorizace*. [online]. [cit. 2012-04-24]. Dostupné z: <http://www.brownfields.cz/wp-content/uploads/2008/04/brownfields-podrobna-abc-klasifikace2003.pdf>
- JACKSON, Jiřina. 2010. *Metodika inventarizace brownfieldů v úrovni ORP* [online]. Ústí nad Labem, [cit. 2012-04-24]. Dostupné z: <http://www.usti-nl.cz/files/metodika-p.pdf>
- JÁČ, Ivan et al. 2006. *Metodika pro revitalizaci brownfields* [online]. Liberec: Technická univerzita v Liberci, [cit. 2012-02-10]. Dostupné z: http://ndz.hf.tul.cz/download/2006/Methodika_revitalizace.pdf
- K2 ATMITEC. 2011. Tiskové zprávy: K2 atmitec otevřela nové sídlo. *k2atmitec.cz* [online]. [cit. 2012-04-24]. Dostupné z: http://www.k2atmitec.cz/cz/press-room/tiskove-zpravy-detail_58.htm
- KADERÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. 2009. *Brownfields: Jak vznikají a co s nimi*. Praha: C.H. Beck,. ISBN 978-80-7400-123-3.
- Katastr nemovitostí* [online databáze]. Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální, ©2004-2012 [cit. 2012-02-26] Dostupné z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- LETIŠTĚ OSTRAVA. ©2003-2012. Osobní a nákladní doprava: Základní informace. *airport-ostrava.cz* [online]. [cit. 2012-04-24]. Dostupné z: <http://www.airport-ostrava.cz/cz/page-zakladni-informace-letecka-doprava/>
- LIDOVÉ NOVINY. 2009. Prahu a Ostravu propojila dálnice. Večer se otevře všem řidičům. *Zpravodajský server Lidových novin* [online]. [cit. 2012-03-05]. Dostupné z: http://byznys.lidovky.cz/prahu-a-ostravu-propojila-dalnice-vecer-se-otevire-vsem-ridicum-p7r-/ln-doprava.asp?c=A091125_110819_ln-doprava_pf

- MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. 2011. Finanční mechanismy EHP a Norska 2009-2014. *mfcz.cz* [online]. [cit. 2012-04-24]. Dostupné z: http://www.mfcz.cz/cps/rde/xbcr/mfcz/FM_Norska_Brozura_CZ_Programy_v_CR_20120111.pdf
- MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. ©2005. Smluvní garance. *mfcz.cz* [online]. [cit. 2012-04-24]. Dostupné z: http://www.mfcz.cz/cps/rde/xchg/mfcz/xsl/fnm_smluvni_garance_57344.html
- MINISTERSTVO KULTURY ČR. ©2007. Program regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón. *mkcr.cz* [online]. [cit. 2012-01-20]. Dostupné z: <http://www.mkcr.cz/scripts/detail.php?id=429>
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. 2010. JESSICA zlepšit využití evropských peněz. *mmr.cz* [online]. [cit. 2012-02-08]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Pro-media/Tiskove-zpravy/2010/JESSICA-zlepsi-vyuziti-evropskych-penez>
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. 2012. Podpora rozvoje regionů v roce 2012. *mmr.cz* [online]. [cit. 2012-04-24]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Regionalni-politika/Programy-Dotace/Podpora-rozvoje-regionu-v-roce-2012>
- MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU ČR. 2011. *Operační program Podnikání a inovace 2007-2013* [online]. [cit. 2012-04-02]. Dostupné z: <http://www.mpo.cz/dokument94351.html>
- MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU ČR. 2012. Míra nezaměstnanosti v okrese Ostrava. *portal.mpsv.cz* [online]. [cit. 2012-02-21]. Dostupné z: https://portal.mpsv.cz/upcr/kp/msk/kop/ostrava/statistiky/graf_-_poradi_obci_a_mestskych_obvodu.pdf
- MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU ČR. ©1994-2012. Národní strategie regenerace brownfieldů. *czechinvest.org* [online]. [cit. 2012-01-24]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/nsrbf>
- MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU ČR. 2008. *Národní strategie regenerace brownfieldů* [online]. [cit. 2012-03-02]. 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. 2012-02-12]. Dostupné z: <http://www.opzp.cz/sekce/392/obecne-predpisy/>

- MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ ČR. 2004. *Státní politika životního prostředí České republiky 2004-2010* [online]. Praha: Ministerstvo životního prostředí. 56 s. [cit. 2012-04-12]. ISBN 80-721-2283-5. Dostupné z: [http://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/statni_politika/\\$FILE/spzp%202004-2010.pdf](http://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/statni_politika/$FILE/spzp%202004-2010.pdf)
- MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ. ©2007-2012. Větrná Jáma Vrbice. *msregion.cz* [online]. [cit. 2012-04-24]. Dostupné z: <http://www.msregion.cz/cz/ostravsko/pamatky/technicke-atraktivita/vetrna-jama-vrbice-4113/>
- NEŠPOROVÁ, Alena. 1998. An Active Approach towards Regional Restructuring: The Case of Ostrava. In: ILO [online]. [cit. 2012-04-24]. Dostupné z: http://ilo-mirror.library.cornell.edu/public/english/region/eurpro/budapest/download/regdev_ch4.pdf
- 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.
- PETRUCCOVÁ, Aranka. 2007. Brownfields. *Vědeckotechnický sborník ČD* [online]. č. 23 [cit. 2012-04-24]. ISSN 1214-9047. Dostupné z: <http://www.cdmail.cz/vts/CLANKY/vts23/2303.pdf>
- PPP CENTRUM. ©2012. Stručně o PPP. *pppcentrum.cz* [online]. [cit. 2012-02-10]. Dostupné z: <http://www.pppcentrum.cz/index.php?cmd=page&id=122>
- REGIONÁLNÍ RADA REGIONU SOUDRŽNOSTI JIHOVÝCHOD. 2007. *Prováděcí dokument ROP NUTS 2 JV* [online]. [cit. 2012-02-15]. Dostupné z: <http://www.jihovychod.cz/pro-zadatele/dokumenty-ke-stazeni/aktualni-dokumenty>
- REGIONÁLNÍ RADA REGIONU SOUDRŽNOSTI JIHOZÁPAD. 2012. *Prováděcí dokument ROP NUTS 2 JZ* [online]. [cit. 2012-02-15]. Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/Programy-2007-2013/Regionalni-operacni-programy/ROP-NUTS-II-Jihozapad/Dokumenty>
- REGIONÁLNÍ RADA REGIONU SOUDRŽNOSTI MORAVSKOSLEZSKO. 2011. *Prováděcí dokument ROP NUTS 2 MS* [online]. [cit. 2012-03-02]. Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/Upload/Provadeci-dokument-ROP-MS>

- REGIONÁLNÍ RADA REGIONU SOUDRŽNOSTI SEVEROVÝCHOD. 2012. *Prováděcí dokument ROP NUTS 2 SV* [online]. [cit. 2012-02-15]. Dostupné z: <http://www.rada-severovychod.cz/file/306/>
- 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 ČECHY. 2012. *Prováděcí dokument ROP NUTS 2 SČ* [online]. [cit. 2012-03-15]. Dostupné z: <http://www.ropstrednicechy.cz/documents.php?mid=922ac186-949f-102b-acac-00e0814daf34>
- REGIONÁLNÍ RADA REGIONU SOUDRŽNOSTI STŘEDNÍ MORAVA. 2012. *Prováděcí dokument ROP NUTS 2 SM* [online]. [cit. 2012-01-20]. Dostupné z: <http://www.rr-strednimorava.cz/rop-sm/provadeci-dokument>
- Registr živnostenského podnikání (RŽP)* [online databáze]. Praha: Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, 2012 [cit. 2012-02-26] Dostupné z: <http://www.rzp.cz/>
- RK UNIMEX. 2007. Areál u nové dálnice v Ostravě-Svinově. *rkunimex.cz* [online]. [cit. 2012-01-05]. Dostupné z: http://www.rkunimex.cz/soubory/prezentace-pozemky-ostrava-svinov--v3_1255005801.pdf
- Rumpold* [online]. 2011 [cit. 2012-03-03]. Dostupné z: <http://www.rumpold.cz/>
- RYDVALOVÁ, Petra a Miroslav ŽIŽKA. 2006. *Ekonomické souvislosti revitalizace brownfields* [online]. 1. vyd. Praha: Oeconomica, [cit. 2012-02-21], roč. 54, č. 5. s. 632 – 645. Dostupné z: http://ndz.hf.tul.cz/download/2006/Ekonomicke_souvislosti.pdf
- STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA. 2009. *Koncepce rozvoje kultury statutárního města Ostravy* [online]. [cit. 2012-02-02]. Dostupné z: http://www.ostrava.cz/cs/urad/magistrat/odbory-magistratu/odbor-kultury-a-zdravotnictvi/oblast-kultury/koncepce-rozvoje-kultury-statutarniho-mesta-ostavy/c-documents-and-settings-kolarcikovada-plocha-doc-pracovna-web-nova1-2-web-kultura-akcni_plan.pdf
- STRAKOŠ, Martin. 1999. Mlýn a lihovar ve Svinově versus dálnice D47. *Architekt: Nezávislý měsíčník architektů*. Praha: Redakce Architekt. č. 5, s. 79-80. ISSN 0862-7010.

SYMS, Paul. 2010. *Land, development and design* [online]. 2nd ed. Hoboken, N.J.: Wiley-Blackwell Pub., 324 s. [cit. 2012-02-15]. ISBN 14-051-9853-2. Dostupné z: http://books.google.cz/books?id=e0GMw5pN7dEC&printsec=frontcover&hl=cs&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false

Systém evidence kontaminovaných míst (SEKM) [online databáze]. Praha: Ministerstvo životního prostředí ČR, ©2009 [cit. 2012-02-21] Dostupné z: <http://www.sekm.cz/>

ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. 2006. *Rekonverze vojenských brownfields*. Vyd. 1. Pardubice: Univerzita Pardubice, 218 s. ISBN 80-719-4836-5.

ŠINDELÁŘOVÁ, Lenka. 2011. Regenerace měst. In: *DTZ Research* [online]. [cit. 2012-01-14]. Dostupné z: <http://www.dtz.com/Global/Research/DTZ+Insight+Urban+Regeneration>

VANHEUSDEN, Bernard. 2007. *Brownfield Redevelopment in the European Union* [online]. Boston: Boston College Environmental Affairs Law Review, [cit. 2012-01-13]. Dostupné z: <http://lawdigitalcommons.bc.edu/ealr/vol34/iss3/6>

ZPRAVODAJ MORAVSKÉ OSTRAVY A PRIVOZU. 2008. Nové stavby v Přívoze: technologické centrum, komerční park a betonárna. *Zpravodaj Moravské Ostravy a Přívozu CENTRUM* [online]. č. 8 [cit. 2012-04-24]. Dostupné z: http://www.moap.cz/cs/moapu/media-a-zpravodajstvi/zpravodaj-centrum/rok-2008/c-documents-and-settings-mop377-dokumenty-ala-nky-2011-centrum-2008-va-e-zpravodaj_rijen_2008.pdf

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

CZ-NACE	Klasifikace ekonomických subjektů
CABERNET	Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network
ČR	Česká republika
DETR	Ministerstvo pro dopravu a regiony ve Velké Británii
DHNM	Dlouhodobý nehmotný majetek
DHM	Dlouhodobý hmotný majetek
EIB	Evropská investiční banka
EU	Evropská unie
HCHZ	Hrušovské chemické závody
JESSICA	Společná evropská podpora udržitelných investic do městských oblastí
JV	Jihovýchod
JZ	Jihozápad
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
NLUD-PDL	Národní databáze brownfields ve Velké Británii
OKEČ	Klasifikace ekonomických subjektů
OP	Operační program
OPÚ	Obec s pověřeným úřadem
PPP	Partnerství veřejného a soukromého sektoru

ROP	Regionální operační program
RRRS	Regionální rada regionu soudržnosti
RŽP	Registr živnostenského podnikání
SČ	Střední Čechy
SM	Střední Morava
SPŽP	Státní politika životního prostředí
SV	Severovýchod
SZ	Severozápad
USA	Spojené státy americké

SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obrázek 1: Členění brownfields podle pravděpodobnosti jejich opětovného využití.....</i>	20
<i>Obrázek 2: Lokační klasifikace pro obce</i>	21
<i>Obrázek 3: Polohová klasifikace brownfields v obci.....</i>	22
<i>Obrázek 4: Vymezení modelového území Ostravska</i>	43
<i>Obrázek 5: Prostorové členění modelového území.....</i>	45
<i>Obrázek 6: Integrace lokalit brownfields do prostorové struktury modelového území.....</i>	48
<i>Obrázek 7: Umístění areálu bývalého lihovary v území.....</i>	66
<i>Obrázek 8: Rozpočet návrhu projektu Kreativního kulturního centra Svinov.....</i>	69

SEZNAM TABULEK

<i>Tabulka 1: Kategorie dříve rozvinutých území</i>	16
<i>Tabulka 2: Porovnání brownfields a greenfields z pohledu investora</i>	24
<i>Tabulka 3: Poloha brownfields v rámci modelového území</i>	47
<i>Tabulka 4: Plocha a míra zastavění lokalit brownfields</i>	49
<i>Tabulka 5: Vlastnická struktura v souvislosti s ekonomickými subjekty</i>	51
<i>Tabulka 6: Klasifikace ekonomických činností podle sekcí (CZ-NACE)</i>	53
<i>Tabulka 7: Ekologická zátěž v souvislosti s využitím lokality</i>	53
<i>Tabulka 8: Absolutní počet lokalit v jednotlivých zónách modelového území</i>	56
<i>Tabulka 9: Relativní počet lokalit v jednotlivých zónách modelového území</i>	56
<i>Tabulka 10: Absolutní počet lokalit v závislosti na míře nezaměstnanosti</i>	57
<i>Tabulka 11: Relativní počet lokalit v závislosti na míře nezaměstnanosti</i>	57
<i>Tabulka 12: Absolutní počet ekonomických subjektů působících v jednotlivých lokalitách</i>	58
<i>Tabulka 13: Absolutní velikost lokalit (v ha) ve sledovaném období</i>	59
<i>Tabulka 14: Absolutní počet lokalit v souvislosti se stupněm zastavění</i>	60
<i>Tabulka 15: Relativní počet lokalit v souvislosti se stupněm zastavění</i>	60
<i>Tabulka 16: Absolutní počet lokalit v souvislosti s komplikovaností vlastnické struktury</i>	61
<i>Tabulka 17: Relativní počet lokalit v souvislosti s komplikovaností vlastnické struktury</i>	61

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha P I Klasifikace ekonomických činností
- Příloha P II Mapa všech lokalit v modelovém území v návaznosti na nezaměstnanost
- Příloha P III Rozhodující kritéria při výběru lokality pro návrh projektu
- Příloha P IV Návrh projektu regenerace brownfield na mapovém podkladu
- Příloha P V Harmonogram realizace projektu Kreativního kulturního centra Svinov

PŘÍLOHA P I: KLASIFIKACE EKONOMICKÝCH ČINNOSTÍ

Sekce CZ-NACE	Ekonomická činnost
A	Zemědělství, lesnictví, rybářství
	1 Rostlinná a živočišná výroba, myslivost a související činnosti
	2 Lesnictví a těžba dřeva
	3 Rybolov a akvakultura
B	Těžba a dobývání
	5 Těžba a úprava černého a hnědého uhlí
	6 Těžba ropy a zemního plynu
	7 Těžba a úprava rud
	8 Ostatní těžba a dobývání
	9 Podpůrné činnosti při těžbě
C	Zpracovatelský průmysl
	10 Výroba potravinářských výrobků
	11 Výroba nápojů
	12 Výroba tabákových výrobků
	13 Výroba textilií
	14 Výroba oděvů
	15 Výroba usní a souvisejících výrobků
	16 Zpracování dřeva, výroba dřevěných, korkových, proutěných a slaměných výrobků,
	17 Výroba papíru a výrobků z papíru
	18 Tisk a rozmnožování nahraných nosičů
	19 Výroba koksu a rafinovaných ropných produktů
	20 Výroba chemických látek a chemických přípravků
	21 Výroba základních farmaceutických výrobků a farmaceutických přípravků
	22 Výroba pryžových a plastových výrobků
	23 Výroba ostatních nekovových minerálních výrobků
	24 Výroba základních kovů, hutní zpracování kovů; slévárenství
	25 Výroba kovových konstrukcí a kovodělných výrobků, kromě strojů a zařízení
	26 Výroba počítačů, elektronických a optických přístrojů a zařízení
	27 Výroba elektrických zařízení
	28 Výroba strojů a zařízení j. n.
	29 Výroba motorových vozidel (kromě motocyklů), přívěsů a návěsů
	30 Výroba ostatních dopravních prostředků a zařízení
	31 Výroba nábytku
	32 Ostatní zpracovatelský průmysl
	33 Opravy a instalace strojů a zařízení
D	Výroba a rozvod elektřiny, plynu, tepla a klimatizovaného vzduchu
	35 Výroba a rozvod elektřiny, plynu, tepla a klimatizovaného vzduchu
E	Zásobování vodou; činnosti související s odpadními vodami, odpady a sanacemi
	36 Shromažďování, úprava a rozvod vody

- 37 Činnosti související s odpadními vodami
- 38 Shromažďování, sběr a odstraňování odpadů, úprava odpadů k dalšímu využití
- 39 Sanace a jiné činnosti související s odpady

F Stavebnictví

- 41 Výstavba budov
- 42 Inženýrské stavitelství
- 43 Specializované stavební činnosti

G Velkoobchod a maloobchod; opravy a údržba motorových vozidel

- 45 Velkoobchod, maloobchod a opravy motorových vozidel
- 46 Velkoobchod, kromě motorových vozidel
- 47 Maloobchod, kromě motorových vozidel

H Doprava a skladování

- 49 Pozemní a potrubní doprava
- 50 Vodní doprava
- 51 Letecká doprava
- 52 Skladování a vedlejší činnosti v dopravě
- 53 Poštovní a kurýrní činnosti

I Ubytování, stravování a pohostinství

- 55 Ubytování
- 56 Stravování a pohostinství

J Informační a komunikační činnosti

- 58 Vydavatelské činnosti
- 59 Činnosti v oblasti filmů, videozáznamů a televizních programů, pořizování zvukových
- 60 Tvorba programů a vysílání
- 61 Telekomunikační činnosti
- 62 Činnosti v oblasti informačních technologií
- 63 Informační činnosti

K Peněžnictví a pojišťovnictví

- 64 Finanční zprostředkování, kromě pojišťovnictví a penzijního financování
- 65 Pojištění, zajištění a penzijní financování, kromě povinného sociálního zabezpečení
- 66 Ostatní finanční činnosti

L Činnosti v oblasti nemovitostí

- 68 Činnosti v oblasti nemovitostí

M Profesionální, vědecké a technické činnosti

- 69 Právní a účetnické činnosti
- 70 Činnosti vedení podniků; poradenství v oblasti řízení
- 71 Architektonické a inženýrské činnosti; technické zkoušky a analýzy
- 72 Výzkum a vývoj

- 73 Reklama a průzkum trhu
- 74 Ostatní profesní, vědecké a technické činnosti
- 75 Veterinární činnosti

N Administrativní a podpůrné činnosti

- 77 Činnosti v oblasti pronájmu a operativního leasingu
- 78 Činnosti související se zaměstnáním
- 79 Činnosti cestovních agentur, kanceláří a jiné rezervační a související činnosti
- 80 Bezpečnostní a pátrací činnosti
- 81 Činnosti související se stavbami a úpravou krajiny
- 82 Administrativní, kancelářské a jiné podpůrné činnosti pro podnikání

O Veřejná správa a obrana; povinné sociální zabezpečení

- 84 Veřejná správa a obrana; povinné sociální zabezpečení

P Vzdělávání

- 85 Vzdělávání

Q Zdravotní a sociální péče

- 86 Zdravotní péče
- 87 Pobytové služby sociální péče
- 88 Ambulantní nebo terénní sociální služby

R Kulturní, zábavní a rekreační činnosti

- 90 Tvůrčí, umělecké a zábavní činnosti
- 91 Činnosti knihoven, archivů, muzeí a jiných kulturních zařízení
- 92 Činnosti heren, kasin a sázkových kanceláří
- 93 Sportovní, zábavní a rekreační činnosti

S Ostatní činnosti

- 94 Činnosti organizací sdružujících osoby za účelem prosazování společných zájmů
- 95 Opravy počítačů a výrobků pro osobní potřebu a převážně pro domácnost
- 96 Poskytování ostatních osobních služeb

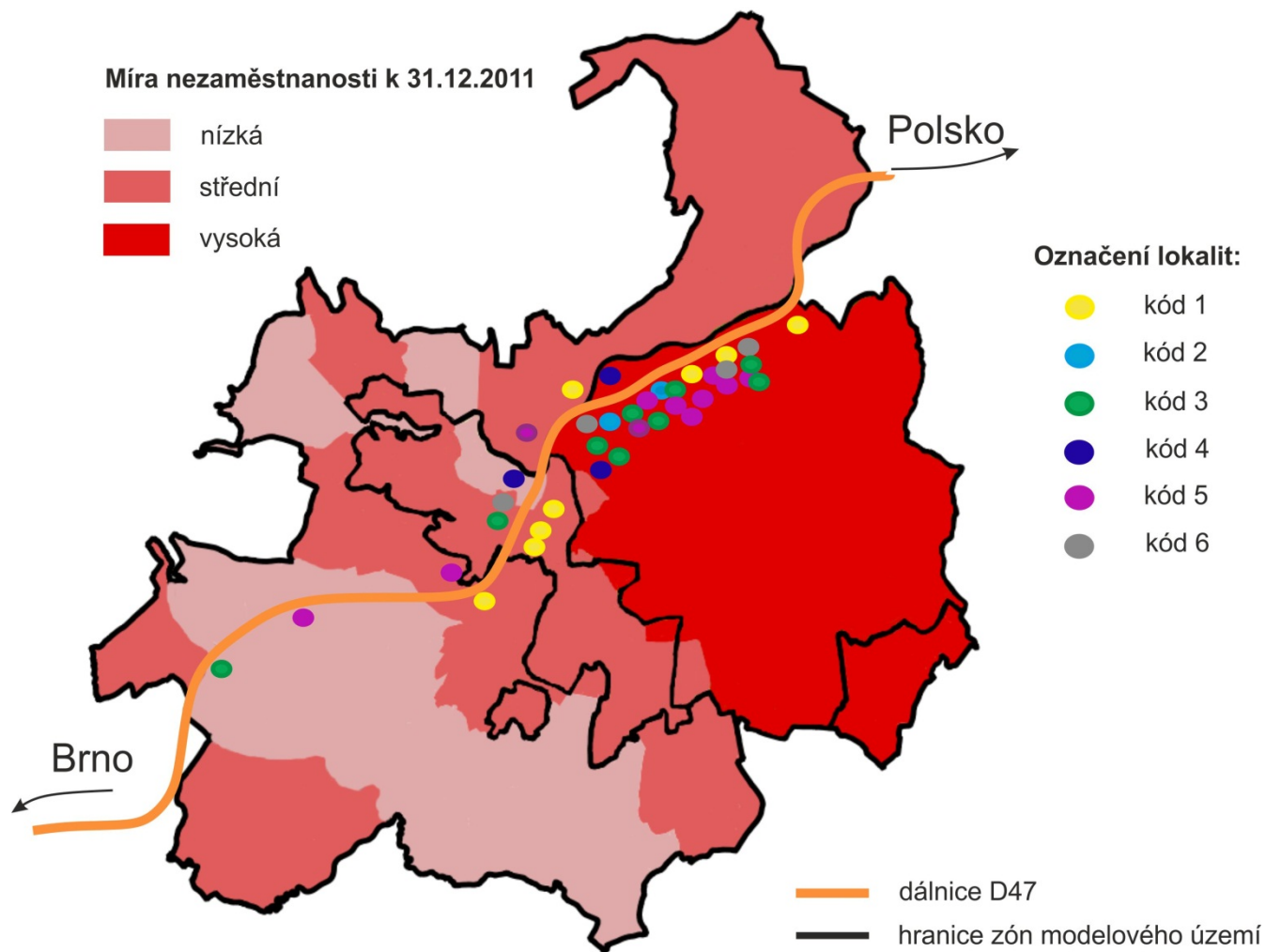
T Činnosti domácností jako zaměstnavatelů; činnosti domácností produkcujících blíže

- 97 Činnosti domácností jako zaměstnavatelů domácího personálu
- 98 Činnosti domácností produkcujících blíže neurčené výrobky a služby pro vlastní potřebu

U Činnosti exteritoriálních organizací a orgánů

- 99 Činnosti exteritoriálních organizací a orgánů

PŘÍLOHA P II: MAPA VŠECH LOKALIT V MODELOVÉM ÚZEMÍ V NÁVAZNOSTI NA NEZAMĚSTNANOST



PŘÍLOHA P III: ROZHODUJÍCÍ KRITÉRIA PŘI VÝBĚRU LOKALITY PRO NÁVRH PROJEKTU

Označení lokality	Fyzická prostorová struktura 2012	Ekonomické subjekty celkem 2012	Plocha (ha) 2007/2012	Počet vlastníků 2012	Podíl největšího vlastníka 2012	Ekologická zátěž 2012	Typ lokality	Převažující využití na počátku transformačního období	Počet bodů
Důl Šverma	1	47	12,4	21	34%	2	2	BA	16
Důl Odra - Přívoz	1	14	2,4	7	44%	2	2	BA	18
HCHZ	1	4	29,7	2	97%	4	1	CG	18
Důl Odra - Hrušov	1	12	4,6	7	89%	4	1	BA	18
Jáma Vrbice	1	0	1,3	1	100%	2	1	BA	21
SELIKO - Svinov	2	0	3,6	6	83%	1	1	CA	22
Mrazírny - Svinov	2	2	1,9	1	100%	3	1	D	19
Důl Šverma - Svinov	2	5	6,4	4	91%	2	1	BA	19
ZD Lhotka	3	0	2,0	2	98%	1	1	A	8
Důl Oderský	3	0	3,0	1	100%	2	1	BA	21

Bodové ohodnocení:

3 body

2 body

1 bod

PŘÍLOHA P IV: NÁVRH PROJEKTU REGENERACE BROWNFIELD NA MAPOVÉM PODKLADU

