

# **Možnosti regenerace brownfields v České republice**

Bc. Václav Hlávka

---

Diplomová práce  
2013



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky  
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva  
akademický rok: 2012/2013

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Václav Hlávka**  
Osobní číslo: **M11729**  
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**  
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**  
Forma studia: **prezenční**

Téma práce: **Možnosti regenerace brownfields v České Republice**

Zásady pro vypracování:

### Úvod

#### I. Teoretická část

- Definujte cíle a metody práce.
- Uveďte základní pojmy problematiky brownfields.
- Zhodnoťte problematiku brownfields v ČR.

#### II. Praktická část

- Analyzujte současnou situaci revitalizace vybraného brownfieldu, včetně plánovaných forem regenerace.
- Na základě výše uvedených zjištění navrhnete projekt revitalizace vybraného brownfieldu pro období 2014-2020.

### Závěr

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

Seznam odborné literatury:

KADEŘÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. Brownfields: jak vznikají a co s nimi. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.  
Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR. Národní strategie regenerace brownfieldů. Praha: Ministerstvo průmyslu a obchodu. 2008, 12 s.  
NOVOSÁK, Jiří a Pavel BEDNÁŘ. Hodnocení rozvojových předpokladů brownfields. Žilina: Georg, 2011, 94 s. ISBN 978-80-89401-49-9.

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

Ve Zlíně dne 17. června 2013

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
děkanka



doc. 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 obhajoby<sup>1</sup>;
- 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. 3<sup>2</sup>;
- podle § 60<sup>3</sup> odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

<sup>1</sup> 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 nahlášení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.
- (3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

<sup>2</sup> 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).

<sup>3</sup> 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 § 60<sup>4</sup> 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 bakalářské/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 5.8.2013

  
.....

<sup>4</sup> 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 výdělku jim dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlédne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

## **ABSTRAKT**

Abstrakt česky

Tato diplomová práce se zabývá problematikou regenerace zanedbaných, opuštěných či chátrajících ploch či areálů, nazývaných jednoslovným názvem brownfields. Práce je rozdělena na dvě hlavní části. První, teoretická část, popisuje podrobněji význam pojmu brownfields, dále se zabývá historií brownfields, jejich vznikem a negativním vlivem na svá okolí, ale rovněž také jejich revitalizací. V praktické části jsem se zaměřil na jednu konkrétní lokalitu, která se dá označit za brownfield, a to na Areál Svit ve Zlíně. Tato druhá část mé práce popisuje historii tohoto areálu od jeho zářného rozkvětu až po jeho úpadek a současnou situaci. V práci jsou dále zveřejněny výsledky dotazníkového šetření, provedeného mezi obyvateli Zlína se zaměřením na problematiku areálu Svit a jeho současnou podobu. V závěru praktické části jsou uvedena možná opatření na zlepšení současné situace areálu.

Klíčová slova: Brownfield, Greenfield, Udržitelný rozvoj, Urbanizace, Sanace, Regionální rozvoj, Regionální politika, Územní plánování,

## **ABSTRACT**

Abstrakt ve světovém jazyce

This work is mainly focused on regeneration of deprived abandoned and deteriorated locations or districts. The work is separated into two main parts. First part describes meaning of brownfields expression, its history, origin, negative influence on surroundings but also on methods of brownfields revitalization. The second part is focused on one concrete brownfield location in Zlin city called "Svit compound". This part describes history of this location, its magnificent times but also age of downgrade and bankruptcy up to nowadays. Work also includes results of questionnaires about opinions of Zlin inhabitants on Svit's current situation. In the end are presented possibilities to improve current situation in area.

Keywords: Brownfield, Greenfield, Sustainable development, Urbanization, Remediation, Regional development, Regional policy, Local planning,

Na tomto místě bych rád poděkoval vedoucímu své práce doc. RNDr. Oldřichu Hájkovi PhD. za vedení a užitečné rady k mé práci a taktéž všem přátelům a blízkým, kteří mě během mého studia podporovali.

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

# OBSAH

<b>ÚVOD.....</b>	<b>10</b>
<b>I TEORETICKÁ ČÁST.....</b>	<b>11</b>
<b>1 DEFINICE POJMU BROWNFIELD .....</b>	<b>12</b>
1.1 ČESKÝ VÝRAZ PRO POJEM BROWNFIELD .....	12
1.2 CHÁPÁNÍ POJMU BROWNFIELD.....	13
1.3 VYMEZENÍ BROWNFIELDS .....	14
1.3.1 Hranice území .....	14
1.3.2 Stupeň funkčního využití .....	14
1.3.3 Předchozí typ funkčního využití lokality .....	14
1.3.4 Kontaminace a rozvojové předpoklady.....	14
1.4 ROZDĚLENÍ BROWNFIELDS PODLE EKONOMICKÉ ATRAKTIVITY .....	15
1.4.1 Třídění brownfields podle ekonomické atraktivity v ČR.....	15
1.4.2 Klasifikace brownfields používaná v USA .....	16
1.4.3 Německé pojetí klasifikace brownfields .....	17
1.4.4 Klasifikace používaná ve Francii .....	18
<b>2 HISTORIE BROWNFIELDS .....</b>	<b>19</b>
2.1 BROWNFIELDS V ČESKÝCH ZEMÍCH .....	20
2.2 DŮVODY VZNIKU BROWNFIELDS .....	20
2.3 DOPADY VZNIKU BROWNFIELDS .....	21
2.3.1 Ekonomické dopady .....	21
2.3.2 Finanční dopady .....	21
2.3.3 Územní dopady .....	21
2.3.4 Ekologické dopady.....	22
2.3.5 Sociální aspekty .....	22
<b>3 REVITALIZACE BROWNFIELDS .....</b>	<b>23</b>
3.1 PŘEHLED POZITIV REGENERACE BROWNFIELDS .....	23
3.1.1 Ekonomický .....	23
3.1.2 Sociální.....	24
3.1.3 Ekologický .....	24
3.2 FUNKCE A PRINCIP REVITALIZACE BROWNFIELDS .....	24
3.3 BROWNFIELDS JAKO PŘÍLEŽITOST .....	25
3.4 REVITALIZACE BROWNFIELDS JAKO MOŽNOST ZLEPŠENÍ KVALITY ŽIVOTA .....	25
3.5 BARIÉRY REGENERACE BROWNFIELDS .....	25
3.6 MOŽNOSTI REGENERACE BROWNFIELDS .....	29
3.7 BROWNFIELDS VS. GREENFIELDS .....	34
<b>4 POLITIKA A FINANCOVÁNÍ REGENERACE BROWNFIELDS .....</b>	<b>36</b>
4.1 POLITIKA REGENERACE BROWNFIELDS .....	36
4.2 FINANCOVÁNÍ REGENERACE BROWNFIELDS .....	38
<b>II PRAKTICKÁ ČÁST .....</b>	<b>44</b>
<b>5 AREÁL SVIT - ÚVOD.....</b>	<b>45</b>
<b>6 HISTORIE AREÁLU SVIT .....</b>	<b>46</b>



6.1	POČÁTKY TOVÁRNÍ VÝROBY VE ZLÍNĚ .....	46
6.2	SITUACE BĚHEM PRVNÍ SVĚTOVÉ VÁLKY .....	48
6.3	BAŤOVY ZÁVODY V SAMOSTATNÉM ČESKOSLOVENSKÉM STÁTU .....	49
6.4	OBDOBÍ OD ROKU 1924 AŽ PO MNICHOVSKOU DOHODU.....	50
6.4.1	Osobnost architekta F. L. Gahury .....	51
6.4.2	Ideální průmyslové město budoucnosti.....	52
6.5	KRIZE V LETECH 1931-1932.....	53
6.6	SITUACE PO MNICHOVSKÉ DOHODĚ A ZA DRUHÉ SVĚTOVÉ VÁLKY.....	53
6.7	AREÁL SVIT ZA SOCIALISMU .....	55
6.8	AREÁL SVIT PO PŘEV RATU V ROCE 1989.....	56
<b>7</b>	<b>SOUČASNOST AREÁLU SVIT.....</b>	<b>58</b>
<b>8</b>	<b>DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ.....</b>	<b>60</b>
8.1	ZÁKLADNÍ INFORMACE.....	60
8.2	SOUČASNÝ PRŮBĚH REVITALIZACE .....	60
8.3	INFORMOVANOST VEŘEJNOSTI O DĚNÍ V AREÁLU .....	61
8.4	POVĚDOMÍ RESPONDENTŮ O POJMU BROWNFIELD .....	62
8.5	PŘÍSUN INFORMACÍ ZE STRANY MĚSTA .....	62
8.6	NÁZORY RESPONDENTŮ NA FORMU REVITALIZACE AREÁLU SVIT .....	63
8.7	ROZHODOVACÍ PRAVOMOC .....	64
8.8	NOVÉ VYUŽITÍ REVITALIZOVANÝCH BUDOV .....	66
8.9	OTEVŘENÁ OTÁZKA .....	68
8.10	ZÁVĚR DOTAZNÍKOVÉHO ŠETŘENÍ.....	68
8.11	BUDOUCNOST AREÁLU SVIT.....	69
8.11.1	Projekt Max 32.....	69
8.12	FABRIKA.....	70
<b>9</b>	<b>NÁVRHOVÁ ČÁST .....</b>	<b>71</b>
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>80</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>81</b>
	<b>SEZNAM TABULEK A GRAFŮ.....</b>	<b>84</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>85</b>

## ÚVOD

Aniž bychom si to možná uvědomovali, drtivá většina z nás se během svého života s nějakým brownfieldem setkala. Ať již žijete na vesnici či v rušném městě, je velmi pravděpodobné, že se v jeho katastrálním území nachází zanedbaný, chátrající nebo opuštěný objekt či pozemek. V důsledku ekonomických, politických či technologických změn, je patrně vznik brownfieldů nevyhnutelný.

Problematiku regenerace těchto nevyužívaných a opuštěných budov a pozemků, jsem si vybral proto, neboť se jedná o aktuální téma, které stále více vystupuje do popředí a žádá si stále více pozornosti ze strany správních úřadů, především v otázkách strategického a územního plánování či regionální rozvoje. Mým cílem je vystihnout široký pojem brownfieldu a dalších pojmů s ním spojených, stejně jako zjistit důvody jejich výskytu, jejich nejčastější typy, ale rovněž také vysvětlit důležitost regenerace těchto území a staveb.

Jako konkrétní případ brownfieldu jsem si v této práci zvolil komplex bývalých továrních budov firmy Baťa ve Zlíně, nesoucí již od dob socialismu název Areál Svit. Čtenářům této práce hodlám popsat historický vývoj tohoto komplexu staveb od jeho skromných počátků, přes léta největší slávy a rozvoje, avšak rovněž také i následující půlstoletí úpadku, do nějž jej uvrhla druhá světová válka, ale především několik dekad neohrabané vlády komunismu.

V závěru této praktické části hodlám uskutečnit dotazníkové šetření mezi obyvateli Zlína a přilehlých aglomerací, mající získat informace a názory právě na problematiku brownfields, konkrétně pak názor na současnou situaci v Areálu Svit. Právě z těchto získaných poznatků hodlám vyvodit co možná nejpríhodnější a nejúčelnější návrhy a varianty pro regeneraci budov v tomto areálu.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

## 1 DEFINICE POJMU BROWNFIELD

V současné době neexistuje žádná jednotná, nebo univerzální definice tohoto pojmu, jelikož na tuto problematiku lze pohlížet z mnoha úhlů. Existuje však celá řada rozličných definic, které se snaží tuto problematiku co možná nejobektivněji vystihnout. Publikace Národní strategie regenerace brownfieldů definuje 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. (Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2008)

### 1.1 Český výraz pro pojem brownfield

(Uhlířová 2004) v časopise Naše řeč uvádí, že brownfield je z angličtiny pocházející substantivum, se kterým se v posledních letech začínáme stále častěji setkávat i v českých textech. Jeho výskyt v elektronických i tištěných pramenech vysvětlují hned dvě spolu spojené okolnosti. První je sám obsah slova, který pojmenovává společensky vysoce aktuální pojem v globálním měřítku a zadruhé se zatím nedaří nalézt jednoslovný český ekvivalent. S tímto širokým pojmem se setkáváme především v textech pojednávajících o projektech na obnovu a opětné využití poškozených míst k různým účelům. Jedná se o texty s odbornou tematikou v oblasti stavební, ekonomické a ekologické, dále texty administrativní a právní, i o textech pojednávajících o předpokládaných způsobech budoucího využití příslušné lokality.

Doslovný překlad „hnědé pole“ (jako opozitum k zelenému poli „greenfield“) je označován jako sémanticky neprůhledný a málo výstižný. Proto se objevuje jen velmi zřídka a přednost je dávana několikaslovné definici tohoto pojmu. Doložené české ekvivalenty nejsou nijak seřazeny podle četnosti výskytu v textech, neboť pojem brownfield je natolik široký, že jej v naší řeči nelze prozatím jednoznačně vyhranit.

Pro anglické slovo brownfield tedy zatím v češtině neexistuje žádný vhodný ekvivalent. Samo brownfield je používáno spíše jako pracovní termín, avšak stále častěji bývá nahrazen různými, několikaslovnými definicemi podle toho, o jaký typ poškozené plochy se jedná např. (opuštěné, bývalé, nevyužité, pochybně využívané), nebo zastaralé průmyslové objekty (plochy, areály, zóny, území, lokality). Pojem brownfield rovněž zahrnuje (z)devastované a zpusťované průmyslové plochy, průmyslově znečištěné plochy, industriální objekty, průmyslová dědictví, průmyslem znečištěné pozemky, chátrající průmyslové

kapacity, staré areály, plochy využívané v minulosti, ekologicky poškozené lokality, pozemky postižené ekologickou zátěží, ekonomicky podvyužitá (z angl. underused) území, zanedbané pozemky.

V souvislosti s obnovením a budoucím využitím brownfieldů se pak hovoří o revitalizaci, (znovu)využití, regeneraci, rekultivaci, asanaci, konverzi, transformaci, rehabilitaci, přestavbě, vrácení k produktivnímu využívání, opětném využití, alternativním využití atd. Tyto opisné pojmy totiž mají tu přednost, že z nich je zcela zřejmý obsah, zatímco samo slovo brownfield je příliš obecné a významově málo transparentní.

Existují tedy dvě varianty, tedy zůstat u pracovního anglického výrazu, nebo ho nahradit českým víceslovným výrazem podle konkrétního užití. (Ministerstvo životního prostředí, 2007)

## 1.2 Chápání pojmu brownfield

Existuje mnoho definic brownfields, avšak největší rozdíl lze spatřovat mezi americkým a evropským chápáním tohoto pojmu. Evropské vnímání chápe brownfields jako opuštěné, nedostatečně využívané nebo prázdné území, které může, ale také nemusí být ekologickou zátěží. Definice toho, co je a co není brownfield, také často závisí na místních okolnostech. Co je považováno za brownfields podle jednoho přístupu, může být podle jiného přístupu nebo za jiných okolností slibným podnikem. Je také důležité si uvědomit, že určité množství brownfields v území je zcela přirozeným jevem, jako je například přirozené určité procento nezaměstnanosti. Navíc, ne všechna brownfields musí být nevyužívaná, některá brownfields mohou být stále částečně v provozu. V případě, kdy je užívána jen malá část území, zde může vlastník pokračovat v relativně výnosném podnikání a nemusí být příliš nakloněn tomu, aby byla jeho nemovitost za brownfield označena. Bránit se bude také vlastník či dlouhodobý nájemce, který využívá velmi dobře lokalizované území pro nevhodnou funkci nebo nevhodnou formou (například lokalitu blízko středu města jako vřakoviště). V tomto případě není rozhodujícím hlediskem jen to, že cenné území je tímto způsobem nedostatečně využito, ale fakt, že jsou zde současně patrné všeobecné příznaky podinvestovanosti, což má degradující vliv na širší okolí. Skutečnost, že nemůžeme absolutně a exaktně definovat co jsou a co nejsou brownfields, způsobuje jednu z bariér jejich znovuvyužívání. (Institut udržitelného rozvoje sídel, © 2006–2013)

### 1.3 Vymezení brownfields

Nyní, když jsme si podrobně vysvětlili, co všechno si lze představit pod slovem brownfield, nyní se zaměříme na kritéria, která musí daná lokace splňovat, aby mohla být za brownfield označena.

#### 1.3.1 Hranice území

Přesné vymezení hranic dané lokality může být zásadním problémem zejména u plošně rozsáhlých brownfields a rovněž u brownfields se zbytkovým využitím. Otázkou mimo jiné zůstává, jakým způsobem uchopit dílčí využití části jinak opuštěné lokality charakteru brownfields. (Novosák, Bednář, 2011)

#### 1.3.2 Stupeň funkčního využití

Požadavek na stupeň funkčního využití představuje zásadní problém operacionalizace definice pojmu brownfield a to v návaznosti na předchozí faktor vymezení hranic brownfields. Jak moc musí být lokalita nevyužitá, aby byla nazvána jako brownfield? Sýkorová (2007) například stanovila požadavek na maximálně 50% plošného využití místa, ovšem i při tomto pojetí zůstává nejasnou otázkou hodnocení například manipulačních ploch. Příslušší takové plochy k využití nebo nevyužití části lokality? Sýkorová (2007) připouští náročnost praktického hodnocení uvedeného požadavku a to zejména u lokalit plošně rozsáhlých areálů.

#### 1.3.3 Předchozí typ funkčního využití lokality

Mnohé definice označují za brownfields pouze lokality, které byly dříve využívány pro komerční nebo výrobní účely. Nelze však opomenout, že mnoho brownfieldů bylo v minulosti používáno i pro jiné funkce, například: (Novosák, Bednář, 2011)

- dopravní
- zemědělskou
- obytnou
- vojenskou

#### 1.3.4 Kontaminace a rozvojové předpoklady

Jedním z tradičních rozdílů v přístupech k definici pojmu brownfield je environmentální přístup na bázi kontaminace a ekonomický přístup na bázi rozvojových předpokladů. Seznam brownfields se při použití těchto dvou vymezení bude nutně odlišovat. Ambivalentní přístup českých definic pojmu brownfield, které připouští možnost kontaminace brown-

fields, ale současně nepovažují kontaminaci za nutnou podmínku definice brownfields. Podobně jako v případě charakteristiky předchozího typu funkčního využití lokality se tedy faktor kontaminace stává pro samotnou definici irelevantním. (Novosák, Bednář, 2011)

## **1.4 Rozdělení brownfields podle ekonomické atraktivity**

V tomto rozčlenění sledujeme několik základních faktorů, ze kterých následně vyvozujeme atraktivitu dané lokality. Rozhodujícími faktory je patrně umístění lokality, míra poškození objektu (či zóny), včetně celkového součtu nákladů na případnou ekologickou likvidaci kontaminovaných území. Dalším velmi důležitým faktorem je tzv. celková sociální úroveň a míra vzdělanosti obyvatelstva a možnost propagace daného území. Typy brownfields jsou rozděleny podle možnosti ekonomiky řešit tyto projekty s pomocí prostředků státu (jako hlavního regulátora trhu) či za pomoci prostředků z obecních (městských) zdrojů, či z financí soukromých investorů. V následující kapitole je uvedeno jak se brownfields třídí podle ekonomické atraktivity v České republice, ale dále také v USA, Německu a Francii. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

### **1.4.1 Třídění brownfields podle ekonomické atraktivity v ČR**

#### ***Projekt s nulovou bilancí***

Toto označení je určeno pro brownfield, jenž se nacházejí ve výhodné lokaci, a o jejich znovuvyužití se postará sám trh. Investice z veřejných zdrojů tedy není nezbytně nutná, avšak projekt se může podpořit pomocí nepeněžní intervence, která pak zpětně může pomoci zvýšit výhody a životní prostředí místního obyvatelstva. V angličtině jsou takovéto lokace označovány jako „whitefields“.

#### ***Projekty s mírnou podporou***

Tato sekce je určena pro ty typy brownfields, které se již nenacházejí v tak exkluzivní zóně. Tyto typy obvykle vyžadují velice silnou podporu veřejnosti a její intervenci, bez které by se daný projekt patrně nemohl vůbec uskutečnit. Touto podporou (ať již finanční či nikoliv) se má pokrýt tzv. nákladová mezera projektu, která obvykle představuje přibližně jednu šestinu z celkové částky, potřebné na regeneraci poškozeného území. Tento poměr veřejných a soukromých prostředků je považován za jeden z hlavních indikátorů efektivnosti, takovéto veřejné finanční intervence. V anglické literatuře je tento typ nemovitostní označován jako „greyfields“.

### *Projekty nekomerční*

Do této kategorie spadají brownfielddy, u kterých je jejich rozvoj cílen na sociální sféru a na ochranu či zlepšení životního prostředí. U těchto případů je zcela nezbytné, aby veřejný sektor zasáhl daleko více, především v oblasti finančních prostředků. Kadeřábková a kolektiv uvádějí, že míra podpory by měla být přibližně mezi 25%-50%, avšak takovéto projekty mohou rovněž čerpat i z grantů strukturálních fondů.

### *Projekty s označením „nebezpečné“*

U těchto brownfields jsou často již v havarijním stavu, který nejenže je velkou překážkou jejich budoucí regenerace, ale dokonce ohrožují životní prostředí a zdraví místního obyvatelstva. Často se však bohužel nedaří dohnat k zodpovědnosti za tyto škody (kontaminace půdy a podzemních vod) a tak nezbyvá, aby případnou sanaci a rekultivaci zaplatil veřejný sektor.

### *Ostatní projekty*

Mimo výše uvedených typů brownfields, existuje ještě řada těch, jež jsou mimo nekomerční oblasti, a je u nich velmi pravděpodobné, že nebude nalezeno v dlouhodobém výhledu patrně žádné nové funkční znovuvyužití. Tento fakt je způsoben převisem nabídky nad poptávkou. Řešení pro takovéto typy brownfields bude nezbytně vyžadovat vytvoření speciálního programu, který bude ve většině případů zaměřen na regeneraci takovýchto pozemků. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

## **1.4.2 Klasifikace brownfields používaná v USA**

V USA byly vytvořeny tři základní úrovně schopnosti možné regenerace brownfields:

### *Plochy ekonomicky životaschopné*

Tyto areály s relativně malými riziky pro životní prostředí nebo s poměrně dobrým potenciálem ekonomické návratnosti, který výrazně převyšuje náklady spojené s regenerací a rekultivací poškozeného území. Takovéto plochy představují velice vhodnou příležitost pro případné investory a jsou pro ně příležitostí k dosažení zisku. Proto přirozeně přitahují finanční prostředky ze soukromých zdrojů. Především se jedná o vhodně umístěná území v poměrně atraktivních oblastech (např. širší centra měst). V českém prostředí lze jako příklad takového brownfieldu uvést historické průmyslové čtvrti ve městech.



### *Plochy částečně návratné*

Tyto plochy za stávajících ekonomických podmínek patrně nebudou z valné části investory nikterak přitahovat, jelikož je zde vyšší riziko, že návratnost z finančních prostředků do nich investovaných nemusí tyto vynaložené náklady pokrýt. Rozdíl mezi finančními prostředky, nutnými k úpravě ploch a sanaci ekologických zátěží a možnou finanční návratností z daného území je sice nepříznivý, nicméně není nikterak velký. Zde musí na scénu přijít intervence veřejného sektoru. Kadeřábková ve své knize uvádí, že podíl veřejného sektoru na revitalizaci brownfields v USA se pohybuje mezi 10%-50%.

### *Plochy nenávratné*

Jedná se o brownfields, které mají na svém území neúnosné množství ekologických zátěží pro životní prostředí a velmi nepravděpodobné vyhlídky na přirozenou regeneraci přícho-dem samostatného investora. Tyto typy poškozených území představují pro soukromý i veřejných sektor neatraktivní zóny, jejichž dekontaminace a revitalizace by znamenala příliš vysoké náklady. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

### **1.4.3 Německé pojetí klasifikace brownfields**

V Evropě se klasifikace odvíjí od čistě ekonomické návratnosti a klade velký důraz na rozvojový potenciál daného brownfieldu. Základní zásady rozčlenění však zůstávají podobné. Ve Spolkové republice Německo se využívá následující rozčlenění poškozených zón:

#### *Plochy schopné samostatného rozvoje*

Lokalita s vysokou hodnotou pozemku, nízké náklady na rekultivaci pro opětovné či nové využití, které nevyžadují intervenci veřejného sektoru.

#### *Plochy pasivně rozvojové*

Území se specifickým rozvojovým potenciálem. Zde mají již soukromé investice jisté riziko a je zde nutné částečné zapojení veřejných investic.

#### *Plochy nerozvojové*

U těchto areálů a zón v dohledné budoucnosti není pravděpodobný žádný potenciál znouvo-oživení, či nového využití. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

#### 1.4.4 Klasifikace používaná ve Francii

Francie a Německo byly patrně prvními, kde se tato klasifikace prosadila, proto jsou jejich kategorie velice podobné.

##### *Plochy samostatně rozvojové*

Jedná se o typy brownfields, které v krátkodobém či střednědobém horizontu mají vysokou pravděpodobnost regenerace pro znovuoživení či zcela nové využití.

##### *Plochy pasivně rozvojové*

U těchto areálů je nové využití nutno plánovat z dlouhodobějšího hlediska a také je zde nezbytná investice z veřejných rozpočtů.

##### *Plochy nerozvojové*

Nové ekonomické využití není patrně možné. Strategií Francie je tyto areály postupně re-kultivovat. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

## 2 HISTORIE BROWNFIELDS

Cyklus znehodnocování ploch urbanizací měl svůj počátek již v době průmyslové revoluce v 19. století. S rozvojem kolejových dopravních prostředků souvisí i první vlna suburbanizace měst, která zapůsobila jako externalita rozvoje a umožnila využití pozemků v okolí historického jádra měst pro průmyslovou a bytovou výstavbu. Stejným způsobem dochází v současnosti – v důsledku výstavby rychlých železničních příměstských spojů, rozvoje individuální automobilové dopravy a prodloužení linek metra mimo městská území – ke druhé vlně suburbanizace. Příčinný řetězec má dnes širokou základnu. Patří do něho mj. také vnitrostátní dálniční síť, hromadná výstavba typizovaných rodinných domů, zvýhodněné hypoteční úvěry pro pořízení bydlení, nízké úrokové míry, vyšší mzdové příjmy či dostupnost nákupních center.

Každá investice by měla mít svůj ekonomický základ, především pak studii proveditelnosti, analýzu nákladů a výnosů, posouzení variantních řešení a finanční i časový plán. Bez těchto analýz a bilancí vzniká vysoká pravděpodobnost, že se vynakládané prostředky minou účinkem.

Problémy spojené s revitalizací objektů brownfields jsou řešitelné. Často jsou to náklady, které odrazují od realizace projektu. Tyto objekty však často po odstranění starých zátěží disponují komparativními výhodami. Jsou jimi vesměs dobrá infrastruktura, dobrá dopravní dostupnost, existující inženýrské sítě, dostupnost školených pracovních sil, zkrátka pozitivní externality jinak neatraktivního území. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

Ohlédneme-li se do minulosti nepříliš vzdálené tak patrně prvním větším projektem, zaměřeným na problematiku brownfields z pohledu veřejných institucí, byla Strategie regenerace brownfieldů, jejíž financování pocházelo z programu PHARE. Strategie pro agenturu CzechInvest zpracovalo v letech 2003-2004 konsorcium českých a mezinárodních konzultačních firem. Primární cíl tohoto projektu bylo vypracování integrované strategie pro zabezpečení regenerace a rozvoje oblastí brownfields v České republice, prostřednictvím aplikace letitých zkušeností v oblasti brownfields především z Velké Británie.

Tato strategie přinesla mnoho nových poznatků o pravděpodobné velikosti a povaze brownfield v regionech ČR. Ze strategie vyplynulo, že v regionech České republiky se nachází zhruba 10 tisíc lokalit, které lze označit jako brownfields. (Urbanismus a územní rozvoj, 2009-06)

## 2.1 Brownfields v českých zemích

Problémy s brownfields v České republice začaly nabývat na intenzitě především ve spojitosti s velmi radikální restrukturalizací české ekonomiky, která otřásla základy domácího průmyslu a citelně se dotkla i výrobních závodů s tradicí sahající až do 19. století. Veškeré inovace mají své specifické požadavky a nároky na umístění výrobních aktivit v průmyslovém areálu, se kterými se daný podnik musí chtít nechtít vyrovnat. Razantní změny na straně poptávky, nečekaný tlak konkurence a radikální změny v technologickém pokroku však mohou vést k rychlému kolapsu do té doby zdravého průmyslového subjektu (či celého odvětví).

To mělo často za důsledek, že původní ekonomická či společenská funkce, která na (nyní zanedbaném) území dominovala, je v současnosti opuštěna a stávající areály jsou využívány pouze částečně (často jako sklady) či nejsou využity vůbec. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

## 2.2 Důvody vzniku brownfields

Častá absence regulativních nástrojů, případně i jejich nedůsledné uplatňování v praxi, zcela nezadržitelně vede k plýtvání nezastavěným územím. Výsledkem upřednostňování výstavby na „zelené louce“ (greenfields) před revitalizací brownfields je neregulovaný nebo při nejmenším nedostatečně regulovaný růst obcí a měst.

Jedná se o formu suburbanizace, nazývanou v anglicky mluvících zemích jako „urban sprawl“ tedy volně přeloženo jako „roztahování měst“. Jde o nekoordinovaný rozvoj suburbanálních zón a je mnohdy provázen prosazováním individuálních zájmů investorů.

Jiným důsledkem je nízká hustota zástavby a prostorové oddělení různorodých lidských aktivit (např.: bydlení, pracovní příležitosti, nakupování, volnočasové aktivity atp.). Takový rozvoj se vyznačuje vysokými nároky na zábor půdy i na náklady na budování dopravní a technické infrastruktury.

Dalším závažným důvodem vzniku brownfields je jednoznačná preference silniční dopravy ze strany investorů a jejich požadavek napojení nových průmyslových zón ve volné krajině na vysokokapacitní a vysokorychlostní komunikace představuje další plýtvání pozemky ve volné krajině. Často nové výrobní a komerční komplexy i nově vybudovaná obslužná dopravní infrastruktura leží na vysoce bonitních zemědělských půdách. Nově vybudované

kapacity narušují ráz příměstské kulturní krajiny, způsobují destrukci lokálních ekosystémů a znamenají dlouhodobé znehodnocení přírodních zdrojů. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

### **2.3 Dopady vzniku brownfields**

Přesouvání socioekonomických aktivit mimo tradiční lokality (často se staletou tradicí) pak přináší nejen problém funkčního zapojení nově urbanizovaných oblastí do organismu města, ale vůči místní samosprávě nastoluje onu ošemetnou otázku, jakým způsobem dále využít opuštěná území, jak se vyrovnat s poklesem jejich ekonomické výkonnosti, jak zabránit ekonomickému a sociálnímu úpadku, spojenému s demultiplikací služeb, dále jak se vypořádat se šířením sociopatologických jevů, tj. jak se vyhnout snížení kvality života místního obyvatelstva a degradaci území. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

Fenomén brownfields má rovněž aspekty sociální a psychologické, tj. druhotně ovlivňuje výskyt mnoha záporných sociálních jevů, negativně působí na psychiku obyvatelstva a vytváří stigma sociálního a ekonomického úpadku daného území.

Mezi primární okruhy problémů, které brownfields svojí přítomností způsobují, či negativně ovlivňují, lze rozdělit do následujících skupin:

#### **2.3.1 Ekonomické dopady**

- zhoršení podnikatelského klimatu,
- ztráta atraktivity území pro investory a obyvatelstvo
- ztráta atraktivity území pro návštěvníky a turisty

#### **2.3.2 Finanční dopady**

- pokles daňové výtěžnosti, ztráta daňové základny
- pokles výnosu z místních poplatků,
- pokles mimořádných příjmů municipalit (např. sponzorských darů)
- zmenšení objemu místních rozpočtů, riziko schopnosti financovat stávající veřejné statky,

#### **2.3.3 Územní dopady**

- deprivace okolí,
- podporování nové výstavby

### **2.3.4 Ekologické dopady**

- ekologické škody (a jejich prohlubování),
- znečištění horninového prostředí,
- znečištění podzemních vod,
- kontaminace staveb a technické infrastruktury,

### **2.3.5 Sociální aspekty**

- vyšší nezaměstnanost,
- sociální degradace,
- potřeba sociálních dávek,
- zvýšení kriminality.

(Kadeřábková, Piecha, 2009)

### 3 REVITALIZACE BROWNFIELDS

Revitalizací lokalit brownfields je snaha o celkové ozdravení 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 a krajiny, při respektování kulturně-historických, ekonomických, ekologických i sociálních hledisek.

Brownfieldy způsobují vážné problémy: brzdí rozvoj území, zejména zastavěného, brání hospodářskému rozvoji, negativně působí na životní prostředí, mají negativní socioekonomické dopady a celkově přispívají ke špatnému obrazu celého územního celku. Vhodná regenerace nabízí nové příležitosti pro podnikatelské subjekty, a tím i nárůst ekonomické aktivity v regenerované oblasti spojené s tvorbou nových pracovních míst a odstraňování environmentálních zátěží.

Brownfieldy jsou také urbanistickým problémem. Tato území blokují rozvojové rezervy, které by mohly být využity pro efektivní a rentabilní zástavbu. Jejich stav je mnohdy výraznou estetickou závadou ve struktuře osídlení a mají také dopad na jejich okolí. Přitom transformace těchto území by mohla ve svém důsledku znamenat výrazné úspory v nárocích na zastavění nových, dosud volných pozemků, což by přispělo k dosažení rovnoměrného a trvale udržitelného rozvoje. (Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2008)

#### 3.1 Přehled pozitiv regenerace brownfields

Revitalizace ploch, které lze označit pojmem brownfield má tři hlavní okruhy pozitivních faktorů, plynoucích z regenerace brownfields.

##### 3.1.1 Ekonomický

- Zvýšení ekonomické hodnoty brownfields a okolních nemovitostí
- Zajištění ploch pro expanzi místních podniků (prevence relokace stávajících ekonomických aktivit)
- Tvorba nových pracovních míst (včetně pracovních míst souvisejících se sanací brownfields) často v malém a středním podnikání
- Zvyšování místních příjmů (veřejných i soukromých) s vytvořením multiplikačních efektů
- Prevence zátěží veřejných rozpočtů spojených s přípravou greenfields a naplněním legislativních požadavků sanace kontaminovaných ploch
- Využití existující infrastruktury

### 3.1.2 Sociální

- Odstranění rizik ohrožujících lidské zdraví
- Prevence sociálně-patologických jevů
- Zlepšení image území a ochrana kulturního a historického dědictví
- Stimulace zájmu, aktivity a sebevědomí místních občanů (nová identita komunity)

### 3.1.3 Ekologický

- Odstranění rizik ohrožujících vitalitu ekosystému
- Ochrana greenfields a prevence záboru půdního fondu
- Ochrana kvality vodních zdrojů včetně podzemní vody
- Prevence nových dopravních toků s redukcí znečištění ovzduší

(Novosák, Bednář 2011)

## 3.2 Funkce a princip revitalizace brownfields

Opětovné využití již jednou urbanizovaného území (brownfields) nabývá proto v moderní společnosti na významu a vynucuje si větší pozornost i ze strany veřejné správy. Vysoká a stále narůstající četnost lokalit a areálů, jejichž společenská a ekonomická utilizace je suboptimální, respektive, které jsou již z jakýchkoli vazeb zcela vyloučeny a jsou opuštěné, totiž vyvolává celé spektrum různých socioekonomických jevů s často negativními dopady.

Z pohledu makroekonomického se jedná o výrazné omezování disponibilních zdrojů ekonomiky, což představuje ekonomické ztráty pro společnost. Na úrovni obcí a regionů se pak jedná o znehodnocená aktiva, která lze jen omezeně využít jako ekonomické faktory (produkční vstupy) místní a regionální ekonomiky a jež ve svém důsledku vytvářejí přímé či nepřímé ztráty a náklady pro veřejné rozpočty. Vliv brownfields je nejen ekonomický, ale brownfields mají vliv na image města a regionu, a tím na prezentaci města či regionu jako atraktivního území pro podnikání, práci a život.

Z hlediska principu udržitelného rozvoje je možné rovněž upozornit na hodnotový rozpor pramenící z opouštění dříve využívaných a nyní znehodnocených lokalit a areálů a ze záboru nových ploch spojeným s úbytkem půdy a zásahem do stávající krajiny. Sledovaná je záměna mezi tzv. greenfields (nově připravované lokality pro investory) a brownfields, které se začalo výrazně prosazovat od druhé poloviny 90. let rovněž v ČR



v souvislosti s přílivem přímých zahraničních investic a novou vlnou suburbanizace. (Ka-  
deřábková, Piecha, 2009)

### **3.3 Brownfields jako příležitost**

Příručka Brownfields snadno a rychle však správně poukázal na to, že problematika brownfields nemusí pro obce a města znamenat vždy pouze hrozbu, přinášející negativní dopady. Může se jednat rovněž i o velkou příležitost (zejména brownfields v centru měst), kde již pouhá změna využití území může iniciovat soukromé i veřejné investice a přinášet tak pozitivní socioekonomické dopady na sebe i své okolí (daňové příjmy, nové pracovní příležitosti či ekologické faktory jako je zeleň).

Nedostatečně využitá území mohou takto snadno umožnit odstranění případných nedostatků v současném vybavení dané obce. Brownfields tedy i přes své negativní stránky jsou jakousi formou „územních rezerv“, které díky promyšlenému konceptu nového využití mohou podstatně zlepšit urbanistické kvality obce (např. rozšíření uliční sítě, vytvoření nových veřejných či zelených ploch atp.). (Jackson, 2004)

### **3.4 Revitalizace brownfields jako možnost zlepšení kvality života**

Jedním ze základních cílů řešením problematiky brownfields je především zvýšení bonity poškozených pozemků, modernizace a zatraktivnění ploch pro novou podnikatelskou činnost, ale rovněž také profesionální odstranění starých ekologických zátěží a rizik. V této problematice je velmi důležité podporovat projekty, které prostřednictvím revitalizace brownfields, které mohou vytvářet přínosy napříč celým socioekonomickým i ekologickým spektrem dané oblasti.

V procesech transformace těchto brownfields hraje klíčovou a rozhodující roli místní samospráva a partnerství veřejného a soukromého sektoru. Tyto situace bývají kontrastem mezi nečekaným zdrojem využitelné půdy a vzrůstajícího nedostatku místa, který se stává velkým lákadlem pro investory, cítící příležitost a vidinu zisku. (Lachmannová, 2010, s. 7)

### **3.5 Bariéry regenerace brownfields**

Jiřina Bergatt Jackson poukazuje na to, že ačkoliv se to tak může na první pohled jevit, tak peníze nejsou skutečnou hlavní bariérou v regeneraci poškozených lokalit. Mezinárodní

zkušenosti nám napovídají, že samotné peníze problémy brownfields vyřešit neumí. Skutečným řešením těchto otázek jsou vhodně zvolené priority, strategie, legislativní rámce, podpůrné programy, podpora podnikání a co nejširší přístup zúčastněných osob. Vyskytly se dokonce i případy, kdy měl projekt více než dost finančních prostředků, avšak výsledek byl i přes to velice problematický a neefektivní.

Možných postupů řešení problematiky brownfields je tedy hned několik, avšak přesto nej důležitější zůstává poučení se z chyb, kterých se dopustili jiní před námi (např. Velká Británie, Německo, Francie).

Zde je seznam několika zásadních problémů regenerace brownfields:

- Nedostatečné vzdělání, informovanost a zkušeností jak v národní, regionální i místní úrovni
- Nedostatečné pochopení rozsahu a podstaty problému brownfields a jeho socioekonomických aspektů
- Velmi nízká úroveň politické angažovanosti v opětovném zvelebení problematických území
- Neefektivní spolupráce a sdílení informací mezi jednotlivými institucemi a jejich odbory.
- Nedostatečné znalosti a špatná informovanost mezi osobami potenciálně zainteresovanými na využívání brownfields
- Absence kompletní a aktualizovaného rejstříku lokalit a jejich kritických parametrů
- Nedostačující fiskální nástroje a stimuly
- Neflexibilní plánování
- Nedostatek prostředků k zajištění či překlenutí ekologických závazků

(Jackson, 2004)

### ***Problémy územního plánování***

Jiřina Bergatt Jackson dále uvádí, že příčinou nesnadné regenerace brownfields v regionech ČR je fakt, že územní plánování nechápe zcela urgentní potřebu podporovat znovuvyužívání brownfields. Mezi hlavní důvody patří neprovázanost územního plánování s ekonomickými principy využití území. To spolu se strukturálními změnami celého hospodářského a společenského systému způsobilo, že v minulých letech nebyla zastupitelstva obcí a územně plánovací úředníci včas schopni rozpoznat hodnotu byť i částečného využití svých brownfields.

Jednou z možných příčin je patrně shovívavost právního rámce, který po obcích nevyžaduje žádnou analýzu potenciálně málo využitého území. Samotný výskyt a dopady brownfields patrně nejsou prioritním problémem pro většinu obcí. (Jackson, 2004)

### ***Ekologické zátěže***

Je vcelku obvyklé, že problémové lokality brownfields jsou často postiženy různými formami poškozeného životního prostředí, které zde byly zanechány z dob předešlého používání daného území. Tyto zátěže jsou nebezpečné nejen pro životní prostředí a zdraví obyvatel, ale brání dalšímu využití dotčeného brownfieldu. Proto je nezbytné, aby tyto nežádoucí zátěže byly odstraněny, jelikož bez řádné sanace kontaminovaného území je proces opětovného využití dané lokality prakticky neuskutečnitelný, obzvláště uvažuje-li se o změnách využití území. (Jackson, 2004)

### ***Rizika vázaná k poškození podzemních vod***

Pokud se během analýzy dotyčného území zjistí, že v minulosti došlo k výskytu ekologických zátěží v takovém měřítku, že kontaminovaly podzemní vody, jedná se o velice závažný problém, který lze odstranit pouze zdoluhavým procesem neutralizace a následně i dlouhodobým monitorováním výskytu těchto škodlivých látek. Proto jsou informace o případných zdrojích poškození podzemních velice důležité právě pro územní plánování i pro případnou ekonomickou činnost na daném území. (Jackson, 2004)

### ***Kontaminace***

Kontaminace bývá zpravidla výsledkem lidské činnosti, ať již průmyslové, zemědělské či jiné a vztahuje se k vodě, půdě i vzduchu. V lokalitách, kde tato činnost probíhala, bývají i mnoho let po jejím ukončení přítomny škodlivé látky. Kontaminovány mohou být zeminy, povrchová i podzemní voda, nebo i stavební konstrukce. Ke kontaminaci zemin a podzemních vod mohlo v minulosti docházet při různých haváriích, poruchách zařízení, požárech atd. K úniku nebezpečných látek však rovněž mohlo a může docházet systematicky a pozvolna neopatrným nakládáním s těmito látkami, nevhodným skladováním, pozvolnými úniky z technologií nebo prosakování potrubního vedení, vypouštění náplní při opravách strojů, při tankování atp.

Nejčastějšími škodlivými látkami v opuštěných areálech bývají zejména azbest v izolacích zdí a střech, suříkové a olovnaté nátěry, impregnace podlah oleji, impregnace vnitřních omítek v prašných provozech, při moření kovů nebo v galvanovnách. Často se stává, že po opuštění provozoven zůstávají v těchto budovách uskladněné škodliviny z minulé výroby, nádrže a jímky se zbytky původních náplní, transformátory a jističe s olejovými náplněmi atp.

Kontaminace však není statická a může docházet k jejímu rozšiřování. Ekologické zátěže jsou mobilní hned několika způsoby. Jde především o vypouštění, vyluhování a prosakování škodlivin do povrchových a podzemních vod. Škodliviny mohou také sublimovat či unikat do ovzduší. (Jackson, 2004)

### ***Posuzování rizik***

Zvažuje-li se nové využití poškozeného území, musí nutně být vždy přihlédnuto k možným rizikům, jež představuje předchozí využití dané lokality. Teoreticky by měla být zdokumentována všechna možná rizika, plynoucí z předchozího využití lokality, která mohou pomoci identifikovat typ, rozsah a možné účinky znečištění. Tato dokumentace však v praxi často neexistuje, nebo není kompletní či spolehlivá.

Při posuzování rizik je nutno rovněž brát ohled na měnící se hodnocení a vnímání škodlivin pro lidské zdraví. To co bylo kupříkladu před dvaceti lety považováno za standardní postupy a procesy, je nyní již považováno za rizikové.

Správné a vhodné posouzení rizikovosti kontaminace zamořených území vyžaduje velice odborný a etapový proces. Jako první se většinou prověřuje závažnost podezření, že daná lokalita může být poškozena a zjišťuje se přítomnost škodlivin, které se zde mohou vyskytovat. To lze zjistit z historických údajů, především o jaký druh činnosti v daném území šlo, jaké se používaly technologie, jak bylo nakládáno s odpady atp. Tyto prameny lze najít v archivech podniků, obcí, nebo lze přihlédnout k výpovědím pamětníků, k zápisům v katastru nemovitostí, nebo ze záznamů úřadů o ekologických haváriích. Důležitá je rovněž přímá terénní rekognoskace území, která pravděpodobně nejlépe poskytne objektivní náhled na posouzení stavu stávajících objektů, nádrží, kanalizací, skládek, navážek atd. Tyto získané informace dále poslouží k vyvození závěrů o závažnosti, rozsahu a typu kontaminace a k vymezení možných ohnisek znečištění.

Dalším krokem je tzv. orientační průzkum, při kterém se provádí přímé vzorkování a rozbor zemin, vzduchu, podzemních vod, odpadů atd. Podstatou orientačního průzkumu je na základě předchozích indicií umístit vzorkovací body do míst, kde lze očekávat nejvyšší koncentraci škodlivých látek. Předchozí šetření má za úkol vytyčit tato místa a pomocí následného orientačního průzkumu zjistit míru závažnosti kontaminace.

Nové využití některých lokalit brownfields je závislá na způsobu a míře jejich zamoření. Čím větší poškození je, tím samozřejmě budou větší náklady na odstranění těchto ekologických zátěží. Tyto náklady pak snižují šanci na budoucí znovuvyužití tohoto místa. Za

těchto okolností je sanace tohoto území vhodná pouze tehdy, je-li trh schopen unést tyto náklady, které však mohou být financovány i z veřejných rozpočtů. (Březová, 2011, s. 3)

### **3.6 Možnosti regenerace brownfields**

Možností regenerace poškozených a nevyužitých ploch je celá řada a nedá se s určitostí říci, že co je vhodné pro lokalitu jednu, nemusí mít nutně stejný efekt na lokalitu druhou. Avšak zdárné splnění všech následujících možností regenerace zcela jistě zvýší atraktivitu většiny lokalit brownfields a bude mít blahodárný vliv na jeho revitalizaci.

#### ***Partnerství veřejného a soukromého sektoru***

Spojení těchto dvou sfér za účelem dosažení společného cíle je pro rekultivaci poškozených území velice důležité, jelikož společným úsilím se dá uskutečnit i to, co by jednotliví partneři sami nebyli schopni vykonat. Existuje široké spektrum možností, jak by takovéto partnerství mohlo fungovat i na jakých základech bude realizováno. Není přitom zcela podstatné, zda z obecního hlediska půjde pouze o nefinanční spolupráci, či o omezenou finanční spolupráci, nebo plnohodnotné partnerství, jelikož hlavní principy budou vždy podobné:

- Musí existovat jasný společný cíl spolupráce
- Bez součinnosti jednotlivých partnerů bude projekt těžko realizovatelný
- Partnerství musí být transparentní a podpořené veřejností
- Musí existovat oboustranné výhody ze spolupráce
- Strany vzájemně koordinují svůj postup a sdílejí i případná rizika

(Jackson, 2004)

#### ***Územní plán jako nástroj řešení problematiky brownfields***

Jedná se o metodu řešení otázky brownfields, uplatnitelnou z dlouhodobého hlediska. Územní plánování napomáhá odstraňování nepřijatelných rizik v území. Aby toho však mohlo být dosaženo, musí být uskutečněno mnoho strategických úvah o jeho budoucím využití a rovněž tak musí být provedeny studie a analýzy, které vyvodí fakta o veškerém existujícím potenciálu daného území. Kromě toho však rovněž musí být přihlédnuto k míře poškození dotyčného brownfieldu, aby mohl být navrhnout optimální plán nového investičního záměru. Stejně tak je nutné brát ohled i na případné ekologické zátěže při vytváření a přípravě strategických či územních plánů.

Takový výzkum se může například zabývat analýzou rizikovosti současných i minulých procesů (zejména těch průmyslových), které se na daném území odehrály. Není třeba možné na kontaminované půdě (bez předchozí sanace) plánovat sadbu zeleně či výstavbu obytných budov. (Jackson, 2004)

### ***Regenerace kontaminovaného území***

Ekonomické zhodnocení sanačních technologií je problematické nejen v České republice, ale rovněž i v ostatních zemích světa. Sanační, stavební či demoliční technologie jsou nabízeny na volném trhu, kde je cena vystavována konkurenčnímu prostředí. Srovnávání konkrétních nákladů na provedení sanace může být však velmi obtížné. Z důvodu rozdílnosti jednotlivých lokalit je velmi problematické učinit objektivní odhad investičních a provozních nákladů sanace. Aplikace dat, zjištěných na prvním území, není již vhodné použít pro území další, neboť může vést ke zcela rozchodným závěrům o ekonomické nákladnosti sanačního procesu.

Účinnost regeneračních technologií a stejně tak i celkové náklady revitalizace brownfields jsou velmi citlivé na specifické podmínky každé lokality. Odvíjejí se především od geologických, hydrogeologických a geochemických podmínek. Významnou roli hrají také druhy polutantů, sanační limity a koncentrace nežádoucích látek na počátku a po ukončení sanačních prací. Aby bylo možno sanační systémy srovnávat, je třeba provést sjednocení a upřednostnění jednotlivých parametrů a jednotek.

Jedním ze způsobů, jak lze srovnávat jednotlivé ceny sanačních technologií v různých lokalitách, je vytvoření tzv. „vzorových lokalit“, u kterých lze použít srovnávání relativních cen různých skupin revitalizačních technologií. Lokality se můžou lišit v následujících podmínkách:

#### **Základní podmínky**

- Hloubka hladiny podzemních vod,
- Mocnost vrstvy, která propouští a akumuluje podzemní vodu,
- Hydraulická propustnost,
- Rychlost proudění podzemní vody,
- Velikost kontaminačního mraku.

#### **Doplňující podmínky**

- Zóna (dostupnost lokality a energií, nesaturevané a saturevané zóny, plošný objem kontaminace, objem kontaminované saturevané a nesaturevané zóny),

- Horninové prostředí (koncentrace polutantu, charakter ohnisek, vlastnosti nalezených škodlivých látek tj. těkavost, specifická hmotnost, viskozita, absorpční vlastnosti; biodegradovatelnost, celkové množství polutantu,
- Podzemní voda (pH a koncentrace rozpuštěného kyslíků, Redox potenciál, koncentrace konečných akceptorů elektronů pro biologickou degradaci, přítomnost rozpuštěných látek, tvrdost, koncentrace železa, manganu a dalších anorganických látek a absorpčních vlastností horniny.

(Jackson, 2004)

### ***Sanační technologie***

Dekontaminace starých ekologických zátěží, bránících znovuoživení dotyčného brownfieldu, představuje nelehký technický, ekonomický i environmentální problém, který má velmi vysoké požadavky na finanční prostředky i objem lidské práce. Sanace těchto nežádoucích zátěží musí být doprovázena co nejkomplexnějším posouzením podmínek konkrétního dekontaminačního zásahu, včetně výběru co možná nejvhodnější varianty s přihlédnutím k finančním prostředkům a co možná nejnižším negativním vlivům na ekologii, životní prostředí obyvatel a existenci fauny a flory. Volit co možná nejideálnější řešení může velmi významně ovlivnit celkové náklady projektu a zkrátit dobu potřebnou pro dosažení „vyhovujícího stavu“.

Sanační technologie lze rozdělit podle zaměření sanace na:

- Technologie pro ošetřování nesaturované zóny a pevných materiálů
- Technologie čištění podzemní vody a průsakových vod
- Technologie čištění půdního vzduchu a vzdušín
- Technologie pro ošetřování nesaturované zóny a pevných materiálů

Tyto postupy zahrnují pestrou paletu dekontaminačních technologií, jako jsou metody biologické, fyzikálně chemické a chemické, z nichž jmenujme např.: bioventing, venting, vymývání půdy, solidifikace, vitrifikace, termická desorpce atd. Obecně vzato však lze tyto postupy rozdělit na technologie prováděné na místě (in situ) a dekontaminace prováděné až po vytěžení zamořeného materiálu (ex situ).

V otázce dekontaminace podzemních vod je nejrozšířenější metodou (in situ), založená na chemických, biologických a fyzikálních principech, nebo kombinací těchto postupů. V České republice se hojně využívá metoda tzv. „air spargingu“ kde se kyslík (často spolu

s metanem) vhání tlakově do saturační zóny, přes kterou je „probubláván“. Další metodou čištění podzemních a průsakových vod je výstavba podzemních stěn, kde je kontaminovaná voda oddělena a je tak zabráněno dalšímu prosakování a šíření.

K odstranění zamoření v plynném stavu se používá několik typů biologických technologií. Ačkoliv se ve většině případů postupy neliší, technické provedení vlastní dekontaminace je v mnoha ohledech vždy unikátní. Populární a hojně používanou metodu představuje čištění vzduchu v biofiltrech s pevným ložem.

Přírozené zmírnění kontaminace je souborem mnoha pochodů fyzikální, chemické a biologické povahy, které probíhají samovolně bez zásahu lidského faktoru. Dochází tak k přírodnímu rozkladu polutantů a snižování jejich koncentrace. Takto zamořené území může vést až k úplnému vyčištění území, avšak takovýto přírodní proces může trvat i stovky let. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

### ***Investiční a dotační prostředky pro brownfields***

Finanční prostředky, které mohou projekt regenerace určitého brownfieldu podpořit lze rozdělit do třech základních skupin:

Jako první přicházejí v úvahu investiční prostředky, plynoucí ze soukromého sektoru. Pokud se projekt daného brownfieldu jeví jako výnosná investice do budoucnosti, soukromý sektor, toužící po generování zisku jistě nevynechá příležitost podílet se na jakékoliv ekonomicky výhodné investici.

Druhá kategorie zahrnuje investiční prostředky státu, které jsou určeny především pro ekonomicky neefektivní projekty, jako je výstavba nových zón, regenerace poškozeného či zamořeného území pro nekomerční využití (např. výsadba zeleně) apod.

Poslední skupinou vytvářejí kombinace obou výše uvedených kategorií, tedy projekty typu Public Private Partnership, které využívají prostředků jak ze soukromých tak ze státních zdrojů. Ekonomičnost projektu je zajištěna dotací státního sektoru, která je určena k překlenutí nákladové mezery. Soukromý investor je poté ochoten realizovat i komplikovanější projekty. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

### ***Regenerace přírodní cestou***

Příroda má do jisté míry schopnost poradit si s určitými formami zamoření a tak se v nedostatečně využívaných nebo opuštěných lokalitách usazují řady rostlinných i živočišných druhů. Příroda může rovněž působit jako léčivá síla a postupně odbourávat přítomnou kon-



taminaci. To může být vynikající a nenákladná metoda dekontaminace dané lokality. Některé druhy rostlin jsou schopny určité látky konvertovat na neškodné, a někdy i dokonce prospěšné látky pro životní prostředí. Tento přírodní očištec je proces, při němž příroda sama během let snižuje úroveň zamoření. Může se jednat o organické i anorganické polutanty, které vhodné typy bakterií dokážou neutralizovat, nebo zmírnit jejich škodlivost.

Tato činnost bakterií může být buďto přirozenou cestou, avšak lze ji rovněž uměle vyvolat a řídit. Nevýhodou tohoto postupu je jeho časová náročnost, která může být dlouhá i přes padesát let. Jde sice o levný proces, který ani nikterak nezatěžuje okolní krajinu a je vhodný především pro pozemky s nekomerčním využitím. Velice důležité však je, aby informace o tom čistícím procesu byly zaneseny do veřejných registrů, avšak v České republice se tato opatření zatím v katastru nemovitostí neregistrují. (Březová, 2011, s. 3)

### ***Zapojení místních aktérů při obnově brownfields***

Regenerace zanedbaných lokalit nezbytně vyžaduje velmi úzkou spolupráci a koordinaci širokého okruhu aktérů. V praxi je proto nutné nastavit partnerské mechanismy, které umožní zapojit jednotlivé aktéry, usměrnit regenerační aktivity a provázat zdroje.

### ***Aktivní přístup dotčené municipality***

Představitelé obce musí být jednoznačně přesvědčení o nezbytnosti a užitečnosti daného projektu obnovy brownfields na svém území, které v mnoha ohledech negativně ovlivňuje tvář celé obce. Je nutné brownfielddy vnímat ne pouze negativně, ale rovněž i jako potenciální rozvojovou příležitost.

### ***Zapojení subjektů, disponujících znalostmi a zkušenostmi***

Nedostatečná informovanost je dalším závažným jevem, který zpomaluje regeneraci brownfields. Stejně tak jako nedostatek mezioborových zkušeností s řešením těchto situací na straně místních aktérů. Tento nedostatek zkušeností a informací lze odstranit za účasti expertů z vládních i soukromých agentur, jež jsou odpovědní za řešení problematických částí projektu.

### ***Zapojení místní podnikatelské sféry***

Místní podnikatelské kruhy je nutno přesvědčit, že existence lokalit brownfields negativně ovlivňuje podnikatelské klima v obci a nepřímou tak poškozují i jejich ekonomickou činnost. Místní podnikatelé mohou velkou měrou pomoci vyhledat potenciální investory, nebo

dokonce přispět svými vlastními prostředky, technologiemi nebo znalostmi revitalizace poškozeného území.

#### *Aktivita ostatních veřejných orgánů*

Při regeneraci zanedbaných lokalit je rovněž vhodné zapojit i dalších subjekty veřejného sektoru, které se zabývají ochranou životního prostředí a mohou být kvalifikovanými rádci, v otázkách eliminace environmentálních zátěží. Tyto subjekty by měly být schopny navrhnout vhodný postup a výběr technologií pro dekontaminaci a regeneraci poškozeného území.

#### *Získání podpory širší veřejnosti*

Vyřešení problematiky brownfields si lze jen těžko představit bez podpory širší veřejnosti. Organizovaná veřejnost může být nápomocným spolupracovníkem a výrazně zaktivizovat občany při revitalizaci lokalit brownfields, které se jinak stávají zázemím pro společensky rizikové chování a aktivity. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

### **3.7 Brownfields vs. Greenfields**

Upřednostňováním výstavby na „zelené louce“ místo regenerace existujících brownfields je neuvážené plýtvání s přírodními zdroji i navzdory tomu, že v porovnání s kompaktní zástavbou jsou takto lokalizované nové objekty příčinou mnohem vyšších spotřeb energií a vody, ale také rovněž jejich ztrát v rozvodových sítích. Investoři nehradí v plné výši tzv. vyvolané náklady (technická a dopravní infrastruktura, opatření zmírňující přímé negativní dopady investic na krajinu a životní prostředí). Jejich činností tak vzniká řada negativních externalit, které budou řešeny výdaji z veřejného rozpočtu. Výstavba průmyslových zón na „zelené louce“ vede k poklesu celkové rozlohy přirozených ekosystémů, biocenter a biokoridorů i půd vhodných pro zachování udržitelného stupně zemědělského, lesnického a rekreačního využívání krajiny a snižuje se schopnost přírodního prostředí poskytovat tzv. komplexní ekologický servis.

Vytváření podnikatelských nemovitostí na „zelené louce“ představuje možná ve většině případů levnější variantu než rozvoj na již zastavěném území, avšak tyto ekonomické aktivity a investovaný kapitál, který je do této nové výstavby vynaložen, po té následně chybí v oblastech již zastavěného území a napomáhá tak neodvratitelně k vytváření dalších brownfields. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

#### *Rekultivace brownfields jako úspora přírodních zdrojů*

Obecně převládá mínění, že většina investorů nejeví o lokality brownfields velký zájem. Vesměš ale nejde o to, zdali je dané území brownfield nebo greenfield. Každého potenciálního investora však zajímá, jestli se daná lokalita nachází v blízkosti dopravní infrastruktury a především v nevelké vzdálenosti ke svým dodavatelům a trhům. Dále zdali je daná lokalita bez větších majetkoprávních komplikací, s vydaným územním rozhodnutím, s dostatečnou vybaveností technickou infrastrukturou jako je elektřina, plyn, vodovod, kanalizace atp. a to vše s co možná nejmenšími ekologickými zátěžemi.

Hlavní příčinou vysokého preferování investorů greenfields před brownfields je skutečnost, že využití brownfields je mnohem složitější, rizikovější a často i finančně náročnější. Brownfields jsou často zatíženy komplikovanými majetkově-právními vztahy, zdevastovanými budovami, přítomností starých a nebezpečných ekologických zátěží, dále mnohdy i vylidněným okolím, což vše velmi zatěžuje časovou i finanční náročnost celé rekultivace.

Na druhou stranu však tyto lokality často nevyžadují změnu územního plánu a bývají již napojeny na technickou i dopravní infrastrukturu. Tyto přednosti brownfields však bývají v praxi málo zdůrazňovány. Kromě toho přestože v mnoha obcích existují rozsáhlá území brownfields (i v urbanizovaném území), v nových územních plánech se uvolňují stále nové rozvojové plochy na okrajích sídel. Toto pojetí ještě zhoršuje pozici stávajících brownfieldů, a navíc rovněž napomáhá k vytváření brownfields nových. Kapitál investovaný do výstavby na zelené louce pak nutné schází v již zastavěném území. Municipality si neuvědomují, že spolu s lokalitami brownfields je v těchto územích také nedostatečně využita veškerá existující technická infrastruktura, kterou není možné zrušit. Kdežto nově vystavěné budovy na greenfieldech je nutno na tuto infrastrukturu napojit.

Řešení těchto problémů spočívá v celkovém srovnání nákladů a přínosů spojených s využíváním brownfields a greenfields. Bude-li prokázáno, že obnova stávajícího brownfieldu je uskutečnitelná z hlediska investora i města, mělo by se jednoznačně přistoupit k rozvoji a regeneraci zanedbaného území. Pokud se prokáže, že varianta rekultivace brownfieldu není v současné době akceptovatelná, měla by se poškozená lokalita buďto rozvíjet po částech, nebo by se měla zvážit jiná varianta jejího budoucího využití. (Rydvalová a Žížka, 2006)

## 4 POLITIKA A FINANCOVÁNÍ REGENERACE BROWNFIELDS

### 4.1 Politika regenerace brownfields

Při vytváření samostatné politiky pro problematiku brownfields je nutné si uvědomit její těžká zdůvodnitelnost z hlediska věcného, organizačního i finančního. Problematika regenerace nevyužívaného území je velice komplikovaná, jelikož zasahuje do mnoha vzájemně propletených oblastí a je proto nutné ji zasadit do mnohem širšího rámce, tj. do politiky regionální.

Hlavní zásadou opětovného využívání brownfields je respektování principů trvale udržitelného rozvoje a je nutno zahrnout jeho podmínky při vytváření projektů regenerace brownfields. Tyto základní principy trvale udržitelného rozvoje jsou sestavovány na národní úrovni a lze je nalézt ve strategických dokumentech jako jsou Strategie regionálního rozvoje ČR, Státní programy rozvoje a dále dokumenty zpracováváné samosprávami (Program rozvoje kraje a Program rozvoje obce). (Kadeřábková, Piecha, 2009)

#### *Regionální politika při řešení problematiky brownfields*

V tomto směru nelze nezmínit stěžejní dokument pro toto odvětví, kterým je Strategie regionálního rozvoje České republiky, která obsahuje především analýzu socioekonomických jevů, hodnocení dosavadních opatření jednotlivých ministerstev a regionů, SWOT analýzy sektorů, dále vlastní strategii regionálního rozvoje v podobě cílů a priorit, zaměřených na rozvoj konkrétních odvětví.

Cílem Strategie regionálního rozvoje je stanovení témat důležitých pro podporu regionálního rozvoje a zahrnutí regionální sféry do ostatních politik. Realizace strategie se uskutečňuje prostřednictvím systému státních programů regionálního rozvoje a rovněž programů operačních.

Strategie interpretuje problematiku brownfields z jednotlivých územních či prostorových hledisek a zabývá se řešením brownfields ve městech i venkovských oblastech. Analytická část Strategie regionálního rozvoje zdůrazňuje dopady masové zástavby panelovými domy, bez jejich vazeb na okolí. Případné opouštění těchto domů střední vrstvou může potenciálně vést k dalšímu zanedbávání péče o byty a k úpadku, popř. až ke změně tohoto území na deprivovanou zónu.

Výskyt nových brownfieldů je ovlivňován změnami v ekonomické struktuře území v důsledku útlumu průmyslové výroby ve městech a následnou opouštění výrobních areálů z center. Tato mnohdy velmi rozsáhlá území následně zpomalují všestranný rozvoj jednotlivých městských částí a někdy i měst samotných. Zároveň však představují specifický druh rozvojového potenciálu a prostor pro nové podnikatelské záměry. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

### ***Územní rozvoj ČR a regenerace brownfields***

Územní rozvoj představuje nástroj územního plánování, jenž stanovuje základní pravidla, rámce a požadavky pro konkretizaci ve stavebním zákoně uvedených úkolů územního plánování v přeshraničních, národních i regionálních souvislostech, s ohledem na podmínky trvale udržitelného rozvoje

Cílem je zajistit koordinaci územně plánovací činnosti krajů a obcí, dále odvětvových a meziodvětvových koncepcí, polit, strategií a dokumentů ministerstev. Územním rozvojem jsou v ČR dále koordinovány záměry týkající se změn v území pro dopravní a technickou infrastrukturu, které svým rozsahem a významem ovlivňují území více krajů.

Problematika revitalizace území a lokalit brownfields je jedním z hlavních bodů, kterým se politika územního rozvoje věnuje. Vytváří předpoklady pro nové využití opouštěných a zanedbaných areálů (ať už průmyslových, zemědělských, vojenských atp.) s přihlédnutím na požadavky hospodárně využitého území a trvale udržitelného rozvoje. Politika územního rozvoje ČR se dále soustřeďuje na regeneraci rozsáhlých lokalit postižených úpadkem tradiční průmyslové výroby a nešetrnou těžbu nerostných surovin. Vzhledem k tomu, že se jedná o lokality, které byly v minulosti ekonomicky a urbanisticky dynamické, je zde rovněž snaha o regeneraci sídel.

Jednotlivé kraje, by se tedy ve svém územně plánovacím rozhodování a koordinaci územního plánování svých obcí, měly zaměřit především na následující čtveřici úkolů:

Vytváření územních podmínek pro nutnou obnovu zanedbané či poškozené krajiny, jejího vodního režimu, obnovovat dopravní komunikace pro polyfunkční využití dané lokality (vodní hospodářství, zemědělství, lesnictví, rekreace, sport, bydlení atd.) s ohledem na specifické podmínky každého jednotlivého brownfieldu.

V rámci obnovy kultury krajiny a polyfunkčního využití dané lokality vytvářet vhodné podmínky pro vznik jezer ve zbytkových jamách povrchových uhelných lomů, velkých souvislých ploch zeleně s rekreační funkcí i specifických zemědělských ploch.

V případě rozšíření povrchové těžby hnědého uhlí je nutné stanovit rámce mezi únosností území a regulativy pro zachování vyváženosti pilířů trvale udržitelného rozvoje a pro ochranu kulturních, sídelních, přírodních a krajinných hodnot pro celkovou stabilizaci sídelní struktury.

Vymezit a ochraňovat před zastavěním ty plochy, které jsou nezbytné pro vytvoření souvislých veřejně přístupných zelených pásů, vhodných pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

## 4.2 Financování regenerace brownfields

### *Podpora regenerace brownfields pomocí politiky hospodářské a sociální soudržnosti v programovacím období 2007-2013*

Tato politika EU je považována za nejvýznamnější díky svému vysokému přínosu pro regionální rozvoj a strukturální modernizaci Evropské unie, včetně podílu na rozpočtu EU. Spadá pod ní politika regionální i strukturální. Jedná se o zcela nejdůležitější rozvojovou politiku v České republice pro roky 2007-2013 a právě v této evropské politice je problematice brownfields věnována poměrně široká pozornost.

### *Brownfields v Národním strategickém referenčním rámci ČR*

Jedná se o základní strategický dokument politiky soudržnosti, zastřešující poskytování rozličných forem pomoci ze strukturálních fondů. Stal se tak záhy východiskem pro formulování operačních programů cílu Konvergence, Regionální konkurenceschopnosti a zaměstnanosti i Evropské územní spolupráce. Problematika brownfieldů je však uvedena již v analytické části Národního strategického referenčního rámce ČR, jenž představuje zastřešující dokument pro implementaci všech tří cílů politiky soudržnosti v ČR.

Přestože se problematika brownfields dotýká i cíle a priority zaměřené na ochranu životního prostředí či podnikání, otázka brownfields je explicitně obsažena ve Strategickém cíli IV. – Vyvážený rozvoj území. Konkrétně otázky regenerace problémových lokalit jsou uvedeny v prioritách, členěných dle charakteru osídlení, zaměřené na rozvoj městských oblastí, malých měst či oblastí venkovských. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

### *Města nad 50000 obyvatel*

Je první částí programu Rozvoje městských oblastí. Větší města jsou podporovány integrovanými projekty zaměřenými na revitalizaci a změnu funkčního využití vybraných městských částí, na celkové řešení dopravy, na péči o kvalitu životního prostředí a zdravého způsobu života. Tyto projekty podporují rovněž sociální soudržnost městských komunit (prevence sociálně nepříznivého prostředí a tzv. kapes chudoby v městských a přilehlých lokalitách).

Tento rozvoj je realizován prostřednictvím komplexních a integrovaných plánů rozvoje, které vycházejí z programů rozvoje měst, obcí a jejich územních plánů. Tyto dokumenty jsou vytvořeny na základě široce uplatňovaného principu územního partnerství, koordinují aktivity jednotlivých aktérů, včetně soukromého a veřejného sektoru. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

### *Města od 5000 obyvatel*

Pro posílení územní soudržnosti uvnitř těchto měst se podpora zaměřuje především na tři typy městských území. První z nich je revitalizace a humanizace obytných čtvrtí, dále obnova již jednou urbanizovaného území (což jsou naše brownfields) a nakonec revitalizaci městských center.

V rámci prioritní osy regionálních operačních programů (ROP) je podporováno široké spektrum relevantních a způsobilých sfér jako jsou veřejná a sociální infrastruktura a místní služby. Příspěvek ke splnění těchto cílů je akcentován i v rámci Integrovaného operačního programu (IOP). Jedná se zejména o prioritní osu Národní podpora územního rozvoje, zaměřená na zlepšení fyzického prostředí pro bydlení. Dále je nutno zmínit Operační program Lidské zdroje a zaměstnanost, zaměřující se na přilákání a udržení vysoce kvalifikovaných pracovníků v urbanizovaných oblastech a na řešení problémů v oblasti sociální integrace ve městech. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

### *Rozvoj venkovských oblastí*

U nás v České republice rozdělujeme venkovské oblasti na tři typy s rozdílnými socioekonomickými trendy a podle nich je následně uplatňována i forma podpory. Tato komplexní podpora v sobě zahrnuje fyzickou revitalizaci území, veřejné i sociální infrastruktury jako je například infrastruktura pro volnočasové, kulturní a sportovní aktivity.

Podpora je rovněž směřována i územnímu partnerství a mezi místní akční skupiny, které usilují o rozvoj místního ekonomického potenciálu rozšířením spektra ekonomických aktivit ve venkovských oblastech a rozvojem nezemědělských aktivit. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

### ***Cíl Konvergence a problematika brownfields***

Pod tento cíl spadá mnoho Tematických i Regionálních operačních programů, jejichž prioritní osy se dotýkají problematiky brownfields ať již okrajově, či přímo. Ze strany těchto programů tedy lze při regeneraci brownfields očekávat jistou míru podpory, ať již finanční či technickou, organizační či propagační.

### **Operační program Podnikání a inovace**

Tento operační program je hlavním programovým dokumentem politiky hospodářské a sociální soudržnosti. Jeho zaměření je převážně na oblast podpory rozvoje podnikání a průmyslu v ČR. Globálně se tento program snaží o zvýšení konkurenceschopnosti české ekonomiky a přiblížit inovační výkonnost průmyslu a služeb vyspělým zemím EU.

Pokud bychom se však chtěli zaměřit na konkrétní prioritní osu, která se dotýká problematiky regenerace brownfields, je nutno zmínit Prioritní osu 5 Prostředí pro podnikání a inovace. Tato osa usiluje o vytváření co možná nejvhodnějšího prostředí pro všestranný rozvoj podnikání a pro inovační procesy v ČR. Jejím prostřednictvím jsou podporovány efektivní formy kooperace mezi jednotlivými podniky a dalšími subjekty. Tím vznikají inovační klastry, technologické platformy a rozvíjí se podnikatelské nemovitosti, centra transferu technologií a vědecko-technologické parky.

Další oblastí, kam je podpora z tohoto operačního směřována, je snaha o tvorbu kvalitní infrastruktury pro vzdělávání a rozvoj lidských zdrojů (především v průmyslu) a v institucích poskytování služeb. Pozornost je rovněž věnována podnikatelské infrastruktuře, především formou vytváření a rozvíjení podnikatelských nemovitostí a to především záměrem regenerovat stávající brownfieldy a přeměnit tyto vůbec či málo využívané oblasti a budovy k novému podnikatelské zóny. To lze uskutečnit realizací nové či stávající zainventované plochy včetně obnovy či výstavby technické a dopravní infrastruktury. Zkrátka přeměna chátrajícího objektu z brownfieldu na objekt sloužící opět či nově k podnikatelskému záměru. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

### **Operační program Životní prostředí**



V tomto operačním programu lze nalézt snahu o odstraňování a sanaci nebezpečných odpadních látek či chemikálií, kterými jsou bohužel brownfieldy často kontaminovány díky nešetrnému předchozímu nakládání. Globálním cílem tohoto operačního programu je ochrana a zlepšování kvality životního prostředí jako jednoho ze základních principů trvale udržitelného rozvoje území ČR. Pokud se podaří zajistit kvalitní zdraví obyvatel a jejich životního prostředí a zvýšit tak atraktivitu území pro bydlení, práci a následně i investice, bude v důsledku těchto činitelů zvýšení investiční atraktivity, což bude nejen snižovat nezaměstnanost, ale rovněž i zvyšovat celkovou konkurenceschopnost sídel a regionů.

Zaměříme-li se opět na konkrétní osu, která se věnuje problematice brownfields, bude se jednat o Prioritní osu 4 Zkvalitnění nakládání s odpady a odstraňování starých ekologických zátěží. Podpora této osy je směřována na zkvalitnění nakládání s odpady, snížení jejich produkce a odstraňování starých ekologických zátěží, jako je budování integrovaných systémů nakládání s odpady, oddělený sběr odpadů, zakládání nových sběrných dvorů a skladů, zařízení na nakládání s nebezpečnými odpady, dále rekultivace starých skládek a odstraňování těch nepovolených atd.

Při podpoře regenerace brownfields, vystupuje v rámci Operačního programu Životní prostředí ještě Prioritní osa 6 Zlepšování stavu přírody a krajiny, z níž jsou spolufinancovány projekty zaměřené na zakládání a revitalizaci významné sídelní zeleně, regenerace zelených ploch v rámci tvorby tzv. „zeleného prstence“ kolem osídlené oblasti, nebo na výsadbu vegetace na místě dříve odstraněných malých a ekonomicky těžko využitelných brownfieldů. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

### **Integrovaný operační program**

Jde o programový dokument, umožňující realizaci politiky hospodářské a sociální soudržnosti v otázkách řešení specifických sektorových a lokálních problémů. Jde o oblast veřejné správy, informatiky, zdravotnictví, kultury, cestovního ruchu a panelových sídlišť. Hlavní prioritou tohoto programu je zvyšování atraktivity České republiky pro bydlení, zaměstnání a příliv investic, podporu hospodářského růstu a sociokulturní soudržnosti obyvatelstva. Toho všeho je snaha dosahovat prostřednictvím zvýšení kvantity, kapacity a dostupnosti systému zdravotní péče, správní a informační struktury, posílení sociální soudržnosti, efektivního využívání nadregionálního potenciálu v oblasti kulturního dědictví, cestovního ruchu a řešení specifických plošných problémů (jako jsou například panelová sídliště).

Prioritní osou v této problematice je osa s číslem 5 Revitalizace panelových sídlišť. Ta má na starost zlepšování kvality života v panelových sídlištích a podporovat aktivity vedoucí k celkovému zlepšení užitné hodnoty samotných panelových a bytových domů a rovněž má za cíl regeneraci celkového prostředí a vzhledu sídlišť. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

### ***Regionální operační programy***

Prostřednictvím regionálních operačních programů jsou podporovány regenerace všech lokalit brownfields s výjimkou těch, které mají své budoucí využití zaměřené na zemědělství. Zde Kadeřábková (2009) uvádí, ve kterých prioritních osách se jednotlivé operační programy věnovaly problematice regenerace brownfields na svých územích:

- Stabilizace a rozvoj
- Regenerace a rozvoj měst
- Integrovaná podpora místního rozvoje
- Integrovaný rozvoj území
- Rozvoj městských a venkovských oblastí
- Podpora prosperity regionu
- Integrovaný rozvoj a obnova regionu

(Kadeřábková, Piecha, 2009)

### ***Programy cíle – Regionální konkurenceschopnost a zaměstnanost, Praha a problematika brownfields***

V této kategorii je pozornost věnována hlavnímu městu Praze a to hned dvěma podpůrnými Operačními programy. Do problematiky brownfields však vstupuje více Operační program Praha Konkurenceschopnost, který má za úkol posílit a dále rozvíjet dopravní dostupnost, regenerovat území, předcházet možným rizikům, posilovat podnikání a inovační potenciál na území hlavního města Prahy.

Zde je nutno zmínit Prioritní osu 1 Dostupnost a prostředí, jenž má za cíl regeneraci území, na nichž se budou realizovat projekty s novým prostorovým a funkčním využitím (úpravy parku, veřejné prostory s mobiliářem, sportoviště, vodní plochy atd.). Součástí podpory je také regenerace veřejného prostranství o bytných územích, včetně sídlišť nebo sociálně rizikových lokalit. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

### ***Operační programy cíle Evropská územní spolupráce a problematika brownfields***

K řešení otázek spojených s revitalizací brownfields nepřímo pomáhají i programy příhraniční spolupráce, zvláště při řešení otázek cestovního ruchu a podpory rozličných ekonomických aktivit v zahraničí. Během programového období 2007-2013 se jedná o:

- Operační program Česká republika – Svobodný stát Bavorsko
- Operační program Svobodný stát Sasko – Česká republika
- Operační program přeshraniční spolupráce Česká republika – Polsko.
- Operační program přeshraniční spolupráce Česká republika – Rakousko.
- Program přeshraniční spolupráce Česká republika – Slovenská republika.

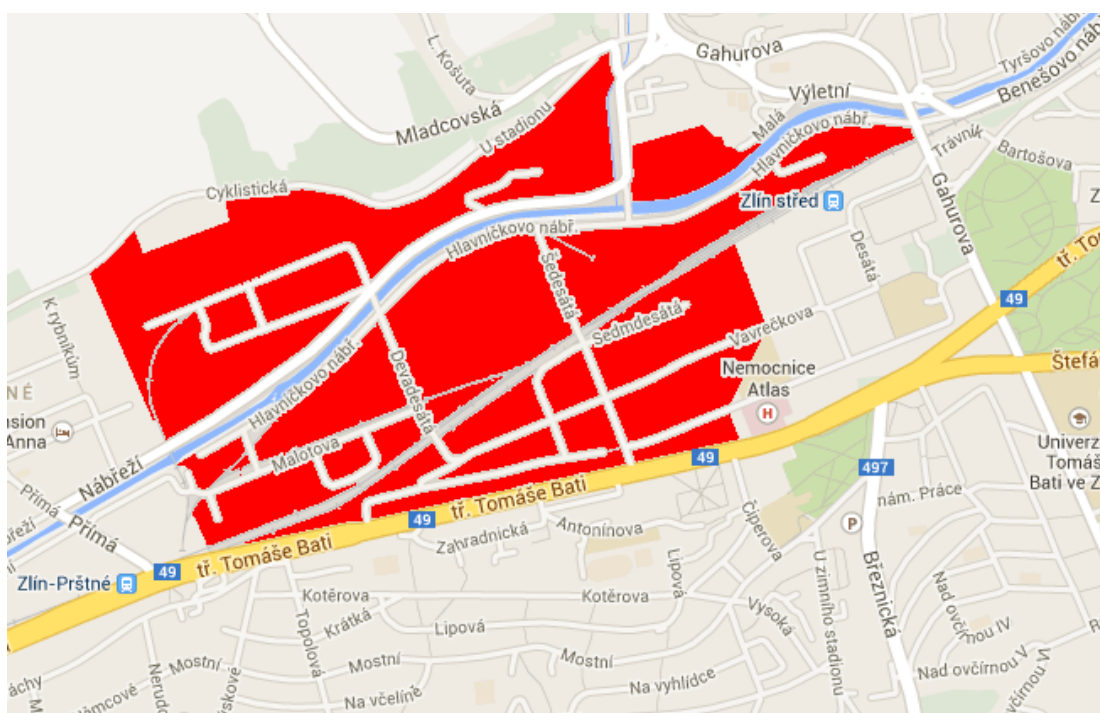
(Kadeřábková, Piecha, 2009)

## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

## 5 AREÁL SVIT - ÚVOD

Areál Svit neboli někdejší výrobní továrny firmy Baťa jsou dnes v mnoha případech již jen vybledlou a zchátralou vzpomínkou na někdejší lesk a slávu časů dávno minulých, kdy továrna zaměstnávala desetitisíce dělníků a byla vzorem pro všechny tuzemské i zahraniční výrobní podniky. Když zde na začátku 20. let Tomáš Baťa se svými sourozenci zakládal svoji firmu, jistě by si nepomyslel, že se jeho ze začátku drobné podnikání rozroste do ta-

Obrázek 1 : Umístění a rozloha areálu Svit ve Zlíně



Zdroj: Mapy.cz © 2013

kové míry, že jeho podnik bude zabírat několik desítek hektarů, na nichž se budou tyčit mnohopatrové budovy. Ondřej Ševeček ve své knize Zrození Baťovy průmyslové metropole uvádí, že od doby kdy Tomáš Baťa začal ve Zlíně své podnikání se do začátku druhé světové války počet obyvatel (především díky jeho podnikatelskému talentu a umu) více než zdesetinásobil. Dobrá polovina z toho byli právě zaměstnanci firmy Baťa, což je z dnešního měřítko takřka neuvěřitelné. Rovněž by si ale jistě nepomyslel, že celé jeho mnohaleté úsilí dojde takovému úpadku, do jakého jej uvrhla druhá světová válka a nástup komunismu. Přibližně šedesát pět hektarů, na nichž se v současné době nachází 34 budov, je jen pouhým zábleskem někdejšího lesku, který zde panoval před druhou světovou válkou. Mnoho továren je nyní používáno jen částečně, nebo dokonce zejí prázdnotou a chátrají. (Ševeček, 2009)

## 6 HISTORIE AREÁLU SVIT

Pokud i dnes ve Zlíně a v jeho okolí vyslovíte jméno areálu Svit, vyvstane snad každému okamžitě na mysl mnoho kvádrovitých budov, které jsou jakýmsi památkem Baťova odkazu. Právě tento podnikatel se svojí rodinou a firmou stál u zrodu tohoto rozsáhlého průmyslového komplexu mnoha desítek budov. Právě historie firmy Baťa je pevně svázána s historií celého areálu. V této kapitole budeme sledovat počátek i růst celého areálu Svit, léta jeho největší slávy, přečkání dvou světových válek i jeho následné znárodnění a úpadek.

### 6.1 Počátky tovární výroby ve Zlíně

Na webových stránkách [zlin.estranky.cz](http://zlin.estranky.cz), které jsou zasvěcené mnoha aspektům historie města Zlína, se v jednom ze článků dozvídáme, že ačkoliv si dnes drtivá většina pod pojmem obuvnictví na Zlínsku okamžitě vybaví firmu Baťa, nebyl tento pokrokový podnikatel prvním, kdo ve Zlíně zavedl tovární výrobu obuvi. Obuvnické řemeslo zde existovalo od nepaměti. První dochované záznamy poukazují na přítomnost tohoto řemesla již od sedmnáctého století, avšak pokud budeme hovořit o průmyslové a tovární výrobě, zanesse nás historie ještě řadu let před příchodem firmy Baťa.

Tím skutečně prvním vlastníkem továrny na výrobu obuvi nebyl žádný ze zlínských rodáků, nýbrž podnikatel francouzského původu jménem Robert Florimont. Psal se rok 1870 a v tehdejší Florimontově továrně pracovalo přibližně 200 lidí. Jeho výrobky se exportovaly údajně až do Egypta. Tento podnikatel však Zlín po osmi letech opustil a továrnu prodal příluckému rodáku Slaměnovi, avšak podnik nakonec zanikl.

Pokud bychom však pátrali po samotném počátku dnešního areálu Svit, je třeba začít hledat na severní frontě starého zlínského náměstí. Tam si sourozenci Baťovi (Antonín, Tomáš a Anna) pronajali v roce 1894 dvě místnosti a zřídili si zde závod na výrobu prošívané houněné obuvi.

Po počátečních potížích, krátkém pobytu v Německu a reorganizaci dílen došlo k rozvoji výroby a vyvstala nutnost dalších nových místností. V roce 1898 postačil ještě pronájem sousedního domu, avšak v létě roku 1900 se už celý závod musel přestěhovat do nové budovy naproti novému nádraží. Jednalo se o rozsáhlou tovární budovu, vybavenou na tehdejší dobu dokonalými stroji na výrobu obuvi poháněných párou. Továrna poskytla práci přibližně stovce zaměstnanců. Strategické umístění továrny korespondovalo s událostí, jež

se stala předchozího roku a to se zahájením provozu trati Otrokovice - Zlín - Vizovice, která navazovala na tehdejší hlavní trať Vídeň – Přerov – Ostrava – Slezsko. Toto blízké obchodní spojení tak otevřelo firmě Baťa cestu do celého území rakousko-uherské monarchie.

Od 1. srpna roku 1900 se původní firma Antonín Baťa změnila na veřejnou společnost „T. & A. Baťa k provozování výroby plátěné a houněné obuvi ve Zlíně“. První továrna nově zřízené firmy byla z poloviny zděná, zpoila dřevěná o rozměrech přibližně 20 x 10 metrů a stávala vpravo od vstupní brány (tehdy naproti nádraží). Energií tehdy zajišťoval parní pohon strojů, jejich počet se neustále zvyšoval, souběžně s rozsahem výroby.

Mezi léty 1900-1904 vzrostl počet dělníků až na 250 a čistý kapitál firmy se zvýšil téměř sedmkrát. To byly počátky technického a stavebního rozvoje závodu. Firma postavila novou strojírnou a zakoupila další parní stroj i stroje pro výrobu.

V roce 1904 odjíždí Tomáš Baťa již podruhé do Ameriky hledat zkušenosti a po svém návratu začíná zavádět tzv. „americký způsob výroby. V této byla rovněž postavena budova kanceláří, nová strojírna a strojozna se silným parním pohonem. “

Roku 1906 dokončila firma Baťa první zděnou třietážovou tovární budovu o rozměrech 60 x 15 metrů pro 500 nových pracovníků. Šlo o pozdější budovu číslo 16 s obvodovým spárovaným zdívem a dřevěnými stropy a řadou dřevěných sloupů uprostřed, se zaklenutými okenními otvory. V samostatném přístavku vedlo schodiště a skromné sociální příslušenství (je nutno upozornit na fakt, že tehdejší Zlín a jeho obyvatelstvo nemělo jak vodovod tak ani elektrickou síť). Budova byla později ještě rozšířena, avšak byla zničena při bombardování v listopadu roku 1944.

Na starém Trhovisku (v areálu závodu, oblasti dnešní budovy 32-33) stávaly i první mansardové domky pro zaměstnance firmy Baťa, postavené roku 1912. Tyto domky svým vzhledem výrazně připomínaly pozdější výstavbu na Kotěrově a Antonínově ulici a staly se tak jakýmsi prototypem pozdější zástavby.

V roce 1907 se s Baťou rozchází jeho dlouholetý spolupracovník a prokurista František Štěpánek, aby založil vlastní továrnu na obuv na Cigánově. O rok později Antonín Baťa umírá a František Štěpánek se stává starostou města. Zmíněné obecní trhovisko kde se do té doby vařila povidla, se stává pro firmu Baťa dalším místem, kam se rozšířil jejich závod. Nešťastnou událostí zmizela i malá továrna Morice Lehra (původně stále kdesi proti nádra-

ží), která však v roce 1909 vyhořela. V roce 1910 se v závodě již vyrábí 3400 párů obuvi denně a je zaměstnáváno přibližně 350 dělníků.

Ještě před válkou byla postavena první šestice rodinných dvojdomků pro zaměstnance firmy za trhoviskem. Šlo o domky s typickou mansardovitou střechou, s jednoduchými rodinnými byty v přízemí a se svobodárnami v podkroví, s malými dvorky a skromným hospodářským příslušenstvím. Obě řady domků vydržely až do roku 1924, kdy začaly překážet rychlému rozvoji závodu. O vánocích roku 1913 dostal závod i město elektrický proud z nové elektrárny na Zarámi. (Staša, © 2013a)

## 6.2 Situace během první světové války

Vypuknutí první světové války, bylo paradoxně impulzem prvního velkého rozmachu firmy Baťa. Dodávky obuvi pro rakousko-uherskou armádu daly vzniknout stavebnímu růstu továrny. Díky této válečné konjunkturu raketově stoupla výroba obuvi v roce 1917 až na 10000 párů denně a počet zaměstnanců se zvýšil ze 400 osob (v roce 1914) na 3900 v roce 1917. Tento růst výroby se neobešel bez investic do strojů i výstavby budov. Kromě velké cihelné pětietážové výrobní budovy 80 x 20 metrů pro 1300 osob, ještě se dvěma řadami dřevěných sloupů a dřevěnými stropy z roku 1916-1917, byla postavena i kotelna, strojovna, koželuzna s extrahárnou, dále dřevákové dílny, velké skladiště, družstevní konsum, kuchyň s jídelnou a dělnickou noclehárnou.

V roce 1918 započala výstavba nové elektrárny za nádražím, do provozu byla však uvedena až o tři roky později (jedná se o budovu později označovanou jako 37). Během války firma koupila panskou cihelnu pod Růmy a zavedla svou vlastní, strojní výrobu cihel. Již v roce 1914 bylo zřízeno stavební oddělení, jehož hlavním úkolem bylo řádné a rychlé provádění staveb cizími firmami.

Je zde rovněž nutné podotknout, že firma Baťa patřila během války za militarizované závody a byla tedy podřízena vojenskému veliteli, a že pracovní doba byla libovolně prodloužována a za rozličné přestupky se posílalo na frontu či do vězení. To vedlo ke stupňující se nespokojenosti dělnictva, které vyvrcholilo stávkou a dokonce i vzpourou ruských zajatců. To však nic nezměnilo na faktu, že Baťovy závody byly na konci první světové války největším podnikem v Rakousku-Uhersku.



Do působení firmy Baťa významně zasáhl příchod vynikajícího českého architekta a profesora pražské Akademie Jana Kotěry. V roce 1911 byl tento architekt pozván Tomášem Baťou, aby pro něj vypracoval projekt na stavbu jeho vily na Čepkově (tento dům byl později přestavěn na Dům pionýrů a mládeže, ale dnes v něm sídlí nadace Tomáše Bati).

V létech 1915-1916 byl vypracován regulační plán na výstavbu první kolonie pro pracovníky firmy Baťa na Staré Letné. Rovněž se rozvíjely projekty rodinných domků pro úředníky u původní Březnické silnice a skromnější domky s mansardami pro řadové dělnictvo, kterým se říkalo „Včelín“. Některé z těchto domů stály až do roku 1990, mnohé z nich však vzaly za své při bombardování v roce 1944.

Pokud bychom se vrátili zpět k průmyslovému závodu, brzy po první světové válce postihla firmu Baťa odbytová krize, která vedla v roce 1921 k naprosté stagnaci výroby. Příčinou se stala ztráta válečných dodávek a nízká koupěschopnost obyvatel. Vyrábělo se tehdy zboží za 450 tisíc korun denně, kdežto prodej se pohyboval přibližně na 500 000 korunách za týden. Rovněž je důležité podotknout, že v roce 1919 se v rámci této krize snížil počet zaměstnanců o celou jednu čtvrtinu. (Staša, © 2013a)

### **6.3 Baťovy závody v samostatném československém státu**

Vznik Československa nepřinesl pro firmu Baťa žádné velké nadšení či pozitivní změny. Velkou roli zde jistě sehrálo vítězství socialistických stran ve volbách v roce 1919. Následovaly 4 roky odbytové krize, která vedla k dvojímu snížení cen obuvi, ale rovněž ke snižování dělnických mezd a nepříjemnému propouštění dělníků.

Změna nastala až v roce 1923, kdy se výroba vyrovnala s odbytem, čemuž významně pomohlo i zakládání sesterských společností v zahraničí.

První poválečná léta tedy nebyla pro Baťovu firmu nikterak růžová, v roce 1923 začaly panovat příznivější podmínky taktéž pro stavební práce. Téhož roku vyrostly dvě nové, tříetážové výrobní budovy (14. a 15.) o rozměrech 80 x 20 metrů. Novinkou u těchto budov bylo, že dvě řady vnitřních pilířů a stropy poprvé tvořil železobeton. Nastal tak jednoznačný krok směrem k příští plně železobetonové kostře budov, který přišel v roce 1924 spolu s dalším oživením výroby, který se následujícího roku více než dvojnásobně zvýšil. Tou dobou se rovněž buduje i v zahraničí v poměrně širokém měřítku. Postupné zavádění amerického Taylorova systému naráželo na nedobrou stav strojního vybavení a budov signalizovalo naléhavost radikálního obratu ve výstavbě závodu.

V roce 1923 však zamíchala kartami ještě jiná událost. Toho roku totiž staví Firma Baťa svoji vlastní kandidátní listinu do Obecních voleb. 16. září 1923 večer se obyvatelé města dozvídají, že tzv. Kandidátka zaměstnanců firmy T. & A. Baťa zvítězila a Tomáš Baťa se stává zlínským starostou. To mělo za následek nastolení personální unie mezi továrnou a správou Zlína. To ztotožnilo zájmy firmy i zájmy města. Zlín měl v té době pouhých 5227 obyvatel, avšak přicházel čas velkých změn. (Staša, © 2013a)

#### **6.4 Období od roku 1924 až po Mnichovskou dohodu**

Výsledky voleb byly jakousi předzvěstí blížící se konjunktury firmy Baťa. Výroba se stupňovala jak na vnitřním tak i na zahraničním trhu což představovalo zvýšení produkce o téměř dvojnásobný počet vyrobených párů za rok. Ukázalo se však, že dalšímu rozvoji výroby brání zastaralost strojů a nevyhovující stav budov. Dosavadní stavby nebyly vhodné pro zavádění moderních metod výroby. Řešení bylo nalezeno v moderních a dokonalejších železobetonových konstrukcích za přispění kolektivu technologů a stavebních odborníků.

V letech 1924 a 1925 tedy vyrůstají první tovární budovy s úplnou železobetonovou konstrukcí o velikosti 80 x 20 metrů a čtvercovými pilíři. Jednalo se o budovy označené později 11, 12, 22 a 2. Železobetonová kostra byla vyplněna cihlovými zdmi s velkými okny a typickými rovnými střechami. Tento typ budov vyhovoval zavádění spádových dopravníků pro pásovou výrobu, rozestavění strojů i organizaci díle dle druhů obuvi. Ukázalo se, že tento typ budov je vhodný nejen pro průmyslové budovy, ale rovněž i pro stavby veřejné a internátní, a že umožňuje hromadnou výstavbu a její zprůměrnění. To vedlo ke snížení stavebních i provozních nákladů na projekty a jejich organizační přípravu. Roky 1924 a 1925 jsou tedy datem zrodu prototypních budov, které byly jakýmsi předobrazem pozdějšího stavebního stylu pro celý Zlín. Přibližně právě v této době zároveň vznikají typické „Baťovské domky“ s rovnými střechami, s cihelnými spárovými fasádami, které naplňovaly sny obyvatel o vlastních rodinných domcích poblíž centra města.

V roce 1929 firma Baťa kupuje celé panství barona Haupta a utváří si tak lepší podmínky pro další výstavbu, neboť jak stojí výše, v letech 1924 a 1925 se událo radikální rozšíření závodu, které mělo i nadále pokračovat. Z cesty expanzi musely i rodinné domky postavené v letech 1912 a 1915. Postavena byla koželužna a extrahárna, sklad kůží, kovárnu i slévárnu i 1,5 km dlouhou, legendární zídku, popsanou progresivními hesly. Byla zbourána i první administrativní budova.

Uvádí se, že v roce 1925 stálo v areálu 11 víceetážových budov se 30 obuvnickými dílnami, kde se vyrábělo 80 druhů obuvi, jichž 5200 zaměstnanců vyrobilo kolem 25000 párů denně. Výstavba tohoto závodu si do roku 1925 vyžádala na tehdejší dobu neuvěřitelných 337 milionů korun. V té době je založena rovněž Baťova škola práce pro mladé muže a zaveden prémiový systém tzv. účasti na zisku a samosprávy dílen. Zaměstnanci se tak stali největšími věřiteli podniku. Tou dobou rovněž Tomáš Baťa odlétá do Indie, aby založil přímý nákup surovin a získal nové odbytiště.

Následujícího roku (1926) pokračoval růst závodu skutečně rapidně, neboť vznikly budovy číslo 26, 42, 44, 51, 52 a 54, všechny s železobetonovou konstrukcí. Tento rychlý růst pokračoval i mezi léty 1927-30, kdy postupně vyrostly budovy 23, 35, 36, 45, 46 a 55, včetně administrativní budovy č. 3 na východním okraji továrny. Stavěly se i strojírenské halové budovy č. 71, 74, 75 a také první stavby za drahou 124, 125, 126, 115 a 116. (Staša, © 2013a)

#### **6.4.1 Osobnost architekta F. L. Gahury**

V roce 1927 byl vypracován první zastavovací plán pro továrnu Baťa a to arch. F. L. Gahurou, který se šest let před tím vrátil z Prahy do Zlína jako čerstvý absolvent studia sochařství a architektury a jeho jméno bylo spjato s továrnou až do počátku padesátých let. Jeho talent se projevil již na projektu nové extrahárny a skladu třísla, ovšem jeho mnohem významnějším počinem bylo projektování veřejných a obchodních budov a zpracování regulačního plánu města Zlína. Zastavovací plán byl pojmenován „Situace továrny v zahradách“ a byl přehledným řádem budov s orientací hlavního průčelí k severu a jihu. Tento plán ovlivnil i urbanistickou skladbu blízkého okolí závodu i města.

Prvními budovami, na které byl použit koncept továrních budov, se stal první internát z roku 1926 a první obchodní dům z roku 1927 (dnešní Tržnice). Rozvoj továrny však limitovalo umístění Zlína v údolí. Proto se Tomáš Baťa rozhodl o založení své pobočky v Otrokovicích.

Období hospodářské krize v letech 1929-32 čelila firma snížení odbytu svého zboží. Vedení firmy to řešilo rozsáhlým vývozem kapitálu do zahraničí a zakládáním sesterských společností. Celní a devizové problémy byly řešeny výstavbou vlastních továren a zřizováním prodejen v cizině, jakožto si snižováním cen svých výrobků. Zakládání nových továren se stalo natolik závažnou problematikou, že na ni byl vyčleněn kolektiv urbanistů a specialistů. (Staša, © 2013a)

### 6.4.2 Ideální průmyslové město budoucnosti

Byla třídílným konceptem knihy, za jejíhož autora se údajně neprávem vydával Jan Antonín Baťa. Šlo o pozoruhodné dílo, avšak k jeho vydání nedošlo. Myšlenky z knihy však stojí za pozornost, neboť představují jakousi „urbanistickou filozofii“ pro šéfy velkých podniků. Zde krátký úryvek z knihy:

„Průmysl potřebuje jakousi výlučnost území, aby mohl se oprostít od starostí, jež dnes jeho hybnost nejvíce zatěžuje. Vedoucí lidé podniku musí být často na cestách a musí mít jistotu, že jim nevzniknou sociální nepokoje uvnitř jejich podniků. Největší rozsah města počítám na 10 až 12 000 obyvatel. Tomu odpovídá továrna pro 3 až 5 000 lidí. Průmyslovou osadu nutno budovat na „čistém“ místě, tj. na místě, kde do té doby byla jenom orná půda, luka a les. Průmyslník by měl vykoupiti půdu v rozsahu asi 400 ha tak, aby mohl zůstat rozhodujícím faktorem při budování města. Aby se na téže půdě nemohl usadit hned konkurenční podnik, který by zkomplikoval zájmy a znepřáteloval lidi v osadě z důvodů hospodářských. Aby jeho spolupracovníci nemohli být otravováni lidmi takříkajíc nezávislými. Průmyslník musí být svým lidem vůdcem nejen hospodářským, ale i politickým a hlavně sociálním. Nesmí dopustit, aby někdo jiný než on sám konal tuto funkci, protože každý jiný člověk to může konati jenom v nepřátelství k němu a jenom znepřátelováním jeho zaměstnanců. Takový plán sám o sobě (míněně plán města) přiblíží k sobě podnikatele a jeho dělníky. Úsilí za splnění takového budovatelského plánu spojí lidi v závodě ke spolupráci a dá vedoucímu do rukou ono vůdcovství, jež by mu jinak řada lidí ráda činila sporným.“

Nutno poznamenat, že na podobných myšlenkách a zásadách vznikaly v letech 1931-32 první továrny a města v Německu (Ottmuth), Švýcarsku (Möhlin), v tehdejší Jugoslávii (Borovo), ve Francii (Hellcourt) a později například také v Anglii, Holandsku a USA.

Jako první „škola“, kde se uvedené zásady hospodárnosti, účelnosti a rychlosti výstavby uplatňovaly, byla právě výstavba Zlína, kde byly použity mnohé pokrokové myšlenky moderního stavitelství, urbanismu a architektury, z nichž se mnohé uplatňují až do dnes. Dalo by se říci, že projekt zahradního města byl jakýmsi projevem třídního smíru mezi podnikateli a dělníky. (Staša, © 2013a)

## 6.5 Krize v letech 1931-1932

Firma se stává akciovou společností nezávislou na bankovním kapitálu. 12. července 1932 však tragicky umírá Tomáš Baťa a vedení podniku se ujímá J. A. Baťa. Navzdory hospodářské krizi je dokončena výstavba čtvrtí Letná, Kúty, Zálešná a Podvesná a postaven obchodní dům (dnešní prior), Velké kino, hotel a část internátních budov a školní čtvrti.

O dva roky později však poklesá vývoz obuvi do ciziny. Je zaveden 40ti hodinový pracovní týden. V této době ve Zlínské továrně pracovalo přibližně 22 tisíc lidí a vyrábělo se 166 000 párů obuvi denně. Zlínská radnice evidovala přibližně 33 tisíc obyvatel. Započata výstavba kanálu Otrokovice – Hodonín a dráhy z Vizovic do Lužné. Kompletní výstavba dvou hlavních městských tříd z centra města do jeho východní části. Jsou stavěny další internáty, památník Tomáše Bati a nový sportovní stadion.

V letech 1935-36 již v továrně pracuje 25 500 zaměstnanců a město Zlín překonává hranici 40 tisíc obyvatel. Je založen sbor zlínského regionu zahrnující 10 okolních měst, jemuž předsedal J. A. Baťa. V té době byly do provozu uvedeny i filmové ateliéry a byla dokončena čtvrť Díly a školní čtvrť. (Staša, © 2013a)

## 6.6 Situace po Mnichovské dohodě a za druhé světové války

Po podpisu mnichovské dohody se v září 1938 slučují politické strany do dvou proudů. Prvním je pravicové Národní sjednocení a v opozici Národní strana práce. Emil Hácha se stává prezidentem a je jmenována nová vláda, v níž se objevují i představitelé Baťova koncernu, kde zaujímají ministerské posty a jsou nuceni sympatizovat s fašistickými autoritami. Je zde řeč o Hugo Vavrečkovi, Dominiku Čiperovi i o J. A. Baťovi.

Jsou zakládány pracovní polovojské tábory na stavbě trati v Uble a Pozdřehově. Dokončen je i prospekt internátů a druhý studijní ústav. Dokončena je i budova č. 21 (dnešní Krajský úřad).

Koncem předmnichovské republiky soustředěvala Baťova firma kolem hlavní zlínské akciové společnosti i spoustu jiných sesterských společností, zabývajících se např.: strojírenstvím, gumárenstvím, textilem, dřevařstvím, chemickým průmyslem, koželužstvím, stavebnictvím, potravinářstvím atd.

Po zřízení Protektorátu Čechy a Morava v červnu 1939 Tomáš Baťa mladší a J. A. Baťa odcházejí do zahraničí a vedení podniku přebírá J. Hlavnička. Nicméně posléze podnik

obsazuje německá armáda, dosazuje i německé vedení a zapojuje jej do válečného programu. J. A. Baťa je však za své pochybné politické názory zapsán na černou listinu spojenců a je dokonce vyhoštěn z USA.

V roce 1940 obývá Zlín již přes 44 tisíc lidí a otevírá se koupaliště u továrny a škola umění. Vznikají nové čtvrti Lazy, Podhoří, Mokrý, lesní čtvrť a dva velké činžovní domy na Hluboké ulici. Další stavební činnost však byla v následujících letech utlumena. Navzdory výraznému nedostatku kovů se však staví ve Zlíně trolejbusová trať, která je uvedena do provozu v lednu 1944.

Jakousi temnou tečkou za padesátiletou historií Baťova podniku bylo nesmyslné bombardování zlínské továrny v říjnu a listopadu 1944 americkými letadly, ačkoliv o výsledku války bylo již dávno rozhodnuto. J. A. Baťa byl ve vykonstruovaném procesu zdiskreditován za údajnou kolaboraci a tak osud zahraničních firem byl v rukou Tomáše Bati mladšího, který je řídil z kanadského Toronta.

V Československé republice se však mocenské síly začali řídit učením V. I. Lenina, který hodlal úspěchy kapitalismu „převzít“ a dát jim nový socialistický obsah a směr. A to se přesně stalo i ve Zlíně. 2 května 1945 obsadila Rudá armáda Zlín. Deset dnů na to byl ustanoven národní výbor Velkého Zlína a hned den na to národní správa nad bývalým Baťovým koncernem a prezidentským dekretem ze dne 27. října 1945 bylo provedeno jeho znárodnění. Od 1. ledna 1949 se n. p. Baťa přejmenoval na národní podnik Svit a v téže roce došlo rovněž k přejmenování Zlína na Gottwaldov.

Nejprve však bylo potřeba odstranit z areálu důsledky amerického bombardování. Z 33 zasažených budov bylo 10 zcela zničeno, zbytek pak více či méně poškozen. Paradoxem je, že budovy, kde německá armáda skutečně skrývala svoji strojírenskou výrobu, byly zasaženy pouze 4 a nijak citelně. Časopis Nový Zlín z listopadu roku 1946 uváděl, že na odklizení továrních trosk tamní zaměstnanci odpracovali 75000 hodin a bylo odvezeno 4750 m<sup>3</sup> suti a sedm tun železa z konstrukcí a strojů.

Ačkoliv byl bývalý Baťův podnik zcela pod novým vedením, projekty připravené během válečných let. Po válce se tedy přistoupilo k připraveným urbanistickým plánům továrny i města ve výstavbě obytných i průmyslových budov nového typu.

V tomto poválečném období je typické, že se i nadále (mimo jiné) že se i nadále používaly tradiční zlínské železobetonové konstrukce a cihelné spárové zdivo. Vedení města i nadále pokračovalo v obdobné architektuře a v letech 1946-7 se postavily dvě pětietážové budovy

pro obuvnickou výrobu č. 14 a 15 na místě starých vybombardovaných budov. O pár let později pak budova číslo. 44 a centrální sklad č. 34, na jehož střeše byl dokonce umístěn heliport pro spojení s letištěm v Holešově.

V nových obuvnických budovách se kladl důraz na pracovní podmínky a sociální příslušnost. V roce 1950 vyrůstá u elektrárny železobetonový komín, který svou výškou 140 metrů byl první svého druhu v celé republice. V roce 1957 se budovy 12 a 13 spojují přízemní halou a mezi řekou Dřevnicí a stadionem vyrůstají v o 2 roky později 3 chladicí věže (do dnešní doby se dochovala pouze jedna).

Další důležitou událostí té doby bylo rozdělení bývalého Baťova průmyslového komplexu mezi tři oborová ministerstva. To v praxi znamenalo, že na poměrně omezeném a zastavěném území se začaly samostatně rozvíjet tři hlavní výrobní obory, jejichž zájmy se často střetávaly a to výroba obuvi, strojů a pneumatik. Zcela zákonitě se brzo objevil nedostatek ploch pro tyto jednotlivé výroby, jelikož každý sledoval hlavně svůj vlastní zájem. Proto v roce 1949 byla zahájena výstavba nového areálu Závodů přesného strojírenství v Malenovicích, která se dochovala až do dnešních dnů. (Staša, © 2013b)

## 6.7 Areál Svit za socialismu

V časopise Tep z roku 1991 se v článku Zdeňka Pokludy a Svatavy Nováčkové dozvídáme o éře znárodněného Baťovského areálu. Navzdory většině literatury z té doby, která jednostranně (avšak neobjektivně) hodnotí počínání tehdejšího vedení kladně, autoři výše zmíněného článku nám poskytují mnohem objektivnější pohled na dané období.

V padesátých a šedesátých letech došlo k organizačním změnám uvnitř podnikového systému řízení. Další expanze firmy byla zaměřená na výstavbu nových obuvnických provozoven mimo území Zlína (Gottwaldova). Jednalo se o továrny v Dolním Němčí a Havířově, které však nejsou pro vývoj zlínského areálu Svit příliš důležité.

Všeobecný úpadek tehdejšího výrobních továren ve zlínském areálu Svit ještě prohloubila postupná eroze totalitního systému. Jednou z příčin byla rovněž ekonomika založená na principu centrálně plánovaného hospodářství, kterou se tehdejší vláda snažila zachovat jako jedno z marx-leninských dogmat fungování ekonomiky. Převedení takového systému do praxe však mnohdy zůstalo u pouhého experimentálního pokusu, nebo často působilo kontraproduktivně s následným nárůstem administrativy.

Nepomohly ani pokusy českého ekonoma Oty Šika z roku 1965 o hospodářskou reformu a i nadále se ozývaly hlasy po důsledné revizi a přehodnocení centrálně plánovaného řízení. V roce 1968 vypadala situace přívětivěji a rovněž se zdálo, že se alespoň částečně podaří navázat na lesk a slávu baťovského dědictví. Tyto snahy však byly zmařeny událostmi srpna 1968.

Po období útlumu a státní energetické krizi v roce 1979 začala stranická organizace uvažovat o nastolení racionalizace a zintenzivnění výroby. Od šedesátých let se podnik plně orientoval na země Rady vzájemné hospodářské pomoci (RVHP), zejména pak na Sovětský Svaz. Firma se však snažila udržet i západní trhy a pod značkou CEBO Zlín vyvážela až do roku 1990.

Od roku 1958 se zrušením hlavních správ sjednotily čtyři výrobní podniky (Svit, Botana, Sázavan a ZGK) pod jediný celek, orientovaný na východní trhy. Od roku 1982 se tyto výrobní hospodářské jednotky (VHJ) administrativně přeměnily na úroveň oborového podniku (o. p.) – Výrobní hospodářské jednotky Českého obuvnického průmyslu (VHJ ČOP) který vznikl sdružením generálního ředitelství Českého obuvnického průmyslu se stávajícím národním podnikem Svit. Nicméně navzdory těmto opatřením, majícím posílit export a vyrovnat delimitaci z padesátých let, se mnoho let za železnou oponou neodvratně podepsalo na potenciálu všech podniků. Oboustranně omezený příliv nových poznatků a embargo na některé suroviny, omezovaly technický pokrok, který následně probíhal velmi pomalu.

Od konce druhé světové války po rok 1970 se podařilo vyrobit neuvěřitelnou jednu miliardu párů obuvi. Společně s ostatními podniky v rámci českého obuvnického průmyslu se ročně vyprodukovalo 72 milionů párů obuvi a celá VHJ zaměstnávali přibližně 38 tisíc pracovníků. V šedesátých a sedmdesátých letech se ve Svitě podařilo úspěšně chytout trendu, jenž převládal ve světě a fungoval na principu aplikování plastů a porterů. V letech osmdesátých se pak podařilo úspěšně prolomit bariéru v oblasti úspory lidské práce, za pomoci automatizace a elektronizace. Zaváděly se moderní automaty s CAD technologií a automatizovaným způsobem dělení materiálů. (Pokluda a Nováčková, © 2013)

## **6.8 Areál Svit po převratu v roce 1989**

Po revoluci v listopadu 1989 se Svit vydal na poměrně rozporuplnou cestu, která jej bohužel přivedla k definitivnímu krachu. Hlavní příčinou byl nedostatek zkušeností postkomu-



nistického vedení závodu, především v otázkách obchodování a neznalost mezinárodní situace ve výrobě obuvi. Dále absence dlouhodobé vize podniku, agresivní přístup ze strany odborů, neuvážený export obuvi do Ruska a další nepříjemné faktory.

Od roku 1991 docházelo k dalšímu roztržštění podniku a jeho následovný úpadek. KSČ SSM a Lidové milice byly vymíceny z továrních prostor a jedině, co zůstalo, byli vrcholní vedoucí pracovníci, kteří se však nemohli během jediného roku naučit fungovat v kapitalistickém systému, což bylo jednou z hlavních příčin celkového úpadku podniku. S pádem železné opony se vrátil Tomáš Baťa ml. avšak rozhodl se nepřevzít podnik jako celek. Projevil zájem pouze o prodejny Velkoobchodu s obuví Gottwaldov. Převzal pouze ty nejvíce lukrativní nabídky a zbytek ponechal osudu.

Záměry firmy byly poté jednoznačné. Upustit od kombinátní formy, rozdělit podnik na nezávislé výrobce obuvi, obuvnických materiálů, polotovarů atd. 1. dubna 1991 se akciová společnost Svit rozštěpila na pět menších společností a to TOMA Otrokovice, Botana Skuteč, Sázavan Zruč nad Sázavou, BOPO Třebíč a Svit Zlín. Právě Svit Zlín se posléze dělil na celkem 22 divizí, tvořících kompaktní součásti akciové společnosti, které však operovaly každá se svou vlastní ekonomikou. Záměrem tohoto rozčlenění bylo, aby se tyto jednotlivé divize naučily samostatně fungovat a posléze se i vyčlenit.

Tlak na rozklad Svitů byl však nesmírný a některé z jeho jednotek se bohužel nestihly ani správně zaškolit (STASS a. s. nebo Frema s. r. o.). Rozhodujícím momentem se měla stát tzv. velká privatizace, kde měl zahraniční kapitál několika světoznámých firem vstoupit do Svitů. Kuponové privatizaci se však nepodařilo sehnat zodpovědné majitele a nepodařilo se tak odvrátit bankrot celého podniku. (Pokluda a Nováčková, © 2013)

## 7 SOUČASNOST AREÁLU SVIT

Po mnoha letech úpadku a bez výhledu na lepší časy, se v roce 2004 podařilo zrekonstruovat slavný Baťův mrakodrap tzv. „jedenadvacítku“, což byla jakási předzvěst blížící se první vlny oživení jinak umírajícího areálu. Do této nově zrekonstruované a reprezentativní budovy se posléze nastěhoval krajský a finanční úřad a tak se letech skomírání stala tato budova opět administrativním centrem, které má navíc na svém vrcholu i příjemnou kavárnu, obklopenou prostorným balkonem, odkud si lze prohlédnout velkou část Zlína jako z rozhledny.

Prostory areálu bývalé obuvnické továrny, která původně měla obouvat celý východní blok, si následně rozdělilo několik soukromých firem, zaměřujících svoji ekonomickou činnost především na strojírenství. Řeč je například o Svit Machinery, zabývající se výrobou strojů na výrobu bot, nebo kupříkladu firma

Obrázek 2 : Budova 21 – Krajský a Finanční úřad ZK



ZPS – frézovací stroje, která

Zdroj: Zlinsky.denik.cz, © 2013

vakuově kalí kov, nebo ho jinak tepelně zpracovává. Dále se v areálu Svit usadilo i několik spedičních firem nebo velkoskladů

Areál se rovněž stal sídlem Muzea obuvnictví, jako jakýmsi pomníkem někdejší slávě tohoto obuvnického komplexu. Lidé zde rovněž mohou nalézt pojišťovnu, oddělení městské policie či peněžní bankomaty. Mnoho obyvatel Zlína si rovněž přes ulice mezi budovami bývalého obuvnického kolosu rovněž zkracuje svou cestu k železničnímu a autobusovému nádraží. (Lidovky.cz, 2011)

V současnosti tedy areál Svit tvoří celkem 34 budov, v nichž lze nalézt celkem 35 firem rozličného zaměření. Za všechny zde uvedu například firmu FERN s. r. o., zabývající se výrobou a prodejem pryžotextilní obuvi. Dále kupříkladu firma KOOS s. r. o. podnikající ve výrobě profesionálního zhotovení nášivek, ať již klasických či zhotovených laserem nebo ve 3D. Jako jeden ze zastánců původního Baťova odkazu je firma BEVAP s. r. o.

která se věnuje výrobě a prodeji lepené obuvi. Další takovou firmou je společnost GASI s. r. o. která se věnuje výrobě dámské a pánské obuvi na sport i výrobě svršků. (Arealvit.cz, © 2013)

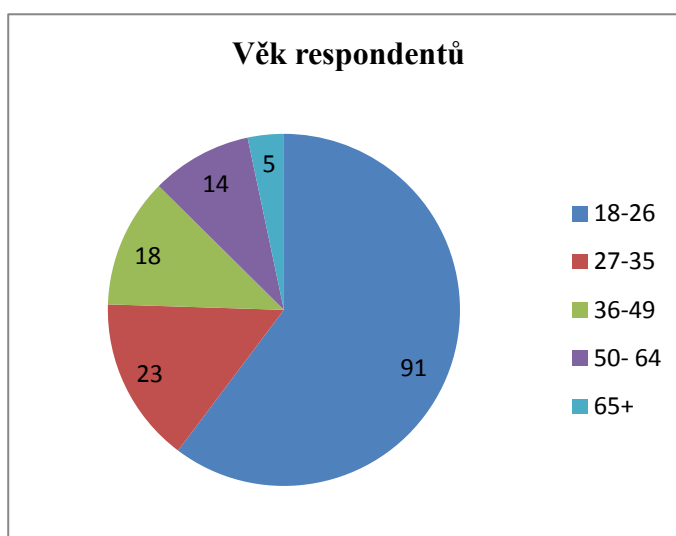
## 8 DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ

Stejně jako musí ekonomický sektor sledovat vývoj nabídky a poptávky na trhu, je při regeneraci brownfields rovněž moudré, řídit se požadavky a názory obyvatel daného města, v němž se brownfield nachází. Je nezbytně nutné tyto informace od obyvatel získat, neboť právě oni budou z valné části uživateli nově zrekonstruované budovy či území. Nebrání ohledu na požadavky obyvatel by mohlo vést k celkové neúspěšnosti daného projektu a revitalizovaná lokalita či stavba by se tak mohla po nějakém čase vrátit opět k původnímu úpadku nebo velmi nízké návštěvnosti či využití.

Vhodnou metodou k získání informací od obyvatel města, v němž se námi vybraný brownfield nachází je zcela jistě dotazníkové šetření. Tuto metodu jsem ve své práci zvolil i já a přinesla bohatou paletu užitečných informací, které jsem zpracoval a dále se jimi řídil v návrhové části práce. Nyní tedy uvedu, k jakým závěrům jsem po vyhodnocení dotazníkového šetření dospěl.

### 8.1 Základní informace

Mnou provedené dotazníkové šetření proběhlo v červenci roku 2013 mezi obyvateli Zlína, popřípadě i mezi obyvateli přilehlých aglomerací. Výzkum byl určen obyvatelům od 18 let, kteří odpovídali na celkem 12 jednoduchých otázek, týkajících se revitalizace areálu Svit a jejich názorů na současný stav této lokality. Podařilo se mi získat celkem 151 odpovědí, z nichž bylo 69 mužů a 82 žen. Věkový průměr těchto respondentů byl přibližně 30,7 let.



Graf 1 Zdroj: Vlastní statistické šetření

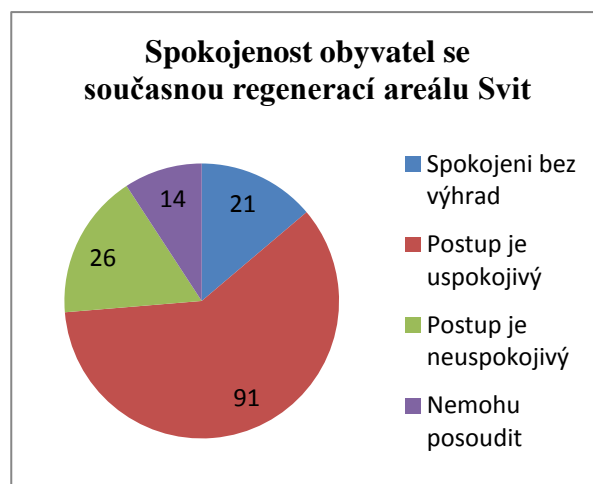
### 8.2 Současný průběh revitalizace

První otázku týkající se regenerace areálu Svit, jsem zaměřil na její současný stav a průběh. Respondenti v drtivé většině hodnotili současný stav revitalizace areálu jako uspokojivé.

živý, avšak téměř vždy měli k této problematice své výhrady nebo připomínky. Oproti tomu téměř pětina dotázaných zhodnotila současný postup a stav regenerace areálu jako zcela neuspokojivý a nešťastně zvolený.

Spokojenost obyvatel se současným postupem revitalizace areálu Svit		
Názor	Četnost	%
Spokojeni bez výhrad	21	14
Postup je uspokojivý	91	60
Postup je neuspokojivý	26	17
Nemohu posoudit	14	9

Tabulka č. 1 Spokojenost obyvatel se současným postupem revitalizace areálu Svit



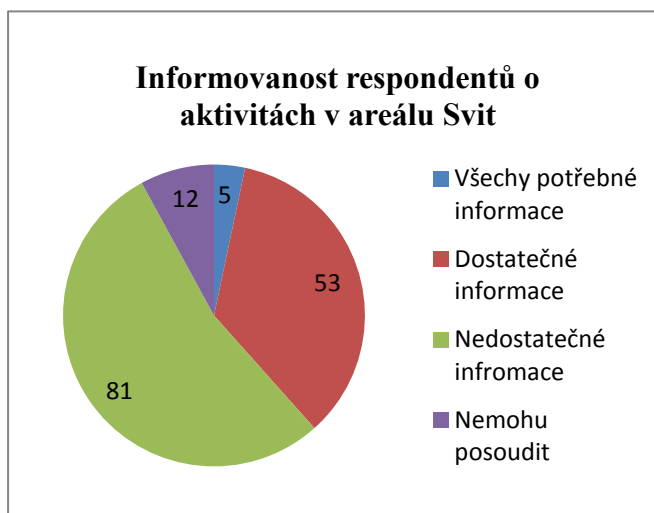
Graf 2 Zdroj: Vlastní statistické šetření

### 8.3 Informovanost veřejnosti o dění v areálu

Ve druhé otázce měli respondenti zhodnotit míru své informovanosti o současném dění v areálu Svit. Cílem této otázky bylo zjistit, jak jsou obyvatelé Zlína a přilehlých aglomerací informováni o situaci v areálu a zdali se o tuto problematiku vůbec zajímají. Výsledky této otázky však nebyly nikterak povzbudivé. Více než polovina

Informovanost respondentů o plánovaných aktivitách v areálu Svit		
Názor	Četnost	%
Všechny potřebné informace	5	3
Dostatečné informace	53	35
Nedostatečné informace	81	54
Nemohu posoudit	12	8

Tabulka č. 2 Informovanost obyvatelstva o záměrech v areálu Svit



Graf 3 Zdroj: Vlastní statistické šetření

oslovených uvedla, že o situaci a dění v areálu Svit nemá dostatek informací. Ačkoliv je tato otázka silně subjektivní, jelikož každý člověk má svou vlastní představu o tom co je dostatek a co naopak nedostatek informací, lze z této otázky vyvozovat, že obyvatelé Zlína by rádi měli o dění v této známé lokalitě více aktuálních a objektivních in-

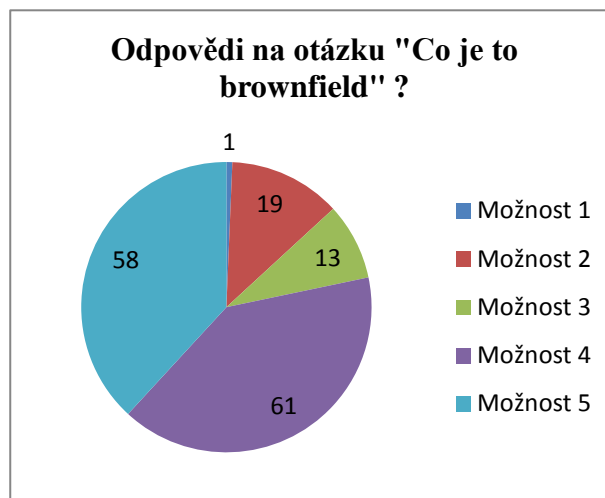
formací.

## 8.4 Povědomí respondentů o pojmu brownfield

V otázce číslo 3 jsem respondentům položil otázku, zdali vůbec někdy slyšeli pojem „Brownfield“. Touto otázkou jsem se pokoušel vyzvědět, nakolik je obyvatelstvo Zlína obeznámeno s tímto poměrně novým pojmem. Výsledky této otázky byly poměrně povzbudivé, neboť 40% dotazovaných správně zodpovědělo, že nejvýstižnější popis brownfieldu, z mnou

uvedených možností zněl „Nedostatečně využitá a zanedbaná nemovitost, která

může být postižena kontaminací“. Ostatní možnosti, popisující brownfield byly buďto chybné nebo nepřesné. Je však nutno podotknout, že téměř stejné procento jako u správných odpovědí, obdržela i možnost, kde odpovídající nikdy tento pojem neslyšeli. Celkově vzato však lze říct, že povědomí o tomto pojmu je mezi respondenty rozšířené.



Graf 4 Zdroj: Vlastní statistické šetření

Dokázali byste vysvětlit pojem Brownfield?		
Odpověď	Četnost	%
Funkční průmyslová stavba na zelené louce.	1	1
Staré budovy, které byly postaveny před více než padesáti lety.	19	13
Zanedbaná zemědělská plocha, která již více neslouží svému účelu.	13	9
Nedostatečně využitá a zanedbaná nemovitost, která může být kontaminována.	61	40
Tento pojem jsem nikdy neslyšel/a	58	38

Tabulka č. 3 Odpovědi na otázku: Co znamená pojem „Brownfield“?

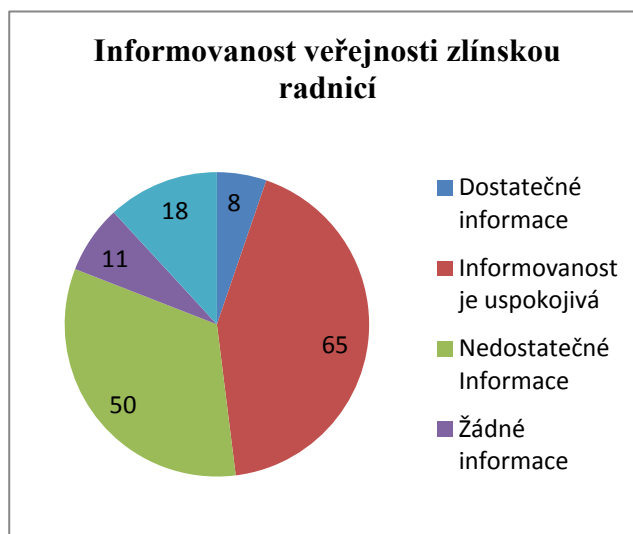
## 8.5 Přísun informací ze strany města

(Jackson, 2004) ve své publikaci zmiňuje, že široká podpora veřejnosti je pro úspěšnou revitalizaci brownfieldu naprostou nezbytností. Municipality, na jejímž území se nachází brownfield, by se tedy všemi možnými prostředky měla snažit informovat o tomto palčivém problému své občany a širší veřejnost. Čím méně jsou občané o chystaných plánech s dotyčným brownfieldem informováni, tím se zvyšuje riziko, že právě s touto danou vari-

antou nebudou souhlasit a budou se jí cítit ohroženi. Včasným a dostatečným informováním se tedy zabraňuje následným protestům, jako jsou petice, stížnosti, či demonstrace.

V této otázce pouhých pět procent dotázaných uvedlo, že zlínská radnice poskytuje o činnostech v areálu Svit dostatečné informace. Zbytek respondentů měl naopak k informační kampani Zlína větší či menší výhrady, vyskytly se však i názory, že radnice neposkytuje o dění

v areálu a jeho revitalizace vůbec žádné informace. Tento fakt je skutečně alarmující a měly by v této problematice být provedeny zásadní kroky.



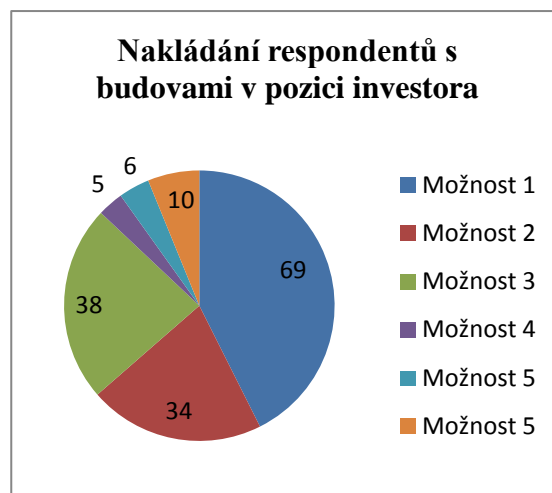
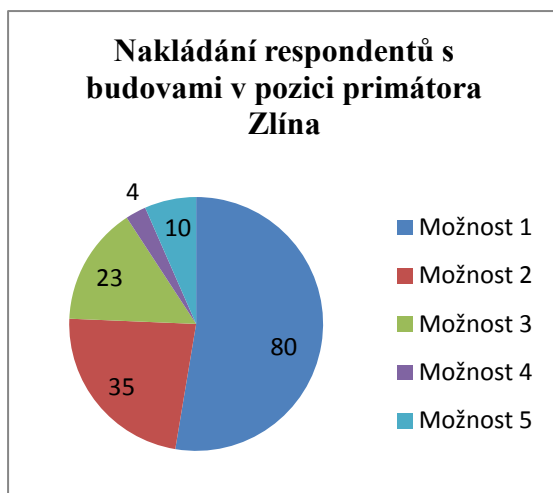
Graf 5 Zdroj: Vlastní statistické šetření

Názor respondentů na přísun informací ze strany radnice		
Odpověď	Četnost	%
Ano, radnice podává objektivní a dostačující informace	8	5
Informovanost veřejnosti by mohla být rozsáhlejší	65	43
Radnice neinformuje své občany dostatečně	50	33
Radnice neposkytuje téměř žádné informace	11	7
Nemohu posoudit	18	12

Tabulka č. 4 Míra informovanosti obyvatel Zlína o revitalizaci areálu Svit zlínskou radnicí

## 8.6 Názory respondentů na formu revitalizace areálu Svit

V dalších dvou otázkách svého dotazníkového šetření jsem se zaměřil na postoj respondentů k formě, jakou by při revitalizaci areálu Svit použili, pokud by byli v pozici Primátora Zlína nebo soukromého investora. V pozici Primátora se drtivá většina odpovídajících držela názoru, že by bývalý Baťův areál měl být zrekonstruován do své původní podoby. Ačkoliv to vypovídá o touze obyvatel Zlína a jeho okolí o zachování baťovského kulturního dědictví a obnovení někdejšího lesku, nemůžeme si být jisti, že by s tímto názorem sám Tomáš Baťa souhlasil. Baťova filozofie, jak vyplývá z knihy *Geniální podnikatel Tomáš Baťa* byla založena na praktičnosti a flexibilitě. Jeho tovární budovy byly stavěny na maximálně 50 let a sám Baťa by jistě skálopevně nelpěl na jejich zachování, pokud by si to vyžádaly rozličné okolnosti. (Cekota, 2004)



Graf 6 Zdroj: Vlastní statistické šetření  
 Graf 7 Zdroj: Vlastní statistické šetření

Nicméně pohlédneme-li na grafy číslo 5. a 6., zaznamenáme jisté odchylky v názorech respondentů. Pokud by odpovídající byli v pozici soukromého investora, již by tolik nelpěli na zachování původní architektury. U varianty zboření starých budov a postavení zcela nových vzrostl dokonce počet zastánců o více než polovinu. Jak je vidno, obyvatelé Zlína by sice chtěli zrekonstruovat staré budovy do původní podoby (i třeba s novodobějším vzhledem), avšak pokud by sami měli být investorem, nebyl by pro některé z respondentů již takový problém s demolicí starých budov.

Nakládání s budovami pokud by respondenti byli v pozici Primátora Zlína.				
Odpověď	Občan-Primátor		Občan-Investor	
	Četnost	%	Četnost	%
Regenerovat původní budovy a zachovat jejich historický nádech	80	53	69	45
Regenerovat původní budovy i za cenu ztráty jejich historické podoby	35	23	34	22
Staré budovy zbourat a postavit budovy zcela nové	23	15	38	25
Staré budovy zbourat a vybudovat parcely pro případné budoucí využití	4	3	5	3
Nemohu posoudit	10	7	6	4

Tabulka č. 5 Forma regenerace areálu Svit respondenty z pohledu Primátora a Investora

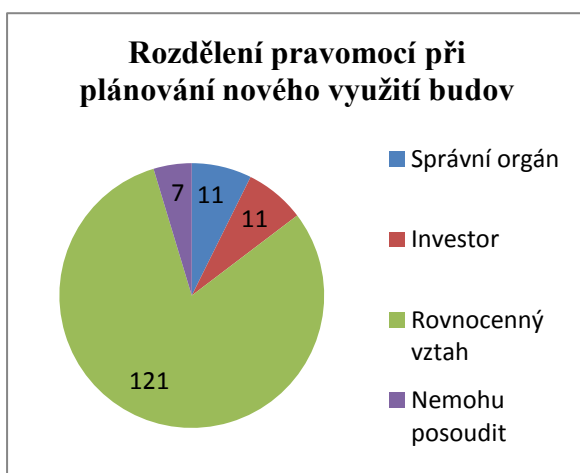
## 8.7 Rozhodovací pravomoc

To, kdo rozhodne o dalším využití dotyčného brownfieldu je velmi ožehavé a subjektivní téma. I mezi odborníky na problematiku brownfields nepanuje vždy naprostá shoda, ať už v jednotlivých projektech či v rozdělení kompetencí. Docent Oldřich Hájek, ředitel ústavu regionálního rozvoje na Fakultě ekonomiky a managementu Univerzity Tomáše Bati, zastává názor, že veřejný sektor by měl být pouze jakýmsi koordinátorem či dozorem nad



projektem revitalizace brownfields a pouze připravit v rámci svých možností dotýčný brownfield pro příchozího investora. Jsou to právě investoři, kteří dnes přinášejí pokrok do měst, a mělo by jim tedy být vycházeno vstříc především ze strany správních orgánů.

Obdobného názoru je i americký odborník na problematiku brownfields a prezident společnosti Pittsburgh regional alliance pan Dewitt Peart. Tato společnost byla založena v roce 1995, aby sjednotila subjekty pracující na stejném cíli se zaměřením na regionální spolupráci a koordinaci, jak stojí na jejích webových stránkách. (Pittsburgh regional alliance, 2013.) Společnost funguje i do dnešního dne a jejím hlavním cílem je podpora zaměstnanosti a rozvoj kapitálu a investic v Pensylvánii a dále spolupracovat v oblasti regionálního rozvoje a pomoci k ekonomickému růstu v dané oblasti stejně jako ke zlepšení životní úrovně tamních obyvatel. (Zoominfo.com, 2013) Pan Dewitt M. Peart, na jehož přednášce



jsem měl to štěstí být přítomen, uvedl, že při regeneraci brownfields je propojení obou sektorů (podnikatelský a veřejný) společně s obyvatelstvem velice důležité, avšak veřejný sektor by měl být ten, kdo udělá první krok. Tím bylo myšleno zahájit prvotní rekvultivaci daného brownfieldu a provést marketingový průzkum, který poslouží přícho-

Graf 8 Zdroj: Vlastní statistické šetření

<b>Při rozhodování o budoucím využití starých poškozených budov v areálu Svit by měla rozhodovací pravomoc být v rukou</b>		
Odpověď	Četnost	%
Zcela v rukou správních orgánů	11	7
Plně v rukou investorů (soukromých i veřejných)	11	7
Měl by to být rovnocenný vztah mezi správními orgány a investorem (soukromým či veřejným)	121	81
Nemohu posoudit	7	5

Tabulka č. 6 Rozdělení pravomoci při rozhodování o budoucnosti areálu Svit, podle názoru respondentů.

zím investorům jako podkladový materiál při rozhodování o budoucím využití zanedbané lokality.

Respondenti, kteří se zúčastnili mého dotazníkového šetření, se v rovněž v drtivé většině shodli na názoru, že nelze rozhodovací pravomoc o budoucím nakládání s brownfieldy ve Zlíně svěřit pouze do ru-

kou jednoho sektoru. Občané správně cítí onu nutnost spolupráce obou sektorů, protože pouze tak lze dosahovat lepších a přínosnějších výsledků.

Z výsledku této otázky tedy vyplývá, že obyvatelé Zlína by uvítali, kdyby k dosažení vhodně revitalizovaného areálu Svitu bylo dosaženo za spolupráce mezi soukromými investory a zodpovědného přístupu orgánů státní správy a samosprávy.

## 8.8 Nové využití revitalizovaných budov

V předposlední otázce byla respondentům položena otázka, jaké zařízení by se následně z budov v areálu Svit mělo po revitalizaci stát. Obyvatelé Zlína a přilehlých aglomerací, budou v konečné fázi uživateli, zákazníci či zaměstnanci takového zregenerovaného zařízení, čili že na jejich názory a přání by měl brát velký ohled. V opačném případě by takováto revitalizace nemusela být nutně přínosná či rentabilní.

Zlín, jakožto studentské město, kde se dle údajů Univerzity Tomáše Bati pohybuje přibližně 12 500 studentů, by měl brát tento svůj atribut v potaz. (Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, 2013) Vysokoškolsky vzdělaní lidé jednak během svého studia vyhledávají různé vol-



Graf 9 Zdroj: Vlastní statistické šetření

nočasové aktivity, ať už sport, kulturu či zábavu, a následně po ukončení studia hledají zaměstnání. Mnohým z nich toto malebné krajské město přirůstá k srdci a rádi by zde našli uplatnění ve svém oboru, stejně tak i jako ostatní stálí obyvatelé Zlína. Není se tedy proč divit, že plná třetina hlasů (z nichž měl každý respondent celkem dva) připadla variant, v níž se respondenti domáhají nového ekonomického subjektu, který přinese nová pracovní místa.

Budoucí využití zregenerované budovy		
Objekt	Četnost	%
Ekonomický subjekt (nová pracovní místa, příchod zahraničních investorů, ekonomický růst města, posílení trhu)	114	34
Zařízení sociální péče (domov pro seniory, domov s pečovatelskou službou, rehabilitační ústav, dětský domov)	30	9
Zařízení s obytnou funkcí (nové byty/domky)	39	12
Sportovní zařízení (nové hřiště, plavecký bazén, víceúčelové hřiště, sportovní centrum)	54	16
Kulturní zařízení (kino, multikino, divadlo, muzeum, operní sál, víceúčelová hala pro kulturní akce)	35	10
Zařízení pro cestovní ruch (hotel, restaurace, lázně)	24	7
Zařízení občanské vybavenosti (nemocnice, policejní stanice, hasičská stanice, veřejná správa, školka, základní škola, pošta)	36	11
Ostatní	6	2

Tabulka č. 7 Požadavky respondentů na nové využití zregenerovaných budov

Na druhém místě se umístila varianta nového víceúčelového sportoviště či zábavního komplexu. Jak jsem uvedl již výše, ve Zlíně se pohybuje velmi mnoho mladých lidí, kteří mimo studia či zaměstnání hledají rovněž i místo pro své volnočasové aktivity. Takovéto sportovní centrum pro sport, hry či zábavu by se nacházelo v přijatelné vzdálenosti od centra města či od vysokoškolských kolejí a našlo by jistě velkou řadu návštěvníků, nejen ze strany mladých lidí ale rovněž i rodin s dětmi.

Další variantou v pořadí, která obdržela od respondentů nejvíce hlasů, byl požadavek na nové zařízení s obytnou funkcí. Tato varianta se může s dnešního pohledu jevit jako nepřijatelná, neboť patrně jen málokdo by se přestěhoval do středu zanedbaného a nevhledného průmyslového areálu, avšak z dlouhodobého hlediska může tato varianta být více než prozíravou. Bude-li regenerace areálu pokračovat i nadále, můžou se takovéto obytné prostory časem stát žádanou a prestižní záležitostí.

## 8.9 Otevřená otázka

V této části dotazníku dostali respondenti prostor k vyjádření, jak by jako investoři naložili se svými financemi při regeneraci jedné z opuštěných budov areálu Svit. Názory na tuto problematiku se v mnoha případech dramaticky lišily. Nehledě na to, jak se respondenti vyjádřili v otázkách 5 a 6 se v této části množily názory na stržení budov a nahrazení stavbou zcela novou. Oproti tomu však vystupovali názory na zachování baťovské architektury a vytvoření jakéhosi památníku baťovu odkazu. Jako jakási „zlatá střední cesta“ byl názor s vybudováním nových moderních budov, avšak s prvky baťovské architektury, což by mohlo být schůdné řešení pro obě skupiny.

Mnoho respondentů rovněž zcela správně uvedlo, že veškeré investice, ať už města, UTB či ekonomických subjektů, by měly být prioritně směřovány právě k regeneraci areálu Svit, místo šíření zástavby na zemědělské či nezastavěné ploše.

Další početně zastoupené názory se týkaly zlepšení dopravní dostupnosti areálu Svit (zlepšení příjezdových cest, zřízení linky MHD) a rovněž zbudování parkoviště, které dle názorů respondentů v areálu znatelně chybí. Mezi nejčastější podnikatelské záměry však mezi respondenty panovaly tzv. multifunkční budovy, mající sloužit jako byty, kanceláře a obchody, případně i jako restaurace, bary a kavárny.

## 8.10 Závěr dotazníkového šetření

Mnou provedené dotazníkové šetření poskytlo mnoho zajímavých a stěžejních informací ohledně postojů obyvatel Zlína k brownfieldům v areálu Svit. Z odpovědí respondentů vyvozují závěry, že obyvatelstvo by rádo bylo více informovaného po aktivitách a plánech s touto zanedbanou lokalitou. Respondenti by rádi projevili své názory a dali tak najevo své požadavky ohledně nového funkčního využití tohoto areálu. V otázkách vlastní regenerace by většina respondentů ráda zachovala tradiční baťovský vzhled budov, ačkoliv by to patrně kolidovalo se záměry příchozích investorů. Jakkoliv je citová vazba k tradiční architektuře myšlena dobře, nelze patrně v současné době v tomto ohledu lpět na několik desítek let starých základech a bude nutné se podřídit plánům příchozích investorů.

Občané města Zlína a přilehlých aglomerací by patrně nejraději uvítali na místě nynějších chátrajících budov nový ekonomický subjekt, který by do města přinesl co možná nejvíce nových pracovních míst a samozřejmě i přispěl svým dílem do městského rozpočtu. Počet-

né zastoupení by obdržela i varianta nového sportovního centra či zařízení s obytnou funkcí.

## 8.11 Budoucnost areálu Svit

Jako příslib světlejší budoucnosti přichází do zlínského areálu Svit developerská firma Cream Real Estate s. r. o., která se specializuje na poskytování služeb v oblasti realit a rozvoje. Tato společnost je vlastníkem významné části Svitů a má v tomto doposud zanedbaném komplexu velmi velké plány. Dle názoru autora této práce se jedná po dlouhé době profesionálního a schopného investora, který by mohl Svit (nebo alespoň jeho části) vrátit jeho někdejší krásu a ruch. (Cream.re.cz, 2013a)

### 8.11.1 Projekt Max 32

Tato rekonstrukce 32. Budovy v areálu bývalých Baťových závodů hodlá z této nevyužité budovy učinit pulzující místo plné lidí. Horní patra mají sloužit k ubytovacím účelům s loftovými jednotkami. Spodní patra potom budou poskytovat prostor pro řadu kanceláří nebo pro doplnění obchodů, které doposud v okolí chybí.

Projekt Max 32 však nehodlá vytvořit z 32. budovy pouze stavbu pro bydlení a kanceláře. Firma si plně uvědomuje, požadavky uživatelů a zákazníků svých budov a hodlá budově vtisknout hned pět částí:

- Ubytovací
- Kancelářské prostory
- Obchody
- Fun & Relax část
- Parkování

Konkrétně v části Fun & Relax firma plánuje velmi novátorský přístup k odvětví relaxace a zábavy. Filozofií tohoto projektu je vytvořit budovu, která rozhodně v pět hodin odpoledne nezhasne a neztichne. Je zde kupříkladu nápad vytvoření horolezecké stěny na jedné z věží budovy či basketbalové hřiště s kavárnou a letním kinem na střeše budovy.

Hlavní vizí projektu je tedy vytvoření víceúčelové budovy, která je zaměřena na studenty a mladé inovativní lidi, kteří přinášejí svěží nápady a motivaci. Budova byla navržena k tomu, aby se stala pulzujícím místem kreativního studentského života. (Cream.re.cz, 2013b)

## 8.12 Fabrika

Tento projekt je zatím víceméně developerskou vizí, avšak přípravy na realizaci postupují kupředu, především v otázkách demolice dvou budov, místo kterých má tento velkolepý komplex do roku 2017 vyrůst. Velké multifunkční centrum má nahradit hned tři stávající zchátralé tovární budovy a stát se tak společensko-obchodním centrem, které má být k užitku nejen zlínské veřejnosti, ale rovněž i studentům a firmám a vytvoří až 1000 nových pracovních míst, která mohou pomoci udržet ve Zlíně mladé a talentované lidi, kteří kvůli nemožnosti nalezení práce ve Zlíně odcházejí po ukončení studia pryč, mnohdy i do zahraničí, kde nacházejí vhodnější uplatnění. (Cream.re.cz, 2013c)

Obrázek 3 : Grafická podoba nového víceúčelového centra Fabrika



Zdroj: Cream.re.cz, 2013c

## 9 NÁVRHOVÁ ČÁST

V této části se pokusíme o co možná největší zvýšení atraktivity budov v areálu Svit z pohledu města, potažmo správních orgánů, neboť není možné plánovat projekty a budoucnost pro budovy, které jsou v soukromém vlastnictví. Veřejný sektor má k dispozici pouze nepřímé mechanismy, mající usnadnit nebo urychlit proces regenerace brownfieldů, avšak ve spojení se snahou sektoru soukromého, může tato vzájemná symbióza vést k úspěšné revitalizaci i velmi poškozených budov a nevyužívaných území.

### **Hlavní projekt – Zlepšení dopravní dostupnosti areálu Svit**

Doprava a vůbec dostupnost po silničních komunikacích je zcela nezbytná pro fungování drtivé většiny podnikatelských subjektů. Je nutno dopravovat materiály a suroviny potřebné k výrobě, stejně jako nutnost co možná nejrychlejší a nejsnadnější dopravy zaměstnanců i případných zákazníků a v neposlední řadě také potřeba expedovat vyrobené zboží do okolních prodejen. Toto vše se dá uskutečnit pouze s přítomností efektivní a lehce dostupné dopravní sítě.

Pro zefektivnění tohoto důležitého faktoru, jsem se rozhodl navrhnout opravu a zprůjezdnění komunikace, lemující břeh řeky Dřevnice, která areálem Svit protéká. Hlavníčkovo nábřeží by se tak stalo šikovou propojovací tepnou, vedoucí od nákupního centra Čepkov, skrz celý areál Svit a vyústila by až ve městské části Prštné, kde by se za hypermarketem Inter-spar napojila na ulici Přímá.

Název projektu: Zprůjezdnění a oprava komunikace na Hlavníčkově nábřeží

Cíl projektu: Zefektivnění dopravní dostupnosti areálu Svit

Odvětví: Doprava

Financování: Město Zlín, ROP Střední Morava,

Časový rozsah: 4-5 let

Rozpočet projektu: 150 milionů Kč (z toho 85% ROP Střední Morava, 15% Statutární město Zlín)

Propojení těchto dvou nákupních středisek by dle mého názoru na tomto úseku významně ulehčilo velice frekventované třídě Tomáše Bati, kde se obzvláště v dopravních špičkách tvoří kolony.



## Vyznačení navržené trasy podél Hlavničkova nábřeží



Zdroj: Mapy.cz © 2013

**Zavedení linky MHD**

Dalším významným krokem při usnadňování dopravy (zejména osobní) by bylo zřízení autobusové linky přímo do srdce tohoto areálu. Vhodné místo, kde by bylo příhodné zřídit zastávku této linky MHD, by se nacházelo právě na zrekonstruované silnici na Hlavničkově nábřeží a to nedaleko mostu přes řeku. Cestující, kteří by tedy na této zastávce vystoupili, by se tak ocitli přímo v srdci tohoto areálu a mohli se tak během několika minut pěší chůze dostat ke většině budov a to i včetně těch na druhé straně řeky.

Název projektu: Zřízení autobusové linky MHD do areálu Svit

Cíl projektu: Umožnit obyvatelům rychlou cestu do středu areálu

Odvětví: Doprava

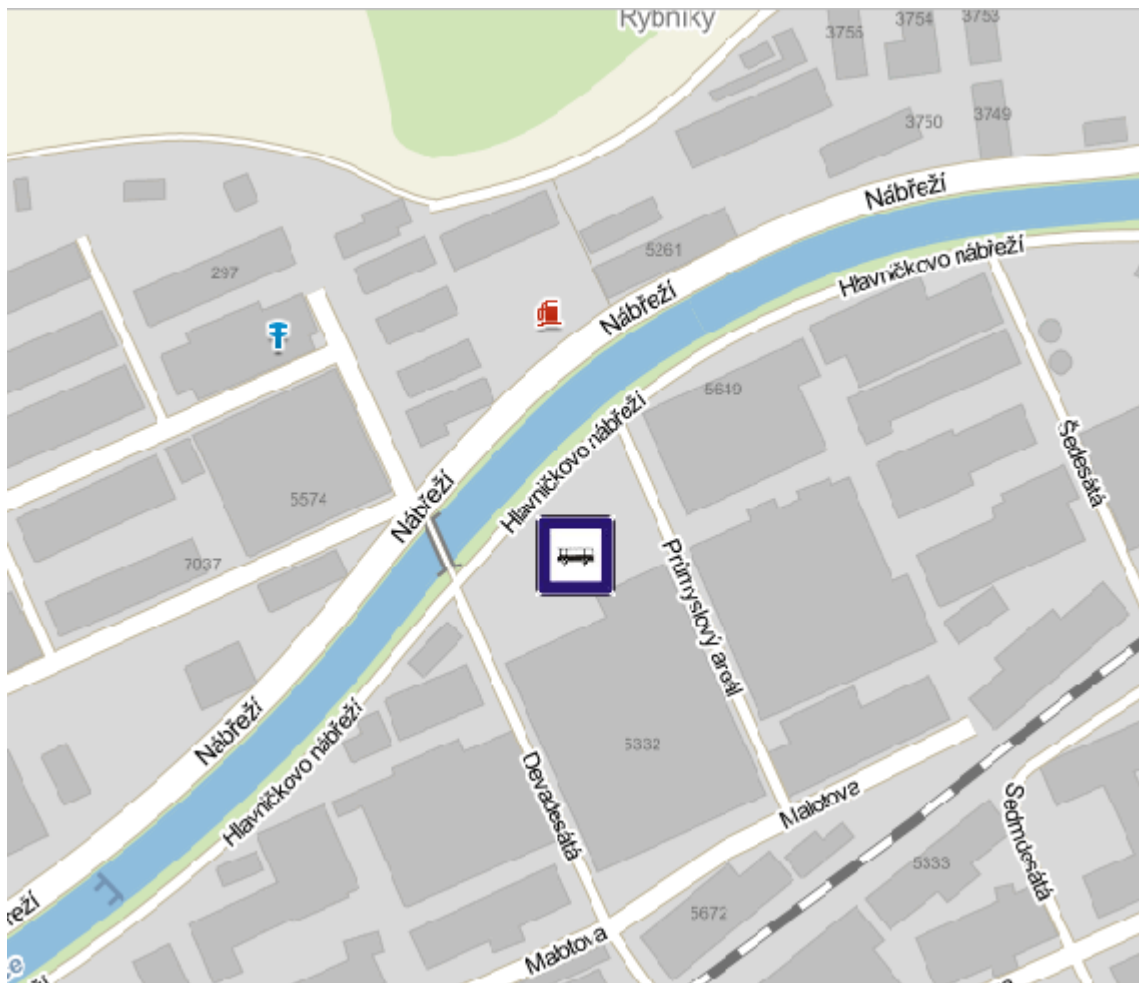
Financování: Město Zlín, ROP Střední Morava,

Časový rozsah: 1 rok

Celkový rozpočet projektu: 6 milionů (85% ROP Střední Morava, 15% Statutární město Zlín)



## Umístění nové autobusové zastávky MHD v areálu Svit



Zdroj: Mapy.cz © 2013

Tato dvě opatření, společně s následnou opravou ulic Šedesátá, Průmyslový areál, Devadesátá a Malotova, by vedlo dle mého názoru k velmi radikálnímu zlepšení dopravní dostupnosti centra areálu Svit a velmi tak zatraktivnilo toto zanedbané a málo využívané území pro budoucí investoři, kterým by se tak stali snadno dostupnými pro své dodavatele, zákazníky i zaměstnance.

### **Přípravná fáze hlavního projektu**

V počátcích plánování každého projektu, je zcela nezbytné vytyčit si jasné cíle, kterých je třeba v rámci našeho projektu dosáhnout. Jedním z prvních kroků je určení cílových skupin obyvatel či uživatelů, na které je náš projekt zaměřen a kterým má pomoci. Jen tak lze ještě v prvopočátku určit, zda bude uskutečnění projektu následně rentabilní.

### **Cílové skupiny**

Primárními cílovými skupinami projektu Zlepšení dopravní dostupnosti areálu Svit, jsou v první řadě především podnikatelské subjekty, které vlastní v tomto areálu nemovitosti. Zprůjezdněním Hlavníčkova nábřeží se velmi usnadní přístup k tamním budovám. Tento projekt tedy bude mít příznivý vliv na celkovou dopravní obslužnost areálu, usnadnění nákladní i osobní přepravy, neboť i zaměstnanci firem, nacházejících se v areálu se tak snadněji dostanou do zaměstnání.

Vedlejšími cílovými skupinami se stanou účastníci silničního provozu, kteří nebudou nyní muset využívat velmi frekventovanou třídu Tomáše Bati. Po realizaci tohoto projektu bude mnohem jednodušší dostat se z městské části Prštné až k obchodnímu centru Čepkov. Stejně tak by se dalo využitím této trasy vyhnout velké části městského centra, což by jistě uvítali zejména občasně, směřující do obytné oblasti Jižní svahy, nebo chtějí pouze Zlínem projet a pokračovat dále směrem na Vizovice, nebo naopak se co možná nejrychleji dostat z Jižních svahů (potažmo z centra Zlína) a napojit se na Prštném na hlavní třídu.

### **Cíle projektu**

Primárním cílem projektu Zlepšení dopravní dostupnosti areálu Svit, je celkové zatraktivnění tohoto bývalého průmyslového komplexu a usnadnit a urychlit tak dostupnost tamních budov. Podnikatelským subjektům se tak ulehčí problémy především s nákladní dopravou, avšak stejně tak i s dostupností tohoto komplexu i pro dopravu osobní – zavedením autobusové linky přímo do středu areálu. Dopravci, zásobování i zaměstnanci se tak budou moci mnohem snadněji dostat ke svému cíli než doposud. Toto usnadnění dopravní dostupnosti areálu má rovněž za cíl zatraktivnění této lokality ve snaze navrátit do areálu Svit opět čilý ruch. Zlepšením příjezdových cest a zefektivněním dopravní infrastruktury jako celku by mělo rovněž zatraktivnit nevyužité budovy v areálu Svit pro nově přichozí investory.

Vedlejším cílem projektu je však rovněž i zefektivnění dopravní situace v centru i přilehlých oblastech Zlína. Tato oblast, kde se prakticky veškerý dopravní ruch soustřeďuje výhradně na hlavní třídu Tomáše Bati, která je pak v důsledku velmi vytížená, a v dopravních špičkách zde mnohdy vznikají dlouhé kolony vozidel. Zprůjezdněním Hlavníčkova nábřeží, by se tak část této dopravní zátěže dala odklonit tímto směrem, což by zajisté vedlo k urychlení a lepší průjezdnosti centra Zlína.

### **Zdroje financování**

Nezbytnou součástí plánování každého projektu, je rovněž určení finančních zdrojů, ze kterých bude veškerá realizace čerpat nezbytné finanční prostředky. Jako u většiny projektů, spojených s budováním, opravou nebo renovací dopravní infrastruktury, není nezbytně nutné spoléhat se jen na lokální zdroje statutárního města Zlína nebo zlínského kraje, avšak i přesto se statutární město Zlín jako realizátor tohoto projektu zapojí i finančně prostředky ze svého rozpočtu.

Druhým významným zdrojem financování by mohl být Regionální operační program Střední Morava, který ve své Prioritní ose 1 – Doprava slibuje zajištění efektivní, flexibilní a bezpečné dopravní infrastruktury v rámci regionu soudržnosti Střední Morava, jakožto i zefektivnění integrované veřejné dopravní služby. Projekt Zlepšení dopravní dostupnosti areálu Svit tedy v rámci Prioritní osy 1 – Doprava, spadá hned do dvou jejích hlavních cílů a bylo by tedy při realizaci tohoto projektu využít finančních prostředků, které tato prioritní osa nabízí.

### **SWOT analýza**

Provedením SWOT analýzy se zjišťují rozličné aspekty daného projektu, mající vytyčit jak silné tak i slabé stránky chystaného projektu a rovněž tak poukázat na možné příležitosti a ohrožení, kterým by realizace daného záměru mohla čelit.

#### **Silné stránky**

- Zlepšení dopravní dostupnosti areálu Svit
- Regenerace a rozšíření nevyužívané komunikace
- Odklonění části dopravy z hlavní třídy
- Dosažitelnost areálu Svit i městskou hromadnou dopravou
- Propojení dvou významných zlínských nákupních center
- Celkové zlepšení dopravní infrastruktury ve městě Zlín

#### **Slabé stránky**

- Časová náročnost
- Finanční náročnost
- Zvýšení hlučnosti a prašnosti
- Možný zásah do toku řeky Dřevnice

#### Příležitosti

- Veřejné zakázky pro soukromý sektor
- Nová pracovní místa
- Zatraktivnění lokality pro nové investory

#### Ohrožení

- Neochota dopravního podniku k rozšíření autobusových linek
- Negativní reakce ze strany ochránců přírody

#### Dílčí cíle

Město Zlín, jako koordinátor a realizátor projektu Zlepšení dopravní dostupnosti areálu Svit, by si rovněž mělo určit tzv. dílčí cíle, jejichž postupné naplnění povede k úspěšnému zakončení celého projektu.

#### **Přípravná fáze (2014-2015)**

Analytická příprava projektu

Vytyčení cílových skupin a hlavních cílů projektu

Komplexní příprava SWOT Analýzy

Proces schvalování projektu zastupitelstvem města

Proces schvalování rozpočtu zastupitelstvem města

Výběrové řízení na hlavního architekta projektu

Příprava projektu zvoleným architektem

Výběrové řízení na stavitelskou firmu

Zabezpečení okolí realizace projektu

Uvědomění veřejnosti o realizaci projektu

#### **Vedlejší projekt - Vybudování parkoviště**

V návaznosti na odpovědi mnoha respondentů mého dotazníkového šetření, jsem se rozhodl rovněž navrhnout vybudování nových parkovišť v areálu Svit. Mnoho občanů na problematiku parkování v areálu hledělo jako na problém, který je třeba odstranit, pokud chceme tento zanedbaný areál zatraktivnit pro nově přichozí investory.

Název projektu: Výstavba nových parkovacích míst pro areál Svit

Cíl projektu: Vybudování 150 parkovacích míst jako usnadnění dopravy pro areál Svit

Odvětví: Doprava/Infrastruktura

Financování: Město Zlín, ROP Střední Morava,

Časový rozsah: 2 roky

Celkový rozpočet projektu: 30 milionů Kč, (85% ROP Střední Morava, 15% Statutární město Zlín)

Jako příhodné místo by se jevil prostor, který v současné době zabírají budovy vlakového nádraží, které se v budoucnu má přesouvat do jiné lokality. Tyto budovy by tedy nebylo těžké přetvořit v nová parkovací místa, která by jistě vhodně posloužila i pro nedaleko vznikající nové budovy. Parkování v této části areálu by se tak výrazně usnadnilo.

### **Vedlejší projekt - Instalace elektrického osvětlení**

Jedním z dalších faktorů, které by svou přítomností vylepšily jednak celkový dojem a image areálu, ale také jeho fungování a atraktivitu, by bylo rozšíření veřejného osvětlení podél ulic a chodníků. Ve večerních a nočních hodinách na mnoha místech tohoto areálu není veřejné osvětlení dostačující a tak pohyb v těchto místech působí problémy jak motoristům, tak pěším chodcům. Celkový dojem areálu, který nyní na mnoha místech působí depresivně svou zchátralostí a úpadkem, je tak ještě podtrhován nepřítomností světla a pohybování se v takovýchto temných uličkách a zákoutích není vhodný ani z pohledu bezpečnosti. Proto by instalace a rozšíření veřejného osvětlení měla pozitivní vliv na pohyb osob i vozidel po chodnicích a cestách areálu.

Název projektu: Rozšíření veřejného osvětlení v areálu Svit

Cíl projektu: Zavedení veřejného osvětlení i do méně frekventovaných částí areálu

Odvětví: Infrastruktura

Financování: Město Zlín, ROP Střední Morava,

Časový rozsah: 1-1,5 roku

Celkový rozpočet projektu: 3 miliony Kč (85% ROP Střední Morava, 15% Statutární město Zlín)

### **Vedlejší projekt - Vybudování a oprava chodníku podél ulic areálu a zhotovení přechodů pro chodce**

Dalším projektem, který by patrně pomohl zlepšení celkového dojmu a vzhledu areálu Svit, by dle mého názoru byla oprava nebo vybudování nových chodníků a přechodů pro chodce podél již existujících cest a ulic, nebo alespoň u těch nejvíce frekventovaných. Mnoho obyvatel Zlína i přilehlých aglomerací si totiž přes areál Svit zkracuje cestu a na

mnohých místech se díky špatnému stavu (nebo nepřítomnosti) chodníku musí vyhýbat okolo jezdícím automobilům, často nákladních, což ohrožuje jejich bezpečnost. Vybudováním propojené sítě chodníků a přechodů pro chodce by tak tomuto riziku zabránilo a přispělo ke zlepšení celkově image areálu. Rovněž by se tak zlepšila přístupnost k budovám již fungujícím, stejně jako i k těm, které budou v budoucnu rekonstruovány.

Název projektu: Výstavba chodníků a přechodů pro chodce v areálu Svit

Cíl projektu: Vybudování propojené sítě chodníků a přechodů pro chodce podél nejvíce frekventovaných cest a ulic

Odvětví: Infrastruktura

Financování: Město Zlín, Integrovaný operační program,

Časový rozsah: 2-3 roky

Celkový rozpočet projektu: 50 milionů korun (85% Integrovaný operační program, 15% Statutární město Zlín)

### **Vedlejší projekt - Výsadba zeleně a umístování laviček**

K celkovému zlepšení vzhledu a vnímání doposud depresivních a chátrajících staveb, by jistě alespoň částečně pomohla výsadba nové zeleně v centru i okrajových částech areálu Svit. Přítomnost vegetace a tzv. „kousku přírody“ uprostřed bludiště chátrajících, nebo málo využívaných budov by jistě napomohla vylepšit pošramocenou visáž tohoto rozsáhlého areálu. Nově příchozí investor by jistě raději umístil své investice do místa, na kterém je již od prvního pohledu patrné, že alespoň na okolí těchto brownfieldů je vynakládáno úsilí a péče, ze strany města. Z nynějšího opuštěného a zpustlého místa by se správně umístěnou zelení, společně s výstavbou chodníků a laviček mohlo stát místo, kam by se obyvatelé Zlína nemuseli bát vyjít na procházku, nebo si jen zkrátit cestu do zaměstnání.

Název projektu: Výsadba zeleně a umístění laviček v areálu Svit

Cíl projektu: Zlepšení celkového vzhledu areálu Svit pomocí vhodně umístěné zeleně

Odvětví: Životní prostředí

Financování: Město Zlín, ROP Střední Morava,

Časový rozsah: 2 roky

Celkový rozpočet projektu: 2 miliony korun (85% ROP Střední Morava, 15% Statutární město Zlín)

## ZÁVĚR

Zanedbané, chátrající nebo zcela opuštěné lokality brownfields, ať už jsou zemědělské, průmyslového či jiného typu, vídáme kolem sebe poměrně často a stávají se stále závažnějším a diskutovanějším problémem. Na území celé České republiky by se takovýchto poškozených a nevyužitých lokalit dalo nalézt na tisíce, je však pouze na tamních autoritách, jak se k dané problematice přítomnosti brownfieldu postaví. V zásadě by tedy při regeneraci těchto zanedbaných lokalit mělo jít o rovnocenný vztah mezi soukromou a veřejnou sférou, za spolupráce i místních akčních skupin obyvatel.

Snad každé větší město v České republice, má na svém katastrálním území stavbu nebo území, které by se dalo nazvat brownfieldem. Politické změny, technologický pokrok a tlaky ze strany konkurence či změny na straně poptávky zapříčinily během uplynulého století řadu nečekaných změn, se kterými se mnoho podniků a firem nedokázalo vypořádat. Jak lze pozorovat i v zahraničí, při transformaci ekonomiky zemědělské a průmyslové na ekonomiku orientovanou především na poskytování služeb, docházelo v minulosti i v ostatních vyspělých zemích světa (USA, Německo, Francie) k výskytu brownfields.

V důsledku těchto vlivů se dokázaly zhroutit i velmi silné korporace s mnohaletými tradicemi. Přesně tak tomu bylo i u zlínského obuvnického kolosu, který zde založil Tomáš Baťa. Druhá světová válka, nástup komunismu a následujících několik dekád úpadku a neschopného managementu zapříčinily, že i onehdy světoznámá firma dokázala zbankrotovat a její majestátné budovy se staly pouhými chátrajícími pomníky někdejší slávy. V současnosti jsou však plány soukromých investorů s areálem Svit poměrně slibné a je zde cítit příchod pozitivních změn a regeneračních prací na mnoha budovách.

V této práci uvádím rovněž i několik návrhových opatření, založených na výsledcích dotazníkového šetření mezi obyvateli Zlína a přilehlých aglomerací. Tato opatření, by jistě napomohlo zatraktivnit současnou nevzhlednou image areálu jako celku a zvýšila tak pravděpodobnost příchodu nových investorů, kteří by svými investicemi mohli navrátit Svit u jeho někdejší věhlas a lesk.



**SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY**

- [1] AREALSVIT.CZ, © 2013. Seznam budov. *Arealsvit.cz* [online]. [cit. 2013-08-01]. Dostupné z: <http://www.arealsvit.cz/>
- [2] BŘEZOVÁ, Kateřina, 2009. Jak znovu využívat brownfieldy. Vaše věc [online]. [cit. 2013-06-14]. Dostupné z: <http://www.vasevec.cz/blogy/jak-znovu-vyuzivat-brownfieldy>
- [3] CEKOTA, Antonín, 2004. *Geniální podnikatel Tomáš Baťa*. 1. vyd. Ve Zlíně: Univerzita Tomáše Bati, Fakulta managementu a ekonomiky, 272 s. ISBN 80-731-8220-3.
- [4] CREAM REAL ESTATE, 2013a. O společnosti. *Cream.re.cz* [online]. [cit. 2013-08-01]. Dostupné z: <http://www.creamre.cz/o-spolecnosti>
- [5] CREAM REAL ESTATE, 2013b. Max 32. *Cream.re.cz* [online]. [cit. 2013-08-01]. Dostupné z: <http://www.creamre.cz/img/projects-uploads/max-32-brozura-pdf.pdf>
- [6] CREAM REAL ESTATE, 2013c. Fabrika. *Cream.re.cz* [online]. [cit. 2013-08-01]. Dostupné z: <http://www.creamre.cz/projekty/fabrika>
- [7] INSTITUT UDRŽITELNÉHO ROZVOJE SÍDEL, © 2006–2013. Co to jsou “Brownfields”. *Brownfields.cz* [online]. [cit. 2013-08-01]. Dostupné z: <http://www.brownfields.cz/o-cem-to-je/co-to-jsou-brownfields/>
- [8] JACKSON, Jiřina, Bergatt, 2004. Brownfields snadno a lehce. *Brownfields.cz* [online]. [cit. 2013-08-01]. Dostupné z: <http://www.brownfields.cz/wp-content/uploads/2007/11/brownfieldssnadnoalehce.pdf>
- [9] KADEŘÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA, 2009. *Brownfields. Jak vznikají a co s nimi*. Praha: C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-123-9.
- [20] LACHMANNOVÁ, Monika, 2010. Příklady revitalizácie území brownfields v zahraničí. *Sazp.cz* [online]. [cit. 2013-06-14]. Dostupné z: <http://www.sazp.sk/public/index/go.php?id=1732>
- [31] LIDOVKY.CZ, 2011. Svit Zlín – Baťova továrna se probouzí ze špatného snu. *Lidovky.cz* [online]. [cit. 2013-08-01]. Dostupné z: [http://byznys.lidovky.cz/svit-zlin-batova-tovarna-se-probouzi-ze-spatneho-snu-p0r-/firmy-trhy.aspx?c=A111025\\_145111\\_firmy-trhy\\_nev](http://byznys.lidovky.cz/svit-zlin-batova-tovarna-se-probouzi-ze-spatneho-snu-p0r-/firmy-trhy.aspx?c=A111025_145111_firmy-trhy_nev)

- [42] MAPY.CZ, © 2013. Zlín. *Mapy.cz* [online]. [cit. 2013-08-01]. Dostupné z: [http://www.mapy.cz/#!x=17.657227&y=49.220187&z=13&d=muni\\_3045\\_1&t=s&q=Zl%25C3%25ADn&qp=10.870110\\_48.472459\\_19.989344\\_50.981986\\_6](http://www.mapy.cz/#!x=17.657227&y=49.220187&z=13&d=muni_3045_1&t=s&q=Zl%25C3%25ADn&qp=10.870110_48.472459_19.989344_50.981986_6)
- [53] MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU, 2008. Národní strategie regenerace brownfieldů. *Czechinvest.cz* - - -
- [64] MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, 2007. Planeta: Regenerace brownfields. *Mzp.cz* [online]. [cit. 2013-08-01]. 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)
- [75] NOVOSÁK, Jiří a Pavel BEDNÁŘ, 2011. *Hodnocení rozvojových předpokladů brownfields*. Žilina: Georg. ISBN 978-80-89401-49-9.
- [86] PITTSBURGH REGIONAL ALLIANCE, 2013. History. *Alleghenyconference.org* [online]. [cit. 2013-08-01]. Dostupné z: <http://www.alleghenyconference.org/PittsburghRegionalAlliance/History.php>
- [97] POKLUDA, Zdeněk a Svatava NOVÁČKOVÁ, © 2013. Od národní správy k akciové společnosti. *Zlin.estranky.cz* [online]. [cit. 2013-08-01]. Dostupné z: <http://www.zlin.estranky.cz/clanky/batovy-zavody/svit--narodni-podnik---nastin-historie-od-r.-1960-do-r.-1990.html>
- [108] RYDVALOVÁ, Petra a Miroslav ŽIŽKA, 2006. Ekonomické souvislosti revitalizace brownfields. *Politická ekonomie*. 2006, č. 5, s. 14. Dostupné z: <http://www.vse.cz/polek/cislo.php?cislo=5&rocnik=2006>
- [119] STAŠA, Eduard, © 2013a. Vznik a vývoj továrny na obuv z pohledu architekta 1/2. *Zlin.estranky.cz* [online]. [cit. 2013-08-01]. Dostupné z: <http://www.zlin.estranky.cz/clanky/batovy-zavody/vznik-a-vyvoj-tovarny-na-obuv-z-pohledu-architekta-1-2.html>
- [20] STAŠA, Eduard, © 2013b. Vznik a vývoj továrny na obuv z pohledu architekta 2/2. *Zlin.estranky.cz* [online]. [cit. 2013-08-01]. Dostupné z: <http://www.zlin.estranky.cz/clanky/batovy-zavody/vznik-a-vyvoj-tovarny-na-obuv-z-pohledu-architekta-2-2.html>

- [212] SÝKOROVÁ, Ivana, 2007. *Pražská brownfields: příležitost i hrozba pro rozvoj metropole*. Praha: Geografie, 112(4).
- [22] ŠEVEČEK, Ondřej, 2009. *Zrození Bařovy průmyslové metropole: továrna, městský prostor a společnost ve Zlíně 1900-1938*. 1. vyd. České Budějovice: Bohumír Němec - Veduta, 2009, 412 s. ISBN 978-80-86829-42-5.
- [23] UHLÍŘOVÁ, L, 2004. Brownfield. *Naše řeč*. roč. 87, č. 5, s. 2. Dostupné z: <http://nase-rec.ujc.cas.cz/archiv.php?art=7809>
- [24] UNIVERZITA TOMÁŠE BATI VE ZLÍNĚ, 2013. Univerzita v číslech. *Utb.cz* [online]. [cit. 2013-08-01]. Dostupné z: [http://web.utb.cz/?id=0\\_0\\_1\\_1&iid=0&lang=cs&type=0](http://web.utb.cz/?id=0_0_1_1&iid=0&lang=cs&type=0)
- [25] URBANISMUS A ÚZEMNÍ ROZVOJ, 2009-06. *Brownfieldy v České republice: Koncepční podpora regenerace agenturou Czechinvest* [online]. Brno: Ústav územního rozvoje, [cit. 2013-08-01]. ISSN 1212-0855. Dostupné z: [http://www.uur.cz/images/publikace/uur/2009/2009-06/02\\_brownfieldy%20podpora.pdf](http://www.uur.cz/images/publikace/uur/2009/2009-06/02_brownfieldy%20podpora.pdf)
- [26] ZLINSKY.DENIK.CZ, 2008. V mrakodrapu lze vidět i kresby. *Zlinsky.denik.cz* [online]. [cit. 2013-08-01]. Dostupné z: [http://zlinsky.denik.cz/kultura\\_region/v-mrakodrapu-lze-videt-fotky-i-kresby20080520.html](http://zlinsky.denik.cz/kultura_region/v-mrakodrapu-lze-videt-fotky-i-kresby20080520.html)
- [27] ZOOMINFO.COM, 2013. Pittsburgh regional alianace. *Zoominfo.com* [online]. [cit. 2013-08-01]. Dostupné z: <http://www.zoominfo.com/#!search/profile/company?companyId=62983698&targetid=profile>

## SEZNAM TABULEK A GRAFŮ

Graf 1 – Věk respondentů

Graf 2 – Spokojenost obyvatel se současnou regenerací areálu Svit

Graf 3 – Informovanost respondentů o aktivitách v areálu Svit

Graf 4 – Odpovědi na otázku "Co je to brownfield" ?

Graf 5 – Informovanost veřejnosti zlínskou radnicí

Graf 6 – Nakládání respondentů s budovami v pozici primátora Zlína

Graf 7 – Nakládání respondentů s budovami v pozici investora

Graf 8 – Rozdělení pravomocí při plánování nového využití budov

Graf 9 – Požadavky respondentů na nové využití budov

Tabulka 1 - Spokojenost obyvatel se současným postupem revitalizace areálu Svit

Tabulka 2 - Informovanost obyvatelstva o záměrech v areálu Svit

Tabulka 3 - Odpovědi na otázku: Co znamená pojem „Brownfield“?

Tabulka 4 - Míra informovanosti obyvatel Zlína o revitalizaci areálu Svit zlínskou radnicí

Tabulka 5 - Forma regenerace areálu Svit respondenty z pohledu Primátora a Investora

Tabulka 6 - Rozdělení pravomoci při rozhodování o budoucnosti areálu Svit, podle názoru respondentů.

Tabulka 7 - Požadavky respondentů na nové využití zregenerovaných budov

## SEZNAM PŘÍLOH

Formulář k dotazníkovému šetření k otázkám využití a revitalizace areálu Svit

## **Dotazníkové šetření k otázkám využití a revitalizace areálu Svit**

### **Váš věk**

- 18-26
- 27-35
- 36-49
- 50-64
- 65+

### **Dosažené vzdělání**

- Základní
- Střední odborné
- Střední s maturitou
- Vysokoškolské

### **Pohlaví**

- Žena
- Muž

### **V současné době probíhá v areálu Svit řada investičních akcí s cílem revitalizace tohoto území. Jaký je Váš názor na současný postup regenerace areálu?**

(bráno z pohledu rychlosti, účelnosti a hospodárnosti)

- S revitalizací jsem bez výhrad spokojen
- Revitalizace probíhá uspokojivě
- Revitalizace probíhá neuspokojivě
- Nemohu posoudit

### **O probíhajících a plánovaných aktivitách v areálu Svit mám**

- Všechny potřebné informace
- Dostatečné informace
- Nedostatečné informace
- Nemohu posoudit

### **Dokázali byste vysvětlit pojem „brownfield“?**

Vyberte možnost, která je podle Vás nejbliže pravdě

- Brownfield je funkční průmyslová stavba na zelené louce.
- Brownfieldy jsou staré budovy, které byly postaveny před více než padesáti lety.
- Brownfieldem se myslí zanedbaná zemědělská plocha, která již více neslouží svému účelu.

- Brownfield je nedostatečně využitá a zanedbaná nemovitost, která může být postižena kontaminací.
- Tento pojem jsem nikdy neslyšel/a

**Myslíte si, že město Zlín dostatečně informuje své občany o nakládání s nevyužitými či opuštěnými objekty na svém katastrálním území?**

- Ano, radnice podává objektivní a dostačující informace
- Informovanost veřejnosti by mohla být rozsáhlejší
- Radnice neinformuje své občany dostatečně
- Radnice neposkytuje téměř žádné informace
- Nemohu posoudit

**Představte si, že jste Primátorem města Zlína. Jak byste nakládali s veřejným rozpočtem při obnově starých a poškozených továrních budov v areálu Svit?**

- Regenerovat původní budovy a zachovat jejich historický nádech
- Regenerovat původní budovy i za cenu ztráty jejich historické podoby
- Staré budovy zbourat a postavit budovy zcela nové
- Staré budovy zbourat a vybudovat parcely pro případné budoucí využití
- Nemohu posoudit

**Představte si, že jste investorem a máte zájem o investování do jedné ze zanedbaných budov v areálu Svit. Jak byste nakládali s rozpočtem své firmy při obnově staré a poškozené tovární budovy v areálu?**

- Regenerovat původní budovy a zachovat jejich historický nádech
- Regenerovat původní budovy i za cenu ztráty jejich historické podoby
- Staré budovy zbourat a postavit budovy zcela nové
- Staré budovy zbourat a vybudovat parcely pro případné budoucí využití
- Nemohu posoudit

**Při rozhodování o budoucím využití starých poškozených budov v areálu Svit by měla rozhodovací pravomoc být v rukou**

- Zcela v rukou správních orgánů
- Plně v rukou investorů (soukromých i veřejných)
- Měl by to být rovnocenný vztah mezi správními orgány a investorem (soukromým či veřejným)
- Nemohu posoudit

**Ve Zlíně bych v rámci revitalizace areálu Svit nejvíce uvítal/a následující nové zařízení**

Vyberte prosím maximálně 2 možnosti

- Ekonomický subjekt (nová pracovní místa, příchod zahraničních investorů, ekonomický růst města, posílení trhu)
- Zařízení sociální péče (domov pro seniory, domov s pečovatelskou službou, rehabilitační ústav, dětský domov)
- Zařízení s obytnou funkcí (nové byty/domky)
- Sportovní zařízení (nové hřiště, plavecký bazén, víceúčelové hřiště, sportovní centrum)
- Kulturní zařízení (kino, multikino, divadlo, muzeum, operní sál, víceúčelová hala pro kulturní akce)
- Zařízení pro cestovní ruch (hotel, restaurace, lázně)
- Zařízení občanské vybavenosti (nemocnice, policejní stanice, hasičská stanice, veřejná správa, školka, základní škola, pošta)
- Jiné:

**Představte si, že jste investor s 500 miliony korun a vlastníte nevyužitou budovu v areálu Svit. Jak byste dané peníze využil k její revitalizaci?**

---



