

Strategie regenerace brownfields v regionu Holešovsko

Bc. Miroslava Drahotuská

Diplomová práce
2014

 **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: 2013/2014

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Miroslava Drahotuská**
Osobní číslo: **M12419**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**
Forma studia: **kombinovaná**

Téma práce: **Strategie regenerace brownfields v regionu Holešovsko**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Vysvětlete teoretickou podstatu problematiky brownfields.
- Charakterizujte překážky a nástroje rozvoje lokalit brownfields.

II. Praktická část

- Analyzujte vybrané atributy lokalit brownfields v mikroregionu Holešovsko.
- Navrhněte strategii rozvoje brownfields v mikroregionu Holešovsko.

Závěr

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

Seznam odborné literatury:

BOŘECKÝ, Karel a Thomas ERTEL. Best Practices in Brownfield Management. Most: City of Most, 2012, 44 s. ISBN 978-80-260-3585-5.
DE SOUSA, Christopher. Brownfields Redevelopment and the Quest for Sustainability. Amsterdam: Elsevier, 2008, 278 s. ISBN 978-0-08-045358-3.
KADERÁBKOVÁ, Božena a kol. Brownfields: jak vznikají a co s nimi. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.
NOVOSÁK, Jiří a Pavel BEDNÁŘ. Hodnocení rozvojových předpokladů brownfields. 1. vyd. Žilina: Georg, 2011, 94 s. ISBN 978-80-89401-49-9.
VOJVODÍKOVÁ, Barbara a kol. Brownfields – specifika, okolí a ideje. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2012, 112 s. ISBN 978-80-7431-100-0.

Vedoucí diplomové práce: Mgr. Jiří Novosák, Ph.D.
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
Datum zadání diplomové práce: 17. února 2014
Termín odevzdání diplomové práce: 2. května 2014

Ve Zlíně dne 17. února 2014


prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka




doc. RNDr. Oldřich Hájek, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

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

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

- (1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.
- (2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k 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 pořízovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.
- (3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

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

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

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

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

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

Prohlašuji, že:

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

Ve Zlíně 29. 4. 2014

Dra Kotwicz

⁴ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o ochraně užitkových výrobků (autorský zákon) ve znění pozdějších předpisů, § 60 Slovo dílo:

- (2) Nejsí-li uvedeno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s úpravou této ústavy nebo školního či vzdělávacího zařízení.
- (3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jen autor školního díla z výjímky jeho doplnění v souvislosti s tímto dílem či poskytnutí licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložil, a to podle odstavce 1 až do jejich skutečné výše; právo se přiměřeně vztahuje výjímku doplnění školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z ústředního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Diplomová práce s názvem *Strategie regenerace brownfields v regionu Holešovsko* je rozdělena do dvou částí, na část teoretickou a část praktickou. V teoretické části je vymezen základní pojem brownfields, vymezení charakteristik takových lokalit a jejich typologie. Dále se práce zabývá regenerací lokalit brownfields, se kterou jsou spojeny překážky regenerace a nástroje podporující regeneraci lokalit brownfields. V praktické části diplomové práce je provedena socioekonomická analýza mikroregionu Holešovsko. Na základě vybraných atributů je provedena analýza lokalit brownfields ve sledovaném území a je vytvořena jejich aktualizovaná databáze. Z této databáze byla vybrána jedna lokalita brownfields- farma Přílepy, pro kterou byl vytvořen projekt regenerace. Nejprve byla provedena SWOT analýza této lokality a následuje projekt regenerace, který nabízí obci Přílepy jak využít chátrající farmu pro rozvoj celé obce.

Klíčová slova: brownfields, regenerace, mikroregion Holešovsko, Zlínský kraj, předchozí využití, plocha brownfields, vlastnické vztahy, doba opuštěnosti, dopravní napojení, projekt

ABSTRACT

My Master thesis named *Strategy of regeneration brownfields in the Holešovsko region*, it has been divided into two parts, the theoretical part and the practical part. There is defines the basic concept of brownfields, defines characteristics of these habitat and their typology. Than the Master thesis deals with the regeneration of brownfield sites, which are associated with obstacles of regeneration and tools supporting the regeneration of brownfield sites. In the practical part of the Master thesis is a socioeconomic analysis of Holešovsko region. On the basis of selected attributes were a analysis performed in the study area and the updated diabase were created. From this diabase was selected one brownfield and the project of regeneration was created. At first the SWOT analysis of the brownfield was created. On the basis of SWOT analysis result was created the project of regeneration brownfield. This project help the community Přílepy how to use the dilapidated farm for the development of the whole community.

Keywords: brownfields, regeneration, Holešovsko region, Zlín region, original utilization, area of brownfields, ownership, time of abandonment, transport connection, project

Ráda bych poděkovala za odborné vedení méj diplomové práce Mgr. Jiřimu Novosákovi, který mi poskytl množství cenných rad. Dále bych poděkovala Ing. Miroslavu Sovadinovi za informace poskytnuté o obci Přílepy a firmám, které mi pomohly s naceněním mého projektu.

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

OBSAH

ÚVOD	11
I TEORETICKÁ ČÁST	13
1 PROBLEMATIKA BROWNFIELDS	14
1.1 DEFINICE BROWNFIELDS	14
1.2 SOUČASNÝ PŘÍSTUP OBCÍ ČESKÉ REPUBLIKY K PROBLEMATICE BROWNFIELDS.....	16
1.3 TYPY BROWNFIELDS	17
1.3.1 Rozdělení brownfields podle ekonomické atraktivity.....	17
1.3.2 Rozdělení brownfields podle bývalého typu funkčního využití.....	19
2 REGENERACE BROWNFIELDS	22
2.1 PŘEKÁŽKY ROZVOJE LOKALIT BROWNFIELDS	22
2.1.1 Rámcové podmínky problematiky brownfields	22
2.1.2 Aktéři.....	23
2.1.3 Ekologická rizika a růst nákladů projektů regenerace brownfields.....	24
2.1.4 Atributy brownfields	24
2.2 NÁSTROJE ROZVOJE REGENERACE BROWNFIELDS	24
- Podpora financování projektů regenerace lokalit brownfields.....	25
- Minimalizace časového a finančního rizika projektů regenerace brownfields.....	26
3 OBECNÝ STRATEGICKÝ MANAGEMENT	28
3.1 ANALYTICKÁ ČÁST	28
3.2 STRATEGICKÁ ČÁST.....	29
3.3 REALIZAČNÍ ČÁST.....	29
3.4 HODNOTÍCÍ ČÁST	29
II PRAKTICKÁ ČÁST	30
4 CHARAKTERISTIKA MIKROREGIONU HOLEŠOVSKO	31
4.1 ÚZEMÍ	31
4.2 OBYVATELSTVO	32
4.3 VĚK OBYVATEL	33
4.4 TRH PRÁCE	34
5 VYBRANÉ ATRIBUTY LOKALIT BROWNFIELDS V MIKROREGIONU HOLEŠOVSKO	36

5.1	PŘEDCHOZÍ VYUŽITÍ	36
5.2	ROZLOHA LOKALITY BROWNFIELDS	38
5.3	VLASTNICKÉ VZTAHY	39
5.4	OPUŠTĚNOST	40
5.5	NAPOJENÍ NA DOPRAVNÍ SÍŤ	41
5.6	SHRNUTÍ POZNATKŮ NA ÚZEMÍ MIKROREGIONU HOLEŠOVSKO	43
6	NÁVRH STRATEGIE REGENERACE BROWNFIELDS V MIKROREGIONU HOLEŠOVSKO	45
6.1	GLOBÁLNÍ CÍL	45
6.2	OPATŘENÍ 1- VYTVOŘENÍ, VEDENÍ A AKTUALIZACE DATABÁZE LOKALIT BROWNFIELDS V MIKROREGIONU HOLEŠOVSKO.....	45
6.3	OPATŘENÍ 2- PROPAGACE LOKALIT BROWNFIELDS VE SPOLUPRÁCI S AGENTUROU CZECHINVEST	46
6.4	OPATŘENÍ 3- ŘEŠENÍ MAJETKOVÝCH VZTAHŮ	46
6.5	OPATŘENÍ 4- PROJEKT REGENERACE VYBRANÉ LOKALITY BROWNFIELDS.....	47
6.6	OPATŘENÍ 5- MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ PROJEKTU REGENERACE BROWNFIELDS.....	48
7	PROJEKT REGENERACE LOKALITY BROWNFIELDS FARMA PŘÍLEPY.....	50
7.1.1	SWOT analýza lokality brownfields farma Přílepy	50
	ZÁVĚR	58
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	59
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	62
	SEZNAM OBRÁZKŮ	63
	SEZNAM TABULEK.....	64

ÚVOD

Ačkoliv si to většina lidí ani neuvědomuje, tak se s problematikou brownfields minimálně jednou v životě setkali a s postupem času se tato problematika stává palčivým tématem celé společnosti. Jak plyne čas, mění se struktura hospodářské činnosti. Jako první docházelo k útlumu zemědělství a zvláště chovu dobytka, a tak máme v katastru obce nebo v její těsné blízkosti alespoň jednu farmu bývalého zemědělského družstva, která je opuštěná a pomalu chátrá. Dalším případem jsou velké podnikatelské areály, ze kterých se postupně stěhuje výroba do levnějších lokalit, většinou na východ. Zde také vznikají nové objekty brownfields, opuštěné tovární objekty, které stojí ladem a jenom těžce se hledá jejich další využití.

I v mém okolí se nachází plno takových objektů. Ať už je to největší nebo jeden z největších brownfields ve Zlínském kraji, areál Svit nebo menší farmy, opuštěné koupaliště nebo opuštěný zámek, který dříve sloužil jako porodnice.

Regenerace takových objektů, areálů a nemovitostí je velmi důležitá, protože využití brownfields zabrání masivnímu záboru půdního fondu, zlepší a ochrání kvalitu životního prostředí. Dále pomůže odstranit rizika pro lidské zdraví, které s existencí lokality brownfields mohou hrozit občanům. Regenerace lokalit brownfields pomůže zatraktivnit obec i blízký region, přiláká nové obyvatele nebo investory, kteří vytvoří nová pracovní místa a tím se zvýší ekonomické hodnoty regionu. (Novosák, 2009)

V teoretické části svojí diplomové práce bych ráda seznámila čtenáře s problematikou brownfields. Jaký je vývoj vzniku brownfields v České republice a třídění jednotlivých objektů. Protože regenerace takových objektů je často velmi finančně náročná, je důležité zabývat se i financováním regenerace brownfields. Po objasnění základních pojmů a informací je důležité zjistit, jak tomuto problému čelí Evropská unie a její ostatní členské státy. No a na závěr teoretické části je důležité definovat nástroje rozvoje a jako každá změna, obnova nebo regenerace má i své překážky a ty bych chtěla analyzovat ve své práci.

V praktické části se zaměřím na lokalitu, kterou jsem si pro svoji závěrečnou práci vybrala. Touto lokalitou je mikroregion Holešovsko. Ačkoliv nejsem přímo obyvatelkou tohoto mikroregionu, tak k němu mám velmi blízko, ať už geograficky nebo citově. Pro čtenáře mojí práce, kteří by neznali tento region, se na začátku praktické části budu zabývat charakteristikou tohoto regionu. Čtenáři budou seznámeni s polohou a rozlohou, administra-

tivním členěním a dozví se i demografické a ekonomické údaje. Po všeobecné analýze se blíže podívám na jednotlivé lokality brownfields v tomto mikroregionu a budu definovat vybrané atributy, které se vztahují k problematice brownfields. Porovnáám rozlohu těchto lokalit, jejich předchozí využití. Pro regeneraci a návrh projektu jsou důležité také vlastnické vztahy těchto lokalit, které mohou být velmi komplikované a můžou se tak stát jednou z překážek rozvoje.

V závěru svojí práce se zaměřím na vybrané lokality brownfields ve sledovaném mikroregionu a vytvořím strategii regenerace lokality brownfields v obci Přílepy a to pro objekt farma Přílepy. Myslím, že regenerace areálu takového rozsahu by ztraktivnila nejen obec samotnou, ale i její blízké a vzdálenější okolí.

Cílem této diplomové práce je navrhnout strategii regenerace brownfields pro mikroregionu Holešovsko a vzorový projekt regenerace vybrané lokality brownfields.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 PROBLEMATIKA BROWNFIELDS

V úvodní kapitole této práce bude definován pojem brownfields a představeny základní charakteristiky.

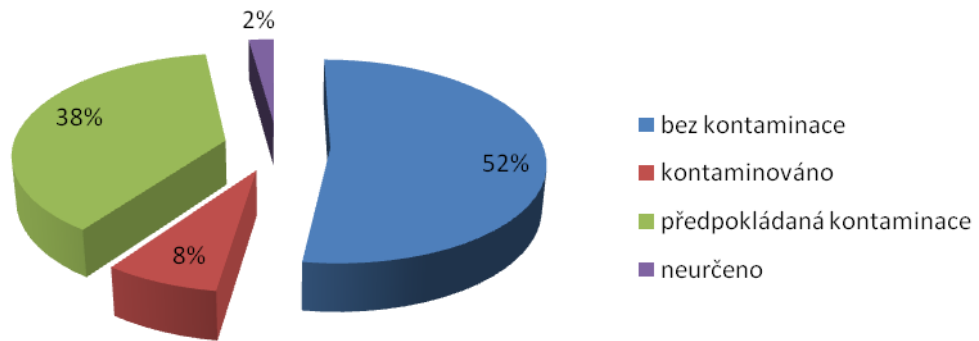
1.1 Definice brownfields

Když se zaměříme na samotný pojem brownfields, tak se jedná o anglický výraz, který v současné době nemá český ekvivalent. Překlad tohoto slova „hnědé pole“, ani z části nemůže přiblížit tuto problematiku, proto se pojem brownfields používá jako ustálený výraz v oblasti regionálního rozvoje. Tento výraz byl využit v zahraničí zcela záměrně, protože při leteckém a satelitním snímání měly tyto objekty a lokality vždy hnědou nebo jinak tmavou barvu. (Kadeřábková, 2009)

Když začneme u české definice pojmu brownfields, tak můžeme využít přesnou formulaci, kterou zveřejnilo Ministerstvo průmyslu a obchodu ve svém dokumentu Národní strategie regenerace brownfieldů z roku 2008: „Brownfield je nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná.“ (MPO, 2008)

Pro porovnání jsem využila i zahraniční definici, která by zněla podobně: „Brownfields jsou opuštěné nebo nedostatečně využívané průmyslové a komerční objekty, jejichž rozšíření nebo přestavba je velmi náročné a tyto objekty jsou zároveň vnímány jako kontaminace životního prostředí.“ (De Sousa, 2008)

Podle informací z Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields v ČR, které jsou zpracovány do následujícího grafu je patrné, že více jak 50 % lokalit brownfields v České republice je bez kontaminace, což značně zvyšuje šance pro regeneraci lokalit brownfields v České republice. (MPO, 2008)



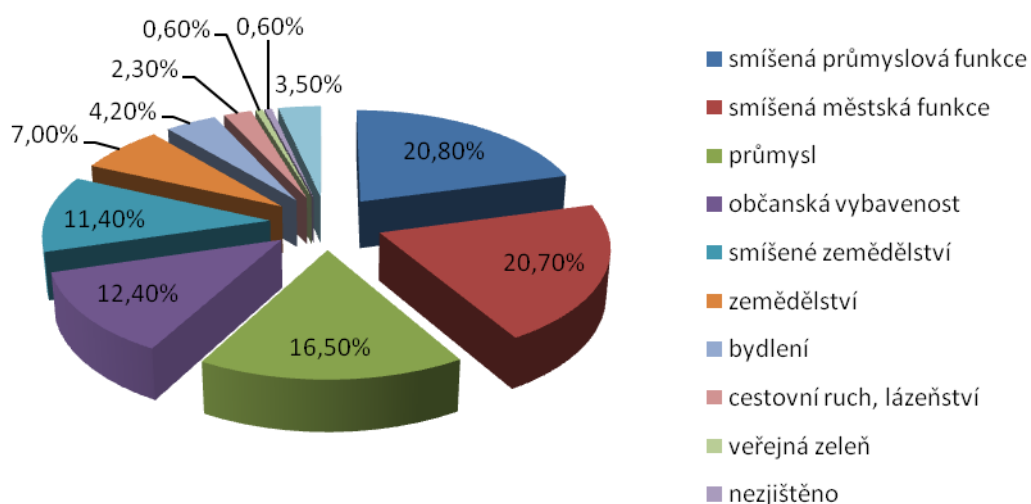
Graf 1: Podíl kontaminace lokalit brownfields v České republice identifikovaných v rámci mapování brownfields pro potřeby Národní strategie regenerace brownfields (vlastní zpracování, MPO, 2008)

Podle významné autorky Jiřiny Bergatt Jackson z Institutu pro udržitelný rozvoj, která se zabývá problematikou brownfields je také rozdíl mezi evropským a americkým chápáním této problematiky. Evropské vnímání vidí brownfields jako opuštěné, nedostatečně využívané nebo prázdné území, na kterém předcházející užití skončilo, a trh nebyl schopen bez nějakého druhu intervence ho znovu využít. Co je a co není brownfield také záleží podstatně na místních okolnostech. (Jackson, 2006)

Brownfields jsou plochy, které:

- jsou dotčeny předcházejícím užíváním a užíváním okolních pozemků
- jsou opuštěné nebo nedostatečně využívané (Jackson, 2006)

Pro regeneraci brownfields je důležité také budoucí využití stávajících lokalit brownfields v ČR. Na základě informací z Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields v ČR je sestaven následující graf s předpokládaným budoucím využitím lokalit brownfields v ČR.



Graf 2: Podíl budoucího využití pro jednotlivé lokality brownfields v České republice identifikovaných v rámci mapování brownfields pro potřeby Národní strategie regenerace brownfieldů (vlastní zpracování, MPO, 2008)

U budoucího využití lokalit brownfields se předpokládá převážně využití pro průmysl a rozvoj podnikání, dále pak využití na smíšenou městskou funkci a pro občanskou vybavenost.

1.2 Současný přístup obcí České republiky k problematice brownfields

Pokud se při řešení problematiky brownfields zaměříme na aktéry regenerace brownfields, tak zjistíme, že veřejná správa je v procesu regenerace brownfields nejbližší konkrétním aktivitám těchto postižených lokalit. To je ovšem problém, protože obce nejsou dostatečně vybavené pro kvalitní koordinaci regenerace brownfields. Na úrovni obcí neexistuje žádná platforma, kterou by obce mohly využít pro vzájemnou výměnu informací. V této problematice jim může posloužit pouze „Národní databáze brownfields“.

Přístup obcí České republiky k řešení problematiky brownfields můžeme rozdělit do tří skupin:

1. skupina

Tuto skupinu tvoří samotné hlavní město Praha. Praha má v problematice brownfields, jako v mnoha jiných oblastech, specifické postavení, a tak je se zbytkem republiky téměř nesrovnatelná. Mezi nejdůležitější přednosti hlavního města patří silný trh nemovitostí.

2. skupina

Druhá skupina je těsně za hlavním městem, protože zde patří největší města České republiky. I tyto velké města nabízí množství příležitostí v oblasti regenerace brownfields a tyto aktivity jsou i dostatečně medializovány. Dochází zde k výrazné spolupráci soukromého a veřejného sektoru.

3. skupina

Do této poslední skupiny patří všechny zbývající obce. I menší obce vnímají problematiku brownfields na svém katastrálním území a chápou jí jako důležitou rozvojovou příležitost. Na této místní úrovni by měla být podpořena informační a metodická podpora například formou nejruznějších odborných seminářů nebo vytvořením základny, která by sloužila pro výměnu informací a zkušeností v oblasti regenerace brownfields mezi obcemi České republiky. (RRAJM, 2005)

1.3 Typy brownfields

V předchozí kapitole jsme si vymezili hlavní charakteristiky lokalit brownfields v České republice a nyní definujeme typy lokalit brownfields v České republice.

1.3.1 Rozdělení brownfields podle ekonomické atraktivity

V následující kapitole se budeme zabývat dělením brownfields podle jejich ekonomické atraktivity. Tak jako velkou roli hraje cenová mapa při určování ceny pozemků, tak i ekonomická atraktivita daného místa, v našem případě lokality brownfields, je výrazným faktorem pro regeneraci brownfields. Atraktivitu vybraného místa ovlivňuje výše poškození objektu a zóny včetně vyčíslení nákladů na ekologickou likvidaci polutantů, celková sociální úroveň a míra vzdělanosti obyvatelstva a v neposlední řadě je zřetelným faktorem také možnost propagace lokality.

V České republice máme následující dělení brownfields pole ekonomické atraktivity:

- Projekty s nulovou bilancí

V anglickém jazyce je tento typ brownfields označován jako whitefields. Taková lokalita nebo objekt je brownfieldem resp. whitefieldem velmi krátkou dobu. Má velmi dobrou lokaci a trh samotný se postará o to, aby došlo k dalšímu využívání. U těchto brownfields nejsou potřebné investice z veřejných prostředků, protože lokalita je tak lukrativní, že soukromému investorovi se jeho investované prostředky velmi rychle vrátí zpět. Veřejný sek-

tor se v tomto případě může postarat pouze o nepeněžní intervenci, která pak může zvýšit výhody místní komunity. (Kadeřábková, 2009)

- Projekt s mírnou podporou

Opět zde máme výraz z anglického jazyka, který označuje tento typ brownfields a je jím označení greyfields. Takovýto brownfields se jako předchozí projekt s nulovou bilancí, nachází ve velmi lukrativní lokalitě, která předurčuje tento objekt k investici do regenerace. Projekt s mírnou podporou ovšem vyžaduje silnou veřejnou podporu a peněžní intervenci ze strany veřejné správy. Bez této peněžní i nepeněžní podpory by se tento projekt nemohl vůbec uskutečnit. U peněžní podpory je stanoven poměr veřejných a soukromých investic 1: 5, což znamená, že pokud investujeme jednu korunu z veřejných prostředků, tak soukromý sektor by měl přispět minimálně pět korun ze soukromých prostředků a někdy i mnohem více. U tohoto projektu je využíváno i kritérium počtu nově vytvořených pracovních míst, ale měřítko poměru veřejných a soukromých prostředků vložených do projektu je považováno za jeden z hlavních indikátorů efektivnosti. (Kadeřábková, 2009)

- Nekomerční projekty

U těchto postižených lokalit a nemovitostí se provádí investice do regenerace ze sociálních důvodů a také z důvodů ochrany životního prostředí. Tyto projekty nejsou příliš lukrativní, a proto se poměr investovaných veřejných a soukromých prostředků výrazně mění a to obvykle až na poměr 1: 1. Projekty nekomerčního charakteru jsou vhodné pro využití grantů strukturálních fondů. (Kadeřábková, 2009)

- Nebezpečné projekty

V této kategorii se jedná o brownfields, které jsou již havarijním stavu, který ohrožuje zdraví lidí a také životní prostředí. Nebezpečné projekty jsou nejméně příznivé pro daňové poplatníky. V prvním kroku, je snaha o nalezení viníka, který způsobil škody na daném objektu, ale pokud není nalezen, tak se odstranění platí cestou veřejných prostředků získaných od daňových poplatníků. (Kadeřábková, 2009)

- Ostatní projekty

Předchozí čtyři definice vyhovují většině komerčních subjektů. Ovšem velké množství objektů v nekomerčních oblastech v krátkodobém a ani v dlouhodobém horizontu svoje nové funkční využití nenalezne. Tato situace je způsobena převahou nabídky nad poptávkou a k vyřešení tohoto problému by bylo potřeba vytvořit speciální program, který by měl

ve většině případů pomoci k navrácení pozemků do nezastavěných ploch s přírodním charakterem. (Kadeřábková, 2009)

Přestože bychom měli chránit životní prostředí, ve kterém žijeme, tak v problematice brownfields je z praktického hlediska využíváno rozdělení podle ekonomické atraktivity. Toto jediné rozdělení může pomoci při vytváření modelu vývoje trhu. Pokud se zaměříme na rozdělení podle ekologické kontaminace, tak se objevuje prostor pro debatu, jestli je velikost nákladů vynaložených na dekontaminaci území přímo úměrná velikosti kontaminace. (Kadeřábková, 2009)

1.3.2 Rozdělení brownfields podle bývalého typu funkčního využití

Druhý možný způsob vytváření typologie brownfields je ve vztahu k bývalému funkčnímu využití. V tomto ohledu lze rozlišit následující typy brownfields:

- Nevyužívané průmyslové zóny v urbanistickém území

Jedná se o takové subjekty, které v minulosti sloužily jako areály průmyslových firem. Protože ovšem došlo ke změně v českém průmyslu a došlo k odklonu od těžkého průmyslu a česká ekonomika se začala orientovat na produkci spotřebního zboží, automobilů a informační techniky. Tyto dosavadní areály, ale nesplňovaly podmínky těchto nových odvětví a pro firmy bylo ekonomičtější postavit si svoje výrobní haly, a tak vznikají opuštěné průmyslové zóny bez dalšího využití. (Kadeřábková, 2009)

- Nevyužívané administrativní objekty ve vnitřních zónách měst

Taková budova je velmi finančně náročná na provoz a údržbu a díky tomu se vlastníkově, většinou obci, nedaří najít nového majitele, který by do objektu investoval a staral se o jeho provoz. (Kadeřábková, 2009)

- Nevyužívané objekty využité k dopravním účelům

U brownfields spadajících do této skupiny představuje největší problém především skutečnost, že majetek státních podniků Českých drah a Správy železniční dopravní cesty není dodnes kompletně zinventarizován a ohodnocen. Vzhledem k nedostatku finančních prostředků není řada objektů dlouhodobě udržována a mnoho budov se nachází v natolik špatném stavu, že by měly být určeny k demolici. (Kadeřábková, 2009)

- Nevyužívané objekty ozbrojených složek

Mezi vojenské lokality brownfields patří objekty, které byly opuštěny po zrušení vojenských posádek Armády České republiky nebo ozbrojených složek Ministerstva vnitra a Celní služby. Jejich vznik se datuje k odchodu sovětských vojsk z území ČR až do současnosti. (Kadeřábková, 2009)

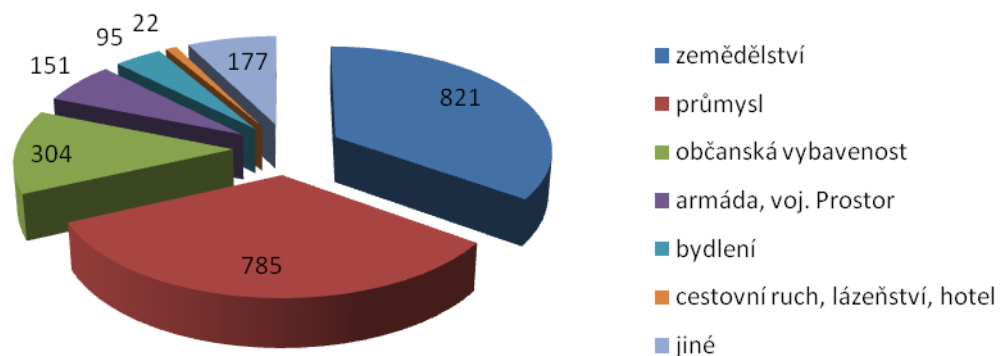
- Nevyužívané zemědělské objekty

Objektů tohoto typu můžeme najít v každé vesnici minimálně jeden. Jedná se o objekty, které byly dříve využívány k zemědělské produkci. „Po roce 1989 prošlo české zemědělství změnami nebývalých rozměrů a počínaje narovnáním vlastnických vztahů k půdě a konče regulací produkce jednotlivých komodit, což mělo opět za následek tvorbu nových objektů brownfields.“ (Kadeřábková, 2009) Dalším objektům tohoto typu se budu věnovat dále v mojí práci.

- Pozůstatky ukončené důlní činnosti těžby nerostných surovin

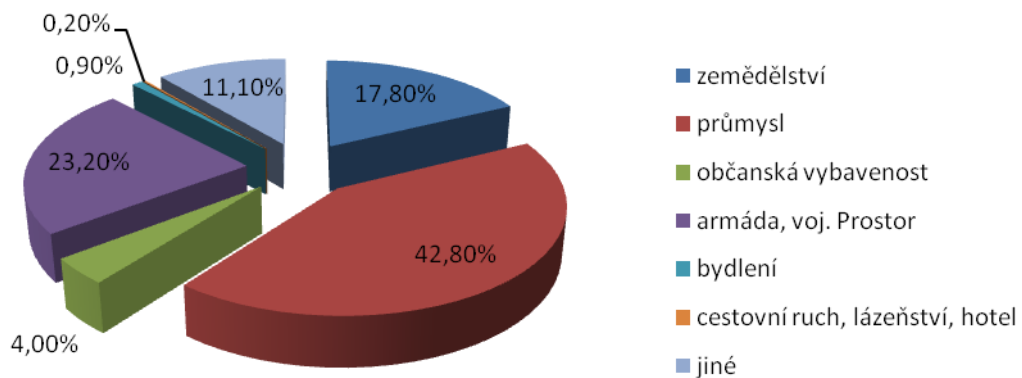
Takto vzniklé brownfieldy můžeme najít především na Ostravsku nebo Mostecku, kde postupně dochází k útlumu těžby a vznikají tzv. „měsíční krajiny“. Regenerace takto postižených lokalit brownfields je velmi finančně i časově náročná. (Kadeřábková, 2009)

V následujícím grafu je znázorněno rozdělení lokalit brownfields podle jejich původního využití v České republice. Vstupní data pro tento graf byly použity z Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields v ČR.



Graf 3: Četnost jednotlivých typů předchozího využití lokalit brownfields v České republice identifikovaných v rámci mapování brownfields pro potřeby Národní strategie regenerace brownfieldů (vlastní zpracování, Brownfieldy v České republice, 2009)

Další graf znázorňuje plochu, kterou zabírají lokality brownfields v České republice. Celková plocha, kterou zabírají brownfields v České republice je 10 326,3 ha.



Graf 4: Podíl jednotlivých typů funkčního využití na celkové ploše lokalit brownfields v České republice identifikovaných v rámci mapování brownfields pro potřeby Národní strategie regenerace brownfieldů (vlastní zpracování, MPO, 2008)

2 REGENERACE BROWNFIELDS

V následující kapitole se seznámíme s problematikou regenerace lokalit brownfields a s tím jsou spojeny překážky regenerace a nástroje na podporu regenerace lokalit brownfields.

2.1 Překážky rozvoje lokalit brownfields

V následující kapitole budou představeny hlavní překážky rozvoje lokalit brownfields v České republice

V publikaci „Hodnocení rozvojových předpokladů brownfields“ se autoři Novosák a Bednář (2011) zabývají okruhy bariér, jako jsou: rámcové podmínky problematiky brownfields, aktéři, specifická rizika a náklady projektů regenerace brownfields, atributy brownfields.

2.1.1 Rámcové podmínky problematiky brownfields

Rámcové podmínky problematiky brownfields budou dále rozpracovány na podrobnější témata.

- Povědomí o problematice a dodatečné vzdělání

Základním problémem této bariéry je nedostatečné povědomí o problematice brownfields. Celý proces regenerace brownfields je celistvý proces a nedostatečná znalost problematiky může způsobit, že dojde k nedostatečnému uvědomění si významu celé problematiky a podhodnocení následné realizace projektů na obnovení využití lokalit a objektů brownfields. Protože jde o závažný problém, tak je zakotven ve střednědobých cílech Národní strategie regenerace brownfields. Musí docházet k rozvoji systému vzdělávání v oblasti regenerace brownfieldů a zabezpečení profesionalizace veřejné správy v rámci této problematiky. K dosažení požadovaného stavu je nutná příprava vzdělávacích projektů pro veškeré instituce veřejné správy, ale i pro širokou veřejnost. Projekty na vzdělání v rámci veřejné správy mohou být hrazeny ze vzdělávacích programů EU a na vzdělávání široké veřejnosti mohou být využity prostředky z vybraných operačních programů jako je: Operační program vzdělání pro konkurenceschopnost, Operační program lidské zdroje a zaměstnanost nebo Regionální operační programy. (MPO, 2008)

- Brownfields vs. Greenfields

Lokalitám brownfields výrazně konkurují lokality greenfields (projekty na zelené louce), které nejsou zatíženy dodatečnými náklady na sanaci dříve využívaných ploch. Tyto nákla-

dy jsou výrazným problémem a bariérou v rozvoji regenerace brownfields a veřejný sektor by měl finanční i nefinanční intervence zaměřit hlavně na lokality brownfields. Veřejný sektor také disponuje nevyhovujícími nástroji, které by řešily otázku vlastnických vztahů u lokalit brownfields.

2.1.2 Aktéři

Primárním problémem u jednotlivých aktérů spadajících do problematiky brownfields je nedostatečná úroveň spolupráce zainteresovaných subjektů. V následujícím obrázku jsou znázorněny dotčené strany, u kterých je nutné zajistit a koordinovat jejich spolupráci, aby došlo k úspěšnému dokončení regenerace lokality brownfields.



Obrázek 1: Aktéři regenerace brownfields v České republice (Jackson, 2011)

Většinou se jedná o problémy ze strany vlastníků brownfields. Vlastníci těchto objektů nebo lokalit mají přehnané představy o hodnotě těchto brownfields, a proto požadují nemístné kupní ceny za prodej brownfields. Pokud jim není ochoten požadovanou kupní cenu zaplatit, uvažuje se ještě o pronájmu, který by měl být v případě tak velké investice jakou je regenerace brownfields, sjednán i na desítky let. Zde se většinou opět projeví neochota vlastníků spolupracovat. Samotní vlastníci si chtějí ponechat možnost manipulace se svým majetkem a domnívají se, že trh sám zařídí, že dojde ke zvyšování hodnoty jejich nemovitosti. Dalším problémovým aktérem je sama veřejná správa, která svým rozhodováním a přerozdělováním finančních prostředků může způsobit velmi kontraproduktivně vůči brownfields. Mezi problémové aktéry patří i místní obyvatelstvo nebo různé zájmové skupiny, většinou ekologické nebo památkové. Tyto skupiny mohou výrazně znesnadnit regeneraci brownfields. (Novosák, 2009)

2.1.3 Ekologická rizika a růst nákladů projektů regenerace brownfields

Výraznou překážkou regenerace lokalit brownfields jsou i případné ekologické zátěže, které snižují atraktivitu takového území. Ekologickou zátěží mohou být postiženy nemovitosti i celé areály a pro investory je zásadní informace o ekologickém zatížení. Celý proces regenerace je nastartován důkladným ekologickým auditem a následuje komplexní sanace znečištěné lokality, což navyšuje investice vložené do regenerace. (Jackson, 2004)

Lokality brownfields byly také v minulosti využívány za jiným účelem a tato skutečnost může odrazovat případné zájemce o regeneraci opuštěné lokality. No a v tomto případě hraje hlavní roli čas, který je zároveň největším problémem. Lokalita brownfields je opuštěná, není dost atraktivní pro regeneraci a dochází k navyšování časových i finančních nákladů na sanaci lokalit brownfields. Většina investorů se kvůli růstu nákladů za odstranění ekologických zátěží a prodloužení časového rámce celého projektu rozhodne pro investice do bezproblémových greenfields. (Novosák a Bednář, 2011)

2.1.4 Atributy brownfields

Tento okruh bariér se zároveň týká jednotlivých charakteristik lokalit brownfields. Charakteristik brownfields, které mohou být vnímány jako bariéra regenerace je celá řada. Pokud se firma rozhodne investovat do regenerace brownfields, tak požaduje rozlehlý areál, který má dobrou silniční infrastrukturu a nízkopodlažní zástavbu. Skutečnost je ovšem zcela jiná. Brownfields se nachází v zastavěné ploše, tato plocha má malou rozlohu a jsou zde vysokopodlažní budovy s vysokými provozními náklady. Značným problémem jsou při regeneraci brownfields nevyjasněné vlastnické vztahy, které mohou být v případě větších areálů zřetelný problém, protože každý z vlastníků hájí své vlastní zájmy. Na základě těchto poznatků je regenerace brownfields připisována hlavně malým a středním firmám. Pro tyto firmy je jsou opuštěné lokality brownfields levnou plochou pro jejich podnikání. (Novosák a Bednář, 2011)

2.2 Nástroje rozvoje regenerace brownfields

Důležitými nástroji regenerace brownfields jsou nástroje ekonomické. Níže uvádím vybrané operační programy, které nejvíce pomáhají při řešení problematiky regenerace brownfields.

- Podpora financování projektů regenerace lokalit brownfields

V podmínkách České republiky je získání finančních prostředků na regeneraci lokalit brownfields primárním a největším problémem. Finanční prostředky vynaložené jsou většinou mnohem vyšší než investice do lokalit greenfields, jejichž nabídka na realitním trhu je vyrovnaná s nabídkou lokalit brownfields. Nástroj pro podporu financování projektů regenerace brownfields je proto právem považován za nejdůležitější z nástrojů regenerace brownfields. Hlavním finančním nástrojem jsou finanční pobídky. Tyto pobídky mohou mít různou podobu jako např. Dotace na realizaci ekologického auditu, dotace na krytí nákladů sanace brownfields, nízko-úročené půjčky, veřejné garance půjček nebo daňové zvýhodnění regenerace brownfields. (Novosák, 2009)

Finanční pobídky jsou z pohledu soukromých investorů velmi vítanou formou podpory. Soukromý investor zafinancuje přetvoření a využití lokality brownfields a v závěru tyto finanční pobídky přináší výhody a daňové příjmy jak investorovi, tak i obci, ve které se lokalita brownfields nacházela. (Jackson, 2003)

Další vhodnou formou financování regenerace brownfields bylo, v programovém období 2007- 2013, byly dotace ze strukturálních fondů EU.

Zdroj financování	Podporované aktivity spojené s regenerací lokalit brownfields
OP Podnikání a inovace Prioritní osa 5- Prostředí pro podnikání a inovace Oblast podpory 5.3- Infrastruktura pro podnikání	Dotace z tohoto operačního programu podporují využívání lokalit brownfields pro zkvalitnění infrastruktury podnikání, zejména pořízení nemovitosti, vytvoření projektové dokumentace, sanace staveb
OP Životní prostředí Prioritní osa 4- Zkvalitnění nakládání s odpady a odstraňování starých ekologických zátěží Oblast podpory 4.2- Odstraňování starých ekologických zátěží	Podpora z tohoto operačního programu se vztahovala na projekty, které napomáhaly s řešením a odstraňováním starých ekologických zátěží v lokalitách brownfields
OP Životní prostředí Prioritní osa 6- Zlepšování stavu přírody a krajiny Oblast podpory 6.5- Podpora regenerace urbanizované krajiny	Tento operační program financoval výsadbu zeleně s charakterem obvyklým v místě lokality brownfields a v lokalitách brownfields, které byly těžko ekonomicky využitelné

Integrovaný OP Prioritní osa 4- Národní podpora cestovního ruchu Prioritní osa 5- Národní program územního rozvoje	I podpora cestovního ruchu souvisí s lokalitami brownfields. Dotace z tohoto operačního programu byly poskytovány na rozvoj lokalit brownfields s potenciálem kulturního dědictví
Regionální OP	Větší část regionálních operačních programů je zaměřena na regeneraci lokalit brownfields. U ROP Střední Morava je podporována regenerace v regionálních centrech, rozvoj podnikání, nebo oblast cestovního ruchu.
Program rozvoje venkova	Nejvhodnější program na podporu rozvoje českého venkova. Podporuje zlepšení konkurenceschopnosti zemědělství, potravinářství a lesnictví a celkový rozvoj venkova i s lokalitami brownfields

Tabulka 1: Přehled nejvhodnějších operačních programů pro podporu regenerace lokalit brownfields v České republice v programové období 2007- 2013 (vlastní zpracování, Novosák, 2009)

- Minimalizace časového a finančního rizika projektů regenerace brownfields

Každý investiční projekt je spojen s určitou mírou rizika, a tak je důležité zajistit, aby tyto rizika byly co nejnižší. S minimalizací těchto rizik nám pomůže dohoda s regulačním úřadem, která vyjasní odpovědnost na případné škody, které by vznikly z kontaminace postižených lokalit brownfields. Vhodným nástrojem regenerace brownfields je i pojištění ekologických škod, které je individuálně vytvořené každé typ podnikání. Toto pojištění je spojeno s riziky, které by mohly negativně ohrozit kvalitu životního prostředí. Velmi zásadní je také snížení byrokracie a aktivní přístup veřejného sektoru, který by přispěl ke zlepšení řešení regulačních požadavků. Důležitým nástrojem při regeneraci brownfields je nástroj, který by umožnil řešení vlastnických vztahů u areálů nebo objektů, kde je složitá vlastnická struktura, popřípadě jsou to případy, kdy by majitel pozemku nebo nemovitosti bránil veřejnému zájmu a nebyl ochoten se na regeneraci lokality domluvit. V takovém případě nastupuje institut vyvlastnění. (Novosák, 2009)

- Nástroje podporující informovanost a propagaci lokalit brownfields

Nedostatečná informovanost o problematice brownfields je významným problémem při podpoře regenerace lokalit brownfields. Nejvhodnějším nástrojem na podporu informovanosti je vytvoření, vedení a pravidelná aktualizace databáze brownfields. Dále vytvoření

specializovaných center, která by poskytovala aktuální informace všem aktérům regenerace lokalit brownfields a zároveň nabídla vzdělávání v problematice brownfields. (Novosák, 2009)

- Podpora spolupráce aktérů regenerace brownfields

Po zlepšení informovanosti a vzdělání aktérů regenerace je nutné podpořit i jejich spolupráci. V problematice regenerace brownfields je velmi nutná spolupráce soukromého a veřejného sektoru. Je to způsobeno tím, že veřejné finanční zdroje jsou stále nižší a soukromý sektor může tyto zdroje doplnit. Velmi vhodnou formou spolupráce je mezioborová spolupráce (Bartsch, 1999), která probíhá formou konferencí, seminářů nebo workshopů. Zde se potom jednotliví aktéři seznamují vzájemně s novými poznatky od svých kolegů a vyměňují si také nabyté zkušenosti v oblasti regenerace lokalit brownfields. (Novosák, 2009)

- Nástroje pro redukování lokalit greenfields

Vhodným řešením pro redukcii lokalit greenfields by bylo např. vytvoření daňové povinnosti při odebrání zemědělské půdy z půdního fondu. Pokud by daň za odebrání zemědělské půdy z půdního fondu byla tak vysoká, že by to vznik greenfields nepřiměřeně navýšil a zároveň by došlo k podpoře lokalit brownfields, tak by nedocházelo ke vzniku nových lokalit greenfields, ale k regeneraci lokalit brownfields a ke snižování jejich počtu v České republice. (Novosák, 2009)

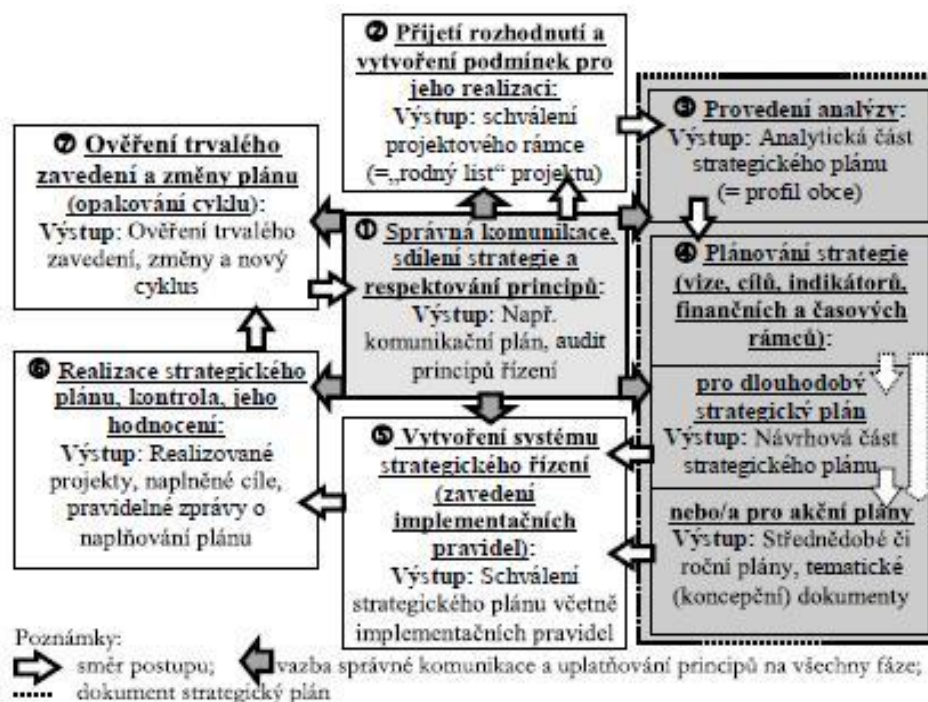
- Nástroje podporující prevenci vzniku brownfields

Podpora prevence vzniku lokalit brownfields je nejvhodnějším nástrojem této problematiky, ale je velmi těžko aplikovatelný. Podobně jako u nástrojů redukce lokalit greenfields je vhodným nástrojem pro prevenci vzniku brownfields vysoká pozemková daň nebo daň z přidané hodnoty pozemku, vysoké poplatky za zásahy do čisté přírody nebo sankce za poškození přírody nebo životního prostředí. (Losch, 2000)

3 OBECNÝ STRATEGICKÝ MANAGEMENT

Strategie vyjadřuje způsob chování v delším časovém úseku. Představuje dlouhodobý plán činností zaměřený na dosažení stanoveného cíle. (Konečný a Gregušová, 2012)

V následujícím schématu je zobrazen strategický plánovací cyklus, který je součástí strategického managementu.



Obrázek 2: Cykly strategického managementu ve veřejné správě (Půček, 2012)

Tento obecný strategický plánovací cyklus představuje všechny důležité body, které jsou důležité při regeneraci lokalit brownfields.

3.1 Analytická část

Jak již vidíme v předchozím schématu, tak se analytická část skládá s dalších třech podkapitol, kterými je: definování poslání a cílů, provedení analýzy a vytvoření strategie.

Prvním krokem v analytické části je správná komunikace v rámci strategického řízení mezi subjekty veřejného sektoru a sektoru soukromého. Dále je nutné vytvořit projektový záměr a provést analýzu. Většinou je využívána SWOT analýza. (Půček, 2012)

3.2 Strategická část

Na základě výsledků ze SWOT analýzy dojde k vytvoření strategického plánu, kde budou stanoveny pravidla pro naplnění vize a cílů strategického plánu a následná kontrola, která bude po dokončení celého projektu provedena nebo se SWOT analýza prezentuje samostatně. (Půček, 2012)

SWOT analýza hodnotí:

- silné stránky (S- strong point)
- slabé stránky (W- weak point)
- příležitosti (O- opportunities)
- hrozby (T – threats) (Půček, 2012)

3.3 Realizační část

Po zjištění všech potřebných informací a výběru vhodné strategie následuje část realizační. V této části dochází k realizaci navrhovaného projektu. Musí být provedeny stanovené aktivity a úkoly, které vedou k dosažení požadovaných cílů. Během realizace projektu je prováděn jeho monitoring, který pravidelně informuje, zda dochází k úspěšnému plnění projektu a stanovených cílů. (Půček, 2012)

3.4 Hodnotící část

V poslední části strategického řízení dochází ke zhodnocení celého postupu a provedeního projektu. Pokud došlo k financování z fondů EU, tak bývají vytvářeny monitorovací zprávy. Jinak jde o běžné hodnotící zprávy. Na základě tohoto hodnocení zjistíme, zda bylo postupováno podle předem stanovených strategických postupů, zda bylo dosaženo předem určených cílů a pokud by to bylo nutné, tak na závěr dojde úpravě a aktualizaci strategického plánu a nový upravený cyklus strategického plánování se bude opakovat. (Půček, 2012)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

4 CHARAKTERISTIKA MIKROREGIONU HOLEŠOVSKO

V následující kapitole se seznámíme se sledovaným územím mikroregionu Holešovsko.

4.1 Území

Mikroregion Holešovsko je součástí Zlínského kraje. Rozkládá se na severozápadní hranici s Olomouckým krajem, tak jak je znázorněno na následující mapě.



Obrázek 3: Umístění mikroregionu Holešovsko ve Zlínském kraji (Mikroregiony Zlínského kraje 2005, © 2006)

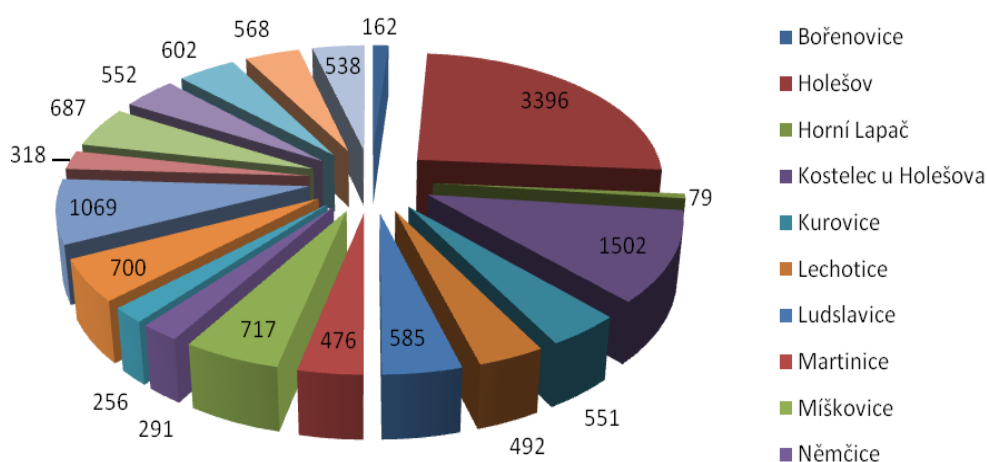
Pro vymezení Mikroregionu Holešovsko byl využit svazek obcí, které jsou znázorněny na následující ilustrativní mapě.



Obrázek 4: Mapa mikroregionu Holešovsko (Jurášková, 2007)

Jak je z mapy patrné, tak se jedná o svazek devatenácti obcí, jejichž spádovým centrem je obec s rozšířenou působností (ORP) Holešov. Pouze obec Pravčice patří do správní oblasti ORP Kroměříž. Rozloha mikroregionu Holešovsko je 13 542 ha což jsou pouze 3,4% rozlohy Zlínského kraje.

Největší plochu mikroregionu zabírá samotné město Holešov s rozlohou 3 396 ha následováno Kostelcem u Holešova a Prusinovice. U dalších šestnácti obcí se jedná o malé obce s rozlohou od 79 do 717 ha. Plocha zabíraného území jednotlivých obcí mikroregionu je znázorněna v následujícím grafu.

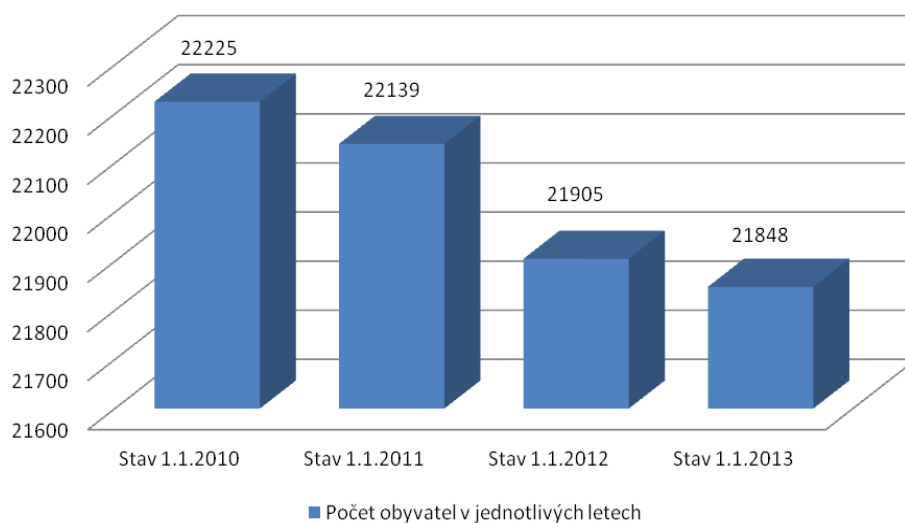


Graf 5: Rozloha obcí v mikroregionu Holešovsko (vlastní zpracování, CZSO, © 2014)

Mikroregion Holešovsko je periferním regionem Zlínského kraje a typickým znakem této hanácké oblasti je rovinatý terén s velmi úrodnými půdami. Tato skutečnost předurčuje mikroregion Holešovsko k výskytu vysoké počtu zemědělských lokalit brownfields.

4.2 Obyvatelstvo

Počet obyvatel v mikroregionu Holešovsko byl k 1. 1. 2013 na hodnotě 21848 obyvatel. V následujícím grafu je vidět klesající stav počtu obyvatel v mikroregionu Holešovsko za poslední 4 roky. Počet obyvatel se tedy snížil o 377 v celém mikroregionu Holešovsko.

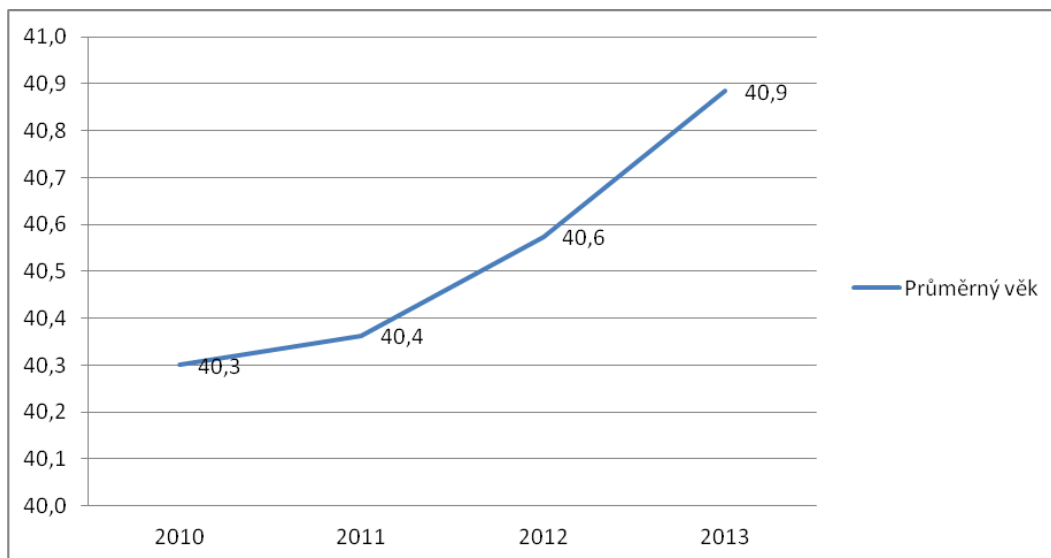


Graf 6: Počet obyvatel mikroregionu Holešovsko v období 2010-2013 (vlastní zpracování, CZSO, © 2014)

Snahou obcí i celého mikroregionu by mělo být vytvoření příležitostí pro mladé lidi v produktivním věku a rodiny s dětmi.

4.3 Věk obyvatel

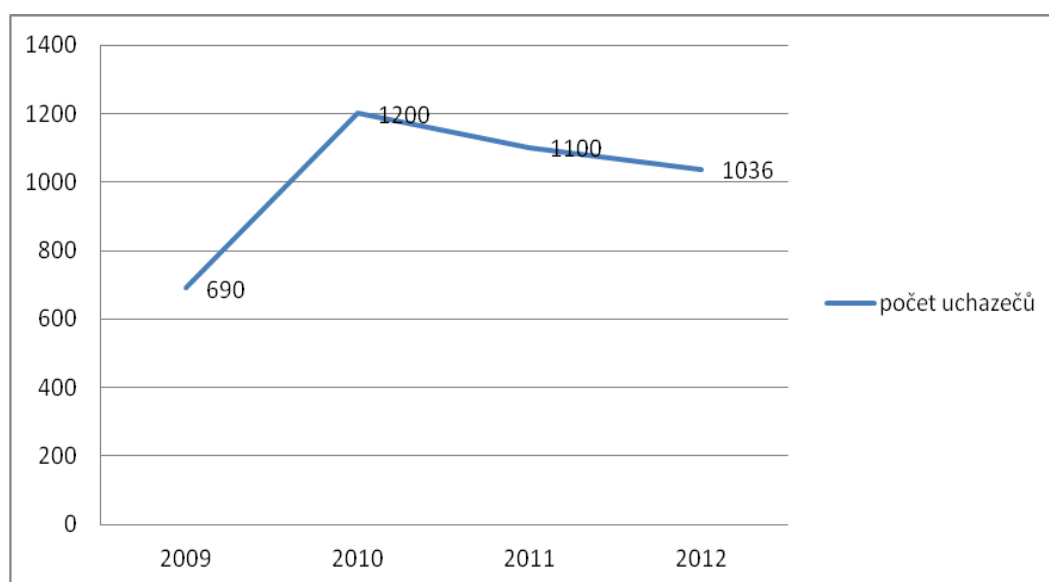
V následujícím grafu je patrný postupný nárůst průměrného věku obyvatel mikroregionu Holešovsko. Z průměrného věku 40,3 let v roce 2010 vzrostl průměrný věk obyvatel až na 40,9 let v roce 2013. Zřejmě je to způsobeno tím, že se jedná o bývalé zemědělské regiony a mladí lidé odchází z regionu za studiem a následně za prací. Celý mikroregion i jednotlivé obce by se měly postarat o zatraktivnění celého mikroregionu a přilákání mladých lidí, kteří by napomohli ke zlepšení ekonomické a sociální situace v obcích. Podle grafu s rostoucím průměrným věkem obyvatel je možné předpokládat, že věk obyvatel v mikroregionu bude i nadále růst. Mikroregion Holešovsko i jednotlivé obce by se potom měly zasadit o vytvoření vyhovujícího zázemí pro seniory a občany v postproduktivním věku, kterých bude i nadále přibývat.



Graf 7: Průměrný věk obyvatel v mikroregionu Holešovsko v letech 2010- 2013
(vlastní zpracování, CZSO, © 2014)

4.4 Trh práce

Při analýze nezaměstnanosti v mikroregionu Holešovsko bylo využito období let 2009-2012, protože aktuálnější údaje nejsou k dispozici.



Graf 8: Vývoj počtu nezaměstnaných v mikroregionu Holešovsko v letech 2009-2012 (vlastní zpracování, CZSO, © 2014)

Z grafu 8 je zřejmé, že k největšímu nárůstu nezaměstnanosti z 690 na 1200 obyvatel, což je nárůst o 73 %, došlo mezi lety 2009- 2010. Tato situace byla způsobena celosvětovou finanční krizí, takže firmy začaly šetřit, propouštět zaměstnance a menší živnostníci ukon-

čili svoje živnosti a také se z nich stali nezaměstnaní. Od roku 2010 dochází k mírnému snižování nezaměstnanosti a na základě ekonomických prognóz je pravděpodobné, že trend snižování počtu nezaměstnaných bude dál pokračovat.

5 VYBRANÉ ATRIBUTY LOKALIT BROWNFIELDS V MIKROREGIONU HOLEŠOVSKO

Než začneme zjišťovat vybrané atributy lokalit brownfields v Mikroregionu Holešovsko, tak se s nimi detailně seznámíme. Novosák a Bednář (2011, s. 20) uvádí celou řadu atributů, které jsou potřebné pro hodnocení lokalit brownfields jako je poloha v modelovém území nebo poloha vzhledem k dopravní síti. Velmi výrazně ovlivňuje v rozhodování o regeneraci brownfields a investici do lokality také sociální status obyvatelstva, který je dán nejvyšším dosaženým vzděláním nebo strukturou nezaměstnanosti. Investor se rozhoduje také na základě rozlohy a stupně zastavění a doby, po kterou byl objekt opuštěn. Dalším atributem je předchozí využití a v neposlední řadě je důležitá vlastnická struktura lokality brownfields. Čím větší počet vlastníků, tím je komplikovanější jednání. Pro potřeby mé práce využiji pouze pět z těchto výše uvedených atributů.

Na základě informací získaných z materiálů Zlínského kraje o lokalitách brownfields a pomocí terénního výzkumu jsem v mikroregionu Holešovsko identifikovala 7 lokalit brownfields. Pro hodnocení těchto lokalit využiji výše uvedených vybraných atributů.

Mezi identifikované lokality brownfields podle abecedního uspořádání obcí patří:

- Hnojiště Ludslavice
- Farma Němčice u Holešova
- Farma Přílepy
- Zámek Přílepy
- Farma Rymice
- Farma Žeranovice
- Konzum Žeranovice

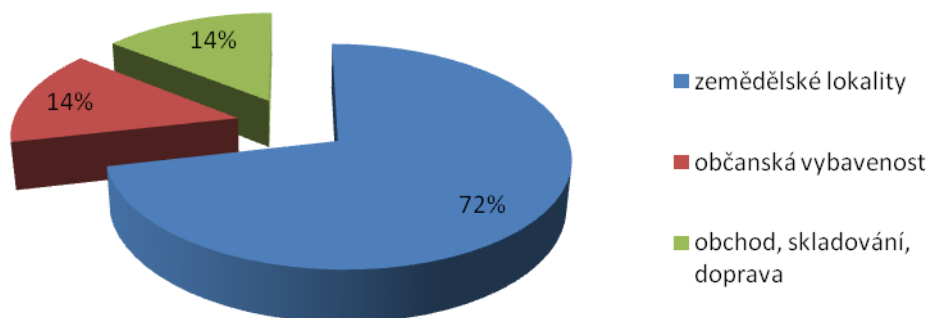
5.1 Předchozí využití

Podle Novosáka a Bednáře (2011, s. 29) bylo pro stanovení atributu „Typ předchozího využití“ stanoveno následující kódování:

- 1- zemědělství
- 2- těžba nerostných surovin

- 3- zpracovatelský průmysl
- 4- obchod, skladování a doprava
- 5- jiné

Každé lokalitě brownfields je přiřazen kód, který definuje funkční využití areálu nebo nemovitosti před změnou nebo ukončením původní činnosti. Avšak výrazný vliv původního využití lokality na funkci nového regenerovaného prostoru není znám.



Graf 9: Podíl předchozího využití lokalit brownfields v mikroregionu Holešovsko (vlastní zpracování)

Již v předchozí kapitole o charakteristikách mikroregionu Holešovsko, nám byl mikroregion představen jako zemědělský region s úrodnými půdami. Tato skutečnost se potvrdila i v předchozím využití postižených lokalit brownfields v mikroregionu. Pět lokalit, čili 72 % jak je znázorněno v grafu, jsou bývalé objekty se zemědělským využitím. Pouze zámek Přílepy byl využíván jako objekt občanské vybavenosti, protože do roku 1984 sloužil jako gynekologicko-porodnické oddělení nemocnice v Kroměříži. Dále pak ještě 10 let sloužil jako lékařské zařízení a v roce 1994 byla jeho činnost kompletně ukončena a zámek je bez využití. Poslední lokalitou je objekt využívaný pro obchod a tím je konzum v Žeranovicích. Tento objekt byl vystavěn v akci „Z“ v 80. letech 20. století a sloužil jako prodejna smíšeného zboží v obci Žeranovice. V polovině 90. let došlo díky tlaku soukromého prodejce k uzavření prodejny a od té doby nemá objekt žádné využití.

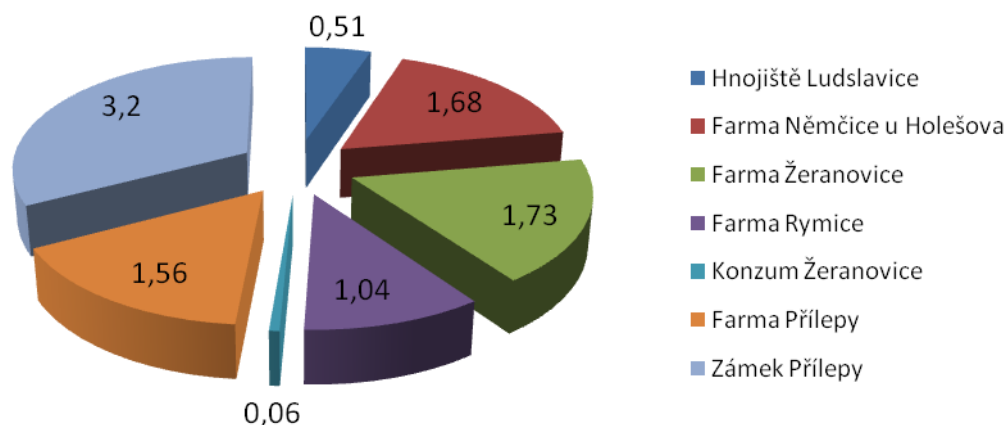
5.2 Rozloha lokality brownfields

Pro zjištění rozlohy lokality brownfields budou použity hodnoty uvedené v Katastru nemovitostí. Tyto hodnoty budou zahrnovat všechny plošné parcely. Novosák a Bednář (2011, s. 25) využívá následujícího rozdělení.

OZNAČENÍ LOKALITY	VELIKOST LOKALITY
malá lokalita	interval 0,5- 5,0 ha
středně velká lokalita	interval 5,1- 10,0 ha
velká lokalita	více než 10,0 ha

Tabulka 2: Členění lokalit brownfields podle jejich rozlohy (vlastní zpracování, Novosák a Bednář, 2011)

Rozloha lokality brownfields, která je určena k regeneraci je významný atribut při rozhodování investora. Zatímco plošně menší lokality brownfields mohou být využity pro menší projekty, které ovšem značně převyšují hodnotnější projekty svojí dynamikou, tak pro velký investiční záměr bude investor uvažovat o lokalitě s vyšší plošnou velikostí.



Graf 10: Rozloha zjištěných lokalit brownfields v mikroregionu Holešovsko (vlastní zpracování, Katastr nemovitostí, © 2014)

Z dat uvedených v Katastru nemovitostí se ve sledovaném mikroregionu Holešovsko nachází pouze malé lokality brownfields. Nejmenší lokalitou je objekt konzumu v Žeranovicích s přílehlou manipulační plochou, který zabírá plochu 0,06 ha. Plocha býva-

lých zemědělských objektů je od 0,5 do 1,73 ha. Největší lokalitou brownfields je zámek Přílepy jehož celková rozloha je 3,2 ha.

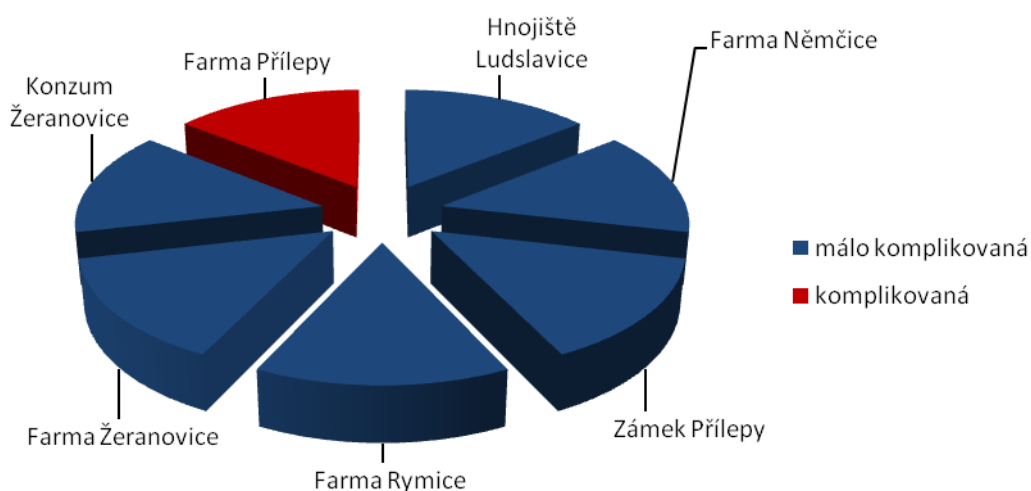
5.3 Vlastnické vztahy

Přestože se Novosák a Bednář (2011, s. 36) zaměřují při sledování tohoto atributu na dva ukazatele: počet vlastníků a zároveň maximum hodnot vlastnických podílů na ploše lokality, tak pro potřeby této práce využijí pouze ukazatel počtu vlastníků a hodnotu tohoto ukazatele zjistíme z informací Katastru nemovitostí.

OZNAČENÍ	POČET VLASTNÍKŮ
málo komplikovaná vlastnická struktura	méně než 3 vlastníci
komplikovaná vlastnická struktura	3 až 5 vlastníků
velmi komplikovaná vlastnická struktura	více než 5 vlastníků

Tabulka 3: Rozdělení lokalit brownfields podle komplikovanosti vlastnické struktury (vlastní zpracování, Novosák a Bednář, 2011)

Komplikovanost vlastnických vztahů je významný atribut v problematice brownfields, protože je zároveň největší bariérou v procesu regenerace brownfields.



Graf 11: Struktura vlastnických vztahů lokalit brownfields v mikroregionu Holešovsko (vlastní zpracování)

V grafu 11 jsou lokality rozděleny podle komplikovanosti vlastnických vztahů. Podle rozdělení, které jsme si definovali na začátku této kapitoly, jsou málo komplikované vlastnic-

ké struktury do tří vlastníků. Od tří do pěti vlastníků je vlastnická struktura komplikovaná a nad pět vlastníků se jedná o velmi komplikovanou vlastnickou strukturu. Lokality brownfields analyzované ve sledovaném mikroregionu Holešovsko mají málo komplikovanou vlastnickou strukturu. Pouze 1 z objektů, farma Přílepy, má komplikovanou vlastnickou strukturu. Podle informací z Katastru nemovitostí jsou vlastníky 3 soukromé osoby. U ostatních subjektů je pouze 1 vlastník. Farma Němčice u Holešova je ve vlastnictví České republiky a právo hospodařit s tímto objektem má Státní pozemkový úřad. U Farmy Rymice je vlastníkem lokality brownfields Zlínský kraj. V případě zámku Přílepy a konzumu v Žeranovicích jsou objekty ve vlastnictví obce. Objekt hnojiště Ludslavice patří do majetku soukromé firmy DOUBRAVA, spol. s r. o. v Zahnašovicích. Posledním objektem je areál bývalé farmy Žeranovice, který je vlastněn pouze jedním soukromým vlastníkem.

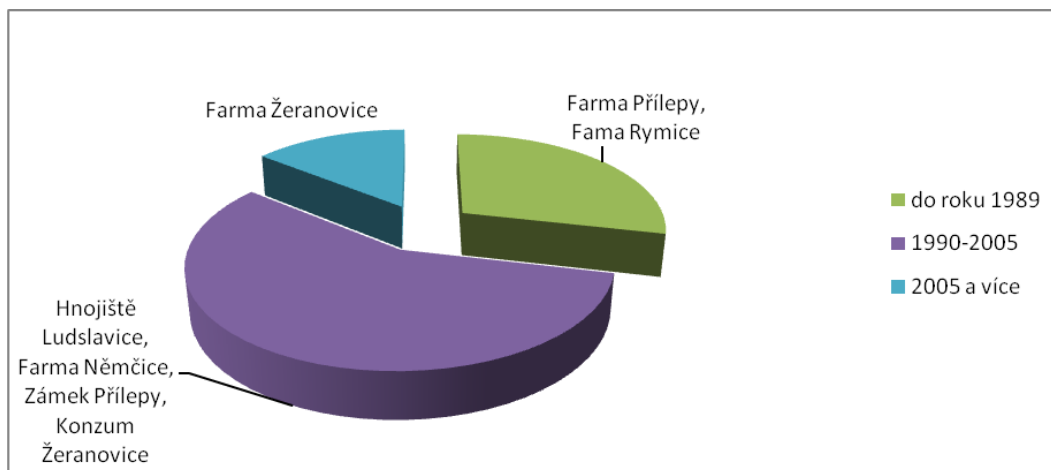
5.4 Opuštěnost

Vznik lokalit brownfields je spojen s transformací ekonomiky, která proběhla v devadesátých letech 20. století, a proto doba opuštěnosti těchto lokalit je řazena právě do tohoto období. Pro atribut *Doba trvání opuštěnosti* byla vytvořena definice, kterou prezentují autoři Novosák a Bednář (2011, s. 28) ve své publikaci jako celkovou dobu, která uplynula od okamžiku, kdy lokalita ztratila své původní využití.

OPUŠTĚNOST
do roku 1990
1990- 2005
po roce 2005

Tabulka 4: Členění doby trvání opuštěnosti (vlastní zpracování, Novosák a Bednář, 2011)

Přestože mnou sledované lokality brownfields budou patřit převážně do kategorie 1 a 2, tak i v současné době může docházet ke změnám ekonomické a průmyslové struktury a může docházet ke vzniku nových brownfields. Velké firmy expandují na východ za levnější pracovní silou, takže neustále mohou vznikat nové lokality brownfields.



Graf 12: Rozdělení lokalit brownfields v mikroregionu Holešovsko podle doby trvání opuštěnosti (vlastní zpracování)

Mezi objekty, které jsou opuštěné více než 25 let, se řadí farma Přílepy a farma Rymice. Tyto objekty mezi prvními ukončily svoji zemědělskou činnost a došlo opuštění areálů a jejich postupnému chátrání. Nejvíce lokalit bylo opuštěno v rozmezí let 1990-2005. Jedná se opět o bývalé zemědělské lokality, které postihl útlum zemědělství, ale také zámek Přílepy, který ukončil zdravotnickou činnost a konzum v Žeranovicích, jehož provoz byl ukončen na základě tlaku nízkých prodejních cen soukromého prodejce, který začal provozovat vlastní soukromý obchod v obci. Posledním subjektem, který jako poslední ukončil svoji činnost, je areál farmy Žeranovice, který fungoval až do roku 2008 a řadí se tím do poslední kategorie doby opuštěnosti.

5.5 Napojení na dopravní síť

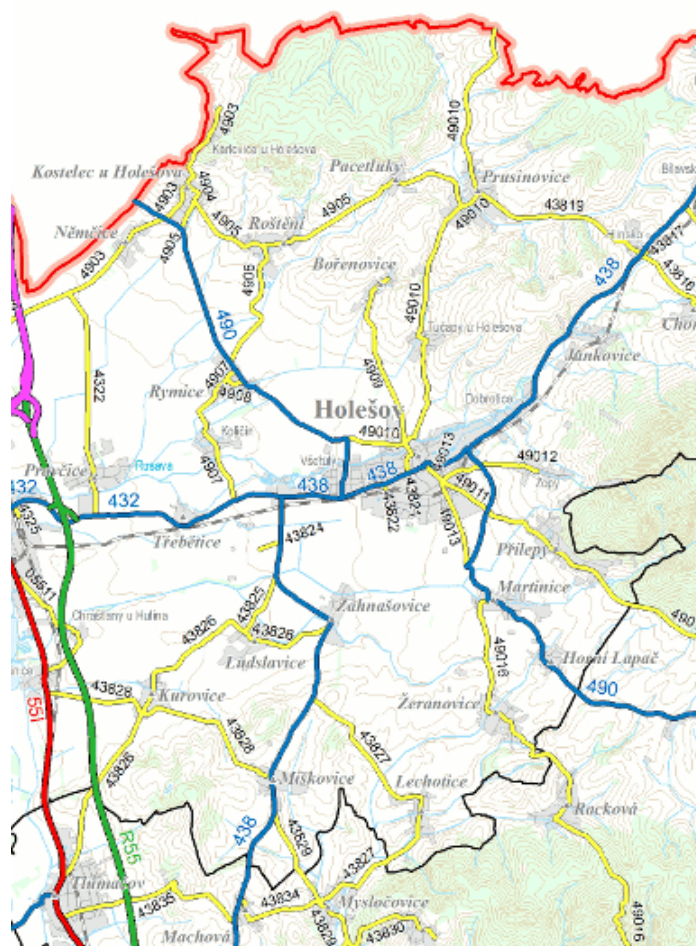
Atribut *Napojení na dopravní síť* je významným atributem při rozhodování investora o umístění investic.

DOPRAVNÍ SÍŤ
dálnice a rychlostní silnice
silnice 1. třídy

silnice 2. a 3. třídy
ostatní

Tabulka 5: Členění podle přímého dopravního napojení (vlastní zpracování, Novosák a Bednář, 2011)

U menších investic by se dal tento atribut považovat za druhotný, ale u velkých investičních projektů je velmi důležité jak rychle se zboží dostane z bodu A do bodu B, například k zákazníkovi nebo do další výroby. Ve výše uvedené tabulce můžeme vidět rozdělení lokalit brownfields podle jejich *přímého napojení* na jednotlivé druhy silnic. Přímé napojení u silnic nižších tříd je charakterizováno jako krátký úsek do vzdálenosti 500 metrů. U dálnic a rychlostních silnic bývá pro přímé napojení stanovena vzdálenost do 1000 metrů. (Novosák, Bednář, 2011, s. 27)



Obrázek 5: Silniční síť v mikroregionu Holešovsko (RSZK, © 2014)

Obrázek 5 je výřez použitý s kompletní mapy silniční sítě Zlínského kraje. V mikroregionu Holešovsko je přímé napojení pouze na silnice 2. a 3. třídy, které protínají celé území mik-

roregionu. Nejbližší silnice 1. třídy je silnice v krajském městě Zlíně, která je vzdálena od nejbližší lokality brownfields 11 km. Silnice z mikroregionu se mohou napojit také na rychlostní silnici R55 vedoucí z Olomouce do Břeclavi. Nejbliže má k této rychlostní silnici lokalita brownfields v obci Rymice, která je vzdálena necelé 4 km. Na tuto rychlostní silnici po dalších třech kilometrech navazuje dálnice D1. Všechny silnice 1. třídy, rychlostní silnice a dálnice jsou ovšem mimo katastrální území mikroregionu Holešovsko.

5.6 Shrnutí poznatků na území Mikroregionu Holešovsko

Pro identifikaci lokalit brownfields v mikroregionu Holešovsko jsem využila základních atributů, mezi které patří: předchozí využití, rozloha lokality, doba trvání opuštěnosti, vlastnické vztahy a napojení na dopravní síť. Mikroregion Holešovsko je periferní region Zlínského kraje, který sousedí s krajem Olomouckým.

Jedná se o region zemědělského charakteru, který po transformaci ekonomiky a úpadku zemědělství začal upadat a z opuštěných objektů zemědělských družstev se staly nevyužité lokality brownfields.

Rozloha lokalit brownfields je v rozmezí 0,5- 3,2 ha, čímž se tyto brownfields řadí mezi malé lokality. Právě rozloha lokalit brownfields v mikroregionu může být výraznou bariérou pro investory, kteří by měli zájem o financování větších investičních projektů.

Doba trvání opuštěnosti lokalit brownfields v mikroregionu Holešovsko je v rozmezí 5 – 25 let. To způsobilo, že většina těchto objektů jsou zchátralé nemovitosti bez náležité údržby. Tato skutečnost může být bariérou při rozhodování o investování do regenerace lokalit brownfields, protože špatný někdy až havarijní stav objektů navyšuje náklady projektu regenerace.

Pozitivním atributem při hodnocení lokalit brownfields jsou vlastnická struktura jednotlivých lokalit. Pouze farma Přílepy má komplikovanou vlastnickou strukturu, protože jejími majiteli jsou 3 soukromé osoby. Tady opět vzniká bariéra při regeneraci, protože nemůže dojít k dohodě mezi majiteli, a tak objekt pustne a chátrá. Ostatních 6 lokalit brownfields v mikroregionu Holešovsko mají málo komplikovanou vlastnickou strukturu, protože existuje pouze jediný vlastník. V jednom případě je vlastníkem Česká republika, v jednom případě Zlínský kraj, ve dvou případech obec, v jednom případě soukromá firma a v jednom

případě jedna soukromá osoba. Tato skutečnost výrazně snižuje komplikace při řešení regenerace brownfields.

Posledním sledovaným atributem je napojení na dopravní síť. Mezi přímé napojení se považuje vzdálenost do 500 metrů u silnic nižších tříd a do 1000 metrů u rychlostních silnic a dálnic. V tomto případě můžeme konstatovat, že přímé napojení na rychlostní silnice nebo dálnice v mikroregionu neexistuje. V mikroregionu Holešovsko existuje přímé napojení pouze na silnice 2. a 3. třídy což může opět výrazně snižovat atraktivitu mikroregionu a lokalit brownfields při rozhodování investora o jejich regeneraci.

6 NÁVRH STRATEGIE REGENERACE BROWNFIELDS V MIKROREGIONU HOLEŠOVSKO

Na základě informací získaných ze SWOT analýzy bude vytvořen návrh strategie regenerace brownfields v mikroregionu Holešovsko. V této strategii bude stanoven globální cíl a následné priority, které poslouží k úspěšné realizaci celé strategie. Pro návrh strategie byla vybrána obec Přílepy, ve které se nachází dvě lokality brownfields, a to zámek Přílepy a farma Přílepy.

6.1 Globální cíl

Globálním cílem této strategie, je podpora lokalit brownfields a jejich následná regenerace, tak aby došlo k rozvoji celé obce a využití jejího rozvojového potenciálu, zkvalitnění života pro stávající občany obce a zatraktivnění obce pro případné zájemce o bydlení v obci Přílepy.

6.2 Opatření 1- Vytvoření, vedení a aktualizace databáze lokalit brownfields v mikroregionu Holešovsko

Pro regeneraci lokalit brownfields je důležitá informovanost všech aktérů regenerace, proto je první prioritou vytvoření, vedení a aktualizace databáze lokalit brownfields v mikroregionu Holešovsko. Tato databáze bude vytvořena z aktuálních informací získaných v rámci terénního výzkumu společně s informacemi, které jsou uvedeny v databázi lokalit brownfields ve Zlínském kraji, který byla vytvořena v roce 2010 a je vedena Zlínským krajem. Databáze bude vedena vybranou obcí mikroregionu Holešovsko a k aktualizování informací bud docházet jednou za půl roku. Tyto informace budou zveřejňovány v databázi lokalit brownfields v mikroregionu Holešovsko a dále poskytovány k propagaci mikroregionu.

Okres	ORP	Obec	Název lokality	Rozloha v ha	Předchozí využití	Doba opuštěnosti	Vlastnické vztahy	Dopravní napojení
Kroměříž	Holešov	Ludslavice	Hnojiště Ludslavice	0,51	zemědělské	1990-2005	Málo komplikované	Silnice 3. třídy
Kroměříž	Holešov	Němčice	Farma Němčice	1,68	Zemědělské	1990-2005	Málo komplikované	Silnice 2. třídy
Kroměříž	Holešov	Přílepy	Farma Přílepy	1,56	zemědělské	Do roku 1989	Komplikované	Silnice 2. třídy

Kroměříž	Holešov	Přílepy	Zámek Přílepy	3,2	Občanská vybavenost	1990-2005	Málo komplikované	Silnice 2. třídy
Kroměříž	Holešov	Rymice	Farma Rymice	1,04	Zemědělské	Do roku 1989	Málo komplikované	Silnice 2. Třídy
Kroměříž	Holešov	Žeranovice	Farma Žeranovice	1,73	Zemědělské	2005 a později	Málo komplikované	Silnice 3. Třídy
Kroměříž	Holešov	Žeranovice	Konzum Žeranovice	0,06	Obchod	1990-2005	Málo komplikované	Silnice 3. třídy

Tabulka 6: Aktuální databáze lokalit brownfields v mikroregionu Holešovsko (vlastní zpracování)

6.3 Opatření 2- Propagace lokalit brownfields ve spolupráci s agenturou CzechInvest

Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest je státní příspěvková organizace, která byla založena Ministerstvem průmyslu a obchodu ČR. Hlavním úkolem této agentury je poskytovat informace o možnostech podpory podnikání, pomáhat firmám, které v určitém regionu chtějí investovat to rozvoje podnikání, zajišťují také spolupráci s veřejnou správou. Dále provádí formální poradenství k projektům, vede a aktualizuje databázi českých dodavatelských firem, zajišťuje pomoc při realizaci investičních projektů a zprostředkovává státní investiční podpory. (CzechInvest, © 2014)

Po vytvoření aktualizované databáze je Agentura CzechInvest nejvhodnějším partnerem pro propagaci lokalit brownfields v mikroregionu Holešovsko. Pro vhodnou podporu podnikání je úkolem CzechInvestu i vedení databáze nemovitostí, průmyslových zón, nebo právě lokalit brownfields. Při poskytování aktualizovaných informací bude aktualizována zároveň Národní databáze brownfieldů, kterou CzechInvest vede. Zároveň budou dále poskytovány aktuální informace o programech podpory na regeneraci brownfields ze státního rozpočtu nebo ze strukturálních fondů a tím se výrazně zvýší šance na regeneraci lokalit brownfields.

6.4 Opatření 3- Řešení majetkových vztahů

Roztříštěnost vlastnických vztahů je významným problémem při regeneraci lokalit brownfields. Pokud je více vlastníků, tak je mezi nimi většinou špatná komunikace a nikdy nemůže být provedena vhodná koordinace projektu regenerace. Vhodným řešením této situa-

ce je odkoupení takových lokalit obcí nebo soukromou firmou. Tímto by se zjednodušila vlastnická struktura a lépe by docházelo k realizaci projektů regenerace brownfields.

Komplikované vlastnické vztahy u lokality brownfields jsou významnou bariérou i u farmy Přílepy. U této lokality brownfields jsou 3 soukromí vlastníci a podle doby opuštěnosti, která u této farmy činí více jak 25 let, je patrné, že komunikace a koordinace smysluplného projektu využití je téměř nemožná. Soukromí vlastníci již nebudou objekt využívat k zemědělským účelům a není vytvořen žádný návrh jak tento objekt regenerovat. Aby byla bariéra vlastnických vztahů odstraněna, tak je vhodnou variantou odkoupení celého objektu obcí Přílepy. Po odkoupení objektu obcí dojde k odstranění bariéry regenerace a obec Přílepy využije lokalitu pro rozvoj svého území a zatraktivnění celé obce.

Rozloha celého areálu bývalé farmy je 1,56 ha, což je 15 600 m². Protože se jedná o chátrající objekt, který nemůže být v současném stavu využíván, tak nemůže být vykoupen za cenu stavební parcely, ale za cenu orné půdy. Průměrná cena orné půdy v katastrálním území obce Přílepy je 10,33 Kč/m². (Česko, 2008)

Protože se jedná o průměrnou cenu, tak nabídka obce Přílepy se zvýší výkupní cenu na 25 Kč/m². Celý areál farmy Přílepy bude tedy vykoupen za cenu 390 000 Kč, která bude následně rozdělena mezi 3 soukromé vlastníky podle výměry části jejich pozemku. Obec Přílepy bude po zaplacení částky zapsána do Katastru nemovitostí jako vlastník.

6.5 Opatření 4- Projekt regenerace vybrané lokality brownfields

Obec Přílepy se nachází ve Zlínském kraji, v mikroregionu Holešovsko. Obec spadá do správního území obce s rozšířenou působností Holešov. Katastrální území obce se rozkládá na ploše 318 ha.

Pro vytvoření projektu regenerace brownfields v mikroregionu Holešovsko jsem vybrala lokalitu „*farma Přílepy*“. Jedná se o rozlehlý areál, který se v rámci opatření 3 stal majetkem obce Přílepy, který objekt následně využije pro rozvoj obce.

Informaci o aktuální situaci v obci jsem získala od místostarosty obce, Ing. Miroslava Sovadiny. Mezi prioritní okruhy rozvoje v obci patří rozvoj bydlení, dopravní a technické infrastruktury. Návrh projektu v mojí diplomové práci je proto zaměřen právě na rozvoj bydlení a rozšiřování ploch pro výstavbu nových rodinných domů.

6.6 Opatření 5- Možnosti financování projektu regenerace brownfields

V případě předloženého projektu je využito financování formou úvěru přes Státní fond rozvoje bydlení.

Níže jsou uvedeny možnosti financování regenerace brownfields v programovém období 2014-2020.

K financování regenerace brownfields v programovém období 2014-2020 může být na základě integrovaného nástroje CLLD, což je Komunitně vedený místní rozvoj. CLLD bude v aktuálním programovém období realizován přes následující operační programy:

- OP Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost
- OP Životní prostředí
- Integrovaný regionální operační program
- Program rozvoje venkova (MMR, 2014)

- OP Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost

Tento program byl vytvořen pro programové období 2014-2020 z původního operačního programu OP Podnikání a inovace, který byl využíván v programovém období 2007-2013. OP Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost je řízen Ministerstvem průmyslu a obchodu a jeho cílem je dosáhnout konkurenceschopné a udržitelné ekonomiky. To zahrnuje podporu místních firem, podporu nových podnikatelských záměrů nebo usnadnění rozvoje podnikání. Pro řešení problematiky brownfields v operačním programu OP Podnikání a inovace je relevantní Prioritní osa 2- Rozvoj podnikání a konkurenceschopnost malých a středních firem. (MPO, 2013)

- OP Životní prostředí

Tento operační program je řízen Ministerstvem životního prostředí. Cílem tohoto programu je zajistit kvalitní životní prostředí pro obyvatele ČR a snížit negativní dopady lidské činnosti na životní prostředí. Jedním zaměřením je odstraňování ekologických zátěží, které jsou spojeny i s problematikou regenerace lokalit brownfields. Vhodným tematickým cílem pro regeneraci lokalit brownfields, je tematický cíl 6- Ochrana životního prostředí a podpora účinného využívání zdrojů. Finanční prostředky na tento tematický cíl budou využívány

na zlepšení životního prostředí, na regeneraci a dekontaminaci starých průmyslových areálů nebo omezení znečištění ovzduší. (MŽP, 2014)

- Integrovaný regionální operační program

Integrovaný regionální OP je řízen Ministerstvem pro místní rozvoj. Cílem tohoto operačního programu je vyvážený rozvoj území nebo zajišťování udržitelného rozvoje obcí, měst a regionů. Tento operační program má stanoven Tematický cíl 6- Zachování a ochrana životního prostředí a podpora účinného využívání zdrojů. Prioritou financování v tomto cílu je ochrana životního prostředí a krajiny, což je spojeno i s problematikou regenerace lokalit brownfields a dále obnovou kulturních a přírodních památek a jejich následné zpřístupnění obyvatelům a návštěvníkům. (MMR, 2014)

- Program rozvoje venkova

Program rozvoje venkova je řízen Ministerstvem zemědělství a je nástrojem pro čerpání dotací z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova. Cílem tohoto programu je zlepšení stavu životního prostředí, podpora zemědělství, lesnictví a potravinářství. Program se zaměřuje na podporu venkova a rozvoj ekonomických aktivit ve venkovském prostoru, které by vytvářely nové pracovní místa a zvýšily hospodářský rozvoj venkovských regionů. Vhodnou oblastí podpory regenerace brownfields v tomto programu je Podpora agroturistiky. Finanční prostředky z této podpory jsou zaměřeny na podporu zemědělských farem a využití venkovských brownfields, na stavební obnovu jako je přestavba, modernizace nebo nová výstavba. (MZ, 2014)

7 PROJEKT REGENERACE LOKALITY BROWNFIELDS FARMA PŘÍLEPY

Na základě strategického plánu a opatření 4- Projekt regenerace vybrané lokality brownfields, byl pro tento projekt vybrán areál bývalého zemědělského družstva farma Přílepy.

V úvodu bude vytvořena SWOT analýza a na základě této analýzy bude vytvořen projekt, který regeneruje vybranou lokalitu brownfields a pomůže s rozvojem na území obce Přílepy.

7.1.1 SWOT analýza lokality brownfields farma Přílepy

V následující kapitole bude vytvořena SWOT analýza farmy Přílepy.

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
poloha lokality	nedostatečná občanská vybavenost
kvalita životního prostředí	Neuspokojená poptávka po výstavbě rodinných domů
dopravní dostupnost z regionálních center	Špatná infrastruktura v některých částech obce
mateřská i základní škola v obci	Špatná kvalita dopravní sítě
vhodné podmínky pro rozvoj bydlení	
technická infrastruktura	
propagace obce	
PŘÍLEŽITOSTI	OHROŽENÍ
Dobrá dostupnost regionálních center	Slabá síť sociálních služeb
Členství ve sdružení obcí (Mikroregion Holešovsko)	Omezení pracovních příležitostí v místě bydliště
Rozvoj bydlení	Chátrající brownfield farma Přílepy
Zkvalitnění občanské vybavenosti	Nevyužitý brownfields zámek Přílepy a přilehlý park
Zlepšení infrastruktury	
Průmyslová zóna Holešov	

Tabulka 7: SWOT analýza farmy Přílepy

Výše uvedená SWOT analýza potvrdila, že obec Přílepy patří mezi obce s vysokým rozvojovým potenciálem, který může ještě navýšit regenerace lokality brownfields farma Přílepy.

Velmi atraktivní je poloha obce Přílepy a naší sledované lokality brownfields a velmi dobrá dostupnost regionálních center jako je Holešov, okresní město Kroměříž nebo krajské město Zlín. V posledních letech stoupl zájem o výstavbu rodinných domů v obci Přílepy, ale poptávka po dalších stavebních pozemcích neklesla, naopak stoupá. Tato skutečnost je

výraznou rozvojovou příležitostí pro obec Přílepy a tak se rozvoj bydlení stal prioritním úkolem obce. Bariérou takového rozvoje může být stávající nedostatek obecních pozemků, které by mohly být využity pro budoucí rodinnou zástavbu a nemožnost domluvit se se soukromými vlastníky pozemků s rozvojovým potenciálem.

Souběžně s rozvojem bydlení by mělo docházet i k rozvoji občanské vybavenosti obce. Protože se předpokládá příliv mladých rodin a rodin s dětmi, tak je nutné se zaměřit na zlepšení volnočasových aktivit, vytvoření vhodných sportovišť nebo napojení na síť cyklostezek ve Zlínském kraji. V případě rodin s dětmi je potřeba se zaměřit na zvýšení kapacity MŠ i ZŠ a podporovat zlepšení kvality výuky.

V současné době se v obci Přílepy nenachází větší ekonomické subjekty, které by mohly být významnými zaměstnavateli. Vhodnou příležitostí je nedaleká průmyslová zóna Holešov, která může kladně ovlivnit zaměstnanost v obci Přílepy, celém mikroregionu Holešovsko i celém Zlínském kraji. Dobrovolný svazek obcí Holešovsko byl vytvořen i pro podporu rozvoje dopravní infrastruktury. Taková partnerská podpora mezi jednotlivými obcemi by výrazně zlepšila dojíždění za prací.

Výstupní informace z provedené SWOT analýzy budou použity v následujícím projektu na regeneraci lokality brownfields *farma Přílepy*.

- ***Název projektu***

Vytvoření nových ploch pro zástavbu rodinných domů

- ***Předkladatel projektu***

Obec Přílepy

- ***Umístění projektu***

LAU 2: Obec Přílepy

LAU 1: Okres Kroměříž

NUTS 3: Zlínský kraj

NUTS 2: Střední Morava

- ***Výchozí stav a charakteristika objektu***

Farma Přílepy je areál o rozloze 1,56 ha, na kterém se nachází 3 budovy. Jedná se o chátrající objekty bez stávajícího využití.



Obrázek 6: Lokalita brownfields farma Přílepy (Zlínský kraj, 2010)

- ***Cíl projektu***

Cílem projektu je regenerace lokality brownfields, která je víc jak 25 let bez využití. Díky regeneraci této lokality, dojde ke stržení všech tří objektů. Tento prostor bude dočasně zatravněn a následně využit pro vytvoření stavebních parcel pro stavbu nových rodinných domů, po kterých je v obci velká poptávka.

- ***Cílová skupina předloženého projektu***

Do cílové skupiny předloženého projektu jsou zařazeni občané se zájmem o bydlení v obci Přílepy.

- ***Oblast podpory***

Oblast podpory tohoto projektu je zaměřena na rozvoj bydlení v obci Přílepy.

- ***Časový harmonogram projektu***

Termín realizace: 1/2015- 9/2015

Průběh regenerace lokality brownfields bude probíhat ve čtyřech etapách. V 1. etapě proběhne výkup pozemků od soukromých vlastníků a příprava a podání žádosti o podporu a bude vybrán zhotovitel. Doba pro výkup pozemků je pouze orientační, může dojít k jejímu prodloužení. Další etapa projektu je tedy závislá od výkupu pozemků, jakmile bude tento proces kompletní a pozemky budou v majetku obce, tak může projekt pokračovat. V 2. etapě proběhnou demoliční práce tří objektů farmy s následnou recyklací stavební suti. Ve

3. etapě bude nově vzniklá plocha dočasně zatravněna. Ve 4. etapě dojde k vyhodnocení celého projektu a obec bude moc začít s prodejem nových stavebních parcel.

1. Výkup pozemků areálu farma Přílepy
2. Příprava a podání žádosti o úvěr
3. Výběr zhotovitele
4. Demoliční práce a odvoz stavební suti k recyklaci
5. Zatravnění plochy a dočasná údržba
6. Vyhodnocení celého projektu

činnost	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.
1.	X	X	X									
2.				X	X							
3.					X							
4.						X						
5.							X					
6.								X	X			

Tabulka 8: Harmonogram projektu (vlastní zpracování)

V následující tabulce jsou vyčísleny náklady celého projektu regenerace. Náklady na projektovou dokumentaci a výběr zhotovitele jsem použila na základě informací z obce Přílepy. Cena za demolici, odvoz suti a její následnou recyklaci ve sběrném dvoře jsou vyčísleny za odborné pomoci demoliční firmy Martin Zelina- demolice, drcení a výkopové práce. Zatravnění plochy před prodejem na stavební parcely bylo vyčísleno firmou Služby Minks s.r.o. Veškeré ceny jsou uvedeny včetně DPH a jejich cena je orientační. Díky vytvoření veřejné zakázky a oslovení více odborných firem by zcela jistě došlo ke snížení těchto nákladů projektu.

položka	popis činnosti	cena v Kč
1.	výkup pozemků	390 000
2.	projektová dokumentace	85 000
3.	výběr zhotovitele	50 000
4.	demolice	700 000

5	odvoz sutí a její recyklace	750 000
6.	zatravnění plochy	450 000
celkové výdaje		2 375 050

Tabulka 9: Projektové náklady (vlastní zpracování)

- **Financování**

Celý projekt regenerace této lokality bude financován z vlastních prostředků obce a úvěru poskytnutého od Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB).

náklady projektu	2 375 050Kč
úvěr ze SFRB	2 000 000 Kč
vlastní zdroje	375 000 Kč

Tabulka 10: Struktura financování projektu (vlastní zpracování)

Na základě informací získaných z webových stránek Státního fondu rozvoje bydlení by byl výše uvedený úvěr poskytnut na dobu 6 let s předpokládaným úrokem 1%. Měsíční splátka by činila 28 631 Kč. Po splacení celé úvěrované částky by úrok činil celkem 61 432 Kč. V případě úvěru poskytnutého komerční bankou by tento úrok činil 220 264 Kč.

- **Monitorovací indikátory projektu**

Mezi monitorovací indikátory předloženého projektu jsou zařazeny následující:

- počet nově vzniklých stavebních parcel: Tento indikátor předpokládá vznik 20 nových stavebních parcel o rozloze necelých 800 m²,
- počet přistěhovaných osob: Po vzniku dvaceti stavebních parcel projekt předpokládá s přistěhováním 20 tříčlenných rodin, což by navýšilo počet obyvatel v obci minimálně o 60 obyvatel na celkovou hodnotu téměř 1000 obyvatel.

- **Návratnost investice**

Na základě hodnot uvedených v sestaveném rozpočtu, se obec Přílepy bude ucházet o úvěr na realizaci tohoto projektu. Úvěr bude ve výšce 2 000 000 Kč a investice ve zbývající výšce 375 000 Kč, bude hrazena z rozpočtu obce.

Přestože je o bydlení v obci Přílepy velký zájem, tak se nedá předpokládat, že by se všechny nově vzniklé stavební parcely prodaly, a proto bude nutná jejich údržba. Na základě informací od Ing. Hrona, který se zabývá údržbou zeleně, by údržba trávníku 2x ročně stála

75 000 Kč. Se zmenšující se plochou se budou snižovat i náklady na údržbu. Projekt předpokládá, že bude prodáno 5 pozemků ročně z celkového počtu 20.

Rok	Příjmy	Náklady	Čistý příjem
2015	2 800 000	75 000	2 725 000
2016	2 800 000	60 000	2 740 000
2017	2 800 000	45 000	2 755 000
2018	2 800 000	0	2 800 000
Celkové příjmy			11 020 000

Tabulka 11: Návratnost investice na projekt regenerace lokality brownfields farma Přílepy (vlastní zpracování)

Pokud bude 20 stavebních parcel prodáno za cenu obvyklou v obci, tedy za 700 Kč/ m², tak čistý zisk obce bude po prodeji 11 020 000 Kč. Zisk z prodeje těchto stavebních parcel bude dále využíván k rozvoji příležitostí obce Přílepy, jako je rozvoj infrastruktury nebo občanské vybavenosti v obci, jejíž zlepšení kvůli zvyšujícímu se počtu obyvatel v obci bude zcela určitě potřebné.

- **Rizika projektu**

- Špatná komunikace s vlastníky

Pro realizaci tohoto projektu je nutné odkoupení vybrané lokality do majetku obce Přílepy. Zde je první riziko celého projektu. Celých 25 let se společní vlastníci areálu nebyli schopni domluvit na smysluplném využití areálu. Jak už bylo uvedeno výše, v kapitole „Bariéry regenerace“, tak vlastníci lokalit brownfields mají přehnané představy o hodnotě jejich majetku a nabízená výkupní cena 25 Kč/m² se jim může zdát jako neadekvátní. V tomto případě by muselo dojít k jednání všech aktérů, kterými je v tomto případě obec Přílepy a všichni tři soukromí vlastníci, a kompromisní dohodou se domluvit na vhodné výši výkupní ceny.

- Financování

V předloženém projektu je k financování využito půjčky poskytnuté ze Státního fondu rozvoje bydlení. Tato půjčka má výhodu, že je úročena pouze jedním procentem. Takže druhým rizikem by bylo, kdyby projekt nezískal půjčku od Státního fondu rozvoje bydlení. Existuje zde stále možnost půjčky od komerčních bank, ale taková půjčka by celý projekt

navýšila o více jak 150 000 Kč. Tato skutečnost by sice projekt nezrušila úplně, ale došlo by k jeho prodražení oproti původní částce a muselo by dojít k prodloužení délky splácení, tak aby výše splátek byla únosná pro rozpočet obce.

- Změna poptávky

Dalším rizikem celého projektu je změna poptávky po bydlení v obci Přílepy, proto je důležité jednat operativně, aby byl projekt realizován co nejrychleji a nedošlo k zásadní změně poptávky po bydlení v obci Přílepy. Pokud by došlo k takové změně, a o bydlení v obci by přestal být zájem, tak by mohlo dojít ke špatné platební morálce obce kvůli vysokým měsíčním splátkám na poskytnutý úvěr. Tato situace by mohla být řešena snížením cen za stavební parcely, tak aby byly atraktivní pro případné zájemce, kteří váhali nad bydlením v obci Přílepy a jejich urychleným prodejem a splacením úvěrované částky.

- ***Zhodnocení projektové části***

Realizace navrhovaného projektu má mnoho přínosů pro obec a pro její budoucí i současné obyvatele. Budoucí obyvatelé obce uspokojí svoji poptávku po stavební parcele, která by se nacházela v dobré dostupnosti větších regionálních center s malou dojezdovou vzdáleností za prací, vzděláním a jinými službami. Navíc by se stavební parcela nacházela v malebné obci na úpatí Hostýnských vrchů s kvalitním životním prostředím. Pro stávající obyvatele obce by se prodejem těchto nově vzniklých stavebních parcel zlepšila občanská vybavenost obce a infrastruktura, na kterou doposud neměla obec peníze ve svém rozpočtu.

Realizování projektu mělo být spojeno s poskytnutím dotace z fondů EU. Tyto dotace lze získat na rozvoj venkova. Rozvoj venkova je zaměřen na podporu zemědělství, lesnictví a rybářství, vytváření nových pracovních míst nebo zlepšení stavu životního prostředí. Projekt tedy nemůže využívat těchto zdrojů, a proto je k financování použito úvěru ze Státního fondu rozvoje bydlení.

ZÁVĚR

Problematika brownfields je stále ožehavým tématem a ani sledovaný region Holešovsko není výjimkou.

Cílem mojí diplomové práce bylo identifikovat a provést analýzu vybraných charakteristik brownfields v mikroregionu Holešovsko. Pro zjištění všech potřebných informací jsem využila Strategii využití brownfields ve Zlínském kraji a terénní výzkum ve sledovaném území. U jednotlivých lokalit brownfields byla provedena analýza vybraných atributů, mezi které patří předchozí využití brownfields, rozloha lokality brownfields, doba opuštěnosti, struktura vlastnických vztahů a napojení na dopravní síť. Na základě této analýzy bylo zjištěno, že na území mikroregionu Holešovsko se nachází 7 lokalit brownfields, a že téměř všechny objekty mají nízký rozvojový potenciál. Je to způsobeno periferním umístěním celého regionu a všechny objekty jsou malé lokality se špatným napojením na dopravní síť, které mají vysokou dobu opuštěnosti, což způsobilo zchátrání objektů a tím navýšení nákladů jejich případné regenerace.

Na základě zjištěných údajů byla vytvořena aktuální a přehledná databáze lokalit brownfields v mikroregionu Holešovsko. Vybrané atributy pomohly i při výběru lokality pro navrhovaný projekt.

Jako vhodnou lokalitou pro regeneraci byla vybrána farma Přílepy. Chátrající areál bývalého zemědělského družstva, který je již přes 25 let bez využití. Z provedené SWOT analýzy bylo zjištěno, že je vysoká poptávka po bydlení v obci Přílepy. Přestože se obec snaží tuto situaci řešit, tak nemá dost pozemků, které by mohla využít pro nové stavební parcely. Jednání s majiteli soukromých pozemků, které mají rozvojový potenciál pro obec, jsou komplikované. Pozemek, který zabírá farma Přílepy je proto velmi vhodnou lokalitou v okrajové části obce pro vytvoření takových stavebních pozemků.

Po SWOT analýze prezentuji navrhovaný projekt. Nejprve jsou představeny základní charakteristiky projektu, jako je název, umístění, časový harmonogram projektu nebo jeho financování. V poslední části diplomové práce jsou identifikovány i předpokládané rizika celého projektu. Cíl této diplomové práce se podařilo splnit.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] BARTSCH, Charles. National lessons and trends. In *Brownfields- redeveloping environmentally distressed properties*. New York: McGraw-Hill, 1999.
- [2] BOŘECKÝ, Karel a Thomas ERTEL. *Best Practices in Brownfield Management*. Most: City of Most, 2012, 44 s. ISBN 978-80-260-3585-5.
- [3] *Brownfielddy v České republice: Koncepční podpora regenerace agenturou CzechInvest*, 2009. Praha: Urbanismus a územní rozvoj, 2009, č. 6, 6-8 s.
- [4] ČESKO. Zákon č. 412/2008 ze dne 18. listopadu 2008 o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. In: *Sbírka zákonů České republiky* [online]. 2008, částka 134, s. 6653 – 6894 [cit. 2014-04-27]. Dostupné z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=2008&typeLaw=zakon&What=Rok&stranka=3>
- [5] ČÚZK, Katastr nemovitostí [online]. © 2014, [cit. 2013-04-27]. Dostupné z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- [6] DE SOUSA, Christopher. *Brownfields Redevelopment and the Quest for Sustainability*. Amsterdam: Elsevier, 2008, 278 s. ISBN 978-0-08-045358-3.
- [7] GREGUŠOVÁ, Markéta a Miloslav KONEČNÝ. *Strategický management: Best practices in brownfield management. Part B*. Ostrava: VŠB - Technická univerzita Ostrava, Fakulta strojní, 2012. ISBN 978-80-248-2791-9.
- [8] JACKSON, Jiřina Bergatt. *Příručka pro vlastníky brownfieldů*. Praha: Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2011. 16 s.
- [9] JACKSON, Jiřina Bergatt, 2004a. *Brownfields snadno a lehce, Příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí*. Praha: Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2004. 38 s.
- [10] JURÁŠKOVÁ, Dana. *Regionální analýza mikroregionu Holešovsko* [online]. Brno, 2007 [cit. 2014-04-27]. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Ekonomicko- správní fakulta. Vedoucí práce Petr Tonev. Dostupné z: https://is.muni.cz/th/76140/esf_m/DIP_Regionalni_analyza_mikroregionu_Holesovsko.pdf

- [11] KADEŘÁBKOVÁ, Božena a kol. Brownfields: jak vznikají a co s nimi. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.
- [12] KÖNIGOVÁ, Ivona. Návrh systému řešení revitalizace brownfields v brněnské aglomeraci [online]. Zlín, 2010 [cit. 2014-04-27]. Diplomová práce. Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, Fakulta managementu a ekonomiky. Vedoucí práce Oldřich Hájek. Dostupné z: https://dspace.k.utb.cz/bitstream/handle/10563/11852/k%C3%B6nigov%C3%A1_2010_dp.pdf?sequence=1
- [13] JACKSON, Jiřina Bergatt a kol. Brownfields: příručka. Praha, 2006, 91 s.
- [14] LOSCH, Siegfried. Ökonomische Instrumente zum Schutz des Bodens. Bonn: BBR, 2000, 32 s.
- [15] MIKROREGIONY Zlínského kraje 2005, [online]. Zlín, © 2006, [cit. 2013-04-27]. Dostupné z: <http://notes3.czso.cz/csu/2006edicniplan.nsf/krajp/13-7207-06-xz>
- [16] MMR. Integrovaný regionální operační program pro období 2014-2020. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2014, 265 s.
- [17] MMR. Dohoda o partnerství pro programové období 2014-2020. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2014, 197 s.
- [18] MPO. Národní strategie regenerace brownfields. Praha: Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2008, 12 s.
- [19] MPO. Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost 2014-2020. 2013. Praha: Ministerstvo průmyslu a obchodu. 266 s.
- [20] MZ. Program rozvoje venkova České republiky na období 2014-2020. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2014, 271 s.
- [21] MŽP, Operační program Životní prostředí 2014-2020. 2014. Praha: Ministerstvo životního prostředí. 147 s.
- [22] NOVOSÁK, Jiří a Pavel BEDNÁŘ. Hodnocení rozvojových předpokladů brownfields. 1. vyd. Žilina: Georg, 2011, 94 s. ISBN 978-80-89401-49-9.

- [23] NOVOSÁK, Jiří. Prostorová analýza brownfields na Ostravsku. Ostrava, 2009. Disertační práce. Ostravská Univerzita v Ostravě, Fakulta managementu a ekonomiky.
- [24] PŮČEK, Milan a David Koppitz. Strategické plánování a řízení pro města, obce a regiony. Ostrava: Národní síť Zdravých měst České republiky, 2012, 196 s. ISBN 978-260-2789-8.
- [25] RRAJM. Brownfieldy 2005: situační zpráva pro JMK. Brno: Regionální rozvojová agentura Jižní Morava, 2005. s. 47
- [26] ŘSZK. Přehled silnic Zlínského kraje. Zlín: Ředitelství silnic Zlínského kraje [online]. 2012. Dostupné z: <http://www.rszk.cz/>
- [27] ZLÍNSKÝ KRAJ, Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji [online]. © 2012. Dostupné z: <https://www.kr-zlinsky.cz/strategie-vyuziti-brownfields-ve-zlinskem-kraji-cl-708.html>

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

ČR	Česká republika
DPH	Daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
LAU	Local Administrative Units – Místní samosprávné jednotky
MŠ	Mateřská škola
NUTS	Z francouzského výrazu Nomenclature des Unites Territoriales Statistiques- Nomenklatury územních statistických jednotek
ORP	Obec s rozšířenou působností
RRAJM	Regionální rozvojová agentura Jižní Moravy
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
spol.sr.o.	Společnost s ručením omezeným
ZŠ	Základní škola

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Aktéři regenerace brownfields v České republice (Jackson, 2011)	23
Obrázek 2: Cykly strategického managementu ve veřejné správě (Půček, 2012)	28
Obrázek 3: Umístění mikroregionu Holešovsko ve Zlínském kraji (Mikroregiony Zlínského kraje 2005, © 2006).....	31
Obrázek 4: Mapa mikroregionu Holešovsko (Jurášková, 2007)	31
Obrázek 5: Silniční síť v mikroregionu Holešovsko (RSZK, © 2014)	42
Obrázek 6: Lokalita brownfields farma Přílepy (Zlínský kraj, 2010).....	53

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Přehled nejvhodnějších operačních programů pro podporu regenerace lokalit brownfields v České republice v programové období 2007- 2013 (vlastní zpracování, Novosák, 2009).....	26
Tabulka 2: Členění lokalit brownfields podle jejich rozlohy (vlastní zpracování, Novosák a Bednář, 2011)	38
Tabulka 3: Rozdělení lokalit brownfields podle komplikovanosti vlastnické struktury (vlastní zpracování, Novosák a Bednář, 2011).....	39
Tabulka 4: Členění doby trvání opuštěnosti (vlastní zpracování, Novosák a Bednář, 2011).....	40
Tabulka 5: Členění podle přímého dopravního napojení (vlastní zpracování, Novosák a Bednář, 2011)	42
Tabulka 6: Aktuální databáze lokalit brownfields v mikroregionu Holešovsko (vlastní zpracování)	46
Tabulka 7: SWOT analýza farmy Přílepy.....	51
Tabulka 8: Harmonogram projektu (vlastní zpracování).....	54
Tabulka 9: Projektové náklady (vlastní zpracování).....	55
Tabulka 10: Struktura financování projektu (vlastní zpracování)	55
Tabulka 11: Návratnost investice na projekt regenerace lokality brownfields farma Přílepy (vlastní zpracování).....	56