

Revitalizace brownfields v okolí Kroměříže se zaměřením na bývalé vojenské prostory

Kateřina Veselá

Bakalářská práce
2016

 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: 2015/2016

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Kateřina Veselá**
Osobní číslo: **M13221**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management a ekonomika**
Forma studia: **prezenční**

Téma práce: **Revitalizace brownfields v okolí Kroměříže se zaměřením na bývalé vojenské prostory**

Zásady pro vypracování:

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Charakterizujte pojem brownfields a související problematiku.
- Uvedte možné přístupy k řešení brownfields.

II. Praktická část

- Analyzujte brownfields v okolí Kroměříže.
- Navrhněte kroky k dokončení revitalizace chátrajících vojenských objektů.

Závěr

Rozsah bakalářské práce: cca 40
Rozsah příloh:
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:


JÁČ, Ivan a kol. Metodika pro revitalizaci brownfields. 1. vyd. Liberec: VÚTS Liberec, 2006, 55 s. ISBN 80-239-7639-7.
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.
ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra a kol. Rekonverze vojenských brownfields. 1. vyd. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006, 218 s. ISBN 80-7194-836-5.
TODD, S. Davis. Brownfields: A Comprehensive Guide to Redeveloping Contaminated Property. 2nd. ed. Chicago: American Bar Association, 2002, 1077 p. ISBN 157073961-7.

Vedoucí bakalářské práce: RNDr. Aleš Ruda, Ph.D.
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
Datum zadání bakalářské práce: 15. února 2016
Termín odevzdání bakalářské práce: 16. května 2016

Ve Zlíně dne 15. února 2016


doc. RNDr. PhDr. Oldřich Hájek, Ph.D.
děkan




Mgr. Jiří Novosák, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

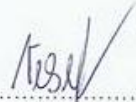
Prohlašuji, že

- beru na vědomí, že odevzdáním bakalářské 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;
- beru na vědomí, že bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že na moji bakalářskou 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;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen připouští-li tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považuji se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

Prohlašuji,

1. že jsem na bakalářské práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
2. že odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 12.5.2016


.....
podpis diplomanta

ABSTRAKT

Cílem bakalářské práce je analyzovat vojenské brownfields na území města Kroměříže a následně navrhnout další možné postupy, které přispějí k jejich revitalizaci. Brownfields představují dlouhodobě problematické objekty, a právě proto je žádoucí snižovat jejich počet. Náplní teoretické části je obecná charakteristika brownfields a možné přístupy k řešení jejich revitalizace, včetně finančních nástrojů. V následující praktické části je popsána charakteristika města Kroměříže a představení nevyužívaných objektů, které se zde nacházejí. Mezi ně patří dva bývalé vojenské areály, a to Žižkovy a Rybalkovy kasárny. K nim se váže vypracování SWOT analýzy se zaměřením na jejich možné budoucí využití, a dále vyhodnocení a vytvoření projektových záměrů.

Klíčová slova: brownfields, revitalizace, kasárna, SWOT analýza, Kroměříž, regionální rozvoj, vojenské prostory

ABSTRACT

The aim of the bachelor thesis is military brownfields analysis in the area of Kroměříž and then propose other possible approaches which could help to its revitalization. Brownfields are long-term problematic objects and it is the reason, why is necessary to reduce its number. The purpose of the theoretical part is basic characteristic of brownfields and possible approaches to solving its revitalization, including financial instruments. In the following practical part is described the characteristic of treated areas and description of unused military areas located in Kroměříž, too. Into these areas belong two military areas, namely Žižka and Rybalka barracks. For these two objects is elaborated SWOT analysis focused on its possible future use and also to evaluation and creation of projects intention.

Keywords: brownfields, revitalization, barracks, SWOT analysis, Kroměříž, regional development, military areas

Na tomto místě bych ráda poděkovala pánům RNDr. Pavlu Bednářovi, Ph.D., Ing. Pavlu Grebeníčkoví, Ph.D. a RNDr. Aleši Rudovi, Ph.D. za jejich ochotu, čas a cenné rady, které mi poskytli při psaní této bakalářské práce.

Dále bych ráda poděkovala své rodině a přátelům za jejich podporu během celého studia.

„Úspěch nepřijde za námi, musíme se za ním vydat a získat ho.“

Marva Collinsová

OBSAH

ÚVOD	8
CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE	9
I TEORETICKÁ ČÁST	10
1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA PROBLEMATIKY BROWNFIELDS	11
1.1 TYPOLOGIE BROWNFIELDS	12
1.2 VOJENSKÉ BROWNFIELDS V ČESKÉ REPUBLICE	15
2 PŘÍSTUPY K REVITALIZACI BROWNFIELDS	17
2.1 VYUŽITELNOST OBJEKTŮ BROWNFIELDS	17
2.2 NADNÁRODNÍ, NÁRODNÍ A REGIONÁLNÍ STRATEGIE KE SNIŽOVÁNÍ POČTU BROWNFIELDS	19
2.3 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BROWNFIELDS	23
II PRAKTICKÁ ČÁST	31
3 CHARAKTERISTIKA MĚSTA KROMĚŘÍŽ A BROWNFIELDS V JEHO OKOLÍ	32
3.1 ANALÝZA BROWNFIELDS V KROMĚŘÍŽI A JEHO OKOLÍ	36
3.2 VOJENSKÉ BROWNFIELDS V KROMĚŘÍŽI	40
3.2.1 Žižkovy kasárna	41
3.2.2 Rybalkovy kasárna	46
4 SWOT ANALÝZA MĚSTA KROMĚŘÍŽE	49
5 NÁVRHY NA DOKONČENÍ REVITALIZACE ZBÝVAJÍCÍCH VOJENSKÝCH OBJEKTŮ.....	53
ZÁVĚR	56
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	57
SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	62
SEZNAM OBRÁZKŮ.....	63
SEZNAM TABULEK	64
SEZNAM GRAFŮ.....	65
SEZNAM PŘÍLOH	66

ÚVOD

S problematikou brownfields se zřejmě někdy v průběhu života setkal každý z nás, může to být zarostlá nevyužívaná louka, kterou míjíme cestou do práce, nebo zchátralá opuštěná továrna, která hanobí naše město. Ačkoliv většina lidí nevnímá vážnost současného stavu, je nutné si uvědomit, že počet brownfields stále roste a přesně to brání udržitelnému rozvoji, který je v posledních letech tak důležitý.

Poprvé se pojem brownfield objevil v České republice již v 70. letech, nicméně největší nárůst počtu brownfields se projevil až v posledním desetiletí 20. století. V této době vznikaly převážně průmyslové brownfields, protože došlo k přechodu ze socialistického systému centrálně plánované ekonomiky na ekonomiku tržní, což mělo za následek, že mnoho podniků nezvládlo situaci na trhu a musely omezit nebo úplně ukončit výrobu. Mnoho výrobních hal a budov tedy přestalo sloužit své původní funkci, a jelikož pro ně nebylo žádné nové využití, začaly chátrat.

Tato práce je ovšem zaměřená zejména na vojenské brownfields. Ty vznikaly z toho důvodu, že se Česká republika zavázala ve Varšavské smlouvě a jiných mezinárodních dohodách k postupné redukci počtu zbraní i vojáků kvůli mírovým účelům. To mělo za následek, že došlo ke snižování rozpočtů pro armádu, a vojáků postupně ubývalo. Město Kroměříž mělo dlouhou vojenskou tradici již od první republiky, takže úbytek vojáků byl velmi citelný.

Počet vojáků pozvolna upadal a ke konci roku 2004 byla povinná vojenská služba zrušena úplně. S tím nastala otázka jak využít prázdné vojenské prostory. Ve městě se nachází dva areály - Rybalkovy a Žižkovy kasárny, přičemž každý z areálů prošel částečnou revitalizací. Stále se zde ale nachází objekty, u kterých je revitalizace velmi potřebná. Tímto krokem by došlo ke zlepšení udržitelného rozvoje a zatraktivnění města Kroměříže jako takového.

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Hlavním cílem této práce je analyzovat brownfields v Kroměříži a okolí se zaměřením především na brownfields vojenského typu. Dále vypracovat návrh na revitalizaci a regeneraci těchto vojenských areálů, aby přinášely užitek nejen občanům, ale také aby vytvořily město jako takové více atraktivní. Lze říci, že tato práce je rozdělena do tří dílčích cílů. Prvním takovým cílem je seznámit čtenáře s problematikou brownfields – s možnostmi opětovného využití, s dělením brownfields, se způsoby jejich financování atd. Dalším dílčím cílem je charakterizovat jednotlivé chátrající objekty v okolí Kroměříže a zaměřit se zejména na současně nevyužívané vojenské prostory v Kroměříži. A konečně posledním dílčím cílem je vytvořit samotný návrh na nové využití vojenských objektů na základě SWOT analýzy.

Při tvorbě této práce bylo použito hned několik různých metod. Zejména v teoretické části převládala metoda literární rešerše, při které je cílem obeznámit čtenáře s tvrzeními a názory různých autorů. Použití rešerše předchází vyhledání informací a seznámení se s daty. Ty pocházely z knižních i internetových zdrojů, odborných časopisů a článků z elektronických databází.

Pro kvantitativní účely byly využity informace o počtu, rozloze a bývalém zaměření brownfields především z internetových stránek CzechInvestu a z oficiálních webových stránek Zlínského kraje.

Součástí praktické části práce je SWOT analýza, jejíž podstatou je odhalení nejen silných a slabých stránek, ale i příležitostí a hrozeb zkoumaného objektu. Tato analýza byla vytvořena na základě vlastních poznatků autorky, které jsou doplněny o údaje ze Strategického plánu města Kroměříže pro období 2010 – 2020. Na základě této analýzy byla vytvořena návrhová část pro nové využití chátrajících vojenských objektů.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA PROBLEMATIKY BROWNFIELDS

Brownfields lze charakterizovat mnoha způsoby, jelikož neexistuje žádná jednotná definice. V praxi to často znamená, že co autor, to jiný názor.

Podle Jacksonové (2004, s. 3) patří mezi brownfields pozemky a budovy v urbanizovaném území, které již ztratily své původní využití, anebo jsou v současnosti málo využívané. Často se u nich také předpokládá jisté ekologické poškození, díky čemuž mají nejen negativní ekonomické účinky, ale i neblahý fyzický vliv na své okolí.

Todd (2002, s. 5) k tomu dodává, že brownfields jsou spojeny s ohrožením městských oblastí, zejména v centrálních městech s předměstím, kde se dříve rozvíjel těžký průmysl.

Z českých zdrojů zase pánové Novosák a Bednář (2011, s. 4) zdůrazňují, že se definice brownfields liší napříč jednotlivými zeměmi. Každá země má různá kritéria hodnocení. Například země s nízkou hustotou zalidnění kladou spíše důraz na kontaminaci místa. Naopak země s vysokou hustotou zalidnění zohledňují spíše rozvojový aspekt.

Kadeřábková (2009, s. 4) uvádí, že termín „brownfields“, popř. „brownfield sites“, je převzat z anglického jazyka a znamená nevyužívané či ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny, komerční nebo obytné objekty. Doslovný překlad, který by zněl „hnědá pole“ se v České republice nepoužívá. Můžeme se setkat s výrazem „deprimující zóny“, které využívá Ministerstvo pro místní rozvoj, nebo ekvivalentem „narušené pozemky“ – takové označení zase používá Ministerstvo životního prostředí. V praxi se v oficiálních dokumentech i v neformální komunikaci využívá anglický termín, tedy brownfields, a to především kvůli své nezaměnitelnosti.

Výchozí dokument v problematice brownfields v České republice vydalo Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO) s názvem Národní strategie regenerace brownfieldů (2008, s. 3) a definuje brownfields jako „*nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívána, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniklá jako důsledek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využít, aniž by proběhl proces jeho regenerace.*“ Tato definice je pro ČR směrodatná, protože se od ní odvíjí činnost veřejné správy. S tímto tvrzením souhlasí i agentura CzechInvest, která je v přímé spolupráci s MPO.

Pro pochopení souvislostí a rozlišení lokalit je nutné si objasnit ještě pojem **greenfields**. Anglické slovo „greenfield“ není v českém jazyce příliš známé, jelikož se zde používá spíše pojem „zelená louka“. Velmi časté jsou věty typu, že si někdo postavil dům na „zelené louce“ atd.

Cleghorn (Municipal World, 2013, p. 7) formuluje greenfields jako prostory, které v minulosti nikdy nebyly využity k zástavbě. Dále také dodává, že jde často o plochy, které měly dřívější funkci v zemědělské činnosti.

Problematika spojená s brownfields se v ČR zviditelnila až kolem 90. let 20. století, nicméně brownfields se v našem okolí vyskytují už delší dobu. Český průmysl a závody s výrobní tradicí jsou zde již z 19. století. Každá inovace v podniku s sebou přináší nové požadavky, se kterými se podnik postupně vyrovnává. Prudké změny v poptávce, nová konkurence i větší technologické změny však mohou vést ke ochabnutí stávajících struktur a tím i ke kolapsu jako takovému.

Lze tedy říci, že brownfields vznikají jako důsledek reakce trhu na restrukturalizační tlaky ve společnosti. Soukromý sektor tuto situaci často sám nezvládne, a proto je obvykle nezbytná určitá forma veřejného zásahu. Tím se ale brownfields dostávají do uzavřeného kruhu – neudržované budovy a areály způsobují úpadek prestiže obci a snižují i její hodnotu majetku a investoři ztrácejí motivaci financovat rekonstrukci kvůli vysokým nákladům. (Kadeřábková, 2009, s. 60-61)

1.1 Typologie brownfields

Zejména z důvodu přehlednosti je potřebné jednotlivé brownfields uspořádat podle společných znaků. Tato metoda je založena na rozčlenění soustavy objektů a jejich následného seskupování. Brownfields lze členit podle různých hodnotících kritérií. To dokládá i Kadeřábková (2009, s. 6-8), která tvrdí, že hodnotícím kritériem může být míra ekologické kontaminace, možnosti budoucího využití, lokalita, ve které se brownfields nachází atd.

Nejčastěji se brownfields dělí z **hlediska původu jejich vzniku**. U těchto objektů se předpokládá, že se neobnoví jejich původní funkce, ale že budou zrekonstruovány a využívány za novým účelem. Týká se to například zemědělských nebo armádních objektů, kde je velmi nízká šance, že budou sloužit účelu, za kterým byly vybudovány. V současné době je kladen největší důraz na občanskou vybavenost.

Důvodem vzniku *nevyužívaných průmyslových zón v urbanizovaném území* je zejména změna v orientaci českého průmyslu. Dříve byla Česká republika více zaměřena na těžkou průmyslovou výrobu, naproti tomu v dnešní době se podniky zabývají spíše produkcí spotřebního zboží.

Další skupinu představují *nevyužívané administrativní objekty ve vnitřních zónách měst*, které byly dříve sídlem pracovníků pro administrativní činnost obce. Pro nedostatek prostředků si však obec postupem času nemohla dovolit jejich provozování a údržbu a nepodařilo se jim prozatím najít ani nového majitele. Do této skupiny patří i brownfields, které vznikají při rychle probíhajících změnách strukturního a funkčního uspořádání urbanizovaného území. Například v centrálních zónách velkých měst jsou mnohé původně obytné domy přestavovány k nebytovým účelům. Takto vytvořené kancelářské a komerční prostory jsou nabízeny firmám i jednotlivcům. Čas ale ukáže, že takových prostor je nadbytek a není pro ně využití.

Specifickou skupinou jsou *nevyužívané objekty Českých drah a Správy železniční dopravní cesty*, které spadají do vlastnictví státu. Problém ovšem nastává v tom, že jejich kompletní majetek nebyl dodnes zcela zinventarizován a ohodnocen. Vzhledem k tomu, že železniční dopravu nahradily jiné způsoby dopravy, železniční síť nemá dostatečné využití a chátrá. Díky nedostatku financí není řada objektů dlouhodobě udržována a mnoho budov se nachází v natolik špatném stavu, že postupem času budou nepochybně určeny k demolici.

Nevyužívané objekty ozbrojených složek jsou spojeny s odchodem sovětských vojsk z našeho území a také se zrušením vojenských posádek Armády České republiky kvůli mezinárodním dohodám, které omezovaly jejich počet. Důvody vzniku těchto brownfields jsou detailněji vysvětleny v následující kapitole.

Zřejmě největší počet brownfields tvoří *nevyužívané zemědělské objekty*. Důvodem jsou zejména změny vlastnických vztahů a regulace produkce určitých komodit po roce 1989. Šilhánková (2006, s. 12) dodává, že největší část zemědělských brownfields tvoří zejména nevyužívané a zdevastované objekty bývalé družstevní velkovýroby. Tvrdí také, že velmi radikálně klesá hrubá měsíční mzda v oboru zemědělství a lesnictví, což je důkaz o tom, že jsou tyto sektory nedostatečně oceňovány. Environmentální politika státu by se měla především soustředit na ochranu krajiny a ekosystémů. V současné době je problémem velký nedostatek peněz, který znemožňuje rekonstrukci hospodářských budov a jejich maximálně efektivní využívání.

Další problematickou skupinou brownfields jsou *pozůstatky ukončené důlní činnosti těžby nerostných surovin*. Sanace a znovu začlenění důlních objektů do okolní krajiny je dlouhodobou záležitostí, která je spojena především s vysokými náklady na revitalizaci území. Hlavním cílem je obnovení přirozených ekosystémů.

Šilhánková (2009, s. 13) k tomuto dělení přidává ještě jednu skupinu, a to *rezidenční brownfields*. Tyto brownfields jsou situovány do strukturálně postižených a hospodářsky slabých regionů s vysokou nezaměstnaností, které vykazují úbytek stálého obyvatelstva. Část ekonomicky aktivního obyvatelstva se stěhuje za prací a jejich bývalá sídla se stávají pouze rekreačními nebo vůbec nevyužívanými, protože jsou neprodejná.

Podobné je to i s panelovými domy, jejichž životnost pomalu končí. Ve veřejných rozpočtech často není dostatek financí na jejich rekonstrukci. Konečnou fází tohoto procesu může být postupné vybydlení panelových sídlišť a jejich přeměna v brownfields.

Dalším hlediskem, podle kterého lze brownfields členit je **ekonomická atraktivita**. Faktory ekonomické atraktivity území představuje umístění lokality a míra poškození objektů včetně vyčíslení nákladů na ekologickou likvidaci. Důležitá je také celková sociální úroveň a míra vzdělanosti obyvatelstva a možnost propagace lokality.

Podle této typologie jsou brownfields rozděleny podle možnosti ekonomiky řešit tyto projekty buď s pomocí prostředků soukromých investorů, nebo prostřednictvím státu. (Kadeřábková, 2009, s. 8-9)

Projekt s nulovou bilancí - takovéto nemovitosti jsou v anglicky mluvících zemích nazývány jako whitefields. Postup je takový, že se o brownfields postará samotný trh díky dobré lokaci. Nejsou tedy nutné žádné investice z veřejných prostředků.

Následují *projekty s mírnou podporou*, které se na rozdíl od prvního případu nenacházejí v tak atraktivní lokalitě. U těchto typů projektů se počítá s veřejnou podporou, ať už v nefinanční podobě, nebo ve formě veřejných prostředků. Tato podpora je použita výhradně pro nákladové mezery projektu. Nejčastější poměr veřejných a soukromých prostředků je 1 : 5 a více. Znamená to, že pokud je financována jedna koruna z veřejných financí, soukromý investor by měl přispět nejméně pěti a více korunami.

Do skupiny *nekomerčních projektů* patří lokality a nemovitosti, u nichž je rozvoj veden zejména sociálními cíli nebo ochranou životního prostředí. Díky tomuto zaměření je vhodné využít pomoc Evropské unie a získat prostředky ze strukturálních fondů. Poměr soukromých a veřejných financí je zde zastoupen v poměru od 1 : 1 do 1 : 4.

Pokud spadá objekt do kategorie *nebezpečných projektů*, je již obvykle v havarijním stavu, kdy může ohrozit lidské zdraví nebo životní prostředí. Pokud není možné, aby ten, kdo škody způsobil, převzal zodpovědnost, nastává odstranění objektu z veřejných prostředků.

Ostatní projekty spadají do nekomerčních oblastí a je více než pravděpodobné, že pro ně v delším časovém horizontu nebude nalezeno nové využití. Řešení této problematiky bude vyžadovat vytvoření speciálního programu, který by byl zaměřen na revitalizaci pozemků do nezastavěných ploch přírodního charakteru.

Brownfields lze dělit i **podle stupně ekologické zátěže**, kde jsou pouze 3 možnosti hodnocení stávající situace:

1. Brownfields, u kterých byly provedeny ekologické analýzy, avšak žádná ekologická zátěž nebyla prokázána.
2. Brownfields, u kterých se předpokládá ekologická zátěž, která však nebyla potvrzena ekologickými analýzami.
3. Brownfields, u kterých ekologická zátěž již byla prokázána. (Šilhánková, 2006, s. 14)

U stávajících brownfields je zásadní otázka hledání **možností jejich nového využití**, a právě z tohoto hlediska se brownfields rozdělují na:

1. Pozemky a objekty, které jsou stále schopné nalézt nové využití, ať už s pomocí soukromého sektoru, veřejného, anebo spoluprací obou.
2. Pozemky a objekty, které jsou schopné nalézt nové využití pouze s pomocí veřejných finančních prostředků.
3. Pozemky a objekty, pro které nelze nalézt nové využití a musí dojít k jejich rekultivaci. (Šilhánková, 2006, s. 14)

1.2 Vojenské brownfields v České republice

Mezi hlavní důvody vzniku vojenských brownfields patří redukce zbraní a vojáků podle mezinárodních smluv, včetně Varšavské dohody a ukončení povinné vojenské služby, tedy jedním slovem - demilitarizace. Ta měla, kromě jiného, za důsledek vznik opuštěných vojenských objektů a areálů, tzv. *vojenské brownfields*. Tyto brownfields sloužily řadě specifických funkcí, což je nutno brát na vědomí při případné revitalizaci.

Vzhledem k tomu, že velká část těchto oblastí je umístěna uvnitř obcí, nebo s nimi přímo sousedí, je nezbytné, aby se při jejich revitalizaci postupovalo s velkou citlivostí. (Herčík, 2014, s. 2)

Šilhánková (2006, s. 12) souhlasí s tím, že za vznik vojenských brownfields může především odchod sovětských vojsk a rušení vojenských posádek Armády České republiky. Po odlivu sovětských vojáků zůstaly napůl vybavené, avšak zdevastované domy, hlavní položku však tvoří vlastní opuštěné vojenské prostory. Jejich dalšímu využití může dodnes bránit nejen kontaminace jednotlivých složek životního prostředí, ale také přítomnost nebezpečných vojenských látek a materiálů, včetně munice.

To je hlavní důvod, který nutí obce, aby se vypořádaly s rozlehlými brownfields vojenského typu. Jedná se hlavně o budovy kasáren, vojenské areály s ekologickými zátěžemi, ostatní stavby a infrastrukturu.

Šilhánková (2006, s. 14) se ve své knize zaměřila výhradně na vojenské brownfields a tvrdí, že je vhodné rozdělit tyto **brownfields podle své původní funkce** zejména z důvodu jejich možného následovného využití.

Podle této teorie se brownfields dělí na vojenské výcvikové prostory, letiště, skladiště, kasárna, bunkry a opevnění, bojiště, továrny a sklady s výbušninami a municí a zařízení pro výrobu bojových chemických látek.

Dále také popsala klasifikaci vojenských **brownfields podle intenzity jejich využití** na nesystematicky vojensky využívané území, systematicky vojensky využívané území a opakovaně vojensky využívané území.

2 PŘÍSTUPY K REVITALIZACI BROWNFIELDS

K revitalizaci nejrůznějších objektů a ploch lze přistupovat několika způsoby. Přitom se však vždy musí brát v potaz faktory, které s objekty úzce souvisí. Může jít například o umístění objektu, finanční prostředky, stupeň ekologické zátěže, různé omezení podle územního plánu nebo zastupitelů města atd.

Podle Jáče (2006, s. 12-13) je nejefektivnější přistupovat k řešení brownfields z pohledu možností jejich následného využití v regionu. Toto budoucí využití samozřejmě musí být v souladu se strategií a územním plánem dané obce.

2.1 Využitelnost objektů brownfields

Podle následného využití jsou brownfields zaměřeny na různé aktivity.

Inovačním podnikáním se rozumí podnikatelské aktivity, které se specializují na soustavnou realizaci inovací. Pro lepší představu se za tímto označením schovávají činnosti poradenských agentur, subjekty, zabývající se vzděláváním v oblasti podnikání, zaváděním inovací do výroby atd.

Ve skupině *zemědělských brownfields* jde o využívání zejména pro zemědělskou a farmářskou činnost.

Pod pojmem brownfields využívané *pro volnočasové aktivity* se rozumí např. vytváření sportovních a turistických zařízení, zábavních center apod. Budování volnočasových zařízení má velký potenciál, protože v poslední době je o tyto aktivity velký zájem.

U brownfields využívaných *pro bydlení* se řeší problematika využitelnosti deprimujících zón pro potřeby bydlení.

Další skupinou je *občanská obslužnost*. Tím se rozumí obchody a služby, které jsou umístěny na strategických místech tak, že šetří obyvatelům volný čas a umožňují život bez nadměrného plánování.

Do problematiky *komerční obslužnosti* spadá využití neprůmyslových deprimujících zón pro komerční účely. Pojem „komerční využití“ je velmi široký, můžeme si pod ním představit restaurační zařízení, obchody různého zaměření, masážní nebo kadeřnický salon, kavárnu atd. Při zvažování brownfields pro komerční účely je vhodné předem zvážit vhodnost lokality pro daný podnikatelský záměr, popř. provést marketingový průzkum. (Jáč, 2006, s. 14-24)

U všech těchto typů brownfields se **hodnotí určitá kritéria.**

Kritérium *prostorové využitelnosti* posuzuje zejména reálné využití stávajícího prostoru. Informuje případné investory o eventuálních bariérách stavby a o možných překážkách produkčních možností. Toto kritérium bude u každého možného využití jiné. Například pokud má být brownfield využité pro účely bydlení, mělo by se nacházet v dosahu centra města. Oproti tomu pokud je záměr využít brownfield pro zemědělskou činnost, bude žádoucí, aby se objekt nacházel na okraji obce.

U kritéria *prostorového vymezení* se bere v úvahu vliv okolního prostředí brownfields, jako je např. hlučnost, prašnost, atd.

Jedním z nejdůležitějších faktorů je *dopravní napojení a obslužnost*. Pro téměř všechny možnosti využití brownfields jsou nesmírně důležité dopravní možnosti. Spadá sem dálniční, silniční a železniční připojení, ale i dosah veřejné autobusové a železniční dopravy.

Dalším faktorem je *potenciál ekonomického rozvoje*, který zahrnuje ukazatele rozvoje daného regionu.

Občanská vybavenost je důležitým faktorem hlavně v možném využití brownfields pro účely bydlení, protože se vztahuje k potřebám obyvatel. Síť občanské vybavenosti vypovídá o kvalitě a dostupnosti různých služeb, tvoří ji veřejně prospěšné zařízení, dostupné komerční zařízení atd.

Existují i *ostatní doplňující faktory*, jako je např. cena, charakteristika pozemku, vlastnické vztahy atd.

U brownfields s využitím pro komerční účely se hodnotí ještě doplňující kritéria jako konkurence, dodavatelé, zákazníci, kvalifikovaní pracovníci, zákonná a jiná omezení atd., a to hlavně z důvodu obeznámení se s trhem a lepší orientací v něm.

Pro každý typ brownfields je nutno vybrat jiná hodnotící kritéria podle potřeby. V žádném případě není možné hodnotit dvě různá odvětví podle stejných kritérií. (Jáč, 2006, s. 14-24)

2.2 Nadnárodní, národní a regionální strategie ke snižování počtu brownfields

Každý stát, na jehož území se nachází objekty brownfields, by měl mít vypracovanou strategii s cílem snižování jejich počtu. Takový dokument má samozřejmě i ČR, a to jak na národní, tak i na krajské a někdy i regionální úrovni. Tyto strategické dokumenty musí být ovšem vždy v souladu se zájmy Evropské unie i České republiky.

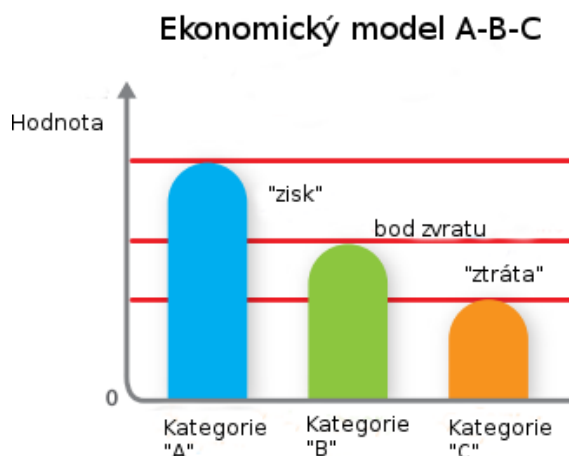
Podle Kadeřábkové (2009, s. 63) je hlavním záměrem České republiky přilákat zahraniční investory. To se z části daří, nicméně investoři často dávají přednost úplně novým oblastem před již dříve urbanizovanými prostory. Jednají tak hlavně z důvodu úspory nákladů. Podniky dávají přednost novým plochám, za které vynaloží jen zlomek ceny v porovnání s tím, jaké by byly náklady na úpravu brownfields. U těch hraje také velkou roli problematika ocenění přírodních zdrojů.

Prioritou není za každou cenu kompletně revitalizovat všechna chátrající území, nýbrž systematicky postupovat v revitalizaci objektů, které leží buď přímo v jádru města, nebo v dosahu obytných zón. Projevuje se zde snaha o znovuzapojení do socioekonomických aktivit tím, že se změní funkce objektu a odstraní se staré bariéry.

Přesto, že je problematika opětovného využití brownfields zahrnuta mezi priority státu, je často řešena na regionální úrovni územní samosprávou. Vzhledem k tomu, že je Česká republika členem Evropské Unie, může čerpat prostředky ze strukturálních fondů, což vyvažuje nedostatek domácích zdrojů. EU je velmi aktivní a k boji proti brownfields vytvořila hned několik projektů. Známé jsou například projekty CLARINET nebo CABERNET. Pozadu nezůstává ani Ministerstvo průmyslu a obchodu, které k této problematice vypracovalo prostřednictvím své agentury CzechInvest Národní strategii regenerace brownfields. Touto Strategii se řídí i kraje, které si upravily cíle podle svých priorit, například Zlínský kraj vytvořil dokument s názvem Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji.

Pokud jde o **přístup k řešení brownfields na nadnárodní úrovni**, je nutno říct, že Evropská unie vytvořila již několik dokumentů zabývajících se problematikou brownfields. Asi nejznámější z nich je projekt CABERNET. Tento název je složeninou slov „Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network“, v českém jazyce se tento výraz nejčastěji překládá jako „cílená činnost k řešení zanedbaných brownfields a vytváření sítě jejich ekonomické regenerace“.

Tento projekt, který vznikl již v roce 2002, se zabývá složitými otázkami, které vyvolává regenerace brownfields. V podstatě jde o fórum, které umožňuje různorodým zúčastněným stranám sdílet své zkušenosti napříč celou Evropou. Díky tomu vznikají nové strategie řízení a inovativní nástroje pro řešení daných problémů.



Obrázek 1 A-B-C model (Ferber, ©2006, s. 43, vlastní úprava)

Asi nejvíce inovativní a zároveň i nejznámější model, ke kterému CABERNET dospěl je tzv. A-B-C model, v němž jsou charakterizovány tři typy objektů podle jejich ekonomické situace (viz. Obrázek 1). Třídou "A" představují vysoce ekonomicky realizovatelné a rozvojové projekty, které financuje soukromý sektor. Objekty kategorie "B" jsou charakteristické tím, že jsou na pomezí dosažení zisku. Na jejich realizaci se často podílí veřejný i soukromý sektor ve vzájemné spolupráci. Do poslední skupiny "C" spadají objekty, jejichž regenerace by se finančně nevyplatila, závisí tedy na veřejném sektoru, zda se rozhodne do těchto brownfields investovat. (Ferber, ©2006, s. 43-44)

Dalším poměrně známým projektem vytvořeným na popud Evropské unie je „Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies“, zkráceně „CLARINET“. V rámci tohoto projektu je řešena především revitalizace a rehabilitace kontaminovaných území. (Ferber and Grimski, 2002, s. 3)

Ani Česká republika příliš neotálela a vydala **Národní strategii regenerace brownfields** (dále jen „Strategie“). Tento dokument byl vypracován Ministerstvem průmyslu a obchodu z důvodu zabezpečení investiční přípravy území pro umístění strategických průmyslových zón a k pokrytí nezajištěných prostředků státního rozpočtu na jejich výstavbu. V České republice existuje celkem 5 strategických dokumentů, které se zabývají problematikou brownfields, a to:

- Strategie udržitelného rozvoje ČR
- Strategie hospodářského růstu ČR
- Strategie regionálního rozvoje ČR
- Politika územního rozvoje ČR

- Státní politika životního prostředí ČR

Národní strategie regenerace brownfields je v souladu s cíli a prioritami těchto dokumentů.

Vizi Strategie (2008, s. 3) je „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.“

Strategie dále zdůrazňuje, že brownfields brzdí rozvoji území, brání hospodářskému rozvoji, negativně působí na životní prostředí a přispívají ke špatnému obrazu území jako celku. Vhodná regenerace by měla přinést nové příležitosti pro podnikatelské subjekty a s tím i nárůst ekonomické aktivity, včetně vzniku nových pracovních míst. (MPO ČR, 2008, s. 2-3)

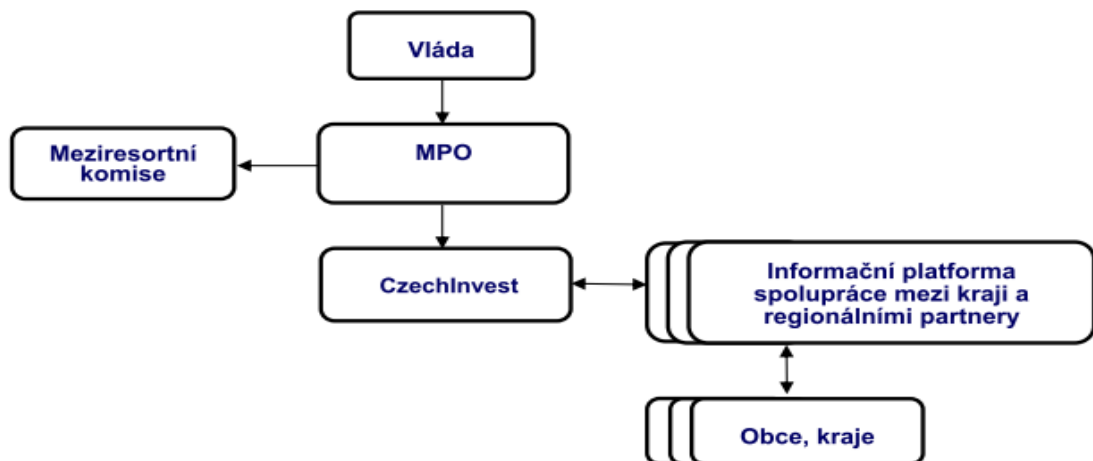
Střednědobé cíle:

- Maximální snaha získávání a využívání prostředků z EU prostřednictvím předkládaných projektů jednotlivých výzev.
- Zohlednění brownfields nejen pro průmyslové využití, ale i pro ostatní činnosti, např. pro zemědělství, bydlení, občanskou vybavenost atd.
- Vzdělávání pracovníků veřejné správy v problematice brownfields.

Dlouhodobé cíle:

- Snížení počtu brownfields jejich revitalizací v souladu s principy udržitelného rozvoje.
- Prevence vzniku brownfields.
- Zlepšení kvality postižených oblastí a jejich socioekonomický rozvoj.
- Odstraňování ekologických zátěží, které přispěje ke zlepšení životního prostředí.
- Efektivnější využití veřejných financí na revitalizaci brownfields, u kterých je nezbytný zásah veřejného sektoru.
- Zajištění lepší a účinnější regenerace projektů díky profesionálnímu řízení.

Při snaze o zajištění těchto cílů spolupracují ministerstva jak s krajskou, tak i s regionální úrovní. (viz. Obrázek 2). (MPO ČR, 2008, s. 5-6)



Obrázek 2 Schéma spolupráce národní, krajské a regionální úrovně (MPO ČR, 2008, s. 6)

Pokud jde o **strategie využívání brownfields na krajské úrovni**, je nutno říci, že přístupy jednotlivých krajů se velmi liší. Většina krajů má vypracované strategie k problematice brownfields, avšak často se můžeme setkat s tím, že jsou méně propracované nebo i zastaralé. V roce 2010 byl schválen strategický dokument pro řešení problematiky brownfields ve Zlínském kraji s rozlohou nad půl hektaru – *Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji*. Tento dokument vychází především ze Strategie rozvoje Zlínského kraje pro období 2009 – 2020 a z Programu rozvoje územního obvodu Zlínského kraje.

Hlavním důvodem pro vytvoření Strategie bylo zlepšení celkového obrazu Zlínského kraje minimalizací počtu brownfields. Tím by se měly otevřít nové příležitosti pro podnikatele, což způsobí nárůst ekonomických aktivit, pracovní příležitosti a zlepšení životního prostředí v revitalizovaných oblastech. Vizí Zlínského kraje je díky aktivní spolupráci a aplikaci dostupných nástrojů dosáhnout do roku 2020 co nejefektivnější regenerace brownfields a jejich následného využití.

Dílními kroky k dosažení této vize je zvyšování povědomí občanů o možnostech regenerace brownfields, zapojení municipalit do otázky řešení budoucího využití chátrajících prostor a zvýšení zájmu investorů vytvořením přehledu o investičních příležitostech. Důležitým faktorem je také vyjasnění majetkoprávních vztahů, protože předpokladem růstu je aktivní spolupráce všech potenciálních aktérů (viz. Obrázek 3). (Zlínský kraj, 2010)



Obrázek 3 Schéma spolupráce potenciálních aktérů na revitalizaci brownfields (Zlínský kraj, 2010)

2.3 Možnosti financování brownfields

Existují mnohé možnosti, pomocí kterých lze revitalizovat chátrající brownfields. Podle Jáče (2006, s. 30) je velmi důležité při výběru způsobu financování důsledně zvážit všechna rizika i požadavky. Mezi základní způsoby, kterými lze financovat revitalizaci brownfields patří financování ze soukromého sektoru, z veřejného sektoru, nebo spolupráce obou sektorů známá jako Public-Private Partnership (PPP).

Pokud se obce nebo kraje rozhodnou pro revitalizaci brownfields, které mají být **financované prostřednictvím vlastních rozpočtů**, měly by nejdříve zhodnotit jejich současný stav. Jelikož je vynaložení financí na regeneraci chátrajících objektů dlouhodobá záležitost, která přesahuje časový horizont období ročního rozpočtu, je podmínkou zahrnutí do dlouhodobého rozpočtového výhledu.

Tento rozpočtový výhled je pomocným nástrojem územně samosprávného celku, který slouží pro střednědobé finanční plánování rozvoje jeho hospodářství. Sestavuje se zpravidla na dva až pět let následujícím po roce, na který se sestavuje roční rozpočet. Při jeho vytváření se berou v úvahu všechny pravidelně se opakující výdaje a dlouhodobě uzavřené smluvní vztahy. Prioritní je vyčíslení financí, které jsou potřeba ke splacení dlouhodobých závazků obce, např. splátek úvěrů a půjček. Následně se zvažují všechny dlouhodobé záměry pro rozvoj obce, přičemž se berou v úvahu i finanční zdroje potřebné k jejich naplnění.

Každá obec má samozřejmě své příjmy a výdaje v jiné výši. Příjmy mohou tvořit například příjmy z vlastního majetku, z vlastní hospodářské činnosti, ze správní činnosti a výkonu státní správy, z místních poplatků, výnosy z daní, přijaté peněžní dary a příspěvky atd. Poměrně významnou část příjmu obcí tvoří daně, u krajů jsou to zejména *dotace*.

Pro získání dotace, ať už z krajského, státního nebo evropského rozpočtu, je jednou ze zásadních podmínek to, že obec musí mít jako žadatel zpracovanou a schválenou územně plánovací dokumentaci. To je pro menší obce finančně velmi náročné a celá řada z nich si to nemůže dovolit. V takovýchto případech často zasahuje kraj s nabídkou uhrazení části nákladů souvisejících s pořízením nové dokumentace. Tato výpomoc v podobě *dotací z krajů* se osvědčila, protože je v zájmu všech zúčastněných, aby se zlepšila současná situace. Například pokud by šlo o problematiku s revitalizací brownfields, je v zájmu obce odstranit tyto chátrající prostory ze svého okolí co nejdříve, protože mu snižují atraktivitu a mohou být i nebezpečné. Kraj má v tomto případě stejný zájem protože, jeho dlouhodobým cílem je zatraktivnit své území, do něhož obec spadá. Efektivní spolupráce kraje s obcí může mít tedy pozitivní účinky, které jsou příznivé pro všechny zúčastněné.

Krajům a obcím je převáděna odpovídající část daňových výnosů státu, které tvoří příjmy do jejich rozpočtů. Mimo to mohou získat také různé *dotace ze státního rozpočtu*.

Mezi velmi využívanou skupinu patří *účelové dotace*, které jsou charakterizovány přesným účelem použití. Může jít například o konkrétní akce, potřeby atd. Před schválením těchto dotací musí být znám ne jenom účel, ale i přesné stanovení podmínek pro použití dotací, přičemž se obec musí určitou částí podílet na úhradě nákladů.

Další skupinou jsou *odvětvové vyrovnávací dotace*. Protože jsou tyto dotace poskytovány obcím na financování činnosti ve školství, zdravotnictví a sociální péči, mají na ně nárok pouze ty obce, na jejichž území se takováto zařízení nachází.

Mezi neúčelové dotace patří *územní vyrovnávací dotace*, u nichž má obec možnost volby, na jaký účel prostředky vynaloží. Primárně jsou tyto finance určeny na snížení výraznějších rozdílů v příjmech obce v letech po sobě následujících.

Pro mimořádné potřeby se obcím poskytují *návratné finanční výpomoci*. Jejich poskytování se nabízí v případech, kdy nastane časový nesoulad mezi realizací rozpočtových výdajů a zajištěním příjmů. Tyto finanční výpomoci jsou bezúročné a je povinností dlužníka tyto prostředky do státního rozpočtu vrátit.

Existují i *mimořádné dotace*, které jsou čerpány z rezerv státního rozpočtu. Jak už i název napovídá, jsou mimořádné, což znamená, že je o nich rozhodováno až v průběhu rozpočtového roku. Vždy jde o účelové dotace jako je například rekonstrukce kulturních památek.

Některé státní instituce, především určitá ministerstva, jsou ochotné poskytnout finanční prostředky na řešení problematiky brownfields. Jedná se tedy o **financování s pomocí ústředních orgánů státní správy**.

Fond národního majetku České republiky ve spolupráci s Ministerstvem životního prostředí (MŽP) zajišťuje současným majitelům majetku úhradu nákladů na odstranění ekologických zátěží, které vznikly před privatizací. Jedná se především o kontaminovaná místa, jako jsou podzemní vody, skládky, stavební konstrukce apod. Některé takové lokality představují velký problém zejména proto, že náklady na odstranění ekologických škod majetku mohou převýšit jeho celkovou hodnotu.

MŽP také vytvořilo mnoho programů, ze kterých je financováno zlepšení životního prostředí v ČR. Velmi podporované je oddělení obytných a průmyslových zón pomocí vegetačních pásů nebo zřizování zelených ploch a parků v městských částech. Nezapomíná se přitom ani na péči o urbanizované prostředí, revitalizaci říčních systémů a podporu vodohospodářských ekologických akcí.

Dalším ústředním orgánem je *Ministerstvo kultury* (MK), pod které spadá Národní památkový ústav, prostřednictvím kterého je ministerstvo zodpovědné za péči a regeneraci městských památkových rezervací a zón. Cílem je zamezit pozvolnému úpadku historických center měst. MK se dlouhodobě snaží o získávání prostředků prostřednictvím strukturálních fondů Evropské unie.

Úkolem *Ministerstva pro místní rozvoj* (MMR) je podporovat hospodářský rozvoj obcí, obnovu obytných, kulturních i hospodářských objektů, budování občanské vybavenosti, technické infrastruktury a péče o krajinu. Na základě přesně stanovených ukazatelů poskytuje MMR účelově závazné dotace. Dotace může poskytovat i EU nebo kraj, ale souhrn všech dotací celkem může činit maximálně 85 % celkových nákladů projektu.

O sanaci lokalit po těžbě uranu a lokalit znečištěných radionuklidy se prostřednictvím veřejných rozpočtu stará *Ministerstvo průmyslu a obchodu* (MPO) ve spolupráci s dalšími ústředními orgány státní správy (např. MŽP, Státní úřad pro jadernou bezpečnost). Sanace jsou prováděny výhradně na základě vládou schválených technických plánů likvidace.

Dále se na financování podílí i *Ministerstvo vnitra* (MV), které ve spolupráci se Svazkem měst a obcí ČR vytvořilo projekt „Čistá obec“. Cílem je podpora místních aktivit zaměřených na revitalizaci zanedbaných objektů a nalezení jejich nového využití. Důvodem vzniku tohoto projektu byla snaha o vyrovnání se obcím ve vyspělejších evropských zemích s důrazem na čistotu, pořádek a celkový vzhled.

Ne každá obec má dostatek vlastních financí na investování svých záměrů, proto se část z nich rozhodne pro **využití cizího kapitálu**. Existuje mnoho finančních institucí, které jsou ochotné poskytnout obci úvěr, avšak vždy jen za předem sjednaných podmínek.

Dostane-li se obec do dočasné finanční nouze, může využít *úvěr na přechodný nedostatek finančních prostředků*. Úvěry tohoto typu slouží například ke krytí opožděných toků příjmů, vzniku pohledávek po lhůtě splatnosti za určitými subjekty, výplaty mezd apod. Úvěr může být poskytnut na různý časový horizont a čerpá se jednorázově buď k přímé platbě, nebo převodem na běžný účet obce. Peněžní ústav následně vždy kontroluje účelové využití prostředků.

Další možností je *úvěr na investice*, který slouží k pořízení dlouhodobého hmotného majetku. Předmětem této investice jsou zejména stavby (včetně projektů), stroje, zařízení a ostatní dlouhodobý hmotný majetek. Tento úvěr může být krátkodobý, střednědobý i dlouhodobý a čerpá se zpravidla postupně k přímým platbám na účet dodavatele na základě předložených dokladů obcí.

Poměrně známá je i *Municipální finanční společnost a.s.* (MUFIS), která vznikla již v roce 1994 založením Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou a.s., z důvodu podpory rozvoje financování municipální sféry. Zpočátku byla velmi významná podpora amerického rozvojového projektu Housing Guaranty Program, díky němuž zde investují soukromí investoři z USA. Realizací Programové dohody je pověřena za americkou stranu Agentura pro mezinárodní spolupráci (USAID) a za českou stranu MUFIS a.s. jako oficiální vypůjčovatel. Úvěr je poskytován městům a obcím jako dlouhodobý se splatností sedm až patnáct let a je omezen částkou od 10 do 100 mil. Kč. Cenou úvěru je pevná úroková sazba, která je po celou dobu trvání úvěrového obchodu neměnná. (MUFIS, ©2013)

Další formou podpory obcí jsou *bankovní záruky*. Ty zajišťují plnění platebního závazku, který vyplývá nejčastěji z kupních nebo i jiných smluv. V praxi jde o to, že se banka zaručí za dlužníka (v našem případě obec) a uspokojí věřitele v situaci, kdy dlužník nedokáže

dostát svému závazku. Tyto bankovní záruky mohou být poskytovány jako krátkodobé, střednědobé i dlouhodobé.

Obcím je možno poskytnout i *hypoteční úvěry*, které zná většina lidí ze své vlastní zkušenosti – např. jako hypotéku na dům. Hypoteční úvěr je poskytován pouze dlouhodobě s dobou splatnosti pět až dvacet let a musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Taková nemovitost samozřejmě nesmí být zatížena předchozím zástavním právem ani žádným omezením převodu nemovitosti a vždy musí být pojištěna. Úvěr se čerpá výhradně účelově a banka kontroluje používání prostředků tím, že požaduje předkládání faktur, kupní smlouvy, podávání zprávy o stavu výstavby či rekonstrukce atd. Splátky tohoto úvěru probíhají anuitní formou, splácí se tedy jistina a úrok. Pro obec je tento úvěr výhodný zejména proto, že má naplánované splátky už několik let dopředu, a díky tomu může reálně uvažovat o dalších investicích.

Méně častým způsobem je zajištění finančních prostředků formou *úvěru v cizí měně*. Obce si tento úvěr sjednávají, pokud jsou výhodné kurzové a úrokové podmínky, nicméně mnoho obcí se k tomuto způsobu financování neuchyluje, protože je nutná kalkulace kursového rizika a ostatních nákladů, které nejsou zrovna nízké.

Některé specializované banky nabízejí přímo *municipální úvěr*, který se výhradně specializuje na financování obcí, měst a krajů na území ČR. Jedná se o dlouhodobý účelový úvěr nad deset let a čerpá se zpravidla postupně. Lze z něj financovat dlouhodobý hmotný i nehmotný majetek, financování projektů nebo financování obnovy stávajícího dlouhodobého majetku. Úroková sazba může být buď pevná, nebo i pohyblivá.

Vstupem České republiky do EU se otevřely nové možnosti financování projektů – tzv. **mezinárodní financování**. Tyto projekty ovšem musí projít určitým výběrem, ve kterém jsou omezeny řadou nejrůznějších kritérií.

Přímo se nabízí možnost financování projektů prostřednictvím Evropské investiční banky (EIB). Tato instituce byla vytvořena již v roce 1958 na základě Římských smluv jako orgán tehdejšího Evropského hospodářského společenství. V současné době sídlí v Lucemburku a má podobu akciové společnosti, přičemž akcionáře tvoří členské státy EU. EIB má za úkol poskytovat peněžní prostředky na projekty, a to jak v rámci EU, tak i mimo ni. Banka si na kapitálových trzích půjčuje peníze, a ty následně poskytuje ve formě úvěrů na projekty za výhodnějších podmínek. Prostřednictvím těchto financí realizuje EU své cíle, a to přibližně z 90 % na svém území. EIB klade také velký důraz na spolufinanco-

vání projektů s ostatními investory (tedy PPP). Při úvěrech nad 25 milionů EUR poskytuje banka finance přímo. Pokud jde o nižší částku, zřídí se úvěrový link jině u finanční instituce, prostřednictvím které půjčuje EIB finance svým klientům.

Mimo jiné je EIB většinovým akcionářem Evropského investičního fondu (EIF), který se zabývá hlavně finanční pomocí malým a středním podnikům. (EIB, ©2016)

Od vstupu ČR do Evropské unie v roce 2004 je populární čerpání dotací prostřednictvím *strukturálních fondů*. Zpočátku se tyto dotace nevyužívaly příliš často, nejspíše proto, že tento způsob získávání prostředků byl nový, a mnoho lidí nevědělo, jak si o peníze zažádat. Nicméně postupem času si na tuto možnost lidé zvykli a je trendem využívat tyto dotace v co největší míře.

Evropská unie pravidelně vyhlašuje sedmileté programové období, ve kterém jsou uvedeny jednotlivé operační programy. Skrz tyto programy je možné si na základě výzev zažádat o dotaci na projekt. První programové období, které zasáhlo i ČR, bylo pouze tříleté, a to období 2004 - 2006. Toto období sloužilo zejména k obeznámení se s postupem pro získávání dotací. V následujícím období 2007 – 2013 byla již spolupráce s EU výrazně silnější.

V současné době je programové období 2014 – 2020 a financování ze strany evropských fondů stále probíhá. Je vyčleněno deset národních operačních programů – OP Doprava, Integrovaný regionální OP, OP Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost, OP Výzkum, vývoj a vzdělávání, OP Životní prostředí, Program rozvoje venkova, OP Zaměstnanost, OP Technická pomoc, OP Praha – pól růstu a OP Rybářství. Dále je vymezeno pět operačních programů přeshraniční spolupráce a šest programů nadnárodní a meziregionální spolupráce. V rámci každého programu jsou zveřejněny prioritní osy a cíle, na základě kterých se vyhlašují výzvy.

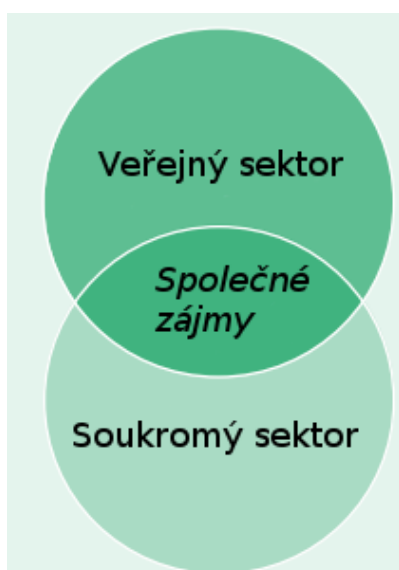
Lze očekávat, že výzvy týkající se revitalizace brownfields se mohou objevit v OP Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost, v Integrovaném regionálním OP, v OP Životní prostředí, za předpokladu, že půjde o kontaminované území, a nebo v programech meziregionální spolupráce. (MMR, ©2012)

Právě na regionální politiku připadá největší část rozpočtu EU (pro současné programové období je to 351,8 miliardy EUR z celkové částky 1 082 miliard EUR). Důvod je takový, že se EU dlouhodobě snaží o vyrovnání regionálních disparit. Tato částka se tedy projeví

v ekonomicky slabších a méně rozvinutých regionech, kam prozatím spadá i Česká republika. (Politiky Evropské unie, ©2014)

V současné době stále patří ČR mezi slabší státy EU. Nicméně to se může změnit s příchodem potenciálních nových členů, jako jsou např. Srbsko, Černá hora a Albánie. Se vznikem členství těchto zemí se budou výdaje EU soustředit zejména na tyto regiony, které jsou méně rozvinuté, a ČR díky tomu nebude mít možnost získávat takovou finanční podporu, na jakou byla dosud zvyklá.

Poměrně novým trendem financování potřeb je **public-private partnership** (PPP). Tento pojem je vysvětlován jako spolupráce veřejného a soukromého sektoru se společným zájmem (viz. Obrázek 4). Pro projekty PPP je typické, že se řídí zákonem o veřejných zakázkách, přičemž veřejný sektor je v roli zadavatele, zatím co soukromý sektor působí jako dodavatel. Tato forma spolupráce je výhodná zejména pro územně samosprávné celky, které jsou buď zadlužené, nebo si realizaci projektu nemohou ze svého vlastního rozpočtu dovolit. U PPP se očekává, že obec zajistí část potřebných financí na realizaci projektu a zbylou část doplatí soukromý sektor.



Obrázek 4 *Jednoduché schéma spolupráce veřejného a soukromého sektoru (The Private Finance Initiative Handbook, vlastní úprava)*

Při financování některých PPP je možné čerpat prostředky i ze strukturálních fondů, a proto je důležité, aby byly projekty v souladu s pravidly EU. Další možnost financování PPP při nedostatku prostředků jsou bankovní úvěry obcím. Obce nebo ale kraje velmi často využívají kombinaci zdrojů např. kombinaci vlastních zdrojů, grantů od Krajského úřadu, dotace ze strukturálních fondů nebo z programů ústředních orgánů státní správy či investice soukromých společností. Jedná se o tzv. vícezdrojové financování. (Jáč, 2006, s. 40 – 44)

Jednou z forem partnerství veřejného a soukromého sektoru je *Private Finance Initiative* (PFI), která se ve velké míře využívala v 90. letech minulého století ve Velké Británii. Také jde o financování projektů soukromými zdroji na veřejné investice a služby, nicméně je tu několik rozdílů. V první řadě je návrh projektu a realizace veřejné investice s pomocí financí soukromého sektoru, stejně jako u PPP. Rozdíl nastává ve chvíli, kdy je projekt hotový. Soukromý provozovatel je odpovědný za úklid, stravování, ostrahu

atd. Oproti tomu zadavatel z veřejného sektoru využívá investici a dnem dokončení projektu začne se splátkami za její provoz. Obvyklá délka smlouvy je 30 let a po uplynutí této doby je investice převedena do vlastnictví zadavatele, tedy subjektu veřejného sektoru. (Ostřížek et al., 2007, s. 15 – 16)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

3 CHARAKTERISTIKA MĚSTA KROMĚŘÍŽ A BROWNFIELDS V JEHO OKOLÍ

Město Kroměříž je jedním ze čtyř okresních měst ve Zlínském kraji, který se nachází na jihovýchodě republiky (viz. Obrázek 5). Samotné město se pak rozprostírá kolem řeky Moravy na jižním cípu Hané a žije zde téměř 30 000 obyvatel.



Kroměříž je přezdívána „Hanáckými Athénami“ zejména pro velké množství kulturních a historických památek, které se zde nacházejí. V minulosti byla Kroměříž dokonce vyhlášena nejkrásnějším

Obrázek 5 Lokalizace města Kroměříž v České republice (Wikipedia.org, 2016)

historickým městem České republiky. Největší chloubou tohoto města je Arcibiskupský zámek spolu s Květnou a Podzámeckou zahradou, které byly v roce 1998 zapsány na Seznam světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO.

Současná rozloha Kroměříže je 5 098 hektarů a právě k této rozloze přispívají i předměstské části – Vážany, Kotojedy, Bílany, Těšnovice, Trávník, Postoupky, Miňůvky, Hradisko, Draholov a Zlámanka (viz. Příloha P I).

V okolí Kroměříže se nachází také několik menších přehrad a rybníků, vzniklých těžbou šterku, které nyní slouží převážně k rekreaci. Jelikož se město rozkládá v těsné blízkosti řeky Moravy, je zde riziko výskytu povodní, nicméně po mnoha ničivých záplavách v minulých letech byla v městě a jeho okolí realizována rozsáhlá protipovodňová opatření. Tato opatření byla nedostačující pouze v roce 1997, kdy byla část města zaplavena. Podle ČHMU městem prošla třistaletá voda, která by se mohla znovu objevit až v daleké budoucnosti, nicméně na běžné riziko záplav je město připraveno velmi dobře.

Území města je z velké části využíváno pro zemědělskou činnost - zemědělská půda tvoří více než polovinu rozlohy (3 197 ha). Dále se zde vyskytují lužní lesy a chráněné lesostepní biotopy, které jsou ovšem rozlohou mnohem méně rozsáhlé.

Město Kroměříž bylo vždy centrem cestovního ruchu, i z tohoto důvodu je dopravně velmi dobře dostupné. Hlavní zásluhu na tom má zejména dostavení úseku dálnice D1 z Vyškova do Zlína s odbočením na Přerov. Pokud jde o železniční dopravu, hlavním centrem je 5 km vzdálená obec Hulín, kudy prochází mezinárodní trať Budapešť – Břeclav, Přerov – Bo-

humín – Varšava. Městskou hromadnou dopravu v Kroměříži zabezpečují Technické služby.

Z hlediska **regionálních vztahů** je město historicky spjata s Olomoucí a po průmyslové stránce se orientuje směrem na Zlín a Brno. Tyto vztahy zde přetrvávají již řadu let, protože Kroměříž leží právě uprostřed tohoto trojúhelníku. V budoucnu je možné aglomerovat s okolními menšími městy, jako jsou Hulín, Chropyně popřípadě Kojetín.

Sociální prostředí má v Kroměříži velmi dobré zázemí, zejména ve školství, v kterém má město bohatou tradici. Je zde otevřeno devět základních škol, z nichž jedna je církevní, dále dvanáct mateřských, šest speciálních škol a dvě základní umělecké školy. I v seznamu středních škol je z čeho vybírat – jak v oblasti všeobecných, tak i v oblasti odborných vzdělávacích oborů. Mezi širokou škálou středních škol je nutno vyzdvihnout Arcibiskupské gymnázium, které je zaměřeno na výchovu studentů v souladu s křesťanskými hodnotami. Takové gymnasia jsou v celé republice pouze dvě, což je důvod, proč je o studium na této škole velký zájem a dojíždí sem studenti z celé republiky. Další poměrně významnou střední školou je Tauferova střední odborná škola veterinární, která je také velmi oblíbená, protože škol s tímto zaměřením není v České republice mnoho. Dále se v městě nachází dvě detašovaná pracoviště vysokých škol, kde probíhá výuka bakalářských studijních programů. V téměř třicetitisícovém městě se tedy během školního roku pohybuje bezmála 9 000 žáků a studentů, což je poměrně významné číslo. (Město Kroměříž, 2010, s. 8 – 31)

Jako nedostatek by se dal vnímat fakt, že se na území města Kroměříže nenachází žádné jesle. Nejbližší a také jediné jesle v okolí se nachází v 5 km vzdálené obci Hulín s kapacitou pouze 30 míst, což je nedostačující.

Velkou výhodou města je široká nabídka **sportovního vyžití a volnočasových aktivit**. V posledních letech zde vznikla příspěvková organizace Sportovní zařízení města Kroměříže (SZKM), která sdružuje hned několik sportovišť – zimní stadion (v jeho prostorách je součástí SZKM i restaurace Aréna a prodejna hokejových potřeb Bauer), plavecký bazén včetně solária a sauny, koupaliště Bajda a tělocvična Slavia. Tato příspěvková organizace se velmi rychle rozrůstá a lze tedy předpokládat, že se v budoucnu rozroste ještě o další sportovní zařízení. (SZKM, 2016)

Kromě SZKM se na území Kroměříže nachází ještě Atletický klub, Club extrémních sportů, Dětský sportovní klub DRÁČEK, sportcentrum Paráda a mnoho dalších.

Neorganizované trávení volného času je městem také velmi podporováno. V okolí je velmi dobré zázemí pro provozování cyklistiky a jízdy na in-line bruslích. Nachází se zde mnoho cyklostezek např. Kroměříž – Holešov, Kroměříž – Záhlinice, Kroměříž – Kvasice – Otrokovice (tato trasa byla dokončena teprve nedávno, v roce 2015, a dala tak možnost občanům Kroměříže provozovat cykloturistiku směrem ke Zlínu, Vizovicím a dále).

Pro využití volného času jsou zde organizace, jako je např. Dům kultury. Zde jsou pořádány nejrůznější kulturní akce, divadelní představení, koncerty, výstavy, atd.

Velmi oblíbenou organizací je Knihovna Kroměřížska, která kromě zprostředkovávání knih a informací organizuje řadu aktivit pro děti, mládež i seniory – u těch je největší zájem o Akademii III. věku. Součástí knihovny je i hudební oddělení, které nabízí široký výběr napříč hudebními žánry, mluvené slovo pro zrakově postižené spoluobčany, mluvené pohádky a další zvuková média.

Dalšími podobnými organizacemi jsou Klub Starý pivovar, který nabízí prostory pro kulturní akce komornějšího charakteru a amatérské divadlo, občanské sdružení JASPIŠ, které podporuje děti a rodiny v nouzi a občanské sdružení SPEKTRUM, které se zabývá preventivními programy pro děti a mládež atd.

Nelze vynechat ani jazykové školy, které se v Kroměříži vyskytují hned tři a všechny nabízejí široký výběr začátečnických i pokročilých kurzů nejrůznějších jazyků.

Z hlediska **zdravotní a sociální péče** je město vybaveno také poměrně dobře, zejména díky Kroměřížské nemocnici, a.s. a Psychiatrické léčebně. Síť sociálních služeb je zde také obstojně rozvinutá. Na území města se nachází dva azylové domy, tři domovy pro seniory, domov pro osoby se zdravotním postižením Barborka a několik pečovatelských služeb. V blízké době bude kapacita domovů pro seniory ovšem nedostatečná. Současná kapacita stačí pro 340 klientů, nicméně senioři si musí podávat žádosti o přijetí i několik let dopředu, a ani tak není zaručeno, že je domov přijme. Bylo by tedy žádoucí buď zvýšit kapacity stávajících domovů, anebo přemýšlet o otevření nového ústavu.

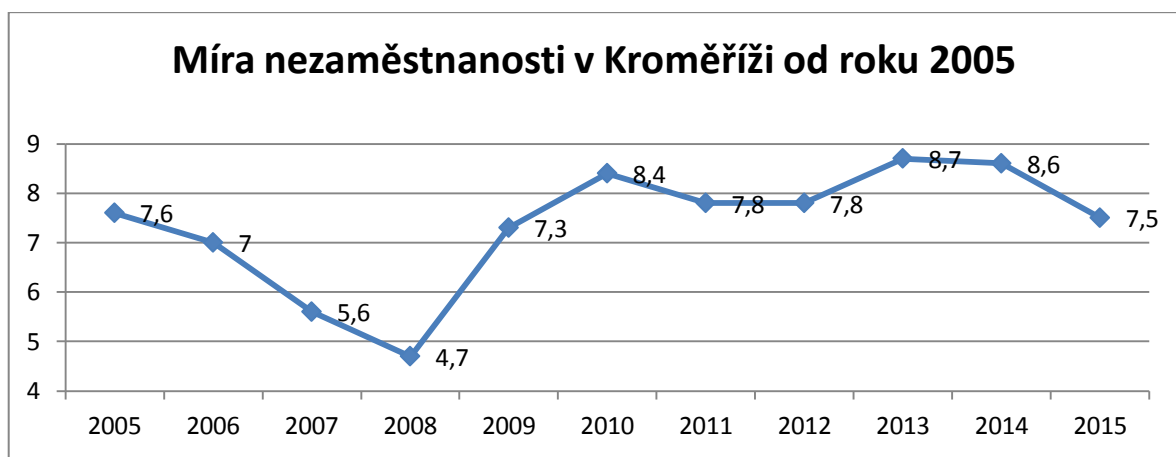
Z ekonomického hlediska Kroměříž zaměstnává velké množství lidí v zemědělství, v průmyslové oblasti hlavně ve strojírenství a elektrotechnice. Velmi významné je zde drobné regionální podnikání, které tvoří strukturu zboží a služeb a reaguje na potřeby místních obyvatel. Ve městě sídlí 73 podniků, z nichž 16 se zabývá stavebnictvím, dále je největší počet firem s potravinářským, nábytkář-



ským a elektrotechnickým zaměřením. Průmysl a výroba se ve městě soustředí kolem levého břehu Moravy, což je patrné z obrázku č. 6. (Město Kroměříž, 2010, s. 32 – 42)

Obrázek 6 Vymezení prostorové koncentrace průmyslu v Kroměříži (Město Kroměříž, 2010, str. 42)

V celkovém trendu nezaměstnanosti lze vidět, že po světové ekonomické krizi v roce 2008 se nezaměstnanost znatelně zvýšila, nicméně roku 2015 byla nezaměstnanost nejnižší za posledních pět let (viz. Graf 1). Podíl nezaměstnanosti se pohyboval v minulém roce v okrese Kroměříž kolem 7 %, přičemž v letních měsících byla nezaměstnanost nižší díky sezónním pracím, naopak v zimních měsících se nezaměstnanost vyšplhala až k 8,8 %. (MPSV, 2015)



Graf 1 Míra nezaměstnanosti v Kroměříži od roku 2005 (MPSV, 2005 - 2015)

V posledních letech se klade velký důraz na ochranu **životního prostředí**. Na území města je možno nalézt několik firem, které jsou příčinou znečišťování ovzduší. Žádný z těchto

podniků ovšem zatím nepřekročil povolené limity. Dalším zdrojem znečištění ovzduší jsou silniční motorová vozidla, u kterých je míra znečištění závislá na intenzitě dopravy.

Půdní ekologické zátěže se v Kroměříži objevují na některých brownfields, například v částech Rybalkových kasáren nebo na území bývalé cihelny ve Vážanech. V okolí města se vyskytují také černé skládky odpadu, které jsou však vždy co nejrychleji odstraněny.

Na vodních plochách se zejména v letních měsících vyskytuje určitá míra znečištění, proti které město každoročně provádí určitá opatření. (Město Kroměříž, 2010, s. 72 -78)

3.1 Analýza brownfields v Kroměříži a jeho okolí

Nejprve je nutné si definovat pojem „okolí města“. Pro účely této práce se rozumí tímto pojmem katastrální území města Kroměříže společně s územím všech jeho místních částí, kterých je celkem 10 (viz. Příloha P I).

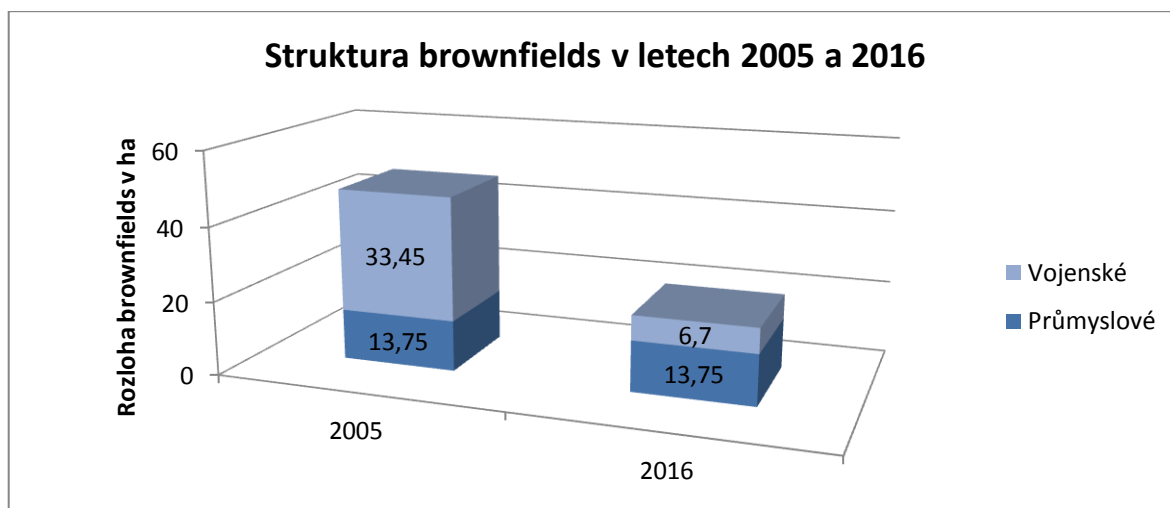
Tabulka 1 *Brownfields v okolí města Kroměříže před revitalizací vojenských objektů v roce 2005 (ČÚZK, GEODIS a Zlínský kraj ©2005, vlastní zpracování)*

Název	Lokalita	Rozloha (ha)	% podíl	Předchozí využití
Rozestavěný prům. areál	Kroměříž	1,65	3,50	Průmyslové
Areál bývalého pivovaru	Kroměříž	0,66	1,40	Průmyslové
Rybalkovy kasárna	Kroměříž	17,45	36,96	Vojenské
Žižkovy kasárna	Kroměříž	16,00	33,90	Vojenské
Cihelna	Vážany	10,59	22,44	Průmyslové
Zámečnictví	Zlámanka	0,85	1,80	Průmyslové
Celkem		47,20		

Z tabulky č. 1 je patrné, že se v Kroměříži a jeho okolí před revitalizací vojenských areálů nacházelo celkem šest objektů brownfields s rozlohou 47,2 ha. Podle četnosti převládalo průmyslové využití, nicméně pokud přihlédneme na rozlohu brownfields, tak s téměř 33,5 ha zvítězily právě vojenské objekty. Je poměrně zajímavé, že se v okolí Kroměříže nenacházely před deseti lety ani v současnosti žádné zemědělské brownfields, vzhledem k tomu, že v tomto městě byla vždy velmi významná zemědělská činnost.

Většina nevyužívaných objektů, tedy čtyři, se nachází přímo v Kroměříži. Pouze dva se rozprostírají v místních částech města, a to ve Vážanech a Zlámance.

V současné době je velká část bývalých vojenských objektů již opravena, takže stávající vojenské brownfields tvoří plochu přibližně 3,2 ha na území Rybalkových kasáren a 3,5 ha v Žižkových kasárnách. Celkově tedy tato plocha představuje 6,7 ha z celkové rozlohy brownfields téměř 20,5 ha, což znamená 34,23 % (viz. Graf 2). Z těchto údajů je zřejmé, že se situace brownfields ve městě velmi zlepšila, nicméně stálý problém představují především chátrající plochy a objekty, které jsou v blízkosti historického centra města.



Graf 2 *Struktura brownfields v Kroměříži a okolí v letech 2005 a 2016 (vlastní zdroje i zpracování)*

Podle společnosti CzechInvest mají v České republice největší prostorový podíl v zastoupení průmyslové brownfields se 43 %, dále vojenské brownfields s 23 % a na třetím místě zemědělské brownfields, které mají sice četný výskyt, nicméně rozlohou tvoří pouze 18 % z celkového počtu brownfields. Brownfields pro občanskou vybavenost, cestovní ruch, lázeňství, hotelnictví, bydlení a ostatní tvoří zatím jen zanedbatelné procento. (CzechInvest, 2008)

Při srovnání struktury brownfields v České republice a v městě Kroměříž, je patrné, že je jejich předchozí využití velice podobné. Na území ČR převládají rozlohou průmyslové brownfields stejně jako v Kroměříži. Nicméně město nezapře svou historickou tradici ve vojenských aktivitách, a také proto jsou zde vojenské brownfields velmi časté. V době před více než deseti lety, kdy došlo k převodu chátrajícího majetku armády do vlastnictví města, bezpochyby převládaly vojenské brownfields před průmyslovými.

Pro lepší představu o situaci brownfields v okolí města Kroměříže je potřebné si tyto objekty blíže charakterizovat.

Ve východní okrajové části města se nachází **rozestavěný průmyslový areál**. Tento areál zahrnuje pět objektů v celkové rozloze 1,65 ha a majitelem je soukromý vlastník. Podle původního záměru měla hlavní budova sloužit jako pekárna se skladovacím prostorem a další čtyři menší objekty v těsné blízkosti měly zabezpečovat přidruženou výrobu. Tato stavba byla ovšem přerušena v roce 1993. Jelikož má areál výrobní charakter, je zde zabudován přívod elektrické energie, vodovod, plynovod i kanalizace. Podle takto vybudované technické infrastruktury lze očekávat, že objekty by mohly najít budoucnost ve výrobní nebo podnikatelské činnosti. (Zlínský kraj: Brownfields, 2014)

Dalším chátrajícím objektem je **areál bývalého pivovaru**, který se nachází poblíž historického centra Kroměříže. Tento areál je více než patnáct let mimo provoz a postupně se na něm začínají projevovat znaky chátrání některých budov. Soukromý vlastník chce přistoupit k celkové rekonstrukci staveb, nicméně brání tomu fakt, že se areál nachází v těsném dosahu zámku a Podzámecké zahrady. Kvůli této lokalizaci se před případnou rekonstrukcí musí provést důkladný stavebně-historický průzkum, který stanoví nevhodné zásahy do historických budov. Technická infrastruktura areálu je velmi dobrá – nachází se zde přívod elektrických energií, vodovod, plynovod, kanalizace, datové linky i optické kabely. Vzhledem k umístění areálu je záměrem vlastníka provést rekonstrukci tak, aby byla zaměřená zejména na turisty, návštěvníky, ale i obyvatele města. Předpokládá se tedy budoucí využití areálu tak, aby zajišťoval komplexní servis – nabízí se např. využití v ubytovacích službách, restauracích, kulturních zařízeních a klubech, prostorech pro sport a relaxaci turistů a návštěvníků města, drobná řemesla a provozovny, prodejní plochy maloobchodu, administrativu, stavby pro bydlení atd. (Zlínský kraj: Brownfields, 2014)

V místní části Vážany na okrajové části města Kroměříž se nachází **areál bývalé cihelny** s rozlohou více než 10 ha. V cihelně byla ukončena těžební činnost již v roce 1995 z důvodu nízké kvality těžené cihlářské suroviny. Tato surovina byla uložena k odležení a dozrání a k výrobě byla použita ještě o rok později, ale po jejím vyčerpání byl provoz cihelny definitivně ukončen. Od roku 1997 je areál využíván jen částečně. Volné plochy jsou využívány jako parkoviště pro kamiony a jedna budova je pronajímána pro provoz pily, nicméně většina ostatních budov se nachází ve velmi špatném technickém stavu. V těsné blízkosti areálu se nachází dvě komunální skládky, které byly nedávno rekultivovány na zóny lesoparkového typu s volně přístupným cvičišťem pro psy. Jelikož je cihelna

postížena jistou ekologickou zátěží, lze očekávat, že její budoucí využití se bude ubírat stejným směrem jako bývalé skládky odpadu. Pro nové využití je nutná biologická rekultivace a také terénní úpravy. Dále se očekává nové uplatnění v podobě vytvoření klidové zóny parkového až lesoparkového typu obohacené o volnočasové aktivity (např. venkovní sportoviště, golfové popř. minigolfové hřiště) s cílem ekonomického a ekologického rozvoje území města a jeho okolí. (Zlínský kraj: Brownfields, 2014)

Poměrně problematickým brownfield je **zámečnictví v místní části Zlámanka**. Je to objekt bývalého zemědělského družstva, který v současné době chátrá a nemá žádné využití. V lokalitě se nachází celkem pět objektů, které zabírají rozlohu 0,85 ha. Ohledně technické infrastruktury se zde nachází přívod elektrické energie, vodovod, horkovod a kanalizace. Zámečnictví je od roku 2007 v soukromém vlastnictví firmy BP ALFE, s.r.o., která zde provozovala zámečnickou a nástrojářskou činnost. V současné době je ale podnik v likvidaci, takže nelze reálně očekávat žádnou revitalizaci objektů. (Zlínský kraj: Brownfields, 2014, Kurzy.cz, ©2000 - 2016)

V minulosti ke katastrálnímu území Kroměříže v místní část Kotojedy patřil i **vojenský areál Hvězda a Velké Těšany**. Nedávno se však oba tyto vojenské objekty odtrhly a připojily se ke katastrálnímu území Velkých Těšan. Oba tyto areály je zapotřebí charakterizovat, i když už nespádají pod katastrální území města Kroměříže zejména proto, že úzce souvisí s vojenskými objekty přímo v Kroměříži. Právě do těchto objektů jezdili často vojáci na nejrůznější cvičení, aby zdokonalili své schopnosti.

Od roku 1956 je vojenský areál Hvězda známý jako přírodní památka s názvem Obora Hvězda a má rozlohu přibližně 14,5 ha. Dříve areál sloužil pro vojenský výcvik, nicméně současným důvodem ochrany tohoto území je dubohabrový les se vzácnou květenou. Vojenskou minulost připomíná už pouze střelnice, která zde zůstala i po přeměně území v přírodní památku. (Kotojedy.cz, ©2015)

Druhý z těchto areálů je bývalý vojenský areál ve Velkých Těšanech, který má rozlohu asi 10,5 ha a prozatím nemá žádné využití. Na území se nachází pouze jedna budova, a to vojenská trafostanice, ke které je vybudován přívod elektrické energie, vodovod a jímka. Zbylé území je tvořeno ornou půdou s bunkry a úkryty pro vojenská cvičení. Areál je ve veřejném vlastnictví, avšak zatím neexistují žádné záměry, jak by mohl být v budoucnu využit. (Zlínský kraj: Brownfields, 2014)

3.2 Vojenské brownfields v Kroměříži

Z archivních listů je možné se dozvědět, že první zmínky o kasárnách v Kroměříži pocházejí již z počátku 18. století. Nejdříve byla kasárna postavena na rohu poblíž Riegrova náměstí a Šafaříkovy ulice, nicméně na tomto místě dlouho nevydržela. V letech 1754 – 1875 se budova kasárny přesunula na Hrubý rynek, který je v současné době známý jako Velké náměstí. Po porážce rakouské armády v prusko-rakouské válce proběhla reorganizace a byla zahájena výstavba kasáren pro činnost zeměbranceckého pluku na Velehradské ulici, kde se objekty nachází doposud pod názvem **Žižkovy kasárna**. Počátkem 20. století byl areál doplněn o prostory pro ubytování vojáků, sklady munice, garáže a vojenskou nemocnici.

Ve druhé polovině 30. let se kvůli hrozbě blížící se války začaly ve spěchu budovat nová kasárna. Urychleně byly nalezeny vhodné prostory na levé straně silnice směrem k Vážanům a začala výstavba objektů, která byla dokončena až těsně před válkou (viz. Obrázek 7). V těchto prostorách sídlili zpočátku mechanizované jednotky a tankisté. Později v letech 1975 – 1996 podléhal areál dokonce přísnému utajení, protože zde pobýval protiletadlový pluk. **Rybalkovy kasárna** dostaly jméno až později, a to po maršálu Rybalkovy díky jeho válečným zásluhám. (Lukáš, 2006, s. 9)



Město Kroměříž bylo dlouhá léta spojováno s armádou a vojenskými aktivitami. Během své existence prošly kroměřížské posádky řadou změn a přesouvání, které výrazně ovlivnily zázemí města. Ve vojenských areálech vyrostla během desetiletí řada objektů a budov různé technické úrovně a kvality. Nicméně vojenské posádky, které patřily k neodmyslitelné součásti města, byly v období let 2004 – 2005 zrušeny a následovalo postupné opouštění areálů. (RRAJM, 2008, s. 24 – 26)

Obrázek 7 Prostory Rybalkových a Žižkových kasáren v Kroměříži (RRAJM, 2008)

V těchto letech se v Kroměříži zdržovala pouze 7. mechanizovaná brigáda, která prošla reformou, jejíž součástí bylo zrušení nebo přestěhování některých vojenských útvarů. Tento vojenský útvar definitivně opustil město v červnu 2004 a našel nové uplatnění u posádky v Hranicích na Moravě. (Zrna, 2004, s. 7)

V roce 2005 proběhl hromadný bezúplatný převod armádního majetku do majetku obcí. Obce po celé republice tak získaly majetek v hodnotě 1,3 miliardy korun. Tato situace se netýkala pouze Kroměřížských kasáren, ale i armádního majetku v ostatních městech na území celé republiky, jako jsou například Jihlava, Plzeň, Náchod, Písek, Frýdek-Místek atd. Celkem se jednalo o převod 24 objektů. (ČTK, 2005)

S tímto převodem vzniklo městu Kroměříž mnoho starostí spojených s nutností vyřešit další aktivity a investice, které tyto objekty nutně požadovaly. Nejprve se musela vyřešit otázka, k čemu mají objekty vůbec sloužit a jaká bude jejich funkce. S tím souviselo i rozhodnutí, zda revitalizaci těchto objektů bude realizovat město samo, či jestli část majetku nabídne k prodeji. (RRAJM, 2008, s. 25)

3.2.1 Žižkovy kasárna

Areál Žižkových kasáren se nachází přibližně 200 metrů od historického centra města. V této vzdálenosti se v okolí kasáren vyskytují převážně rodinné domy a bytová výstavba. V blízkosti je také základní a mateřská škola Zachar a na severní straně směrem k centru se nachází obchody a další komerční prostory (viz. Příloha P II).

Město Kroměříž se rozhodlo většinu armádního majetku prodat, což se částečně podařilo, nicméně proces hledání nových majitelů byl u některých armádních objektů složitý a zdoluhavý. Začátkem března roku 2005 schválili zastupitelé města na svém zasedání prodej tzv. barákového tábora a rohového pozemku u ulic Velehradská a Žižkova. O tento areál projevili vážný zájem tři kupci, přičemž hlavním kritériem byla výše nabídnuté ceny. Vítězem se stala společnost PMS Reality z Hanušovic, která za objekt nabídla třiatdvacet milionů dvě stě tisíc korun. Pozemky měly sloužit výhradně pro novou bytovou výstavbu, zejména pak pro zástavbu rodinnými domy. Společnost PMS Reality se zavázala, že na své náklady vybuduje vozovky, chodníky, veřejné osvětlení, zeleň a další potřebné inženýrské sítě, bez kterých by výstavba domů nebyla možná. Tento záměr se společností podařil a výstavba rodinných domů a potřebné infrastruktury je v plném proudu.

Kroměřížský zpravodaj uvádí, že o rohový pozemek u ulic Žižkova a Velehradská projevila okamžitý zájem společnost Lidl, která měla zájem přeměnit pozemek v nákupní středisko a nabídla městu cenu dvacet milionů korun. (Zrna, 2005)

O ostatní objekty však tak velký zájem nebyl a ani po roce a půl se nepodařilo najít žádné zájemce. Jednalo se především o areál vojenského lazaretu a třípodlažní budovu, která sloužila k ubytování vojáků. Zastupitelé se rozhodli u obou objektů snížit cenu, a tím přilákat potenciální zájemce. Vojenský lazaret se nabízel ke koupi za minimální cenu sedmnáct milionů korun společně se zaplacením kauce ve výši jednoho milionu korun. Po uplynutí dvou měsíců se tato cena ještě snížila na patnáct milionů korun. U třípodlažní budovy také došlo k poklesu ceny na sedm milionů korun a později dokonce na pět milionů korun s kaucí ve výši půl milionu korun. Je možné, že právě o tuto budovu byl menší zájem z toho důvodu, že hlavním kritériem nebyla pouze cena, ale i záměr využití objektu. Snížila se i cena dalších dvou menších objektů v Purkyňově ulici, o které také nikdo do té doby neprojevil zájem. (Zrna, 2005)

Tiskový mluvčí městského úřadu v Kroměříži Mgr. Pavel Zrna uvedl, že toto snížení ceny přilákalo opravdu více zájemců. Ke konci roku 2005 projeвили zájem o třípodlažní budovu dokonce tři uchazeči, a to společnost Consultnet, s.r.o., FAKO, s.r.o. a společnost PMS Reality, která ve výběrovém řízení nakonec zvítězila.

Z armádního majetku, který byl určen k prodeji, tedy zůstal pouze vojenský lazaret. Ten našel svého kupce až roku 2006, kdy o něj projevila zájem soukromá osoba z Kralup nad Vltavou. (Zrna, 2006)

Prodejem vojenského lazaretu kroměřížská radnice dokončila proces odprodávání armádního majetku, a zbylou část si ponechala ve svém vlastnictví. Za prodej objektů a pozemků jak v Žižkových, tak v Rybalkových kasárnách město utržilo celkem 124,8 milionů korun. Mezi majetek, který si město ponechalo, náleží bývalý Posádkový dům armády (dnešní klub Velehradská), objekt na Hanáckém náměstí, který v současné době chátrá, dále menší budovu na Hanáckém náměstí, která se stala sídlem dobrovolných hasičů. V nedaleké Purkyňově ulici se nachází bývalá armádní ubytovna, kterou město zamýšlelo rekonstruovat na byty pro příjmově vymezené osoby, což se prozatím nepodařilo. (Zrna, 2005)

Kroměřížský zpravodaj na svých internetových stránkách uvedl, že roku 2008 město změnilo názor na několikapodlažní budovu na Purkyňově ulici a rozhodlo se ji nabídnout k prodeji. Původní plán města byl využít budovu pro potřeby seniorů nebo vybudovat deta-

šované pracoviště fakulty některé z univerzit v okolí. Proběhly intenzivní jednání s rektorem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, nicméně jednání ztroskotaly, protože se nepodařilo získat potřebné finance. Město stanovilo minimální cenu budovy na deset milionů korun, ale zájem byl tak velký, že se konečná cena vyšplhala přes 25 milionů korun. Takto vysoká částka překvapila i samotné představitele města. Vítězem výběrového řízení se stala ostravská společnost WERONA. (Zrna, 2008)

V současné době má již většina objektů stále využití. Z posádkového domu armády se stal **Klub Velehradská**. Tento objekt prošel od prodeje kompletní rekonstrukcí, která zahrnovala opravu fasády, výměnu oken, dveří a celkovou rekonstrukci střechy včetně výměny krovů. Celkové náklady na opravu se vyšplhaly do výše 13,2 milionů korun, přičemž 70 % této částky pochází ze státních dotací, zbytek město financovalo samo. Oprava se zdařila a v současné době tento objekt tvoří zázemí zejména neziskovým organizacím. Sídli zde spolek filatelistů, sdružení výtvarníků, hudební škola D-music, Církevní konzervatoř, zkušební komisaři města, sdružení zrakově a sluchově postižených, klub seniorů, kavárna Melody Café a Evropský polytechnický institut, což je první soukromá vysoká škola na Moravě. (Zrna, 2007)

Místo bývalé ubytovny pro důstojníky na Purkyňově ulici se v současné době nachází **domov pro seniory Strom života**, který byl otevřen roku 2009. Je to celoroční bytové zařízení pro klienty s Alzheimerovou chorobou či jinými typy demencí. Domov má celkovou kapacitu 54 míst v jedno, dvou a tří lůžkových pokojích se samostatnou koupelnou a WC. Vybudování tohoto domova přispělo k uspokojení poptávky po sociální ubytovací službě v Kroměříži a okolí.

Takovýchto domovů pro seniory se staví postupem času čím dál více, protože se zvyšuje průměrná délka života. Dochází k tomu, že populace stárne a je tedy více seniorů, pro které není v sociálních ubytovacích službách dostatek kapacity. (SSMK, ©2015)

Z bývalé vojenské kuchyně a jídelny se stal **depozitář**, který byl převeden do majetku Zlínského kraje. Ten je současně i zřizovatelem Muzea Kroměřížska. Převod se uskutečnil bezúplatně formou darování. (Zrna, 2006)

Roku 2009 tiskový mluvčí městského úřadu oznámil, že své nové sídlo v areálu kasáren našli dobrovolní hasiči, pro které zde byla opravena **hasičská zbrojnice**. Dosud pro svou činnost využívali prostory v budově profesionálních hasičů v městské části Oskol, nicméně toto soužití bylo kapacitně i organizačně nevyhovující a bylo třeba najít vhodnější místo.

Nový objekt musel projít částečnou rekonstrukcí, což představovalo částku devět milionů korun, avšak město získalo pět milionů korun jako dotaci od státu. (Zrna, 2009)

O pronájem dvojice budov na Purkyňově ulici projevila zájem kroměřížská organizace Junák, která zde chtěla zřídit své **skautské klubovny**. Ve stejné době o jednu z budov projevila zájem ještě další osoba, nicméně zastupitelstvo vyhovělo organizaci Junák, protože jejich záměrem bylo využít budovy pro potřeby zájmové činnosti dětí a mládeže. (Zrna, 2005)

Srdcem kasáren byl vždy areál vojenského nástupiště. Město se rozhodlo zachovat tento prostor jako centrum a na jeho místě vybudovat **Hanácké náměstí** (viz. Příloha P IV). Toto místo je přirozenou spojnicí pro občany, protože náměstím vede trasa z historického centra města k nemocnici, psychiatrické léčebně a ke hřbitovu. Hlavním cílem bylo revitalizovat vojenské nástupiště v atraktivní parkové náměstí. Cílovými skupinami tohoto projektu měly být zejména rodiny s malými dětmi, děti a dospívající mládež, senioři a osoby, které ve městě trvale nebo dočasně žijí. Vzhledem k těmto cílovým skupinám byl požadavek na osázení náměstí zelení, dětský koutek, amfiteátr, menší fontánku a lavičky v klidových zónách. Počítalo se i s tím, že se zde budou konat menší kulturní akce, takže musel být dostatečný prostor pro případné stánky nebo pro menší podium kvůli koncertům místních kapel. Vzhledem k blízkosti historického centra se muselo brát v úvahu, že součástí náměstí budou i parkovací místa pro osobní i autobusovou dopravu. (4europartners.cz, 2008; Zrna, 2007)

Hanácké náměstí bylo slavnostně otevřeno veřejnosti v květnu roku 2010 a byla to jedna z největších investičních akcí města v posledních letech. Celkové náklady na stavební část projektu se vyšplhaly k 35 milionům korun, přičemž 24 milionů korun bylo získáno ve formě dotace z Regionálního operačního programu Evropské unie. Zbylou částku město doplatilo ze svého vlastního rozpočtu. (Zrna, 2010)

Do oblasti tzv. **barákového tábora** spadá i bytový dům ve tvaru písmene „T“ s názvem **Rezidence generála Píky**. Dům tvoří čtyři nadzemní podlaží, z nichž tři jsou určeny k bydlení, a jedno pro technické účely. Každé obytné podlaží tvoří sedm bytů o velikosti 83 – 100 m². V přízemí se nachází garáže, komory a technické zázemí bytového domu. V současné době probíhají stavební práce a předpokládané ukončení stavby je naplánováno na říjen 2016. (Rezidencepiky.cz, 2015)

Mezi chátrající objekty kasáren stále patří vojenský lazaret, který sice v minulosti odkoupila soukromá osoba, avšak ta jej brzy prodala společnosti Zlínstav, a.s. Ta zamýšlela o odstartování největšího developerského projektu v Kroměříži s názvem **Nový Svět** (viz. Příloha P V). Stamilionový projekt měl zahrnovat výstavbu 134 nadstandardních bytů ve 4 řadových domech, 128 parkovacích míst, z nichž část se měla nacházet v podzemním parkovišti a výstavbu obchodní zóny. Projekt výstavby začal vznikat již v roce 2008, nicméně proběhlo pouze stržení některých technicky nezpůsobilých objektů, a tím tento projekt i skončil. V současné době hledá společnost Zlínstav spoluinvestora, popřípadě nového kupce, aby mohli buď dokončit již připravený projekt, nebo navrhnout jiný, avšak podobný záměr využití pozemku. Hledání investorů se jim však nedaří, a proto pozemek nadále chátrá. (Toman, 2013)

Třípodlažní budova, která se nacházela přímo vedle Hanáckého náměstí, je již nyní minulostí. Pro špatný technický stav musela být roku 2013 stržena. Na jejím místě měl vyrůst nový multifunkční dům ve stejných rozměrech, jako byla předchozí stavba. Součástí měly být mezonetové byty, nebytové prostory v přízemí a podzemní garáže. Stavba byla stržena již před třemi lety a dosud se neprojevil žádný náznak nové výstavby. (Urbášková, 2013)

Hned v těsném sousedství s nedokončeným projektem Nový Svět, na rozhraní ulic Velehradské a Havlíčkovy, se nachází bývalá administrativní budova okresní vojenské správy. Jelikož je objekt opuštěný a dlouho nevyužívaný, město Kroměříž se rozhodlo ho odkoupit v březnu 2016 za více než 23 milionů korun. Budova je v poměrně dobrém technickém stavu, i když menší stavební práce nejspíše vyžadovat bude. Uvažovalo se zde o zřízení startovacích bytů pro mladé rodiny nebo bytů pro seniory. (Týdeník Kroměřížska, 2016, roč. 15, č. 9, s. 2)

V tabulce 2 se nachází stručné shrnutí všech objektů v areálu bývalých Žižkových kasáren, včetně typu vlastnictví a funkce jejich nového využití. Je patrné, že většinu objektů vlastní samotné město Kroměříž. Lze také zpozorovat, že třetina objektů doposud nemá žádné využití.

Tabulka 2 Přehled vlastnictví a využívání objektů v areálu Žižkových kasáren (vlastní zpracování)

Objekt	Typ vlastnictví	Funkce nového využití
Bývalá administrativní budova vojenské správy	veřejné	<i>brownfield</i>
Vojenský lazaret	soukromé	<i>brownfield</i>
Třípodlažní budova pro ubytování	veřejné	<i>brownfield</i>
Klub Velehradská	veřejné	kulturní, komerční, zájmová
Hanácké náměstí	veřejné	kulturní
Stržená několikapodlažní budova	soukromé	<i>brownfield</i>
Prodejna Lidl	soukromé	maloobchodní
Hasičská zbrojnice	veřejné	zájmová
Muzejní depozitář	veřejné	kulturní, skladovací
Skautské klubovny	veřejné	zájmová
Barákový tábor (včetně Rezidence generála Píky)	soukromé	bytová
Domov pro seniory Strom Života	veřejné	sociální

3.2.2 Rybalkovy kasárna

Areál těchto kasáren se nachází na okraji města směrem k místní části Vážany. V přibližně 200 metrovém okolí areálu se nachází ze západní strany hřbitov a ze severní bytové domy. Jelikož je celý areál na okraji města, tak zbylé okolí tvoří pole a zahradnická osada (viz. Příloha P III).

Poté, co byl převeden armádní majetek do správy města, se ihned Rybalkovy kasárna nabídly k prodeji. Představitelé nejprve váhali, zda uvést areál k prodeji jako celek, anebo po částech. Nakonec se rozhodli pro prodej celku, zejména proto, aby předešli případnému nezájmu o některé z objektů. Zastupitelstvo města se ale obávalo, že po zkušenostech z ostatních měst, kde byl prodej armádního majetku problém, strachovali, že o komplex nebude dostatečný zájem. Do výběrového řízení na prodej areálu se nakonec přihlásily tři subjekty, avšak pouze jeden potvrdil vážný zájem splacením desetimilionové kauce. Díky jedinému vážnému zájemci se minimální cena stala i kupní cenou, a to ve výši 65 milionů korun. Novým majitelem se stala akciová společnost PMS Reality z Hanušovic,

kteřá již tou dobou ve městě vlastnila několik bývalých vojenských objektů v areálu Žižkových kasáren.

Společnost PMS Reality se se zastupiteli dohodla na tom, že na části převáděného areálu mohou být uzavřeny samostatné kupní smlouvy. Prodej jednotlivých částí areálu však musí být vždy předem schválen usnesením zastupitelstva. Na základě této domluvy se společnost rozhodla nabídnout část pozemku pro obchodní činnost nebo podnikání. V roce 2006 projevíly o část areálu zájem tři obchodní subjekty, z nichž zvítězila společnost Tesco Stores ČR a v areálu vybudovala rozsáhlý supermarket s parkovištěm. O šest let později se tento prostor rozrostl v nákupní centrum díky společnosti InterCora, která zde vybudovala nákupní středisko s názvem **Rybalka**. (Zrna, 2005; InterCora.cz, ©2008 – 2016)

Poměrně velká část bývalých kasáren byla prodána společnosti Textil Invest, s.r.o. v roce 2007. Společnost chtěla navázat na tradici výstav rostlin i drobného ptactva v nedalekých Věžkách tím, že tyto výstavy přesune do nově vybudovaného **výstaviště Floria** v Kroměříži. Stavba začala roku 2011 a již koncem května 2012 byl areál připraven přivítat první návštěvníky. Celková investice přesahovala 100 milionů korun. Projekt byl realizován za podpory ve formě dotací ze Zlínského kraje a z ROP Střední Morava. (Vystavistefloria.cz, ©016)

V areálu Rybalkových kasáren se nachází i budovy, které jsou také ve vlastnictví společnosti Textil Invest, s.r.o. Společnost v těchto prostorách vybudovala **volnočasové centrum** za přibližnou cenu kolem 90 milionů korun, které se podařilo otevřít veřejnosti v létě roku 2015. Bývalý dvoupodlažní objekt byl rekonstruován na objekt Rodinného světa s přístavbou kanceláří a gastroprovozem. Bývalý skladovací objekt našel využití jako Technické zázemí rodinného světa a v jeho zadní části se nachází přístavba s garážemi. Ohledně venkovního prostranství se v areálu objektu nachází dva tenisové kurty a několik víceúčelových hřišť pro basketbal, volejbal, nohejbal a fotbal. Opodál je umístěn prostor skate-parku, hřiště pro pétanque, rekreační zóna s lezeckou stěnou a dalšími atrakcemi pro děti. (Železný, 2014)

Hned vedle volnočasového centra se nachází rozlehlý **sklad kroměřížské společnosti Fontána, s.r.o.**, která působí na trhu více než 20 let a je hlavním distributorem alkoholických i nealkoholických nápojů v celém regionu. (Fontanakm.cz, ©2014)

Závěrečné shrnutí seznamu objektů včetně typu vlastnictví a nové funkce využití se nachází v tabulce č. 3. Všechny tyto objekty jsou v soukromém vlastnictví, protože se areál prodal jako celek společnosti PMS Reality a ta ho následně rozprodává po částech soukromým vlastníkům.

Tabulka 3 *Přehled vlastnictví a využívání objektů v areálu Rybalkových kasáren (vlastní zpracování)*

Objekt	Typ vlastnictví	Funkce nového využití
Tři bývalé objekty vojenské správy s přílehlým pozemkem	soukromé	<i>brownfield</i>
OC Rybalka	soukromé	maloobchodní
Supermarket Tesco	soukromé	maloobchodní
Sklady společnosti Fontána, s.r.o.	soukromé	skladovací
Sklad a parkoviště nákladních automobilů a autobusů	soukromé	skladovací
Nezastavěná plocha	soukromé	<i>brownfield</i>
Volnočasové centrum	soukromé	zájmová
Parkoviště a vstupní prostor k výstavišti	soukromé	kulturní
Výstaviště Floria	soukromé	kulturní

4 SWOT ANALÝZA MĚSTA KROMĚŘÍŽE

Pro budoucí rozvoj města Kroměříže je nutné si nejprve udělat jistou představu, jak si stojí město v současné době. Definováním silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb se ukáže, v jaké oblasti má město nedostatky, které je nutné postupem času eliminovat, a kde jsou naopak výhody, které je nutno zachovat.

Mezi **silné stránky** lze zařadit například kvalitní a kapacitně dostačující technickou infrastrukturu, do které spadají rozvody elektrické energie, vody, kanalizace, komunikační sítě atd. Velmi dobré je i životní prostředí ve městě, což se projevuje hlavně množstvím zeleně a kvalitou ovzduší. Další silnou stránkou je i oddělení průmyslové části města na okraji od centra a klidových zón.

Ohledně volnočasových aktivit a školství lze říci, že je zde dobré zázemí, zejména v množství menších klubů a organizací pro sportovní a vzdělávací aktivity mládeže. Ve zdravotních a sociálních službách se město velmi rozvinulo hlavně až v posledních letech. K tomuto zlepšení přispělo bezpochyby i vybudování domova pro seniory Strom Života právě na místě Žižkových kasáren. Za velmi pozitivní lze považovat i fakt, že je ve městě dlouhodobě nízká úroveň kriminality.

Snad nejsilnější stránkou Kroměříže je kultura a cestovní ruch – díky kulturním památkám ze seznamu světového dědictví UNESCO se ve městě vystřídá každoročně několik tisíc turistů.

Město má bohužel ale i své **slabé stránky** – poměrně velkým problémem je stárnutí sídlišť. Velké množství panelových domů se začalo stavět v polovině minulého století a v současné době je vidět, že mnoho z nich si žádá nejrůznější opravy. Záležitost stárnutí sídlišť se ale netýká pouze Kroměříže, nýbrž drtivě většiny měst v celé republice.

Dále je ve městě nedostatek parkovacích míst, a to zejména v centru. Tento stav se mírně zlepšil po vybudování 100 parkovacích míst na Hanáckém náměstí, nicméně i toto parkoviště je od centra vzdálené několik set metrů, tudíž je pro řidiče pohodlnější hledání parkovacího místa přímo v centru bez nutnosti docházení.

Vzhledem k tomu, že je město turisticky velmi atraktivní, je až k podivu, že je zde nedostatek relaxačních míst v podobě parků nebo hřišť. Dále je také poměrně zarážející absence kulturních akcí. Pro takové události by mohlo poskytnout zázemí např. nové výstaviště Floria, Pionýrská louka nebo pro menší akce i prostranství Hanáckého náměstí.

Zarážející je i fakt, že se ve městě nenachází žádné jesle. Nejbližší a také jediné jesle v okolí jsou v 5 km vzdálené obci Hulín s kapacitou 30 míst. Pokud si tedy chtějí rodiče zajistit hlídání pro své děti, jsou nuceni dojíždět.

Kroměříž má ale i mnoho **příležitostí**, kterých může využít ve svůj prospěch. Územní výhodou města je jeho poloha uprostřed trojúhelníku Zlín – Olomouc – Brno. Tím pádem je Kroměříž dobře přístupné město, přes které cestuje obrovské množství lidí. Dále byl v posledních letech zaznamenán zvýšený zájem o bydlení v Kroměříži, ať už v okrajových částech, nebo v centru města. Další příležitostí je možnost čerpání prostředků ze strukturálních fondů Evropské unie – bez této podpory by se jistě nemohlo uskutečnit velké množství projektů.

Velký potenciál je i ve vybudování detašovaných pracovišť některých vysokých škol ve městě. Nedávno se zde sice usídlil Evropský polytechnický institut, nicméně jedná se o soukromou vysokou školu, což si málokterý student může finančně dovolit. Velké množství studentů se tedy rozhodlo pro dojíždění do škol v jiných městech.

Existují i jisté **hrozby**, které mohou mít v budoucnu negativní vliv na vývoj města jako takového. Poměrně velké obavy jsou zejména z neúspěchu při čerpání dotací z EU. Je to pochopitelné protože právě díky těmto dotacím se město v posledních letech velmi rozvíjí. Pokud by mělo financovat veškeré potřeby pouze ze svého rozpočtu, nejspíše by se stalo, že by nastal nedostatek prostředků.

Další hrozba je možnost povodní. Přesto, že má Kroměříž velmi dobré protipovodňové opatření, je tady obava, že přijde opět třistaletá voda, tak, jak se to stalo v roce 1997. Jako možnou hrozbu město vnímá i odliv mladé populace za lepšími pracovními podmínkami do jiných měst nebo do zahraničí. Dále jsou nedostatky ohledně stárnutí infrastruktury ve městě, která je v současné době v dobrém stavu, nicméně předpokládá se, že některému vybavení bude v blízké době končit životnost.

Jako problém je vnímán i nedostatek malometrážních startovacích bytů pro mladé rodiny a také bytů pro seniory. Dále se ve městě postupně zvyšuje počet osob závislých na návykových látkách. Hrozbu město pocítuje i v podobě rostoucí konkurence destinací s komplexním marketingem. (vlastní úvahy doplněné o údaje ze Strategického plánu města Kroměříže)

Vzhledem k tématu práce je následující část analýzy zaměřena zejména na faktory občanské vybavenosti a rozvoje města v souvislosti s využitím bývalých vojenských objektů.

Při **spojení silných stránek a příležitostí** je patrné, že Kroměříž žije zejména z cestovního ruchu. Ten je potřeba neustále rozvíjet, aby město přilákalo nové turisty. Neméně důležité je ale také udělat dobrý dojem na ty stávající, aby se s radostí vraceli do již známých destinací. Proto je nutné vytvořit zde ucelenější a atraktivnější zázemí v ubytovacích, informačních i gastronomických službách.

Pokud si dáme do souvislosti **slabé stránky města a jeho příležitosti**, je zde vidět největší potenciál ke zlepšení stávající situace. Dobré umístění města napovídá tomu, že by se zde mohlo soustředit centrum vzdělávání. Zejména nevyužívané vojenské objekty ve městě se přímo nabízí k tomu, že by mohly poskytnout zázemí pro takové využití. Zastupitelé města zvažovali využití objektu pro účely některé z vysokých škol v okolí, nebo o vybudování univerzity třetího věku. Předchozí jednání města s Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně sice před několika lety ztroskotalo, nicméně hlavním důvodem byl nedostatek finančních prostředků. Vzhledem k tomu, že byl velký zájem o vybudování detašovaného pracoviště vysoké školy jak ze strany univerzity, tak ze strany města, nejspíše by bylo přínosné o této možnosti zkusit nadále jednat. Pokud byl v minulosti důvodem neúspěchu nedostatek financí, je docela možné, že se tato finanční změnila situace. Přece jen jednání probíhala, ještě když doznívaly následky finanční krize, takže v dnešní době je snazší najít investora, který by byl ochotný tento záměr zrealizovat, anebo připadá v úvahu i možnost využití prostředků z EU.

Další slabou stránkou a zároveň příležitostí je absence jeslí. Mnoho rodičů je nuceno dojíždět do sousedního Hulína, aby mohly na pár hodin odložit své ratolesti.

Město by se mohlo více zviditelnit i pořádáním nejrůznějších akcí. V Kroměříži se nachází několik prostor pro organizování koncertů, výstav, přehlídek, trhů atd., ale bohužel jsou tyto oblasti využívány jen v malé míře. Například nedávno vybudované výstaviště Floria má skvělé zázemí pro pořádání výstav i koncertů, ale bohužel zde probíhá pouze jedna až dvě výstavy měsíčně a koncerty jsou spíše výjimečnou událostí. To má za následek, že se na rozlehlých parkovištích kolem výstaviště prohánějí skupinky lidí na in-line bruslích, popřípadě tam obyvatelé z přilehlých domů chodí venčit své domácí mazlíčky. Podobná situace je i s malým amfiteátretem na Hanáckém náměstí, kde tráví svůj volný čas skupinky mládeže, nicméně žádné kulturní akce zde také neprobíhají, jak bylo původně v plánu.

Při srovnání **silných stránek a hrozeb** je patrné, že Kroměříž má problém zejména se stárnutím sídlišť a také s nedostatkem startovacích bytů pro mladé rodiny a bytů pro seniory. Za možné řešení tohoto stavu se ale dá považovat plánování výstavby nových bytových domů a rekonstrukce těch stávajících. K tomuto záměru přispívá i fakt, že město nedávno odkoupilo bývalou administrativní budovu vojenské správy se záměrem její revitalizace a přeměny na startovací byty.

Dalším pozitivním plánem je i budování čtyř bytových domů na místě bývalého vojenského lazaretu a výstavba Rezidence generála Píky na Purkyňově ulici.

Na závěr zbývá **spojení slabých stránek a hrozeb**, které město jako takové ohrožuje snad nejvíce. Nepředvídatelnou hrozbou je přírodní zkáza v podobě povodně, nicméně i kdyby nastala, bývalé vojenské objekty jsou od řeky Moravy daleko, takže by ohroženy nebyly. Co se ale bývalých vojenských areálů týkat může, jsou obavy z neúspěchu při čerpání dotací z Evropské unie. Město je totiž z velké části závislé právě na této finanční podpoře, a pokud by došlo k jejímu přerušení, zcela jistě by se pozastavil rozvoj města.

Tyto hrozby jdou ovlivnit pouze minimálně, ale jsou zde i nedostatky, kterým lze předcházet včas. Patří mezi ně například stárnoucí infrastruktura města. Potřeba obměny nebo opravy stávající infrastruktury lze naplánovat již několik let dopředu podle její životnosti.

Další hrozbou je odliv turistů do konkurenčních destinací. Tomu lze ale předcházet vypracováním dobrého a komplexního marketingového plánu.

5 NÁVRHY NA DOKONČENÍ REVITALIZACE ZBÝVAJÍCÍCH VOJENSKÝCH OBJEKTŮ

Vojenské brownfields v Kroměříži jsou dlouhodobým problémem již několik let od odchodu posledních vojáků. Většina objektů již našla nové využití, nicméně v této části bude řešena především budoucnost těch objektů, které stále chátrají. Na území Žižkových kasáren jde o čtyři objekty a o dva objekty v areálu Rybalkových kasáren, přičemž jejich celková rozloha je 6,7 ha. Ze čtyř objektů Žižkových kasáren je v současnosti na dva z nich vypracován projektový záměr.

Jak již bylo zmíněno výše, areál bývalé administrativní budovy vojenské správy by měl v co nejbližší době projít rekonstrukcí a stát se zázemím v podobě **startovacích bytů pro mladé rodiny s dětmi**. Odhadem zde vznikne kolem 40 bytových jednotek a celková cena opravy objektu by se měla pohybovat v řádech milionů korun. Projektový záměr se vztahuje i na přilehlý pozemek, který patří k budově. Na tom by mělo vzniknout parkoviště pro osobní automobily. Cílem projektu je pomoc mladým rodinám najít levné a dostupné bydlení. Ve financování revitalizace budovy se velmi angažuje město, protože chce celý projekt realizovat ze svého vlastního rozpočtu. (Procházková, 2016)

Dalším doposud nevyužívaným objektem je areál bývalého vojenského lazaretu. Od roku 2008 je vypracovaný záměr na výstavbu čtyř nadstandardních bytových domů s obchodní a parkovací plochou v okolí s názvem **Nový Svět**. Projekt je cílený zejména na obyvatele s nadstandardním požadavkem na bydlení, dostupnost služeb a atraktivitu okolí. V poslední době trápí majitele nedostatek financí k realizaci tohoto projektu, což je důvod, proč hledá další investory. Avšak i při vstupu různých investorů nebo změně majitele se nepředpokládá, že by se projektový záměr výrazně změnil.

Pro předešlé dva objekty jsou již vypracované jisté plány na budoucí využití, nicméně zbývajících dva jsou opravdovým oříškem.

Prvním z nich je **třípodlažní budova na Hanáckém náměstí**. Ta se nachází v poměrně špatném technickém stavu, takže jakékoliv budoucí záměry musí počítat s opravou objektu. Jelikož Kroměříž nemá na svém území i přes předchozí snahy dosud žádnou vysokou školu, bylo by dobré případné zájemce směřovat právě do tohoto objektu.

Budova je poměrně rozsáhlá, takže kromě pobočky vysoké školy by zde mohly probíhat i různé zájmové nebo vzdělávací kurzy pro širokou veřejnost např. kurz psaní na počítači,

vzdělávací kurzy pro seniory, rekvalifikační kurzy pro klienty úřadu práce, kurzy ručních prací nebo jiné zájmové činnosti.

Bylo by také přínosné právě v tomto prostoru vybudovat i jesle pro nejmenší děti, protože objekt se nachází blízko centra a je tedy dostupný pro většinu rodičů. Po rekonstrukci by tedy budova mohla poskytovat komplexní služby v oblasti předškolního, vysokoškolského i zájmového vzdělávání.

Posledním zatím nevyužitým objektem na území Žižkových kasáren je **prostor po zbouraném posádkovém domu** u Hanáckého náměstí, na jehož místě je teď pouze travnatá plocha. Na tomto prostranství měl být původně postavena stavba pro komerční i nekomerční účely, ale k tomu nedošlo.

Po zbourání posádkového domu si však mnoho obyvatel zvyklo na otevřený přístup na Hanácké náměstí, které je ze všech okolních stran obeháno budovami. Z tohoto důvodu by bylo asi lepší tuto plochu i nadále nechat nezastavěnou a využít ji pro rekreační a odpočinkové účely v podobě vybudování parku. Tím by se rozšířilo velmi oblíbené Hanácké náměstí a lidé by tak měli více prostoru pro rekreaci v klidových zónách. Popřípadě by nebylo špatné plochu využít pro méně náročné aktivity, například jako minigolfové hřiště nebo hřiště pro pétanque.

V areálu Rybalkových kasáren jsou v současné době dva objekty brownfields, pro které není navrženo žádné možné budoucí využití.

První objekt **tvorí tři vojenské budovy s přílehlou zahradou**. Jelikož se tyto objekty nacházejí v těsné blízkosti obchodního centra Rybalka, bylo by možné je využít k rozšíření tohoto centra, anebo jako kanceláře, které se zde nacházely i v minulosti.

Problémem celého areálu je příjezdová cesta k výstavišti Floria. Kolem vojenských budov vede hlavní cesta na výstaviště, která je při akcích přetížená a hrozí tak dlouhé dopravní zácpy, které často vedou až do samotného centra města. V příloze je sice zjevné, že druhá cesta na výstaviště vede ještě kolem OC Rybalka přes kruhový objezd, ale tato trasa je již několik let neprůjezdná díky těžkým panelovým zátarasům.

S jejich odstraněním se čeká patrně na to, až proběhne revitalizace přílehlého **volného prostranství**, na němž se nachází nahromaděné cihly a odpad z okolních staveb. Tato plocha se nachází přímo v srdci areálu, tudíž by bylo přínosné ji využít spíše pro zkrášlení území než jako skládku. Zejména kvůli vhodnému umístění by bylo efektivní využít plochu jako klidovou zónu pro relaxační činnosti. Mohl by zde vzniknout prostor lesoparkového

typu, kam by si mohli jít lidé odpočinout po nákupech v obchodním centru, nebo po obdivování vystavovaných květin či zvířat na Florii. Šlo by tedy o park se stromy, lavičkami, popřípadě by se zde vyjímala i menší fontánka a památník pro uctění vojáků, kteří zde sloužili.

ZÁVĚR

Hlavním cílem této bakalářské práce bylo zanalyzovat bývalé vojenské objekty v Kroměříži a následně vyhodnotit situaci a navrhnout kroky k jejich revitalizaci a opětovnému využití. Pro splnění dílčích cílů práce byla analyzována data, jejichž výsledky byly interpretovány v praktické části. Lze tedy říci, že vytvořením možných návrhů k revitalizaci na základě SWOT analýzy byly tyto cíle naplněny, přičemž návrhy vychází zejména z přeměny slabých stránek na příležitosti, kterých by se mohlo město chopit. Návrhy na nové využití objektů jsou v souladu se Strategickým plánem města Kroměříže a byly navrženy tak, aby sloužily nejen obyvatelům města, ale i turistům.

Ještě před deseti lety bylo v Kroměříži velké množství vojenských brownfields, jejich počty se ale neustále snižovaly a do budoucna lze předpokládat, že by mohly úplně vymizet.

Nasvědčuje tomu i fakt, že postupná revitalizace vojenských brownfields a hledání nového využití je trendem v celé ČR. Jako dobrý příklad lze uvést bývalý vojenský areál v obci Hrušovany o rozloze 50 ha, který v minulosti disponoval vysokou ekologickou zátěží. Celý areál před několika lety prošel celkovou revitalizací a dnes zde není ani stopa po ekologické zátěži. Oproti tomu zde vyrostly bytové jednotky pro sociálně slabší obyvatele, domy pro mládež bez funkčního rodinného zázemí, klubovny a kanceláře. Takových revitalizací vojenských objektů proběhlo v České republice již několik a zbývá jen doufat, že se k nim brzy připojí i Kroměříž tím, že dokončí revitalizaci zbývajících vojenských objektů. (DVS.cz, 2008)

Strukturální fondy Evropské unie i Ministerstvo pro místní rozvoj nabízely v minulosti možnost finanční výpomoci v podobě dotačních programů. V návaznosti na tuto práci by mohla být přínosná analýza, která by ukazovala, v jaké míře obce této finanční podpory využívaly. Následné výstupy by mohly poukázat na to, zda byla tato pomoc dostatečná, nebo jestli je potřeba vynakládat prostředky na revitalizaci bývalých vojenských areálů i nadále.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- 4europartners.cz: *Revitalizace prostoru bývalých kasáren – Hanácké náměstí v Kroměříži*. [online]. 2008 [cit. 2016-05-01]. Dostupné z: http://www.4europartners.cz/prezentace/PROJEKT_HANACKE_NAMESTI.pdf
- CLEGHORN, Harry P., Pamela WELBOURN and Tony GKOTSIS. Brownfield Vs. Greenfield Developments. *Municipal World*. 2013. 123 p. ISSN: 0027-3589.
- CzechInvest: *Národní strategie regenerace brownfieldů* [online]. 2008 [cit. 2016-04-16]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf>
- ČTK: *Armáda se vzdává miliardového majetku*. [online]. 2005 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://zpravy.idnes.cz/armada-se-vzda-miliardoveho-majetku-dbc-/zpr_nato.aspx?c=A050324_091443_zpr_nato_pal
- ČÚZK, GEODIS a Zlínský kraj: *Brownfields*. [online]. ©2005 [cit. 2016-04-16]. Dostupné z: <https://vms4.kr-zlinsky.cz/bf/>
- European Investment Bank: *EIB at a glance*. [online]. ©2016 [cit. 2016-03-24]. Dostupné z: <http://www.eib.europa.eu/about/index.htm>
- Evropská komise: *Politiky Evropské unie: Regionální politika*. [online]. ©2014 [cit. 2016-03-24]. Dostupné z: http://europa.eu/pol/pdf/flipbook/cs/regional_policy_cs.pdf
- FERBER, Uwe and GRIMSKI Detlef. *CLARINET: Brownfields and Redevelopment of Urban Areas*. 1. vyd. Austria, 2002, 137 p. [online]. [cit. 2016-03-17]. Dostupné z: <http://www.commonforum.eu/Documents/DOC/Clarinet/brownfields.pdf>
- FERBER, Uwe et al. *Sustainable Brownfield Regeneration: CABERNET Network Report*. 1. vyd. Nottingham, ©2006, 134 p, ISBN 0-9547474-5-3
- Fontanakm.cz: *O nás*. [online]. ©2014 [cit. 2016-05-05]. Dostupné z: <http://fontanakm.cz/o-nas/>
- HERČÍK, Jan et al. Military Brownfields in the Czech Republic and the Potential for Their Revitalisation, Focused on Their Residential Function. *Quaestiones Geographicae*. 2014, 12 p. ISSN: 0137-477X.
- InterCora.cz: Rybalka – nákupní centrum. [online]. ©2008 - 2016 [cit. 2016-05-05]. Dostupné z: <https://www.intercora.cz/objekt/239>

- JACKSON, Jiřina, B. et al. *Brownfields snadno a lehce*. 1. Vyd. Praha: IURS, 2004, 40 s. [online]. [cit. 2016-03-09]. Dostupné z: <http://rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/publikace/Brownfields1.pdf>
- JÁČ, Ivan a kol. *Metodika pro revitalizaci brownfields*. 1. vyd. Liberec: VÚTS Liberec, 2006, 55 s. ISBN 80-239-7639-7.
- 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.
- Kotojedy.cz: *Úvod* [online]. ©2015 [cit. 2016-04-26]. Dostupné z: <http://kotojedy.cz/>
- Kroměříž kupuje dům okresní vojenské správy i s pozemky za 23 milionů. *Týdeník Kroměřížska*. 2016, roč. 15, č. 9, s. 2
- Kurzy.cz: *BP ALFE, s.r.o.* [online]. ©2000 – 2016 [cit. 2016-04-26]. Dostupné z: <http://rejstrik-firem.kurzy.cz/27715469/bp-alfe-sro-v-likvidaci/>
- LUKÁŠ, A. I kroměřížská kasárna mají svou historii. *Týdeník Kroměřížska*. 2006, roč. 5, č. 44, s. 9.
- Město Kroměříž: *Strategický plán města Kroměříže pro léta 2010 – 2020*. [online]. 2010 [cit. 2016-04-07]. Dostupné z: [file:///C:/Users/uzivatel/Downloads/SP_fin_012010%20\(5\).pdf](file:///C:/Users/uzivatel/Downloads/SP_fin_012010%20(5).pdf)
- Ministerstvo práce a sociálních věcí: *Časové řady míry nezaměstnanosti a podílu nezaměstnaných osob*. [online]. 2005 - 2015 [cit. 2016-05-10]. Dostupné z: https://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/casove_rady
- Ministerstvo práce a sociálních věcí: *Vývoj nezaměstnanosti od července 2004*. [online]. 2015 [cit. 2016-04-11]. Dostupné z: https://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/vyvoj_od_072004
- Ministerstvo pro místní rozvoj: *Programové období 2014 – 2020*. [online]. ©2012 [cit. 2016-03-24]. Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EU/2014-2020>
- Ministerstvo průmyslu a obchodu: *Národní strategie regenerace brownfieldů*. 2008. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>
- MUFIS: *Základní údaje o činnosti Mufis*. [online]. ©2013 [cit. 2016-03-24]. Dostupné z: <http://www.mufis.org/spolecnost.html>
- NOVOSÁK, Jiří a Pavel BEDNÁŘ. *Hodnocení rozvojových předpokladů brownfields*. 1. vyd. Žilina: Georg, 2011, 94 s. ISBN 978-80-89401-49-9.
- OSTŘÍŽEK Jan et al. *Public Private Partnership: příležitost a výzva*. 1. vyd. C. H. Beck, 2007, 284 s. ISBN: 8071797449

- PROCHÁZKOVÁ, Petra. Kroměříž koupila budovu vojenské správy, vytvoří tam byty. *iDNES.cz*. [online]. 2016 [cit. 2016-05-05]. Dostupné z: http://zlin.idnes.cz/kromeriz-vytvori-misto-okresni-vojenske-spravy-malometrazni-byty-11g-/zlin-zpravy.aspx?c=A160222_2227273_zlin-zpravy_ras
- Revitalizace a konverze bývalého vojenského areálu v obci Hrušovany. *DVS.cz* [online]. 2016 [cit. 2016-05-10]. Dostupné z: <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6311722>
- Rezidencepiky.cz: *Bytový dům Rezidence Píky*. [online]. 2015 [cit. 2016-05-01]. Dostupné z: <http://rezidencepiky.cz/domains/rezidencepiky.cz/>
- RRAJM: *Případové studie regenerace brownfieldů*. [online]. 2008 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: http://data.rrajm.quonia.cz/brownfieldy/publikace/2008_bf_publikace.pdf
- Sportovní zařízení města Kroměříže: *O společnosti*. [online]. 2016 [cit. 2016-04-11]. Dostupné z: <http://www.szmek.cz/sportovni-zarizeni-mesta-kromerize-po/page5.html>
- SSMK: *O nás*. [online]. ©2015 [cit. 2016-05-01]. Dostupné z: <http://www.sskm.cz/sluzby-pro-seniory/domov-se-zvlastnim-rezimem-strom-zivota/o-nas/>
- ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra a kol. *Rekonverze vojenských brownfields*. 1. vyd. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006, 218 s. ISBN 80-7194-836-5.
- The Private Finance Initiative Handbook*. [online]. [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <https://en.usenet.nl/>
- TODD, S. Davis. *Brownfields: A Comprehensive Guide to Redeveloping Contaminated Property*. 2. vyd. Chicago: American Bar Association, 2002, 1077 p. ISBN 157073961-7.
- TOMAN, Karel. *iDnes.cz: Stomilionový komplex obchodů a bytů Nový Svět v Kroměříži hledá kupce*. [online]. 2013 [cit. 2016-05-01]. Dostupné z: http://zlin.idnes.cz/projekt-novy-svet-v-kromerizi-del-/zlin-zpravy.aspx?c=A131014_1987848_zlin-zpravy_ras
- URBÁŠKOVÁ, Pavla K. *Deník.cz: Demolice armádní budovy v Kroměříži je v plném proudu*. [online]. 2013 [cit. 2016-05-01]. Dostupné z: <http://www.denik.cz/zlinsky-kraj/demolice-armadni-budovy-je-v-plnem-proudu-20130315-smzn.html>
- Vystavistefloria.cz: *Výstavba areálu*. [online]. ©2016 [cit. 2016-05-05]. Dostupné z: <http://www.vystavistefloria.cz/vystavba-arealu>
- Wikipedia.org: *Kroměříž* [online]. [cit. 2016-04-07]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Krom%C4%9B%C5%99%C3%AD%C5%BE>
- Zlínský kraj: *Brownfields: Areál bývalého pivovaru Kroměříž* [online]. [cit. 2016-04-26]. Dostupné z: https://vms4.kr-zlinsky.cz/ost/bf/pdf_pz/ZK-KR-KRO-05-PZ.pdf

Zlínský kraj: Brownfields: *Cihelna Vážany* [online]. [cit. 2016-04-26]. Dostupné z: https://vms4.kr-zlinsky.cz/ost/bf/pdf_pz/ZK-KR-KRO-04-PZ.pdf

Zlínský kraj: Brownfields: *Rozestavěný průmyslový areál Kroměříž* [online]. [cit. 2016-04-26]. Dostupné z: https://vms4.kr-zlinsky.cz/ost/bf/pdf_pz/ZK-KR-KRO-01-PZ.pdf

Zlínský kraj: Brownfields: *Vojenský areál Velké Těšany* [online]. [cit. 2016-04-26]. Dostupné z: https://vms4.kr-zlinsky.cz/ost/bf/pdf_kl/ZK-KR-BAR-01.pdf

Zlínský kraj: Brownfields: *Zámečnictví Zlámanka* [online]. [cit. 2016-04-26]. Dostupné z: https://vms4.kr-zlinsky.cz/ost/bf/pdf_kl/ZK-KR-KRO-03.pdf

Zlínský kraj: *Schéma aktivní spolupráce potenciálních aktérů na revitalizaci brownfields*. [online]. [cit. 2016-03-17]. Dostupné z: <http://abskap.kr-zlinsky.cz/>

Zlínský kraj: *Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji*. [online]. [cit. 2016-03-17]. Dostupné z: <https://www.kr-zlinsky.cz/strategie-vyuziti-brownfields-ve-zlinskem-kraji-cl-708.html>

ZRNA, Pavel. Bývalý vojenský klub bude mít novou střechu a fasádu. *Zpravodaj* [online]. 2007 [cit. 2016-05-01]. Dostupné z: <http://www.mesto-kromeriz.cz/zprava.asp?pg=53&zprava=4635&modul=projekty&map=15>

ZRNA, Pavel. Dobrovolní hasiči se stěhují do nové zbrojnice. *Zpravodaj* [online]. 2009 [cit. 2016-05-01]. Dostupné z: <http://www.mesto-kromeriz.cz/zprava.asp?pg=2&zprava=8860&modul=obcan&map=1000>

ZRNA, Pavel. Kroměřížané debatovali o podobě nového náměstí. *Zpravodaj* [online]. 2007 [cit. 2016-05-01]. Dostupné z: <http://www.mesto-kromeriz.cz/zprava.asp?zprava=4091&modul=projekty&map=1>

ZRNA, Pavel. Město otevřelo v bývalých kasárnách nové Hanácké náměstí. *Zpravodaj* [online]. 2010 [cit. 2016-05-01]. Dostupné z: <http://www.mesto-kromeriz.cz/zprava.asp?pg=15&zprava=9675&modul=obcan&map=15>

ZRNA, Pavel. Radnice po roce našla kupce pro vojenský lazaret. *Zpravodaj* [online]. 2006 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: <http://www.mesto-kromeriz.cz/zprava.asp?pg=95&zprava=445&modul=obcan&map=15>

ZRNA, Pavel. Radnice snížila prodejní cenu některých vojenských objektů. *Zpravodaj* [online]. 2005 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: <http://www.mesto-kromeriz.cz/zprava.asp?pg=103&zprava=326&modul=obcan&map=15>.

ZRNA, Pavel. Radnici se podařilo prodat areál Rybalkových kasáren. *Zpravodaj* [online]. 2005 [cit. 2016-05-05]. Dostupné z: <http://www.mesto-kromeriz.cz/zprava.asp?pg=104&zprava=263&modul=projekty&map=15>

ZRNA, Pavel. Radnici se podařilo prodat část kasáren, další objekty k prodeji nabízí. *Zpravodaj* [online]. 2005 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: <http://www.mesto-kromeriz.cz/zprava.asp?pg=109&zprava=195&modul=navstevnik&map=15>

ZRNA, Pavel. V domcích po armádě budou mít skauti klubovny. *Zpravodaj* [online]. 2005 [cit. 2016-05-01]. Dostupné z: <http://www.mesto-kromeriz.cz/zprava.asp?pg=101&zprava=360&modul=navstevnik&map=15>

ZRNA, Pavel. Vítězný kupec radnici nabídl za vojenský objekt přes 25 milionů. *Zpravodaj* [online]. 2008 [cit. 2016-05-01]. Dostupné z: <http://www.mesto-kromeriz.cz/zprava.asp?pg=49&zprava=5839&modul=neziskove&map=15>

ZRNA, Pavel. Vojenská jídelna bude sloužit kroměřížskému muzeu jako depozitář. *Zpravodaj* [online]. 2006 [cit. 2016-05-01]. Dostupné z: <http://www.mesto-kromeriz.cz/zprava.asp?pg=105&zprava=291&modul=navstevnik&map=15>

ZRNA, Pavel. Zastupitelé prodali velkou budovu v Žižkových kasárnách. *Zpravodaj* [online]. 2005 [cit. 2016-04-27]. Dostupné z: <http://www.mestokromeriz.cz/zprava.asp?pg=97&zprava=407&modul=obcan&map=15>

ZRNA, Pavel. Kroměřížská kasárna začali opouštět poslední vojáci. *Zlínský deník*. 2004, roč. 15, č. 59, s. 7.

ŽELEZNÝ, Eduard. Skypaper.cz: *Kroměřížská kasárna se přemění na volnočasové centrum*. [online]. 2014 [cit. 2016-05-05]. Dostupné z: <http://skypaper.cz/novinky/kromerizska-kasarna-se-premeni-na-volnocasove-centrum/>

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

Apod.	A podobně
Atd.	A tak dále
ČHMÚ	Český hydrometeorologický ústav
ČR	Česká republika
EIB	Evropská investiční banka
EIF	Evropský investiční fond
EU	Evropská unie
MK	Ministerstvo kultury
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu
MUFIS	Municipální finanční společnost, a.s.
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
OC	Obchodní centrum
OP	Operační program
OSN	Organizace spojených národů
PFI	„Private Finance Initiative“ (financování projektů soukromými zdroji na veřejné investice a služby)
Popř.	Po případě
PPP	„Public-Private Partnership“ (spolupráce soukromého a veřejného sektoru při financování projektu)
ROP	Regionální operační program
SZMK	Sportovní zařízení města Kroměříže, p. o.
Tzv.	Takzvaně
UNESCO	Organizace OSN pro výchovu, vědu a kulturu. UNESCO spravuje Seznam světového kulturního a přírodního dědictví.
USAID	Agentura pro mezinárodní spolupráci

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 <i>A-B-C model</i>	20
Obrázek 2 <i>Schéma spolupráce národní, krajské a regionální úrovně</i>	22
Obrázek 3 <i>Schéma spolupráce potenciálních aktérů na revitalizaci brownfield</i>	23
Obrázek 4 <i>Jednoduché schéma spolupráce veřejného a soukromého sektoru</i>	29
Obrázek 5 <i>Lokalizace města Kroměříž v České republice</i>	32
Obrázek 6 <i>Vymezení prostorové koncentrace průmyslu v Kroměříži</i>	35
Obrázek 7 <i>Prostory Rybalkových a Žižkových kasáren v Kroměříži</i>	40

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 <i>Brownfields v okolí města Kroměříže před revitalizací vojenských objektů v roce 2005</i>	36
Tabulka 2 <i>Přehled vlastnictví a využívání objektů v areálu Žižkových kasáren</i>	46
Tabulka 3 <i>Přehled vlastnictví a využívání objektů v areálu Rybalkových kasáren</i>	48

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 <i>Míra nezaměstnanosti v Kroměříži od roku 2005</i>	35
Graf 2 <i>Struktura brownfields v Kroměříži a okolí v letech 2005 a 2016</i>	37

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P I: <i>Katastrální území města Kroměříže a místních částí</i>	67
Příloha P II: <i>Poloha areálu Žižkových kasáren v Kroměříži</i>	68
Příloha P III: <i>Poloha areálu Rybalkových kasáren v Kroměříži</i>	69
Příloha P IV: <i>Vizualizace projektu Nový Svět</i>	70
Příloha P V: <i>Hanácké náměstí v Kroměřížipřed a po revitalizaci</i>	71

PŘÍLOHA P I: KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ MĚSTA KROMĚŘÍŽE A MÍSTNÍCH ČÁSTÍ



Měřítko 1 : 120 000

Zdroj: Město Kroměříž, ©1998 - 2016

PŘÍLOHA P II: POLOHA AREÁLU ŽIŽKOVÝCH KASÁREN V KROMĚŘÍŽI



Zdroj: Mapy.cz (vlastní zpracování)

Legenda:


- | | |
|--|------------------------------------|
| 1. Bývalá administrativní budova vojenské správy | |
| 2. Vojenský lazaret (projektový záměr Nový Svět) | |
| 3. Nevyužívaná třípodlažní budova pro ubytování vojáků | |
| 4. Klub Velehradská | |
| 5. Hanácké náměstí | 10. Skautské klubovny |
| 6. Stržená několikapodlažní budova | 11. A) Barákový tábor |
| 7. Prodejna Lidl | B) Rezidence generála Píky |
| 8. Hasičská zbrojnice | 12. Domov pro seniory Strom Života |
| 9. Muzejní depozitář | |

PŘÍLOHA P III: POLOHA AREÁLU RYBALKOVÝCH KASÁREN V KROMĚŘÍŽI



Zdroj: *Mapy.cz (vlastní zpracování)*

Legenda:

1. 3 bývalé vojenské objekty s přilehlým pozemkem
 2. Obchodní centrum Rybalka
 3. Supermarket Tesco
 4. Sklady společnosti Fontána, s.r.o.
 5. Sklad a parkoviště nákladních automobilů a autobusů
 6. Nezastavěná plocha
 7. Volnočasové centrum
 8. Parkoviště a vstupní prostor k výstavišti
 9. Výstaviště Floria
-  Panelové zátarasy

PŘÍLOHA P IV: VIZUALIZACE PROJEKTU NOVÝ SVĚT



Zdroj: iDnes.cz, 2013

PŘÍLOHA P V: HANÁCKÉ NÁMĚSTÍ V KROMĚŘÍŽI PŘED A PO REVITALIZACI



Zdroj: Kroměřížský deník, 2008



Zdroj: Kroměřížský deník, 2010