

Univerzita Pardubice  
Fakulta ekonomicko správní

Revitalizace vybraného objektu

Bc. Petra Kynclová

Diplomová práce

2009

Univerzita Pardubice  
Fakulta ekonomicko-správní  
Ústav veřejné správy a práva  
Akademický rok: 2008/2009

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Petra KYNCLOVÁ**  
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**  
Studijní obor: **Ekonomika veřejného sektoru**  
  
Název tématu: **Revitalizace vybraného objektu**

### Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

- 1.) Úvod
- 2.) Brownfields z hlediska revitalizace
- 3.) Proces revitalizace brownfields
- 4.) Pasporty brownfields
- 5.) Pasport vybraného objektu
- 6.) Návrh na řešení revitalizace vybraného objektu
- 7.) Závěr

Rozsah grafických prací: -  
Rozsah pracovní zprávy: cca 50 stran  
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

- 1.) ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. Rekonverze vojenských brownfields. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. 218 s. ISBN 80-7194-836-5.
- 2.) BERMAN, N.L. a kol. Úspěšná česká města: pracovní místa a ekonomický rozvoj, průvodce strategickým plánováním. Praha: Berman Group, 1998.
- 3.) BERGATT JACKSON, Jiřina. Brownfields snadno a lehce. IURS - Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2005. 78 s.
- 4.) ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. Revitalizace centrálních částí měst. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2000. 29 s. ISBN 80-214-1629-7.
- 5.) Institut udržitelného rozvoje sídel [online]. 2006 Dostupný z WWW:<<http://www.brownfields.cz>>.

Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. arch. Vladimíra Šilhánková, Ph.D.  
Ústav veřejné správy a práva

Datum zadání diplomové práce: 30. června 2008

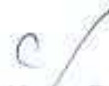
Termín odevzdání diplomové práce: 1. května 2009



doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.

děkanka

L.S.



prof. PhDr. Karel Lacina, DrSc.

vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 21. července 2008

## **Prohlášení autora**

Prohlašuji:

Tuto práci jsem vypracoval samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využil, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byl jsem seznámen s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní knihovně.

V Pardubicích dne 27. 4. 2009

Petra Kynclová

### Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucí této diplomové práce doc. Ing. arch. Vladimíře Šilhánkové, Ph.D. za cenné rady a připomínky při tvorbě této práce. Dále bych chtěla poděkovat pracovníkům obecního úřadu v Koclířově za zodpovězení dotazů a poskytnutí materiálů.

## **Anotace**

Předmětem práce je návrh revitalizace vybraného brownfieldu. Práce je věnována charakteristice brownfields, identifikaci typů brownfields a procesu revitalizace brownfields. Výstupem práce je návrh revitalizace bývalých zemědělských objektů v malé obci.

## **Klíčová slova**

brownfields, klasifikace, regenerace, revitalizace, pasportizace

## **Title**

Revitalization of chosen building

## **Annotation**

The subject of the thesis is proposal of revitalization of chosen brownfield. The work is devoted to the characteristics of brownfields, identifying the types of brownfields and process of brownfields revitalization. The output of this work is proposal of revitalization of former agricultural buildings in small village.

## **Keywords**

brownfields, classification, regeneration, revitalization, passport

# Obsah práce

<b>1</b>	<b>Brownfields z hlediska revitalizace .....</b>	<b>13</b>
1.1	<i>Definice brownfields .....</i>	<i>13</i>
1.2	<i>Definice podle CzechInvestu .....</i>	<i>13</i>
1.3	<i>Typy brownfields .....</i>	<i>14</i>
1.3.1	Typy brownfields podle rozsahu .....	14
1.3.2	Typy brownfields podle původní funkce .....	14
1.3.3	Typy brownfields podle polohy v urbánní struktuře .....	16
1.3.4	Typy brownfields podle ekologické zátěže .....	17
1.3.5	Typy brownfields podle agentury Czechinvest .....	17
1.3.6	Zemědělské brownfields .....	18
<b>2</b>	<b>Revitalizace brownfields .....</b>	<b>19</b>
2.1	<i>Národní strategie regenerace brownfieldů .....</i>	<i>21</i>
2.1.1	Hodnocení brownfieldů podle poradenské společnosti DTZ .....	24
2.2	<i>Podpora veřejného sektoru .....</i>	<i>27</i>
2.2.1	Regionální rozvojové agentury .....	28
<b>3</b>	<b>Proces revitalizace brownfields .....</b>	<b>30</b>
3.1	<i>Příprava revitalizace .....</i>	<i>30</i>
3.1.1	Definice záměrů revitalizace a stanovení cílů .....	30
3.1.2	Institucionální a profesní zabezpečení .....	31
3.2	<i>Projekt revitalizace .....</i>	<i>31</i>
3.2.1	Provedení analýz .....	31
3.2.2	Vytvoření konceptu revitalizace .....	34
3.2.3	Vytvoření harmonogramu postupu prací .....	35
3.2.4	Marketingová podpora a propagace revitalizované lokality .....	35
3.3	<i>Realizace, vyhodnocení a monitoring projektu .....</i>	<i>36</i>
3.3.1	Realizace revitalizace započatá investicemi veřejného sektoru a následným „nabalováním“ soukromých investic .....	36
3.3.2	Monitorování procesu revitalizace .....	36
<b>4</b>	<b>Zdroje financování brownfieldů .....</b>	<b>38</b>
4.1.1	Prostředky z evropských fondů .....	38
<b>5</b>	<b>Závěr teoretické části .....</b>	<b>40</b>

<b>6</b>	<b>Návrh na řešení revitalizace vybraného zemědělského brownfields .....</b>	<b>42</b>
6.1	<i>Mikroregion Svitavsko.....</i>	<i>42</i>
6.2	<i>Brownfields v mikroregionu Svitavsko.....</i>	<i>44</i>
6.3	<i>Koclířov - středisko živočišné výroby.....</i>	<i>47</i>
6.3.1	Obec Koclířov .....	47
6.3.2	Pasport brownfieldu střediska živočišné výroby Koclířov .....	48
6.4	<i>Návrh revitalizace „Hipocentrum Koclířov“.....</i>	<i>53</i>
6.4.1	Příprava revitalizace .....	53
6.4.2	Provedení analýz .....	54
6.4.3	Vytvoření konceptu revitalizace .....	62
6.4.4	Návrh harmonogramu postupu prací prováděných v režii veřejného sektoru .....	62
6.4.5	Marketingová podpora a propagace revitalizované lokality .....	63
<b>7</b>	<b>Závěr praktické části .....</b>	<b>64</b>
<b>8</b>	<b>Závěr.....</b>	<b>65</b>
<b>9</b>	<b>Literatura .....</b>	<b>67</b>
<b>10</b>	<b>Přílohy .....</b>	<b>69</b>



## **SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK**

JZD	Jednotné zemědělské družstvo
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu
MHD	Městská hromadná doprava
OP	Operační program
NUTS	Nomenklatura územních statistických jednotek
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
ČTK	Česká tisková kancelář
RRA	Regionální rozvojová agentura

## SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Struktura dle původního využití.....	22
Tabulka 2: Struktura dle předpokládaného budoucího využití .....	23
Tabulka 3: Model projektu revitalizace a rekonverze brownfields .....	30
Tabulka 4: Brownfieldy v mikroregion Svitavsko identifikovaný Vyhledávací studií: .....	44
Tabulka 5: Základní statistická data obce Koclířov.....	48
Tabulka 6: Věková struktura obyvatel k 31.12.2007 .....	57
Tabulka 7: Věková struktura obyvatel v okrese Svitavy k 31.12.2006.....	57
Tabulka 8: Struktura vzdělání v obci Koclířov a ve Svitavách .....	57
Tabulka 9: Míra nezaměstnanosti – obec Koclířov.....	59
Tabulka 10: Míra nezaměstnanosti – Mikroregion Svitavsko .....	59
Tabulka 11: Pohyb obyvatelstva v obci Koclířov (2007) .....	60

## **SEZNAM OBRÁZKŮ**

<b>Obrázek 1: Platforma spolupráce</b>	<b>24</b>
<b>Obrázek 2: Matice rozčlenění portfolia brownfieldů</b>	<b>26</b>
<b>Obrázek 3: Strategie portfolia brownfieldů</b>	<b>26</b>
<b>Obrázek 4: Mapa Mikroregionu Svitavsko</b>	<b>43</b>
<b>Obrázek 5: Srovnání: Původní a navrhované nové využití brownfieldů v Pardubickém kraji</b>	<b>45</b>
<b>Obrázek 6: Existence ekologické zátěže na brownfieldech v Pardubickém kraji</b>	<b>46</b>
<b>Obrázek 7: Vlastnictví brownfieldů v Pardubickém kraji</b>	<b>46</b>
<b>Obrázek 8: Fotomapa - areál Střediska živočišné výroby</b>	<b>49</b>
<b>Obrázek 9: Bývalá stáj dojnic (objekt č. 371)</b>	<b>53</b>
<b>Obrázek 10: Středisko živočišné výroby a červeně označená komunikace I/35</b>	<b>56</b>
<b>Obrázek 11: Vyjíždějící za prací v okrese Svitavy k roku 2001</b>	<b>58</b>
<b>Obrázek 12: Koeficient ekologické stability na území okresu Svitavy</b>	<b>61</b>
<b>Obrázek 13: Ganttův diagram</b>	<b>62</b>

## Úvod

Brownfields jsou problémem, který už několik desetiletí zaměstnává odbornou veřejnost v západoevropských zemích a v posledních letech vzbuzuje zájem i v České republice. Brownfields představují objekty, které buď nejsou využívány, nebo jsou využívány jen částečně, případně je zde prováděna nějaká náhradní činnost. Většinou jde však o objekty značně zanedbané, případně i kontaminované.

Revitalizace brownfields je v České republice stále diskutovaným tématem. Národní strategie regenerace brownfields pro Českou republiku odhaduje, že se v České republice nachází asi 10 000 areálů typu brownfields s celkovou plochou 30 000 ha. Otázka brownfields se v zahraničí řeší již několik desetiletí, zatímco v České republice se problematika brownfields objevuje koncem 90. let v souvislosti s negativními důsledky privatizace. V České republice samozřejmě nejdou aplikovat veškeré nástroje revitalizace brownfields známé ze zahraničních přístupů, jelikož v každé zemi existuje jedinečné ekonomické, politické a sociální prostředí. Česká republika se však může ze zahraničních zkušeností poučit a některé z nich převzít a využít.

Pro venkov a příměstské oblasti jsou charakteristické zemědělské brownfields, což jsou většinou areály po zaniklých JZD, které již nejsou využívány, případně je využita jen malá část jejich kapacity. I když se zemědělským brownfields nevěnuje taková pozornost, jsou zastoupeny v nezanedbatelném počtu vedle průmyslových brownfields. Proto se v mé diplomové práci zaměřím právě na problematiku zemědělských brownfields, konkrétně na řešení revitalizace vybraného zemědělského brownfieldu v Pardubickém kraji. Podle odhadů agentury CzechInvest vznikla většina brownfields v Pardubickém kraji jako pozůstatek po zemědělské výrobě.

Na základě získaných poznatků o problematice brownfields jsem si vytyčila několik otázek, jejichž zodpovězení je cílem teoretické části mé diplomové práce:

1. Jak může veřejná politika pomoci revitalizaci brownfields a jak se nyní vyvíjí veřejná politika vzhledem k problematice brownfields?
2. Jaké jsou reálné možnosti financování brownfields, které se nacházejí v malých obcích?

V teoretické rovině se tedy budu věnovat otázce podpory brownfields veřejným sektorem a možnostmi financování revitalizace brownfields. Vedle toho definuji pojem brownfields a popíši postup při řešení revitalizace brownfields.

Následně v druhé části diplomové práce jsem si dala za cíl navrhnout optimální řešení revitalizace konkrétního objektu. Pro tento účel jsem si zvolila zemědělské objekty bývalého Střediska živočišné výroby v Koclířově, což je malá obec nedaleko města Svitavy. Tento objekt jsem si vybrala z toho důvodu, že je poměrně rozsáhlý a nachází se téměř v samém centru malé obce. V této části se také pokusím zodpovědět otázku, jak se v současnosti daří nacházet nová využití pro brownfields v Pardubickém kraji ve spolupráci s agenturou CzechInvest a Regionální rozvojovou agenturou Pardubického kraje.

Hlavní metodou využívanou při zpracování diplomové práce je analýza, potřebná pro nalezení odpovědí na vyslovené otázky, a následná syntéza.

# 1 Brownfields z hlediska revitalizace

## 1.1 Definice brownfields<sup>1</sup>

Brownfields jsou staré, nevyužívané nebo ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny a komerční či obytné objekty v kompaktně zastavených územích a zemědělské, vojenské i další plochy a budovy ve „volné“ krajině. Představují zásadní problém a překážku pro další rozvoj obcí, měst i regionů směrem k udržitelnosti. Vyznačují se neprůhledným majetkoprávním uspořádáním, zdevastovanými výrobními či jinými budovami a přítomností starých ekologických zátěží. Ty jsou reprezentovány cizorodými, velmi často toxickými látkami, jimiž je kontaminována půda, podzemní a povrchové vody i objekty. Na pozemcích i v budovách bývají z minulých období shromážděné nebo přechodně uskladněné odpady, včetně nebezpečných a vyskytuje se zde velké množství „černých skládek odpadů“.

## 1.2 Definice podle CzechInvestu<sup>2</sup>

Pojmem brownfield rozumíme nemovitost (pozemek, objekt, areál), která:

- je nedostatečně využívaná, je zanedbaná a případně i kontaminovaná,
- nelze ji vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces její regenerace,
- vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity.

Hlavní příčinou vzniku brownfields jsou strukturální změny v ekonomice státu i jednotlivých regionů. Jsou odrazem zásadních změn daných útlumem tradičních odvětví (zemědělství, lesnictví, těžký průmysl) a provázených přesunem pracovních sil zejména do terciárního sektoru národního hospodářství (obchod, doprava, služby a veřejná správa). Zatímco v roce 1990 bylo v zemědělství, rybolovu a lesním hospodářství zaměstnáno 11,8 %, v průmyslu a stavebnictví 45,4 % a ve službách 42,8 % pracovníků, tak v roce 2004 za-

---

<sup>1</sup>Šilhánková, V. a kol., Rekonverze vojenských brownfields, Pardubice, Univerzita Pardubice, 2006.

ISBN 80 – 7194 – 836 – 5. str. 136

<sup>2</sup> CzechInvest. Národní strategie regenerace brownfieldů [online]. [cit.2009-02-05]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/nsrbf>

městnávalo zemědělství, rybolov a lesní hospodářství již pouze 4,0 %, průmysl a stavebnictví 40,6 % a naopak služby 55,4 % pracovníků.

Brownfields mají negativní vliv na ekonomiku daného území, jeho životní prostředí a na obyvatelstvo, které žije v postižených lokalitách. Dále mají negativní dopad na pronájem pozemků v přilehlých oblastech, prodej zemědělské půdy a získávání investic, které jsou potřebné pro rozvoj regionu.

Revitalizace nabízí nové příležitosti pro podnikatelské subjekty, a tím i nárůst ekonomické aktivity v regenerované oblasti spojené s tvorbou nových pracovních míst a odstraňování environmentálních zátěží.

Řešení problematiky brownfields by mělo být jednou z priorit obcí i krajů, mělo by zaujímat přední místa v jejich rozvojových programech. Velmi důležitá je vzájemná spolupráce a komunikace orgánů státní správy, krajů i obcí. Především obce si musí uvědomit, jak je pro ně nevýhodné tyto oblasti nevyužívat.

## 1.3 Typy brownfields

### 1.3.1 Typy brownfields podle rozsahu

- **malé** (do 1 ha)
- **středně rozsáhlé** (cca 10 ha)
- **velmi rozsáhlé** (cca 100 a více ha)
- **obzvláště rozsáhlé** (v řádech několika km<sup>2</sup>)

### 1.3.2 Typy brownfields podle původní funkce

Brownfields podle původní funkce se člení na:

- **armádní** – jsou území, která souvisejí s odchodem sovětských vojsk z našeho území a s rušením vojenských posádek Armády České republiky. Samostatnou položku zásadní důležitosti tvoří vlastní vojenské prostory, jejichž dalšímu využití dodnes brání nejen kontaminace jednotlivých složek životního prostředí, ale také

přítomnost nebezpečných vojenských látek a materiálů, včetně munice.<sup>3</sup>

- **zemědělské brownfieldy** (viz kapitola 1.3.6)
- **průmyslové brownfieldy** – jsou pozemky, které byly dříve využité pro průmyslové účely. Jedná se o areály velkých továren jako jsou hutě, válcovny, výroby kovových součástek, chemičky, továrny produkující výrobní linky, textilky, papírny a mnoho dalších.<sup>4</sup>
- **administrativní brownfieldy** – nevyužívané nebo neefektivně využívané a chátrající administrativní objekty ve vnitřních zónách měst, část tvoří budovy, na jejichž provoz a údržbu nemá obec peníze a pro které se nepodařilo najít nového majitele. Ostatní vznikají při rychlých proměnách strukturálního a funkčního uspořádání urbanizovaného území.
- **rezidenční brownfieldy** – vznik těchto brownfieldů je výsledkem společného působení několika faktorů. Menší obce a města, která se nacházejí ve strukturálně postižených a hospodářsky slabých regionech s vysokou nezaměstnaností, vykazují úbytek stálého obyvatelstva. Část ekonomicky aktivních občanů se stěhuje za pracovními příležitostmi do velkých měst. Rodinné domy původních vlastníků, příp. zděděné nemovitosti jsou využívány k přechodnému pobytu nebo k rekreačním účelům, protože jinak jsou pro nedostatek nových zájemců o trvalé bydlení neprodejně. Některé domy jsou opuštěné a chátrají. Značnou část obytných brownfields tvoří bytové domy se silně zastaralým bytovým fondem jejichž majitelé nedisponují dostatečným množstvím finančních prostředků na jejich rekonstrukci. Nájemníci z bytů odcházejí a objekty jsou nevyužité. Mezi potenciální brownfields patří velká sídliště z panelových domů. Jejich životnost pomalu končí. Ve veřejných rozpočtech není dostatečné množství finančních prostředků na jejich rekonstrukci a důsledkem toho může být jejich postupné vybydlení a přeměna na brownfields.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Šilhánková, V. a kol., Rekonverze vojenských brownfields, Pardubice, Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80 – 7194 – 836 – 5. str. 12

<sup>4</sup> Votoček, J., Identifikace a první fáze průzkumu brownfields, diplomová práce, Praha, ČVUT, 2004

<sup>5</sup> Šilhánková, V. a kol., Rekonverze vojenských brownfields, Pardubice, Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80 – 7194 – 836 – 5. str. 12



- **dopravní brownfieldy** (především drážní nemovitosti a civilní letiště) - změny ve struktuře dopravy zasáhly některé lokální kolejové trati, předimenzovaná nákladová nádraží, vlečky, překladiště a lokomotivní depa a opravny. Dalšími příklady jsou Loděnice a přístavy, bývalé celní prostory atd. Samostatnou kapitolou jsou zpevněné parkovací plochy. Veškeré plochy související s transportem nesou riziko kontaminace a často se stávají brownfields.<sup>6</sup>
- **důlní či těžební brownfieldy** – nejrozsáhlejší oblastí zasaženou těžbou surovin a jiným průmyslem je v České republice severočeská uhelná pánev. Názvy měst Most, Chomutov, Bílina, Litvínov jsou v povědomí občanů hluboce zakořeněny jako místa obklopena zdevastovanou krajinou. Revitalizace povrchových dolů je nesmírně rozsáhlá a komplexní problematika. Možným řešením je postupné zaplavení, které ale kvůli objemu zaplavovaného území musí být koncipované na dlouhá léta dopředu.<sup>7</sup>
- **ostatní brownfieldy** (nemovitosti občanské vybavenosti) – jedná se o nevyužívané domy, bloky, čtvrti a části sídel. Na vesnicích to jsou opuštěné domy, chalupy, nevyužitá nebo částečně využívaná občanská vybavenost (obchody, drobné provozovny, opravny, zdravotní střediska). V atraktivních horských oblastech (Krkonoše, Šumava) je o chaty a chalupy veliký zájem ze strany zahraničních fyzických osob (hlavně Holanďanů). Ve vzdálenějších oblastech (Jeseníky), která mají horší dopravní dostupnost, je mnoho míst (sídlá i volná krajina), kde nacházíme plno rozpadajících se domů, chalup atd.<sup>8</sup>

### 1.3.3 Typy brownfields podle polohy v urbánní struktuře

- **zastavěné území měst** – v centrální části města
- **zastavěné území měst** – ve větší vzdálenosti od městských center
- **příměstské zóny**

---

<sup>6</sup> Votoček, J., Identifikace a první fáze průzkumu brownfields, diplomová práce, Praha, ČVUT, 2004

<sup>7</sup> Votoček, J., Identifikace a první fáze průzkumu brownfields, diplomová práce, Praha, ČVUT, 2004

<sup>8</sup> Votoček, J., Identifikace a první fáze průzkumu brownfields, diplomová práce, Praha, ČVUT, 2004

- **okrajové části malých obcí a vesnic**
- **mimo urbanizované území**

#### **1.3.4 Typy brownfields podle ekologické zátěže**

- **bez ekologické zátěže** – staré, nevyužívané průmyslové areály, komerční, obytné, zemědělské, vojenské objekty, u kterých po vypracování ekologických analýz nebyla prokázána ekologická zátěž
- **s předpokládanou ekologickou zátěží** – staré, nevyužívané průmyslové areály, komerční, obytné, zemědělské, vojenské objekty, u kterých je ekologická zátěž pravděpodobná, ovšem zatím nepotvrzená ekologickými analýzami
- **s existující ekologickou zátěží** – staré, nevyužívané průmyslové areály, komerční, obytné, zemědělské, vojenské objekty, u kterých byla ekologická zátěž již prokázána

#### **1.3.5 Typy brownfields podle agentury Czechinvest**

- **Typ 1a** – pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jen lehce kontaminovány), jsou dobře umístěny a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.
- **Typ 1b** – pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jen lehce kontaminovány), jsou dobře umístěny a je na nich velký počet budov.
- **Typ 2a** – pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jen lehce kontaminovány), nejsou dobře umístěny a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.
- **Typ 2b** – pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány (nebo jen lehce kontaminovány), nejsou dobře umístěny a je na nich velký počet budov.
- **Typ 3a** – pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, jsou dobře umístěné a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.
- **Typ 3b** – pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, jsou dobře umístěny a je na nich velký počet budov.

- **Typ 4a** – pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, nejsou dobře umístěné a je na nich jen málo budov nebo budovy žádné.
- **Typ 4b** – pozemky, které jsou pravděpodobně velmi kontaminované, nejsou dobře umístěny a je na nich velký počet budov.
- **Typ 5** – lokality, které nemohou být zařazeny do žádné z výše uvedených kategorií, protože není známo jejich dřívější využití nebo spadají mimo hlavní zvažovaná využití.

Toto rozdělení do kategorií je ukazatelem pravděpodobné částky veřejných dotací, kterých může být třeba k podpoření regenerace jednotlivých brownfields.

Vezmeme-li v úvahu stejné následné využití, požadovaná částka se patrně bude zvyšovat od kategorie „1a“ do kategorie „4b“.

### 1.3.6 Zemědělské brownfields

Komunistické plánované hospodářství bylo na svém počátku v 50. letech poznamenáno slučováním malých polí do velkých lánů, přeměnou lesů a mokřadů v zemědělskou půdu, napřimováním toků, centralizací živočišné výroby a zpracovatelského průmyslu. Způsob obhospodařování zemědělské půdy vedl k růstu eroze, která společně s nadměrným používáním hnojiv měla vliv na snížení kvality půdy.

Nejčastější zemědělský brownfieldy jsou bývalé areály Jednotných zemědělských družstev (JZD). Jsou v nich skladovací haly, stáje dobytka, garáže, drobné kancelářské plochy, venkovní silážní plochy, různé zpevněné plochy a další. Lze v nich očekávat znečištění organického původu a úkapy ze zemědělských strojů a mechanizace.<sup>9</sup>

Zemědělské brownfields jsou většinou součástí vesnic a mají velmi nízký investiční potenciál. Většinou se také jedná o kontaminované plochy, bez finančních dotací nevyužitelné.

---

<sup>9</sup> Votoček, J., Identifikace a první fáze průzkumu brownfields, diplomová práce, Praha, ČVUT, 2004

## 2 Revitalizace brownfields

V této kapitole bych nejprve objasnila několik termínů, které souvisejí s procesem změny stavu. I když význam těchto termínů si je velmi blízký, existují zde významové odlišnosti:

- **Revitalizace** je proces, tj. soubor činností, které při užití standardizovaného postupu a užití stanovených materiálů (analýzy, plánů, ...) povedou k oživení neadekvátně využívaného nebo nerozvinutého městského prostředí.<sup>10</sup>
- **Regenerace** je obnova a údržba existujících struktur stavebního fondu, která si klade za cíl dosažení soudobých standardů (zejména hygienických) ve starší zástavbě. Regenerace je spojena s očištěním struktury od nevhodných součástí a nevhodných způsobů využití a nalezení vhodného soudobého funkčního využití.<sup>11</sup>
- **Rekonverzi** lze chápat jako nové využití objektů, které pozbyly svoji původní funkci. Rekonverze je považována za specifickou s ohledem na běžnou architektonickou praxi zejména tím, že není předem definován stavební program a že pracuje s existující urbanistickou, stavební a architektonickou strukturou.
- **Rekultivace** je uvedení postiženého území do takového stavu, aby zde mohl fungovat soběstačný ekosystém a aby se území nepodobalo měsíční krajině, jak tomu mnohde bývá.
- **Rekonstrukcí** rozumíme opravu stávající budovy. Může se jednat o prostou obnovu předchozího stavu, se zachováním všech architektonických prvků ve své původní podobě, tedy jen prosté nahrazení opotřebovaných, zkorodovaných a jinak znehodnocených partií objektu.

Revitalizace brownfieldů spočívá v rekonstrukci nevyužívaného a zanedbaného objektu pro nové využití. Někdy ale technický stav objektů (spojený např. i s ekologickou zátěží) neumožňuje provedení rekonstrukce. V tom případě proces regenerace brownfieldů zahr-

---

<sup>10</sup> Šilhánková, V. a kol., Rekonverze vojenských brownfields, Pardubice, Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80 – 7194 – 836 – 5. str. 27

<sup>11</sup> Šilhánková, V. a kol., Rekonverze vojenských brownfields, Pardubice, Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80 – 7194 – 836 – 5. str. 27

nuje dvě základní fáze: **fázi rekultivace** (vyčištění území, obnovení stavu podobného greenfieldu) a **fázi obnovy** (uvedení lokality opět k efektivnímu využití). U větších areálů často dochází ke kombinaci obou typů regenerace (některé objekty se rekonstruují, v části proběhne rekultivace a obnova).

Regenerace brownfieldů má příznivý vliv na zlepšování životního prostředí. Je důležitým nástrojem pro ochranu a posílení ekologických funkcí na segmentech narušené krajiny, pro zlepšení životního prostředí obyvatel lidských sídel a pro péči o krajinu a krajinný ráz. Při stávajících možnostech čerpání prostředků z Operačního programu Životní prostředí je třeba podporovat provedení průzkumných prací možného ekologického zatížení brownfieldů, což vede k omezení rizikovosti projektů regenerace a tedy k vytvoření příznivějších podmínek pro vstup investorů.<sup>12</sup>

#### **Význam regenerací je tedy možné vidět v:**

- recyklaci území,
- odstranění ekologických zátěží,
- nových pracovních příležitostech,
- odstranění fyzické překážky,
- hospodárnějším využití území,
- vytvoření nových center výstavby,
- odlehčení zátěže historických center,
- rekonstrukce technických památek,
- rozšíření nabídky bydlení,
- zřízení objektů sociálních služeb,
- vytvoření zelených ploch a ploch pro rekreaci,
- navrácení ploch k přírodním účelům.

---

<sup>12</sup> CzechInvest. Národní strategie regenerace brownfieldů [online]. [cit.2009-02-05]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/nsrbf>

## 2.1 Národní strategie regenerace brownfieldů<sup>13</sup>

Národní strategie regenerace brownfieldů je studie zpracovaná agenturou CzechInvest s cílem zajistit vhodné prostředí pro rychlou a efektivní realizaci projektů a zabránit vzniku nových brownfieldů. Národní strategie uvádí střednědobé a dlouhodobé cíle.

### **Střednědobé cíle jsou:**

- maximální zapojení dostupných evropských zdrojů pro regeneraci brownfieldů v programovacím období 2007–2013,
- zohlednění možnosti regenerace brownfieldů i pro jiné než průmyslové využití (např. smíšená městská funkce, občanská vybavenost, zemědělství, bydlení),
- rozvoj systému vzdělávání v oblasti regenerace brownfieldů a zabezpečení profesionalizace veřejné správy v rámci této problematiky.

### **Mezi dlouhodobé cíle patří:**

- snížení počtu brownfieldů a záborů zemědělské půdy pro novou výstavbu v souladu s principy udržitelného rozvoje,
- zlepšení kvality urbanizovaného prostředí a socioekonomický rozvoj postižených regionů,
- cílené a efektivní využití veřejných prostředků pro podporu regenerace brownfieldů, kde je veřejný zásah nezbytný a odůvodnitelný.

V roce 2005 začal projekt Vyhledávající studie pro lokalizaci brownfieldů, na které se podílela agentura CzechInvest ve spolupráci s jednotlivými kraji. Projekt byl ukončen v polovině roku 2007. Díky vyhledávací studii bylo v České republice lokalizováno 2 355 lokalit. Ze studie vyplynulo, že nejvíce lokalit typu brownfield (34,9 %) bylo dříve využíváno v zemědělství (viz Tabulka 1).

---

<sup>13</sup> CzechInvest. Národní strategie regenerace brownfieldů [online]. [cit.2009-02-10]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/nsrbf>

**Tabulka 1: Struktura dle původního využití<sup>14</sup>**

Předchozí převažující využití lokality	Četnost	%
zemědělství	821	34,9
průmysl	785	33,3
občanská vybavenost	304	12,9
armáda, voj. prostor	151	6,4
bydlení	95	4,0
cest. ruch, lázeňství, hotelnictví	22	0,9
jiné	177	7,5

Co se týká budoucího využití brownfieldů, jako nejvhodnější předpokládaný způsob se jeví ve 20,8 % případech smíšená průmyslová funkce – lehký průmysl, služby (viz Tabulka 2).

---

<sup>14</sup> CzechInvest. Základní statistické výsledky Vyhledávací studie brownfieldů [online]. [cit.2009-02-10]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf>

**Tabulka 2: Struktura dle předpokládaného budoucího využití<sup>15</sup>**

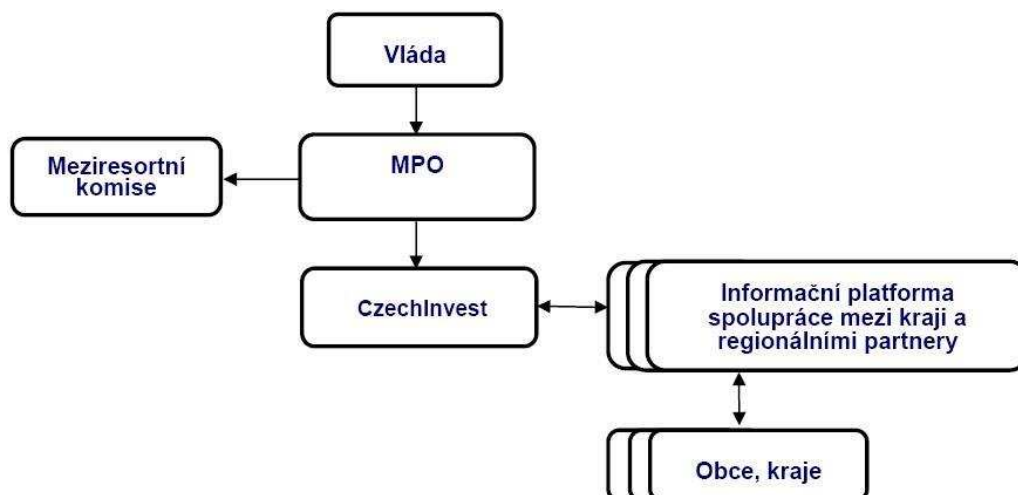
Nejvhodnější předpokládaný způsob budoucího využití lokality	četnost	%
smíšená průmyslová funkce	490	20,8
smíšená městská funkce	488	20,7
průmysl	389	16,5
občanská vybavenost	292	12,4
smíšené zemědělství	268	11,4
zemědělství	166	7,0
bydlení	100	4,2
cest. ruch, lázeňství	54	2,3
veřejná zeleň	13	0,6
nezjištěno	13	0,6
jiné	82	3,5
<b>celkem</b>	<b>2355</b>	<b>100</b>

Resortem odpovědným za řešení problematiky regenerací brownfieldů v České republice je Ministerstvo průmyslu a obchodu ve spolupráci s Ministerstvy životního prostředí a Ministerstvem financí. Vzhledem k počtu brownfieldů a specifickým podmínkám v jednotlivých oblastech ČR bude velmi důležitá spolupráce na regionální a místní úrovni (viz Obrázek 1)

---

<sup>15</sup> CzechInvest. Základní statistické výsledky Vyhledávací studie brownfieldů [online]. [cit.2009-02-10]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf>





Obrázek 1: Platforma spolupráce<sup>16</sup>

### 2.1.1 Hodnocení brownfieldů podle poradenské společnosti DTZ<sup>17</sup>

Toto hodnocení vychází z matice rozčlenění portfolia, jejíž základy byly položeny v šedesátých letech minulého století Boston Consulting Group.

Matice se skládá ze dvou os (X a Y), které udávají rozsah uvedených dvou klíčových faktorů území brownfields; osa X určuje komerční atraktivitu, osa Y pak sleduje náklady na sanaci pozemku a jeho přípravu pro další zhodnocení. Rozpětí obou faktorů se pohybuje od nízkých hodnot až po ty vysoké. Pomocí této matice musí být klasifikovány všechny lokality v příslušném portfoliu. Výsledkem bude rozčlenění brownfieldů do devíti kategorií:

- **1a** – komerčně velmi atraktivní lokalita s nízkými náklady na přípravu pozemku,
- **1b** – komerčně velmi atraktivní lokalita se středně vysokými náklady na přípravu pozemku,
- **1c** – komerčně velmi atraktivní lokalita s vysokými náklady na přípravu pozemku,
- **2a** – komerčně středně atraktivní lokalita s nízkými náklady na přípravu pozemku,
- **2b** – komerčně středně atraktivní lokalita se středně vysokými náklady na přípravu pozemku,

<sup>16</sup> CzechInvest. Národní strategie regenerace brownfieldů [online]. [cit.2009-02-10]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/nsrbf>

<sup>17</sup> Hospodářské noviny. Nový systém hodnocení brownfieldů [online]. [cit.2009-02-15]. Dostupné z: <http://hn.ihned.cz/c1-29031250-novy-system-hodnoceni-brownfieldu>

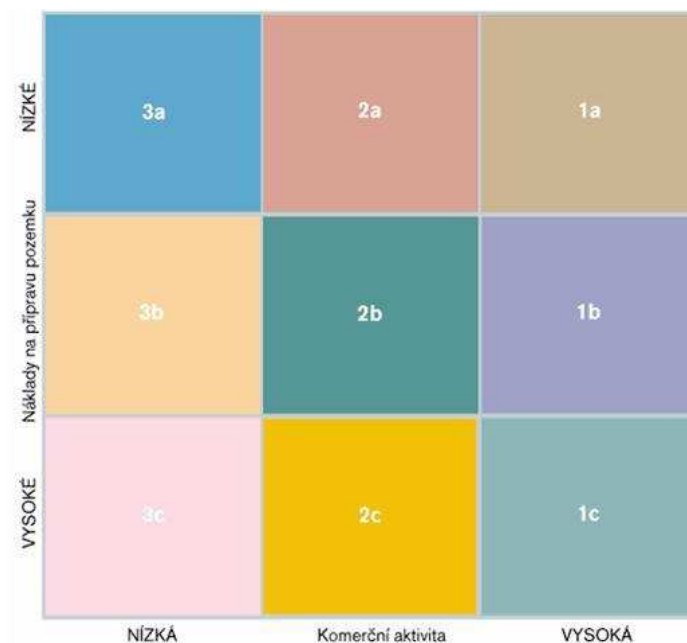
- **2c** – komerčně středně atraktivní lokalita s vysokými náklady na přípravu pozemku,
- **3a** – komerčně málo atraktivní lokalita s nízkými náklady na přípravu pozemku,
- **3b** – komerčně málo atraktivní lokalita se středně vysokými náklady na přípravu pozemku,
- **3c** – komerčně málo atraktivní lokalita s vysokými náklady na přípravu pozemku,

Poté, co budou určené brownfielity pomocí této matice rozčleněny do uvedených kategorií, je třeba přiřadit ke každé skupině i strategie jejich dalšího rozvoje. Společnost DTZ stanovila tyto čtyři:

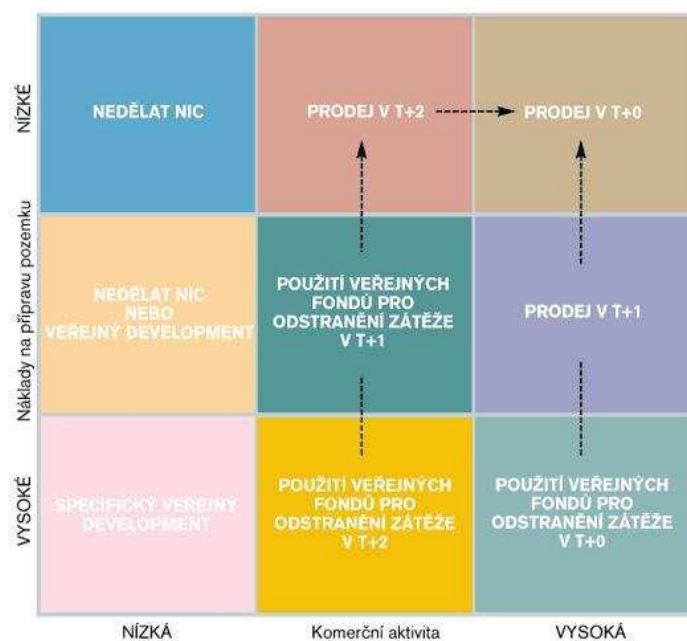
- **nevyvíjet žádnou aktivitu** – všechny lokality, které spadají do kategorie 3a, a některé z kategorie 3b,
- **veřejný development** – všechny lokality, které spadají do kategorie 3c, a některé z kategorie 3b,
- **použití veřejných fondů na přípravu pozemků a odstranění zátěže** – všechny lokality v kategoriích 1c, 2c a 2b,
- **přímá nabídka a prodej soukromému sektoru** – všechny lokality v kategoriích 1a, 1b a 2a.

Tyto čtyři strategie budou též rozfázovány časově, přičemž nejprve (T+0) (T značí čas) nastupuje nabídka všech lokalit v kategorii 1a soukromému sektoru. Později (T+1) následuje nabídka lokalit v kategorii 1b a ještě později nabídka lokalit v kategorii 2a.

Zvláštní pozornost by měla být věnována nejsložitějším brownfielidům spadajícím do kategorie 3c, které vyžadují specifické strategie šité na míru. Žádná z těchto lokalit není komerčně atraktivní, mohou nicméně představovat ohrožení životního prostředí. Iniciativa tak plně spočívá na veřejném sektoru.



Obrázek 2: Matice rozčlenění portfolia brownfieldů<sup>18</sup>



Obrázek 3: Strategie portfolia brownfieldů<sup>19</sup>

<sup>18</sup> Hospodářské noviny. Nový systém hodnocení brownfieldů [online]. [cit.2009-02-15]. Dostupné z: <http://hn.ihned.cz/c1-29031250-novy-system-hodnoceni-brownfieldu>

## 2.2 Podpora veřejného sektoru

Kvůli vysokým nákladům a rizikům, které jsou spojeny s projekty revitalizace brownfields, soukromý sektor nemá o investování do regenerace brownfieldů velký zájem. Z tohoto důvodu je v případě potřeby vhodné, aby fáze rekultivace (případně celého procesu regenerace) podpořil veřejný sektor tak, aby byl projekt dále komerčně životaschopný. Regenerace nevyužitých ploch jsou problémem, který vyžaduje veřejnou iniciativu a podporu. Veřejné zásahy jsou o to nutnější, pokud se jedná o degradovaná území se sociálními a ekologickými problémy.

V případě větších měst může mít podpora města pro řešení regenerací různou podobu, od zpracování strategií rekonverzí, vytvoření programů podpory po přímou účast města na projektech regenerace. Pro menší města a obce je situace složitější, neboť brownfield je pro ně i symbolem minulosti, místem, kde pracovali obyvatelé obce, a ke kterému existuje užší vztah. Zájem těchto měst a obcí o podporu regenerací je tedy velký, ale dostupné prostředky jsou často nedostačující a zaměřené spíše na novou výstavbu, které představuje rychlejší řešení problémů s nezaměstnaností.

Z hlediska české legislativy v oblasti územního plánování a rozvoje jsou obce a zejména obce s rozšířenou působností nejvhodnější úrovní pro definování potřeb regenerace ploch. Obce mohou nejnadhěji identifikovat lokality brownfields, zahrnout úvahy o jejich možném dalším využití do přípravy územně plánovacích dokumentů či programů rozvoje. Menší obce mají často možnost užšího kontaktu s vlastníky nemovitostí.

Na druhé straně obce často postrádají přehled o poptávce nemovitostí a o širších vztazích týkajících se koncepcí regionálního rozvoje, a nebo nemohou tyto skutečnosti zásadně ovlivnit. Spolupráce obcí v rámci mikroregionů se tedy jeví výhodná z hlediska možnosti přípravy společné rozvojové strategie zahrnující regenerace brownfields i možnosti sdružování investičních prostředků. Důležitá je i úloha krajů. Kraje jsou v současné době spolupřířizovateli vyhledávacích studií brownfields společně s agenturou CzechInvest. Jako zpracovatelé regionálních rozvojových programů a především Regionálních operačních

---

<sup>19</sup> Hospodářské noviny. Nový systém hodnocení brownfieldů [online]. [cit.2009-02-15]. Dostupné z: <http://hn.ihned.cz/c1-29031250-novy-system-hodnoceni-brownfieldu>

programů podporovaných evropskými strukturálními fondy mají kraje poměrně velký vliv na zahrnutí regenerací do vlastních dotačních programů.

Veřejná podpora by se měla soustředit různou formou na komerčně nerealizovatelné projekty. Vedle dotací na nákladovou mezeru může podpora spočívat v:

- daňových úlevách na dekontaminační práce,
- snížení nabídky či dostupnosti greenfields, včetně zrušení obecných podpor na výstavbu na zelené louce,
- umožnění vyšší hustoty zástavby nebo nařízení minimálního koeficientu zastavěnosti,
- urychlení plánovacího procesu,
- realizaci projektů regenerace ve veřejném zájmu ochrany zdraví nebo životního prostředí,
- marketinku vhodných ploch a sestavení priorit projektů,
- před-přípravě pozemků atd.

Nepeněžní a nebo neinvestiční intervence umožní aktivnější a vyšší zapojení soukromých prostředků do procesu rehabilitace. Pouze finanční intervence bez podpory ostatních možných druhů veřejné intervence se může minout výsledkem, jelikož nemá dostatečné místní zázemí.

### **2.2.1 Regionální rozvojové agentury**

Regionální rozvojové agentury jsou organizace, jejichž posláním je přispívat k rozvoji regionů, pro který byly zřízeny. V České republice v současné době působí 17 regionálních rozvojových agentur, které jsou uznány Ministerstvem pro místní rozvoj, z nichž většinou aspoň jedna má působnost na území příslušného kraje. Výjimky tvoří specifický kraj Praha.

Regionální rozvojové agentury byly zřizovány v České republice po vzoru Evropské unie od počátku 90. let. V České republice, podobně jako v Evropské unii, neexistuje jednotný model regionálních rozvojových agentur. RRA jsou velmi různorodými organizacemi a liší se co do právní formy, struktury zakladatelů, počtu pracovníků a velikosti obrátu, zaměření aktivit i způsobu financování.

Mezi hlavní příčiny různorodosti RRA v ČR patří:<sup>20</sup>

- neexistence regionální samosprávy v ČR v době vzniku RRA,
- různorodost prostředí, ve kterém vznikaly,
- různorodost zřizovatelů RRA,
- různé právní formy RRA,

Hlavním posláním regionálních rozvojových agentur je podpora hospodářského, sociálního a kulturního rozvoje regionu.

#### **Předmět činnosti RRA<sup>21</sup>**

- koordinace, prosazování a hájení zájmů regionální politiky kraje,
- poskytování univerzálních služeb pro podporu a koordinaci hospodářského, sociálního a kulturního rozvoje kraje,
- podílení se na řešení strategie rozvoje kraje a vybraných regionálních projektů,
- získávání a využívání tuzemských a zahraničních finančních zdrojů pro regionální rozvoj, ve spolupráci s ostatními regionálními agenturami v ČR podílení se na komplexních úlohách regionálního rozvoje ČR dle zásad Evropské unie,
- zajišťování zpracování programových dokumentů včetně návrhu konkrétních projektů za kraj v rámci administrace strukturálních fondů EU, případně podobných investičních programů, umístitelných v regionu,
- organizování odborných akcí, přednášek a seminářů, členství a aktivní účast v tuzemských i mezinárodních organizacích,
- konzultace, poradenství, řešitelská a expertní činnost, osvětové aktivity a informační servis v médiích a na internetu.

---

<sup>20</sup> Urbanová, V., Význam RRA pro rozvoj regionů, diplomová práce, Brno, Masarykova univerzita, 2007

<sup>21</sup> Regionální rozvojová agentura Pardubického kraje. Hlavní předmět činnosti [online]. [cit.2009-04-05]. Dostupné z: <http://www.rrapk.cz/>

### 3 Proces revitalizace brownfields<sup>22</sup>

Projekt revitalizace brownfields se člení na tři základní fáze:

Tabulka 3: Model projektu revitalizace a rekonverze brownfields<sup>23</sup>

Fáze	Zdroje financování
<b>Fáze 1</b> – Předprojektová příprava a projekt	Veřejný sektor
<b>Fáze 2</b> – Příprava území – sanace, rekultivace, hlavní terénní úpravy a vytvoření primární infrastruktury, příjezdu a hlavní obslužné komunikace	Veřejný sektor + Soukromý sektor
<b>Fáze 3</b> – Rozvoj území (výstavba objektů, přípojek a příjezdu, chodníků, parkovišť, zeleň,...)	Veřejný sektor + Soukromý sektor

#### 3.1 Příprava revitalizace

##### 3.1.1 Definice záměrů revitalizace a stanovení cílů

Definování záměrů revitalizace probíhá v souvislosti s vyhodnocováním nadřazených dokumentů tzv. předpokladů revitalizace, zejména strategického plánu, územního plánu města a střednědobých ekonomických výhledů. Záměry revitalizace stanovují rámec pro postup při stanovování cílů.

Cíle v projektech obecně popisují, čeho se má dosáhnout. Obecným požadavkem na cíl je, aby byl SMART (specific – konkrétní, measurable – měřitelný, aligned – vyvážený s ostatními cíli, realistic – realistický, timed - termínovaný).

---

<sup>22</sup> Zpracováno na základě: Šilhánková, V. a kol., Rekonverze vojenských brownfields, Pardubice, Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80 – 7194 – 836 – 5.

<sup>23</sup> Šilhánková, V. a kol., Rekonverze vojenských brownfields, Pardubice, Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80 – 7194 – 836 – 5. str. 136

### 3.1.2 Institucionální a profesní zabezpečení

Klíčový význam v procesu revitalizace má ustavení instituce odpovědné za průběh revitalizace. Tou institucí může být buď forma rozvojové společnosti, nebo je to řízení revitalizace skrze odbory města.

Dále je nezbytné sestavit profesionální tým, který bude revitalizaci provádět. Provádění revitalizace musí být vedeno odborníky. Není možné, aby vlastní proces revitalizace řídili přímo členové politické reprezentace města. V profesionálním týmu musí být zastoupen architekt – urbanista a specialista na urbanistickou ekonomii. Dále se doporučuje účast dopravního inženýra, stavebního inženýra, sociologa, ekologa, právníka a marketingového poradce.

## 3.2 Projekt revitalizace

### 3.2.1 Provedení analýz

Může být prováděna celá řada analýz, podle charakteru lokality. Mohou to být analýzy:

- **urbanistické** – zahrnují rozbor faktorů a problémů týkajících se fyzické podstaty lokality, zejména funkční, prostorovou koncepcí, dopravními vazbami a vztahy a stavem technické infrastruktury,
- **ekologické** – zjišťují kvalitu životního prostředí,
- **ekonomické** – zkoumají majetkoprávní vztahy, zjišťují hodnotu nemovitostí, průzkum trhu nemovitostí, průzkum trhu práce, zjišťují ekonomický potenciál území,
- **společenské** – zjišťují demografické a sociologické aspekty,
- **strategické** – provádí se zejména analýza SWOT (definování silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb). Teprve po důkladné přípravě lze přistoupit k tvorbě projektu revitalizace.

#### 1) Urbanistické analýzy

Aspektem, který ovlivňuje proces revitalizace brownfields, je sama lokalita určená k revitalizaci. Z hlediska jejích územních předpokladů se zjišťuje hlavně její velikost, poloha v obci a ve vztahu k hlavním dopravním tepnám (dálnici, železnici, letišti) a funkce jak stávající, tak především navrhovaná – určená územním plánem obce.



Urbanistická analýza zahrnuje 3 základní prvky: funkce, provoz a prostor.

- **Funkce** hodnotí využití území dle základních funkčních typů (bydlení, občanská vybavenost, výroba, smíšené, apod.).
- **Prostor** je základem analýzy seznámení se s prostorovým konceptem řešené lokality (hustota zástavby, množství volných nezastavěných míst, stáří objektů, kompozice, historický vývoj, památková ochrana, apod.). Dalším krokem jsou prostorové záležitosti (výška zástavby apod.) a na ně navazující otázky kompozičního řešení (poměr výšky zástavby k volným prostorům, průhledy, atd.).
- **Provoz** – je třeba provést popis dopravní struktury sídla s ohledem na postavení řešeného prostoru v jeho organismu dle důležitosti. V rámci této analýzy zkoumáme nejen zatížení prostoru dopravou, ale i dopravní napojení, a to nejen pro automobily, ale především pro MHD a pro pěší či cyklisty. Významné je napojení na dálnici, silniční síť či železnici. Dále do tohoto prvku patří i technická infrastruktura (voda, kanalizace, plyn, telekomunikace). Špatný technický stav technické infrastruktury bývá častým problémem brownfields.

## 2) Ekonomické analýzy

- **Zjištění majetkoprávních vztahů (vlastnictví)** v lokalitě určené pro revitalizaci je jednou z nezbytných analýz směřujících k odhadnutí proveditelnosti celého procesu. Důležitá je znalost struktury vlastníků, které můžeme rozčlenit do následujících kategorií:
  - obec,
  - stát,
  - fyzické osoby,
  - právnické osoby,
  - ostatní.
- **Průzkum trhu práce** vychází z informací o lidských zdrojích ve městě, resp. v regionu. Tato analýza zjišťuje především lidský kapitál – znalosti a schopnosti vyrábět. Analýza se na rozdíl od analýz sociologických zabývá pouze populací v produktivním věku.

Při analýze trhu práce vycházíme z následujících zásadních údajů o pracovní síle:

- věková struktura,
- dosažené vzdělání,
- struktura vzdělání,
- pohlaví,
- spádovostní region dojížděky za prací.

Dále tato analýza zjišťuje průměrné mzdy v obci a mzdy v jednotlivých oborech. Velmi významnou informací o trhu práce je míra nezaměstnanosti. Vysoká míra nezaměstnanosti je sociálním problémem, ale z hlediska ekonomického je však pro příchod nových investorů spíše přínosem – umožňuje to nalézt relativně levnou pracovní sílu pro investorovy záměry v poměrně krátkém čase.

### 3) Společenské analýzy

Společenské analýzy zkoumají takové procesy, které se vyskytují ve společnosti a jsou podmíněny vzájemným působením lidí. V rámci společenské analýzy je důležité zjištění následujících aspektů:

- **Demografická charakteristika** – tento aspekt je důležité vědět pro zhodnocení podmínek dalšího rozvoje tohoto území. Těmito údaji se zjišťují základní charakteristiky obyvatel. K nejdůležitějším demografickým charakteristikám patří:
  - věková struktura,
  - pohlaví,
  - vzdělání,
  - rodinný stav.
- **Sociologické aspekty** – při zkoumání urbánních území se využívají sociologické výzkumy. Jsou to systematická zkoumání, popisování, analýzy a výklad společenských jevů, založených na sběru informací o společnosti.

### 4) Strategické analýzy

Úkolem strategických analýz je definovat postavení projektu revitalizace na trhu. Nejznámější strategickou analýzou využívanou v podmínkách našich měst je analýza SWOT.

Analýza SWOT umožňuje rychlou identifikaci klíčových faktorů. Analýza je snadno pochopitelná, což usnadňuje její použití. Principem SWOT analýzy je jednoduché pojmenování předností a slabín a z nich vyplývajících možností a hrozeb pro obec, lokalitu, projekt. SWOT analýza se skládá z analýzy vnitřní a vnější.

### **Vnitřní analýza**

Ve vnitřní analýze se vyhodnocují:

- **S** – strengths = silné stránky,
- **W** – weaknesses = slabé stránky.

Tyto stránky musí být posouzeny a porovnány se silnými a slabými stránkami jiných konkurenčních lokalit. Příklady oblastí takto posuzovaných jsou:

- kvalita života,
- kvalita pracovní síly,
- pozemky a budovy,
- doprava,
- infrastruktura,
- podpora podnikání.

### **Vnější analýza**

V této analýze se vyhodnocují vnější faktory:

- **O** – opportunities = příležitosti,
- **T** – threats = hrozby.

Obec nemá schopnost tyto faktory ovlivnit. Jsou jimi např. ekonomické změny na mezinárodní či celostátní úrovni, změny legislativy, apod.

### **3.2.2 Vytvoření konceptu revitalizace**

- **Základní urbanistické koncepce** – tomuto účelu slouží koncept regulačního plánu nebo urbanistická studie. Velmi důležité je s koncepcí řešení seznámit veřejnost a přimět ji k aktivní účasti v plánovacím procesu. Spolupráce s veřejností musí začít již v analytické fázi práce. Kontakt s obyvateli se musí odehrávat v několika rovi-

nách prostřednictvím médií, prostřednictvím okruhu aktivistů nebo organizováním besed a workshopů. Velmi vhodné je podporovat vznik občanských sdružení. Základní věcí pro úspěch participace je její dlouhodobost.

- **Hodnocení proveditelnosti** – proveditelnost neboli realizovatelnost projektu nastává, je-li možno projekt fyzicky provést v požadovaném standardu a v přijatelné ceně. Existují dva typy proveditelnosti, a to funkční a ekonomická.
  - funkční proveditelnost – obsahuje zhodnocení lokality z hlediska požadavků územního plánování, majetkoprávních vztahů, požadavků na infrastrukturu, stavební práce, apod.
  - ekonomická proveditelnost – v tomto případě se jedná o technicko – ekonomický propočet, který spočívá v porovnání nákladů a výnosů investic na pozemku při zahrnutí nákladů spojených s nákupem pozemku. Ekonomická proveditelnost revitalizace je zkoumána především skrze: náklady, výnosy, návratnost, rentabilitu, zisk a riziko.

### **3.2.3 Vytvoření harmonogramu postupu prací**

Harmonogram musí být realistický, musí zohledňovat časové i finanční možnosti a měl by být obecně přijat.

### **3.2.4 Marketingová podpora a propagace revitalizované lokality**

Jedná se o propagaci projektu jako celku, např. prezentací na odborných výstavách či vydáváním brožur. Důležitou složkou je vytvoření tzv. stavebních instrukcí, které marketingovým způsobem přibližují jednotlivé investiční příležitosti. Stavební instrukce slouží ke třem hlavním účelům:

- měly by podporovat a uvést na trh stavební příležitost,
- měly by nastínit, jaké jsou s danou lokalitou záměry a poskytnout stavebním podnikatelům veškeré technické informace,
- měly by jasně vymezit, jaká bude odpovědnost stavebních podnikatelů při realizaci výstavby v dané lokalitě.

### **3.3 Realizace, vyhodnocení a monitoring projektu**

#### **3.3.1 Realizace revitalizace započatá investicemi veřejného sektoru a následným „nabalováním“ soukromých investic**

Revitalizace by měla započít investicemi z veřejného sektoru, zejména do pilotního projektu. V průběhu realizace revitalizace by investice z veřejného sektoru měly kulminovat v samém úvodu a postupně se snižovat za současného narůstání investic ze soukromého sektoru. Veřejné investice slouží jako „lákadlo“ pro soukromé investory a mají mj. za cíl demonstrovat serióznost akce. Partnerství veřejného a soukromého sektoru je jedním z klíčových momentů realizace revitalizace.

#### **3.3.2 Monitorování procesu revitalizace**

Mezi monitorovací procesy patří vyhodnocování, jsou-li naplňovány původní záměry, je-li dodržován časový harmonogram atd. Významné je vedle ekonomického vyhodnocení celé akce i vyhodnocení dopadů realizace revitalizace do roviny sociální – zpětná vazba.

Celý proces regenerací ovlivňuje několik oblastí legislativy, mezi něž patří:

- legislativa územního plánování a stavební právo,
- legislativa životního prostředí (ochrana půdního fondu, ochrana krajiny, odstraňování starých ekologických zátěží),
- daňová legislativa (daně z nemovitostí, daně z příjmu),
- občanský a obchodní zákoník (statut společností, úpravy vztahů mezi stranami, nakládání s majetkem).

Od 1. ledna 2007 je účinný nový stavební zákon č. 183/2006 Sb., který nahradil zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Hlavním cílem nového zákona bylo zlepšení efektivity činností v oblasti územního plánování a povolování staveb. Za hlavní cíle si zákonodárci určili:

- změnit druhy, hierarchii a způsob pořizování územně plánovací dokumentace,
- vytvořit systém „státní správou garantovaných informací o území“ a jejich využití pro účely plánování,
- zjednodušit procedury povolování záměrů rozvoje,

- předefinovat roli dotčených orgánů státní správy v procesech schvalování záměrů,
- zkvalitnit kontrolu v některých činnostech územního plánování a ve výstavbě.

## 4 Zdroje financování brownfieldů

Pokud se podnikatel rozhodne využít pro své podnikání starý průmyslový či zemědělský areál, nemusí jeho koupi a obnovu platit ze svého. K financování revitalizace brownfieldů pro období 2007 až 2013 lze využít několika základních zdrojů:

- **evropské fondy** – zejména OP Podnikání a inovace (především v rámci programu Nemovitosti), OP Životní prostředí; Program rozvoje venkova, Regionální operační programy,
- **rozpočtové dotace** – zejména programy Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva životního prostředí,
- **soukromé zdroje** – investice developerů; partnerství veřejného a soukromého sektoru,
- **dluhové financování** – mezinárodní a české finanční instituce.

### 4.1.1 Prostředky z evropských fondů

Pro období 2007-2013 se z evropských fondů čerpají peníze na regenerační projekty, tituly na čerpání regeneračních projektů se objevují ve většině operačních programů:

- **Integrovaný operační program** se zaměřuje na řešení společných regionálních problémů v oblastech infrastruktury pro veřejnou správu, veřejné služby a územní rozvoj, rozvoj informačních technologií ve veřejné správě, zlepšování infrastruktury pro oblast sociálních služeb, veřejného zdraví, služeb zaměstnanosti a služeb v oblasti bezpečnosti, prevence a řešení rizik, podporu cestovního ruchu, kulturního dědictví, zlepšování prostředí na sídlištích a rozvoj systémů tvorby územních politik.
- **Operační program Životního prostředí** navazuje na bývalý operační program Infrastruktura. Program bude využitelný pro regeneraci zejména při odstraňování ekologických škod a v malé míře i pro regeneraci brownfields bez rozvojového potenciálu, s možností úpravy např. na zeleň a parkové plochy.
- **Regionální operační programy NUTS II** – jedná se o regionální operační programy všech NUTS II s výjimkou Prahy. Regionální operační programy navazují

na systém sektorových programů a své podpory směřují k řešení problémů vázaných na konkrétní region ČR. Podporují tak využití potenciálu daného území a přispívají k jeho vyváženému rozvoji.

- **Operační program Podnikání a inovace** – součástí tohoto operačního programu je program Nemovitosti, který je nejvýznamnějším zdrojem dotací pro drobné podnikatele.
- **Program rozvoje venkova** vychází z Operačního programu Rozvoj venkova a multifunkční zemědělství, který platil v minulém programovacím období 2004-2006. V novém programovacím období zahrnuje jak programy orientované tradičně na rozvoj zemědělských aktivit a lesnictví, tak programy na zlepšování životního prostředí a krajiny, kvalitu života ve venkovských oblastech, diverzifikaci hospodářství venkova, diverzifikaci ekonomických aktivit na venkově a program Leader, který byl původně samostatným programem.

Drobní podnikatelé na své projekty mohou dostat dotaci, která pokryje až 60 % nákladů jejich projektu. Střední podnikatelé o 10 % méně. Peníze na obnovu brownfieldů z něj lze čerpat většinou v 80 % případů. Dotace se vždy vztahuje jen na uznatelné náklady. Uznatelné náklady jsou například projektová příprava a dokumentace, kupní cena nemovitosti. Naopak na náklady, které vznikly před uznáním projektu, se dotace nevztahuje. Pokud člověk plánuje podnikat v zemědělství, může na obnovu starého areálu využít dotaci z Programu rozvoje venkova. Nejvíce peněz z něj mohou získat začínající zemědělci do 40 let. A to až 60 % nákladů na projekt. O dotaci z Programu rozvoje venkova mohou žádat i lidé, kteří chtějí podnikat v cestovním ruchu nebo ve zpracovatelském průmyslu. Dotace v těchto případech dosahuje také 60 % z nákladů.

Pokud je potřeba starý areál, který podnikatel koupil, vyčistit, může požádat o dotaci z operačního programu Životní prostředí. Může tuto dotaci využít i na průzkum území, pokud si není jistý, že není kontaminováno. Podnikatelům může dotace pokrýt až 85 % nákladů.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Hospodářské noviny. Dotace na brownfieldy? Až 60% [online]. [cit.2009-03-09]. Dostupné z: <http://hn.ihned.cz/c1-26584840-dotace-na-brownfieldy-az-60-nakladu>



## 5 Závěr teoretické části

V úvodu diplomové práce byly vymezeny otázky, na které se budu snažit odpovědět na základě dostupných informací k dané problematice.

### **Jak může revitalizaci brownfields pomoci veřejná politika a jak se nyní vyvíjí veřejná politika vzhledem k problematice brownfields?**

Veřejná politika se může podílet na revitalizaci brownfields různými způsoby. Tím nejvýznamnějším je především poradenství při přípravě projektů financovaných z fondů EU. Tímto poradenstvím se zabývají Regionální rozvojové agentury, které jsou zastoupené v každém kraji. Konkrétně RRA Pardubického kraje předložila k hodnocení ve spolupráci s jednotlivými městy a obcemi za rok 2008 celkem 91 projektů.<sup>25</sup>

Dalšími způsoby pomoci při revitalizaci brownfields je jejich propagace za účelem vyhledávání investora a poskytování poradenství pro získání dotací z fondů EU.

Regionální rozvojové agentury byly zřizovány v České republice po vzoru Evropské unie od počátku 90. let. Význam RRA v rozvoji regionů se v průběhu jejich existence vyvíjel a měnil. Jejich činnost se i přes svou více než desetiletou dobu existence stále potýká s problémem nepochopení. Hledání místa svého uplatnění v regionálním rozvoji jim stěžuje mnoho faktorů. Například neujasněný postoj státu, který se jejich vznik ze začátku sice snažil podporovat, ale v současné době s nimi již vůbec nepočítá.

V dnešní době by role RRA měla spočívat především v pomáhání městům, obcím prostřednictvím pořádání školení, vzdělávacích kurzů a seminářů týkajících se problematiky regionálního rozvoje. Měly by zdarma poskytovat poradenství a konzultace při realizaci projektů rozvoje regionu, včetně činností zaměřených na získání podpor, dotací a grantů z evropských a národních programů pro města a obce.

Do budoucnosti je zřejmé, že většinu brownfields bude muset řešit soukromý sektor a úlohou veřejné politiky je vytvořit k tomu podmínky, nikoliv tuto roli suplovat.

---

<sup>25</sup> Regionální rozvojová agentura Pardubického kraje. Zpráva o činnosti RRA PK za rok 2008 [online]. [cit.2009-04-05]. Dostupné z: [http://www.rrapk.cz/vyrocnizpravy/cz\\_71.htm](http://www.rrapk.cz/vyrocnizpravy/cz_71.htm)

## **Jaké jsou reálné možnosti financování brownfields, které se nacházejí v malých obcích?**

Na území ČR snad není obec, v jejímž okolí by se nenacházela alespoň jedna lokalita, která ztratila své původní určení a stala se hospodářsky nevyužívanou a ekologicky mnohdy nevyhovující zátěží. Obec je zodpovědná za rozvoj svého území, ale u většiny projektů je nemyslitelné, aby převzala veškerou roli do svých rukou. Pro malou obec je prakticky nemožné zafinancovat celý projekt revitalizace brownfields.

Ze strukturálních fondů má Česká republika na období 2007-2013 k dispozici cca 850 mld. Kč (včetně národního spolufinancování) a dalších cca 100 mld. Kč v rámci Společné zemědělské politiky Evropské unie. Realizace cílů se uskutečňuje prostřednictvím 24 operačních programů. Co se týče podpory revitalizace brownfields ze strukturálních fondů jsou pro malou obec významné zejména Regionální operační programy a Program rozvoje venkova.

Aby mohla obec získat dotaci, musí splňovat určité podmínky. Podpora je vymezena rozlohou brownfields, velikostí obce, kde se nemovitost nachází, a druhem ekonomických činností, které v nich budou následně provozovány.

Co se týče veřejného využití brownfields a rozšíření služeb občanské vybavenosti, malé obce s více jak 500 obyvateli mohou získat na brownfield dotaci z Regionálního operačního programu NUTS II. Jedná se o přímou nevratnou dotaci a výše podpory ze strukturálních fondů může dosáhnout až 85 % celkových uznatelných nákladů.

Dále je zde Program rozvoje venkova, kde mají šanci získat dotaci obce s méně než 500 obyvateli v Opatření 2.1.2.: Občanské vybavení a služby. Zde maximální výše podpory může činit u obcí až 100 %.

Pokud vezmeme v potaz kritérium velikosti brownfields, obce, na jejichž území se nachází zemědělský brownfields o velikosti do 5 ha, může využít dotaci z Programu rozvoje venkova Opatření 2.1.1.: Obnova a rozvoj vesnic. Kromě velikosti brownfieldu, je zde ještě podmínka, že projekt musí být realizován v obci do 2 tis. obyvatel. I v tomto případě může obec získat podporu až do výše 100 %.

## 6 Návrh na řešení revitalizace vybraného zemědělského brownfields

V mé diplomové práci se budu zabývat návrhem řešení revitalizace zemědělského brownfieldu, který se nachází v mikroregionu Svitavsko v okrese Svitavy. Tento mikroregion jsem si zvolila z toho důvodu, že celé území okresu Svitavy patří mezi nejproblémovější oblasti v České republice. Svitavsko se dlouhodobě řadí k okresům s nižší ekonomickou výkonností. Rovněž rozvoj drobného a středního podnikání je nedostačující a v porovnání s ekonomickým okolím nižší než průměrný.

Nepříznivou skutečností je velmi nízký objem investic a vysoká míra nezaměstnanosti způsobená především restrukturalizací hospodářství po roce 1989. Region byl totiž před tímto rokem závislý především na textilním průmyslu a zemědělství. Během 90. let řada textilních podniků (např. Hedva, Vigona) a zemědělských družstev se dostala do ekonomických problémů, což u řady z nich vedlo k úplnému zániku.

V mikroregionu Svitavsko jsem si vybrala zemědělský brownfields nacházející se v obci Koclířov. Jedná se o bývalé zdevastované zemědělské stavby, které přitahují nežádoucí pozornost a u kterých není zajištěná dostatečná bezpečnost pro jejich okolí.

### 6.1 Mikroregion Svitavsko<sup>26</sup>

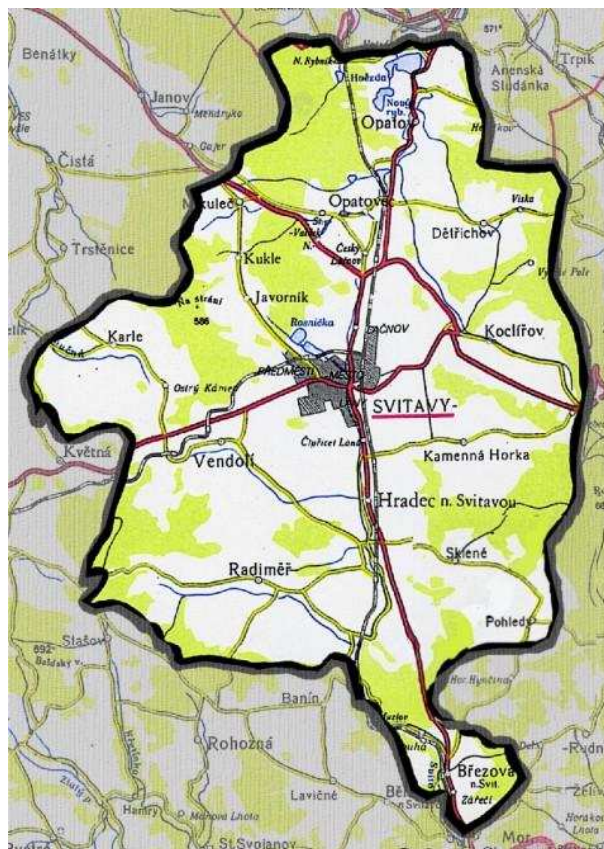
Je to svazek obcí, založený podle § 46 odst. 2 písm. b) a § 49 a násl. zákona č.128/2000 Sb., o obcích. Mikroregion Svitavsko o rozloze 27 100 ha (20 % výměry okresu Svitavy) leží ve střední části okresu Svitavy (Pardubický kraj), v morfologicky členitém terénu Svitavské pahorkatiny s nadmořskou výškou od 400 do 670 m n.m. Město Svitavy tvoří přirozené centrum státní správy, služeb, pracovních příležitostí, kultury a vzdělávání, relativně dobře dopravně přístupné po silnici i železnici. V jeho okolí se nachází malé město a menší i větší obce venkovského charakteru, které založily za účelem spolupráce při rozvoji území v roce 2000 svazek obcí. Svazek dnes sdružuje celkem 16 obcí: město Svitavy, město Březová nad Svitavou a obce Dětřichov, Hradec nad Svitavou, Javorník, Kamenná Horka,

---

<sup>26</sup> Mikroregion Svitavsko. O svazku obcí [online]. [cit.2009-03-17]. Dostupné z: <http://www.svitavskoweb.cz/svazek.asp>

Karle, Koclířov, Kukle, Mikuleč, Opatov, Opatovec, Pohledy, Radiměř, Sklené a Vendolí o celkovém počtu obyvatel přes 26 700 (26 % obyvatel okresu Svitavy). Bez města Svitavy má region nízkou hustotu osídlení cca 40 obyvatel/km<sup>2</sup>.

Okres Svitavy i mikroregion Svitavsko patří mezi hospodářsky slabé regiony se všemi důsledky (vysoká nezaměstnanost, nízké průměrné mzdy, nepříznivý demografický vývoj, ohrožená stabilita rozhodujících podniků apod.). Na druhou stranu charakter regionu skýtá příležitosti pro vstup nových podnikatelů a pro rozvoj cestovního ruchu. Region je charakteristický vysokou kvalitou životního prostředí, vysokým podílem lesních porostů, doplněných kulturní zemědělskou krajinou s hustou sítí cest. Výjimečné jsou zdroje podzemních vod, zásobujících m.j. i Brněnskou aglomeraci pitnou vodou.



Obrázek 4: Mapa Mikroregionu Svitavsko<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Mikroregion Svitavsko. Mapa regionu [online]. [cit.2009-03-17]. Dostupné z: <http://www.svitavskoweb.cz/clanek.asp?id=45&refer=http%3A%2F%2Fwww%2Esvitavskoweb%2Ec%2F>

## 6.2 Brownfields v mikroregionu Svitavsko

V roce 2005 agentura CzechInvest ve spolupráci s jednotlivými kraji započala projekt Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů. Celý projekt byl ukončen v polovině roku 2007. Na základě této studie je k dispozici ucelený přehled o brownfieldech v celé České republice. V rámci Mikroregionu Svitavsko bylo Vyhledávací studií nalezeno celkem 11 brownfieldů, z toho byly popsány 4 brownfieldy, jejichž předchozí převažující využití bylo v zemědělství, dále bylo nalezeno 5 objektů, jejichž předchozím převažujícím využitím byl průmysl a 2 brownfieldy, který byly v minulosti využívány pro bydlení či služby (viz Tabulka 4).

**Tabulka 4: Brownfieldy v mikroregion Svitavsko identifikovaný Vyhledávací studií:<sup>28</sup>**

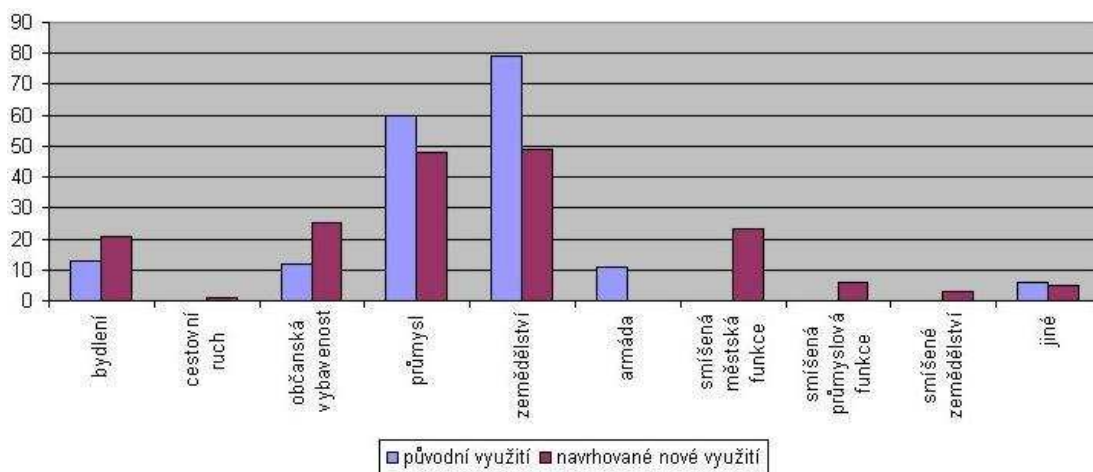
Název lokality	Název obce v jejímž KÚ se lokalita nachází	Předchozí převažující využití	Výměra zastavěné plochy objektem (m <sup>2</sup> )
Hradec nad Svitavou vepřín	Hradec nad Svitavou	zemědělství	833
<b>Koclířov středisko ŽV</b>	<b>Koclířov</b>	<b>zemědělství</b>	<b>5 100</b>
Opatov drůbežárna	Opatov	zemědělství	998
Vendolí zemědělské objekty	Vendolí	zemědělství	6 017
Březová n. Svitavou sklad ZZN	Březová nad Svitavou	průmysl	150
Březová n. Svitavou Zářečí býv. mlýn	Březová n. Svitavou Zářečí býv. mlýn	průmysl	1417
Hradec nad Svitavou Stejskalův statek	Hradec nad Svitavou	bydlení	1234
Hradec nad Svitavou Zavadilka	Hradec nad Svitavou	služby a bydlení	1170
Svitavy kotelná TOS	Svitavy Předměstí	průmysl	1300
Svitavy objekt síla	Svitavy	průmysl	819
Svitavy výrobní RaJ	Svitavy	průmysl	1264

<sup>28</sup> Pardubický kraj. Tabulka – BF's v Pardubickém kraji [online]. [cit.2009-03-14]. Dostupné z: <http://www.pardubickykraj.cz/article.asp?thema=3792&item=45137&category=>

Co se týká celého okresu Svitavy, nachází se zde 16 brownfieldů, jejichž předchozí převažující využití bylo zemědělství, dále 11 brownfieldů s předcházejícím průmyslovým využitím a 8 brownfieldů, jejichž předchozí využití bylo bydlení nebo služby.

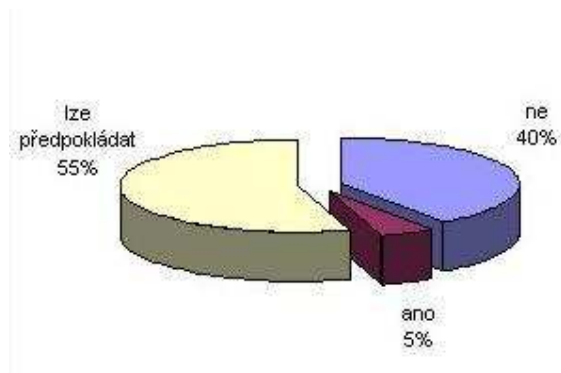
Mikroregion Svitavsko se nachází v Pardubickém kraji. Pokud vezmeme v potaz celý Pardubický kraj, tak v tomto kraji bylo Vyhledávací studií popsáno celkem 181 brownfieldů, ale podle odhadů agentury CzechInvest je v Pardubickém kraji celkem kolem šesti set brownfieldů .

Bylo zjištěno, že naprostá většina brownfieldů v Pardubickém kraji má původ v zemědělství. Na druhém místě je průmysl a až s odstupem opuštěné bydlení. Srovnání s celou Českou republikou ukazuje, že v Pardubickém kraji vzniklo ze zemědělství výrazně víc brownfieldů než jinde v ČR. V jiných ukazatelích se brownfieldy v kraji od celostátního průměru výrazně neodlišují. Studie agentury CzechInvest a kraje prokázala, že bezmála polovinu opuštěných areálů v kraji netrápí žádná ekologická zátěž, ta se prokázala pouze u 5 % lokalit, i když u zbylých 55 % ji lze předpokládat. Přes 77 % brownfieldů je v soukromých rukou, jen 17 % patří veřejným institucím.

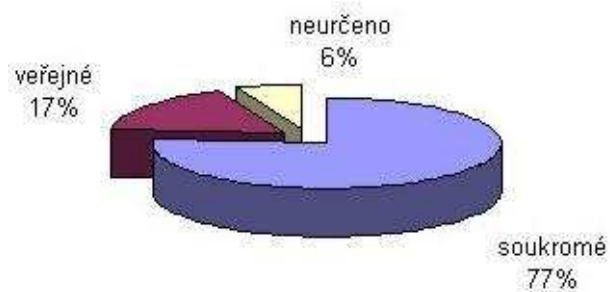


**Obrázek 5: Srovnání: Původní a navrhované nové využití brownfieldů v Pardubickém kraji<sup>29</sup>**

<sup>29</sup> CzechInvest. Tiskové centrum [online]. [cit.2009-03-20]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/v-pardubickem-kraji-ceka-na-regeneraci-600-brownfieldu>



Obrázek 6: Existence ekologické zátěže na brownfieldech v Pardubickém kraji<sup>30</sup>



Obrázek 7: Vlastnictví brownfieldů v Pardubickém kraji<sup>31</sup>

<sup>30</sup> CzechInvest. Tiskové centrum [online]. [cit.2009-03-20]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/v-pardubickem-kraji-ceka-na-regeneraci-600-brownfieldu>

<sup>31</sup> CzechInvest. Tiskové centrum [online]. [cit.2009-03-20]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/v-pardubickem-kraji-ceka-na-regeneraci-600-brownfieldu>

## 6.3 Koclířov - středisko živočišné výroby

### 6.3.1 Obec Koclířov<sup>32</sup>

Obec Koclířov je tvořena dvěma místními částmi – Koclířov a Hřebeč. Místní část Koclířov se nachází východně od města Svitavy, ve vzdálenosti 5 km. Rozsah zástavby se pohybuje v rozmezí 480 – 540 m n.m.

Obec Koclířov se v minulosti vyznačovala svým zemědělstvím, ale na poměrně neúrodné půdě. Díky své nadmořské výšce spadala do tzv. horských obcí s důrazem na pasterectví. Z průmyslu zde bylo zastoupeno drtivou většinou kamenictvím a zejména tkalcovství. Důležitý byl spolkový život. Působily zde organizace učitelů (1871), hasiči, Svaz zemědělců a od roku 1920 Svaz Němců.

V obci vzniká v posledních letech chybějící zázemí pro udržitelný rozvoj vesnice. Podle vypracované územně plánovací dokumentace a koncepce obnovy vesnice jsou plněny všechny hlavní body, obsažené i ve volebních programech. Celková rekonstrukce Kulturního domu, s vybudováním restaurace a pivnice, počítačové klubovny, a dvou bytů, rekonstrukce a přestavba tří usedlostí v obci na obecní byty, vybudování azylového domu pro matky s dětmi, a stavba domu s pečovatelskou službou jsou hlavní body pro udržení vesnice a jejích obyvatel na úrovni nového tisíciletí. Udržení Mateřské školy a prvního stupně Základní školy jsou důležité faktory pro mladé obyvatele.

V Koclířově také funguje Regionální škola obnovy venkova, která již několik let přispívá k vzájemné výměně informací mezi starosty a zastupiteli regionu.

Několik podnikatelů a živnostníků včetně keramické dílny přispívá i ke kulturnímu rozvoji, stejně jako spolky hasičů a zahrádkářů. Turistům je k dispozici penzion Fatima, a budované značení turistických a cykloturistických tras.

---

<sup>32</sup> Mikroregion Svitavsko. Koclířov [online]. [cit.2009-03-20]. Dostupné z: <http://www.svitavskoweb.cz/place.asp?place=8>



**Tabulka 5: Základní statistická data obce Koclířov**

První písemná zpráva	1347
Nadmořská výška	502 m n.m.
Podnikatelské subjekty	127
Počet obyvatel	694
Podíl žen	47,4 %
Průměrný věk	37,9
Katastrální plocha (ha)	1730
Zemědělská půda (ha)	175
Nezaměstnanost k 30.11.2009	15,43%
Obec s pověřeným obecním úřadem:	Svitavy

### **6.3.2 Pasport brownfieldu střediska živočišné výroby Koclířov<sup>33</sup>**

#### **Popis areálu**

Zemědělský areál, který se dříve nazýval Středisko živočišné výroby státního statku Svitavy, hospodářství Koclířov vznikl počátkem 50. let 20. století a byl využíván do roku 1992. Tvoří jej 6 objektů – původně stáje (bývalá stáj dojnic – zastavěná plocha 950 m<sup>2</sup>, bývalá stáj dojnic – 914 m<sup>2</sup>, bývalý teletník – 668 m<sup>2</sup> a bývalá odchovna mladého dobytka 684 m<sup>2</sup>), dále objekt skladovací haly objemné píce (894 m<sup>2</sup>) a plocha zbořeniště po vyhořelém seníku (1 000 m<sup>2</sup>). Všechny objekty jsou poměrně zchátralé, technický stav odpovídá stáří objektů a absenci údržby. Vesměs všechny objekty mají poškozené střechy, rozbitá okna, opadanou omítku, vlhké zdivo, zkorodované oplechování a naprosto neudržované volné plochy zarostlé vegetací. Nejzachovalejší je objekt skladovací haly. Celková rekonstrukce a přizpůsobení všech objektů pro budoucí plánované využití obce je nezbytné. Vzhledem ke stavu objektů a jejich plánovanému budoucímu využití se dají předpokládat neúměrně vysoké náklady na celkovou revitalizaci lokality.

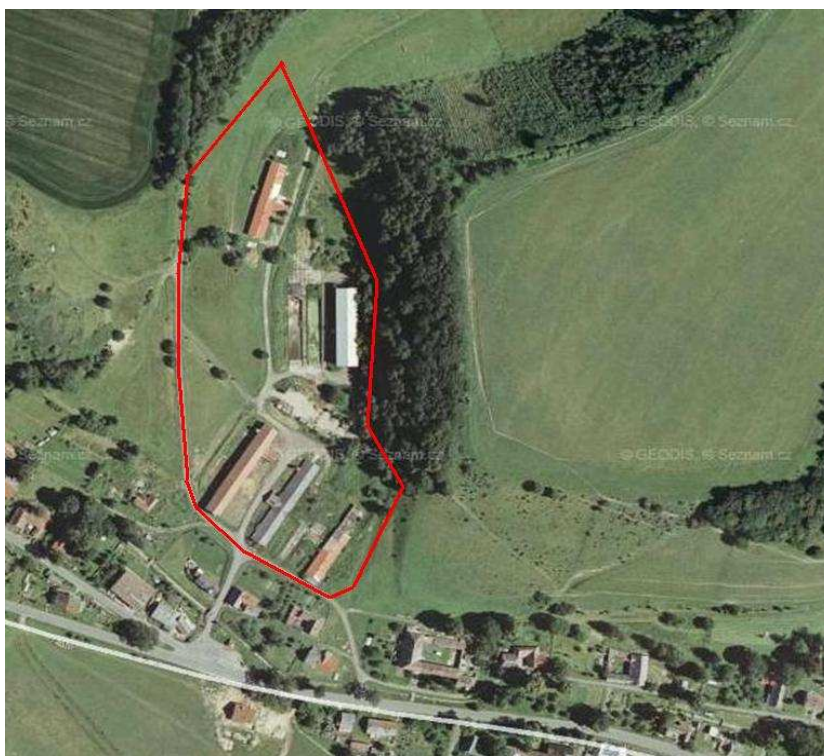
---

<sup>33</sup>Zpracováno na základě: CzechInvest. Národní databáze brownfieldů [online]. [cit.2009-03-15]. Dostupné z: <http://www.brownfieldy.cz/stredisko-zivocisne-vyroby-koclirov-100/>

### Současné využití

V současné době jsou objekty ve vlastnictví obce Koclířov. Nyní je částečně využíván největší objekt bývalé stáje dojníc k chovu koz a ovcí. Dále v objektu číslo 633 jsou nyní ustájeny koně. Ostatní objekty jsou prázdné.

<b>Název lokality:</b>	<b>Středisko živočišné výroby, Koclířov</b>
<b>Lokalizace areálu (GPS):</b>	49°46'13.798"N 16°31'46.922"E
<b>Název KÚ, v němž se lokalita nachází:</b>	Katastrální úřad Svitavy
<b>Typ lokality</b>	Areál (plocha s budovami)
<b>Umístění areálu v obci</b>	Intravilán (uvnitř zastavěného území obce)
<b>Rozloha lokality (v m<sup>2</sup>):</b>	36.496,00
<b>Počet objektů na pozemku celkem:</b>	6
<b>Výměra zastavěné plochy objektů (m<sup>2</sup>):</b>	5.110,00 m <sup>2</sup>



Obrázek 8: Fotomapa - areál Střediska živočišné výroby

<b>Stručná charakteristika:</b>	Areál tvoří dvě zděné několika podlažní budovy, zděné jednopodlažní objekty, zděné objekty jednopodlažní s ocelovými střešními vazníky, víceúčelové haly "jesenického typu". Areál je situovaný při komunikaci II.třídy na začátku.
<b>Předchozí převažující využití lokality:</b>	zemědělství - středisko živočišné výroby
<b>Využití podle územně plánovací dokumentace (ÚPD):</b>	zemědělství, občanská vybavenost
<b>Evidované záměry:</b>	Zemědělství - veřejně prospěšné stavby - vybudování sportovního a rekreačního zařízení s chovem koní a hipoterapií

Vlastnické vztahy	
<b>Počet vlastníků:</b>	1
<b>Majoritní vlastník:</b>	obec Koclířov

Limity a omezení	
<b>Existence ekologických zátěží:</b>	Lze předpokládat
<b>Existence možných konfliktů se zájmy chráněnými dle zákona 114/1992 Sb.:</b>	V blízkosti dané lokality se nachází CHOPAV (Chráněná oblast přírodní akumulace vod) Východočeská křída, ale daná lokalita se však ve zmíněném chráněném území nenachází, tedy v dané lokalitě k žádným konfliktům se zákonem nedochází.
<b>Lokalita se nachází v CHLÚ (ano/ne):</b>	ne
<b>Lokalita je mimo dosah záplavového území:</b>	ano
<b>Památková ochrana:</b>	ne

Dopravní infrastruktura	
Vzdálenost od dálnice/rychlostní komunikace:	do 50 km D1 Praha-Brno (cca 70 km), D11 Hradec Králové-Wroclav (cca 120 km)
Vzdálenost od silnice 1. třídy:	do 10 km
Vzdálenost od železnice:	trať č. 260 Česká Třebová - Brno (4,5 km žst. Svitavy)
Železniční vlečka:	ne
Letiště	Moravská Třebová (cca 6 km)
Příjezdová komunikace:	Ano-nevyhovující asfalt, zpevněné štěrkopískové cesty

Analýza technického stavu areálu a stávajících objektů		
Sklon pozemku:	Zastavěné rovinnaté území, terén mírně svažité	
	<b>Vnější napojení areálu:</b>	<b>Vnitřní rozvody v areálu:</b>
Elektřina:	ano	ano
Užitková voda:	ne	ne
Pitná voda:	ano - do objektu p.č.371	ano
Kanalizace:	ano - kanalizační septiky	ne
Plyn:	ne	ne

Popis jednotlivých objektů	
Objekt č.:	371
Název objektu:	bývalá stáj dojnic
Výměra (m <sup>2</sup> ):	950
Počet podlaží:	1
Možná rekonstrukce:	Ano
Možná demolice:	Ano
Objekt č.:	372

<b>Název objektu:</b>	bývalá stáj dojnic
<b>Výměra (m<sup>2</sup>):</b>	914
<b>Počet podlaží:</b>	1
<b>Možná rekonstrukce:</b>	Ano
<b>Možná demolice:</b>	Ano
<b>Objekt č.:</b>	373
<b>Název objektu:</b>	bývalý teletník
<b>Výměra (m<sup>2</sup>):</b>	668
<b>Počet podlaží:</b>	1
<b>Možná rekonstrukce:</b>	Ano
<b>Možná demolice:</b>	Ano
<b>Objekt č.:</b>	374
<b>Název objektu:</b>	plocha po vyhořelém seníku
<b>Výměra (m<sup>2</sup>):</b>	1000
<b>Počet podlaží:</b>	1
<b>Objekt č.:</b>	376
<b>Název objektu:</b>	bývalá odchovna mladého dobytka
<b>Výměra (m<sup>2</sup>):</b>	684
<b>Počet podlaží:</b>	1
<b>Možná rekonstrukce:</b>	Ano
<b>Možná demolice:</b>	Ano
<b>Objekt č.:</b>	633
<b>Název objektu:</b>	sklad objemné píce
<b>Výměra (m<sup>2</sup>):</b>	894
<b>Počet podlaží:</b>	1
<b>Možná rekonstrukce:</b>	Ano

Nejzachovalejším objektem je objekt číslo 633. Dále ve slušném stavu se nachází objekt č. 371, u kterého obec počítá s tím, že bude zachován a rekonstruován.

Informace pro budoucí využití	
<b>Připravenost lokality k regeneraci:</b>	Lokalita je připravená. Je možná regenerace/rekonstrukce celé/díleč lokality/části areálu
<b>Hrubý odhad investičních nákladů na revitalizaci:</b>	30 – 40 mil. Kč
<b>Podpora regenerace místní samosprávou:</b>	Ano



Obrázek 9: Bývalá stáj dojnic (objekt č. 371)

## 6.4 Návrh revitalizace „Hipocentrum Koclířov“

### 6.4.1 Příprava revitalizace

#### Definice záměrů revitalizace a stanovení cílů

Cílem projektu návrhu revitalizace je komplexně zrekonstruovat chátrající objekty a využít je jako rekreační středisko se zaměřením na hipoterapii, což má vést ke zvýšení atraktivity prostředí jak pro obyvatele obce, tak i pro návštěvníky.

Při realizaci dojde k využití dvou stávajících objektů typu brownfield (objekt č. 371 a objekt č. 633). Rekonstrukcí a přístavbou bude vytvořen víceúčelový komplex, v jehož prostorách se bude nacházet ubytovací zařízení, prostory pro zájmové kroužky a stáj pro koně. U ostatních budov se doporučuje demolice.

### **Institucionální a profesní zabezpečení**

Institucí odpovědnou za průběh revitalizace bude obec Koclířov, která bude spolupracovat s investorem a dohlížet na to, zda investor plní podmínky dané smlouvou. Investor může při přípravě projektu revitalizace střediska využít buď služeb soukromé poradenské společnosti, nebo může spolupracovat s Regionální rozvojovou agenturou Pardubického kraje, která mu pomůže především se získáním dotací.

Investor dále zajistí vlastní rekonstrukci objektů ve spolupráci s architektem a projektanty.

## **6.4.2 Provedení analýz**

### **1) Urbanistické analýzy**

Urbanistická analýza zahrnuje 3 základní prvky: funkce, provoz a prostor.

- **Funkce** - komplex má plnit 3 základní funkce: ubytovací, rekreační a terapeutickou.
- **Prostor**
  - index zastavěné plochy – 0,14, to znamená, že 14 % území je zastavěno
  - plocha volných nezastavěných míst – 31 386 m<sup>2</sup>
  - stáří objektů – začátek 50. let 20. století, objekty jsou ve stavu odpovídajícím jejich stáří a neprováděné údržbě a jsou v chátrajícím stavu. Bude zde nutná demolice objektů č. 372 a č. 373. Nejvíce zachovalý je objekt č. 371 – bývalá stáj dojnic.
  - historický vývoj – do roku 1992 byl objekt využíván jako zemědělský areál, který se dříve nazýval Středisko živočišné výroby státního statku Svitavy, hospodářství Koclířov. V 90. letech měl být komplex privatizován, nikdo o něj však neprojevil zájem a od té doby prostory střediska chátrají.
  - výška zástavby – jedná se o jednopodlažní budovy o výšce cca 4-5 metrů.

- **Provoz**

- popis dopravní struktury sídla – obcí vede silnice III. třídy, na kterou je objekt napojen zpevněnou šterkovou cestou. Vzdálenost objektů od silnice III. třídy je cca 100 metrů.
- dopravní napojení – územím okresu Svitavy procházejí tyto nadřazené komunikace, které jsou vzdálené od objektů zhruba 0,5 km.<sup>34</sup>

**-I/34:** České Budějovice – Třeboň – Jindřichův Hradec – Jarošov n. Než. - Pelhřimov – Humpolec - Havlíčkův Brod – Pohled – Ždírec – Hlinsko – Polička - Svitavy – Koclířov

**-I/35:** Hrádek n. Nisou ČR/PL- Liberec – Hradec Králové – Litomyšl – Svitavy – Moravská Třebová – Olomouc – Lipník – Hranice – Val. Meziříčí – Hlavatá - Slovensko

- technická infrastruktura obce – v obci se nachází veřejný vodovod, který je majetkem dobrovolného svazku obcí s názvem Skupinový vodovod Svitavy. Obec Koclířov tvoří řídká zástavba po obou stranách potoka Třebovka. V obci hospodaří zemědělské družstvo, které má v současnosti vyřešenou likvidaci technologických vod. V obci není kanalizace, je zde pouze krátký úsek dešťové kanalizace, který byl vybudován před cca 15 lety z betonových trub. Splaškové odpadní vody od obyvatel obce jsou odváděny do žump k vyvážení (60 %) či přes septiky do vodoteče. Plynofikace obce dosud neproběhla.
- technická infrastruktura areálu – areál je napojen k veřejnému vodovodu a elektřině. Vnitřní rozvody elektřiny a vody budou vyžadovat rekonstrukci. Komplex je napojen i na kanalizační septik pro odvod dešťové vody. Dále v areálu bude nutné vybudovat jímku pro močůvku.

---

<sup>34</sup> Svitavy. Rozbor udržitelného území. [online]. [cit.2009-04-10]. Dostupné z: [http://www.svitavy.cz/rad/odbory/vys/uzemne\\_analyticke\\_podklady/rozbor\\_uzritelneho\\_uzemi.pdf](http://www.svitavy.cz/rad/odbory/vys/uzemne_analyticke_podklady/rozbor_uzritelneho_uzemi.pdf)





Obrázek 10: Středisko živočišné výroby a červeně označená komunikace I/35

## 2) Ekonomické analýzy

- **Zjištění majetkových vztahů (vlastnictví)** - vlastníkem celého objektu je obec Koclířov
- **Průzkum trhu práce**
  - věková struktura obyvatel v obci Koclířov

**Tabulka 6: Věková struktura obyvatel k 31.12.2007<sup>35</sup>**

	Počet bydlících obyvatel k 31.12.2007	Počet obyvatel ve věku			
		0-14 let	15-59 let	60-64 let	65 a více let
<b>Celkem</b>	693	115	454	51	73
<b>Muži</b>	361	61	242	26	32
<b>Ženy</b>	332	54	212	25	41

- o věková struktura obyvatel v okrese Svitavy

**Tabulka 7: Věková struktura obyvatel v okrese Svitavy k 31.12.2006<sup>36</sup>**

	Počet bydlících obyvatel k 31.12.2006	Počet obyvatel ve věku		
		0-14 let	15-64 let	65 a více let
<b>Celkem</b>	104 586	16 377	73 684	14 525
<b>%</b>	100	15,66	70,45	13,89

- o struktura vzdělání

**Tabulka 8: Struktura vzdělání v obci Koclířov a ve Svitavách<sup>37</sup>**

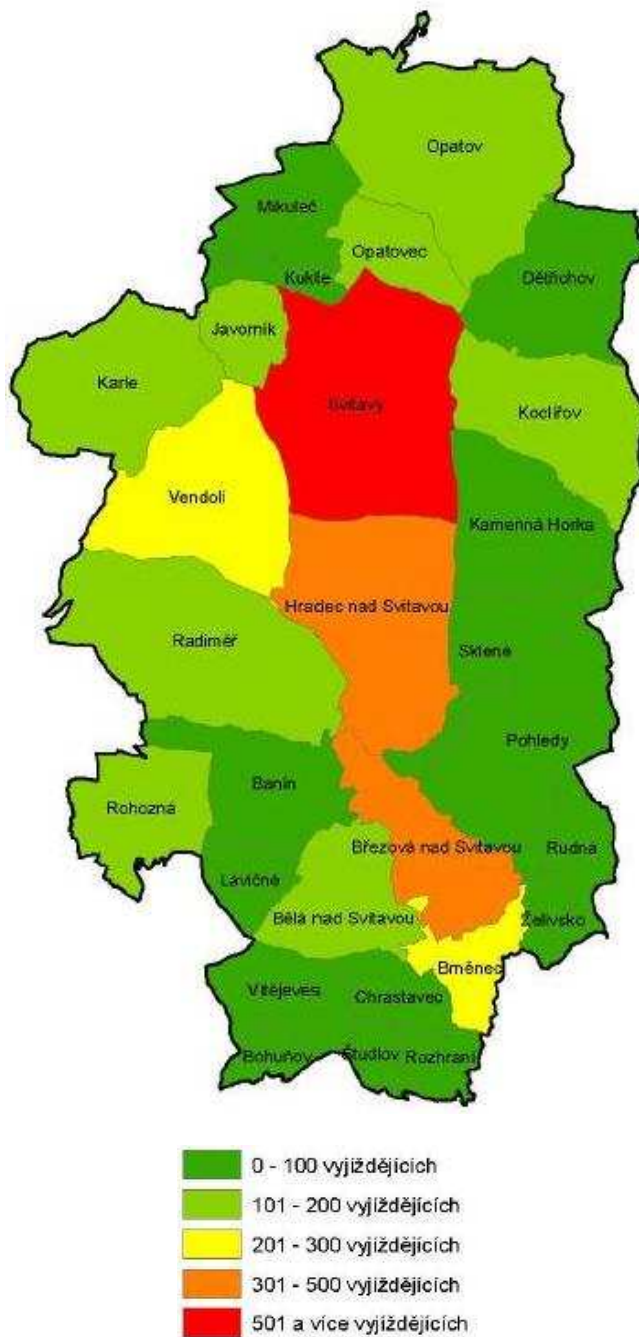
	Podíl osob starších 14 let bez vzdělání a s nejvyšším dokončeným základním vzděláním (%)	Podíl osob starších 14 let s dokončeným vysokoškolským vzděláním (%)
<b>Koclířov</b>	29,9	2,2
<b>Svitavy</b>	22,9	7,6

- o spádová oblast dojížděky za prací – obyvatelé Koclířova nejčastěji dojíždějí za prací do města Svitavy vzdáleného cca 5 km a do města Moravská Třebová vzdáleného 8 km.

<sup>35</sup> Svitavy. Rozbor udržitelného území. [online]. [cit.2009-04-10]. Dostupné z: [http://www.svitavy.cz/rad/odbory/vys/uzemne\\_analyticke\\_podklady/rozbor\\_uzrizeneho\\_uzemi.pdf](http://www.svitavy.cz/rad/odbory/vys/uzemne_analyticke_podklady/rozbor_uzrizeneho_uzemi.pdf)

<sup>36</sup> Svitavy. Rozbor udržitelného území. [online]. [cit.2009-04-10]. Dostupné z: [http://www.svitavy.cz/rad/odbory/vys/uzemne\\_analyticke\\_podklady/rozbor\\_uzrizeneho\\_uzemi.pdf](http://www.svitavy.cz/rad/odbory/vys/uzemne_analyticke_podklady/rozbor_uzrizeneho_uzemi.pdf)

<sup>37</sup> Svitavy. Rozbor udržitelného území. [online]. [cit.2009-04-10]. Dostupné z: [http://www.svitavy.cz/rad/odbory/vys/uzemne\\_analyticke\\_podklady/rozbor\\_uzrizeneho\\_uzemi.pdf](http://www.svitavy.cz/rad/odbory/vys/uzemne_analyticke_podklady/rozbor_uzrizeneho_uzemi.pdf)



Obrázek 11: Vyjíždějící za prací v okrese Svitavy k roku 2001<sup>38</sup>

- o průměrné mzdy v obci – průměrná mzda v obci se pohybuje pod celorepublikovým průměrem, který činil ve 4. čtvrtletí 2008 25 381 Kč

<sup>38</sup> Svitavy. Rozbor udržitelného území [online]. [cit.2009-04-10]. Dostupné z: [http://www.svitavy.cz/rad/odbory/vys/uzemne\\_analyticke\\_podklady/rozbor\\_udrzitelneho\\_uzemi.pdf](http://www.svitavy.cz/rad/odbory/vys/uzemne_analyticke_podklady/rozbor_udrzitelneho_uzemi.pdf)

- míra nezaměstnanosti v obci Koclířov

**Tabulka 9: Míra nezaměstnanosti – obec Koclířov<sup>39</sup>**

Rok	Míra nezaměstnanosti
leden 2009	16,6 %
leden 2008	15,4 %
leden 2007	18 %
leden 2006	16 %

- míra nezaměstnanosti v mikroregionu Svitavsko

**Tabulka 10: Míra nezaměstnanosti – Mikroregion Svitavsko<sup>40</sup>**

Rok	Míra nezaměstnanosti
leden 2009	10,6 %
leden 2008	9,8 %
leden 2007	11,7 %
leden 2006	13,4 %

Projekt předpokládá, že budou zaměstnáni i místní občané.

Předpokládaná struktura zaměstnanců: 2-3 ošetřovatelé koní, hipolog, 2 další pracovníci (brigádníci, dobrovolníci), hlídač, údržbář, uklízečka, vedení.

- **Inventarizace majetku obce ke dni 31.12.2007**

Inventarizací bylo doloženo, že stav materiálových zásob činí 99 433,66 Kč. Běžný účet vykazuje ke dni inventarizace částku ve výši 238 969,57 Kč. Obec Koclířov dále vede účet Fondu rozvoje bydlení. Zde byla ke dni inventarizace částka 320 182,65 Kč. Dále obec čerpá několik úvěrů z úvěrových účtů. Celkem je tedy na úvěrových účtech částka, která musí být uhrazena pravidelnými splátkami v příštích letech, ve výši 5 795 908,49 Kč.

---

<sup>39</sup> Integrovaný portál MPSV. Statistiky nezaměstnanosti [online]. [cit.2009-04-10]. Dostupné z: <http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz>

<sup>40</sup> Integrovaný portál MPSV. Statistiky nezaměstnanosti z územního hlediska [online]. [cit.2009-04-10]. Dostupné z: [http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/uzem/?stat=2000000000053&obdobi=C&rok=2009&uzemi=162000&send=send&\\_piref37\\_240429\\_37\\_240428\\_240428.pohled=1&\\_piref37\\_240429\\_37\\_240428\\_240428.xslselect=nazev&\\_piref37\\_240429\\_37\\_240428\\_240428.xslorder=1&\\_piref37\\_240429\\_37\\_240428\\_240428.xslmapatag=okrsy&\\_piref37\\_240429\\_37\\_240428\\_240428.xslmapasloupec=&\\_piref37\\_240429\\_37\\_240428\\_240428.usr1=1](http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/uzem/?stat=2000000000053&obdobi=C&rok=2009&uzemi=162000&send=send&_piref37_240429_37_240428_240428.pohled=1&_piref37_240429_37_240428_240428.xslselect=nazev&_piref37_240429_37_240428_240428.xslorder=1&_piref37_240429_37_240428_240428.xslmapatag=okrsy&_piref37_240429_37_240428_240428.xslmapasloupec=&_piref37_240429_37_240428_240428.usr1=1)

### 3) Společenské analýzy

- Hustota zalidnění – 40,4 osob/km<sup>2</sup>
- Pohyb obyvatelstva

Tabulka 11: Pohyb obyvatelstva v obci Koclířov (2007)

Zemřelí celkem	Přirozený přírůstek celkem	Přistěhovalí celkem	Vystěhovalí celkem	Saldo migrace celkem
6	-	15	21	- 6

Základní občanská vybavenost obce Koclířov je na celkem dobré úrovni (mateřská škola, základní škola pro 1. až 5. stupeň, obchod, pošta, lékařská péče, drobné služby, dům s pečovatelskou službou, atd.)

### 4) Strategické analýzy

	Silné stránky	Slabé stránky
Vnitřní prostředí	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atraktivní přírodní zázemí obce</li> <li>• Poloha objektů v těsné blízkosti centra obce</li> <li>• Blízkost bytové zástavby</li> <li>• Kvalitní životní prostředí</li> <li>• Zpracovaná územně plánovací dokumentace schválená v roce 2001</li> <li>• Otevřenost pro příchod investorů</li> <li>• Dobré dopravní napojení silnicemi I. třídy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dva objekty určené pro demolici</li> <li>• Dlouhodobě nadprůměrná míra nezaměstnanosti</li> <li>• Obecný problém nedostatku kapitálu na investice do dalšího rozvoje obce</li> <li>• Přetížené silnice I/34, I/35</li> </ul>
	Příležitosti	Hrozby
Vnější prostředí	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spolupráce s jinými subjekty</li> <li>• Využití existujících objektů</li> <li>• Využití volné kapacity pracovních sil</li> <li>• Růst atraktivity venkovských obcí pro stálé bydlení</li> <li>• Rostoucí atraktivita agroturistiky a ekoturistiky</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orientace nových investic na výstavbu „na zelené louce“ namísto na využívání zastavěných, ale již nevyužívaných ploch (brown-fields).</li> <li>• Nedostatek finančních prostředků pro realizaci</li> <li>• Špatná současná ekonomická situace</li> <li>• Demografický vývoj - stárnutí a úbytek obyvatelstva</li> </ul>

## 5) Ekologická analýza



Obrázek 12: Koefficient ekologické stability na území okresu Svitavy<sup>41</sup>

V areálu Střediska živočišné výroby byly až do roku 2008 jímky plné vody a zbytků močůvky, které nebyly nijak zabezpečeny proti vstupu nepovolaných osob. Jímky byly

<sup>41</sup> Svitavy. Rozbor udržitelného území. [online]. [cit.2008-12-01]. Dostupné z: [http://www.svitavy.cz/rad/odbory/vys/uzemne\\_analyticke\\_podklady/rozbor\\_udrzitelneho\\_uzemi.pdf](http://www.svitavy.cz/rad/odbory/vys/uzemne_analyticke_podklady/rozbor_udrzitelneho_uzemi.pdf)



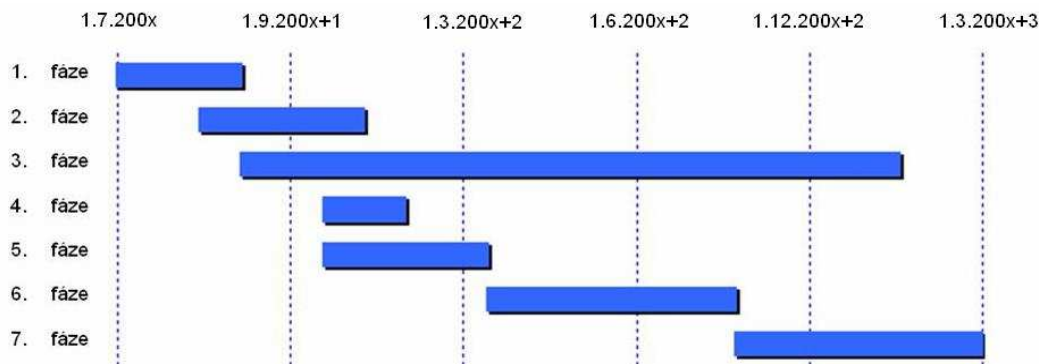
vyvezeny a pozemek mezi objekty živočišné výroby byl zavezen zeminou, díky čemuž vznikl bezpečný prostor. V současnosti areál není ekologicky zatížen.

### 6.4.3 Vytvoření konceptu revitalizace

- **Hodnocení proveditelnosti** – na základě výše uvedené analýzy lze vyvodit, že projekt revitalizace Střediska živočišné výroby v Koclířově je proveditelný za předpokladu, že se záměru ujme schopný investor.
  - **Funkční proveditelnost** – z hlediska požadavků územního plánování má komplex splňovat funkci veřejně prospěšné stavby, což se nevyklučuje s uvedeným záměrem. Majetkoprávní vztahy zde nejsou nijak komplikované, jelikož celý objekt i s přílehlými pozemky patří obci, která je ochotna všemi dostupnými prostředky revitalizaci prostoru podpořit. Obec je investorovi ochotna za výhodnou cenu poskytnout i přílehlé pozemky v tzv. Lancově údolí. Infrastruktura v obci je uspokojivá. Výhodou je především dobré napojení celého komplexu i obce na silniční síť.
  - **Ekonomická proveditelnost** – hrubé investiční náklady na revitalizaci se odhadují na 30 – 40 milionů Kč. Financování nákladů by zajišťoval investor z části z vlastních zdrojů a prostřednictvím úvěru a z části ze státních dotací a dotací ze strukturálních fondů Evropské unie.

### 6.4.4 Návrh harmonogramu postupu prací prováděných v režii veřejného sektoru

Realizace procesu revitalizace brownfields vychází ze schváleného harmonogramu, nejčastěji vyjádřeného níže popsáním Ganttovým diagramem.



Obrázek 13: Ganttův diagram

1. fáze: získání investora
2. fáze: zpracování analýzy, rozpočtu a technické dokumentace
3. fáze: získání stavebního povolení, realizace projektu
4. fáze: výběrové řízení na stavební dozor a stavební firmy
5. fáze: zadání instrukcí stavebním firmám na základě vypracovaného projektu
6. fáze: kolaudace, propagace projektu, reklama
7. fáze: ekonomické vyhodnocení projektu a vyhodnocení dopadu realizace v sociální rovině

#### **6.4.5 Marketingová podpora a propagace revitalizované lokality**

Za účelem získání investora je tento brownfield propagován na stránkách CzechInvestu a v různých periodikách regionálního i celostátního charakteru.

Během realizace projektu a po jeho dokončení bude komplex propagován v místním měsíčníku Koclířovský zpravodaj, celostátním tisku a prostřednictvím propagačních materiálů na odborných výstavách typu GO, Regiontour a Holiday World.

V místě revitalizace bude umístěna informační tabule poukazující na fakt, že je projekt spolufinancován Evropskou unií.



## 7 Závěr praktické části

Pro objekty bývalého Střediska živočišné výroby v obci Koclířov je nejvhodnější nové využití, které v sobě spojuje ekologické zemědělství a zvýšení atraktivity území pro cestovní ruch. V současné době jsou stále populárnější terapeutické metody s využitím zvířat, z nichž nejznámější je spolupráce psů při rozvoji schopností mentálně postižených dětí (canisterapie) a hipoterapie využívaná především při rehabilitacích pohybově hendikepovaných a duševně nemocných.

Domnívám se, že tyto bývalé zemědělské objekty by po náležité rekonstrukci byly pro účely hipoterapie ideální. Komplex je zasazen do atraktivní krajiny, kde jsou nejdominantnějším prvkem pastviny v Lancově údolí, které obec nabízí k pronájmu případnému zájemci o tento brownfield a sousedící les. Pro zvýšení rentability revitalizovaného území je vhodné vytvořit v objektu rekreační zařízení pro agroturistiku (ubytovací a stravovací zařízení) a jezdecký klub. V obci se nachází ekofarma Látal, která by se mohla stát další atraktivitou pro turisty.

Z analýzy vyplývá, že rozvoji cestovního ruchu v obci nahrává především dobrá dopravní dostupnost na silniční síti, kvalitní životní prostředí v harmonické krajině a technická infrastruktura. Naopak nevýhodou je především špatný technický stav budov, kde bude u některých objektů pravděpodobně nutné provést demolici. Nepříznivá pro revitalizaci území je i současná ekonomická situace, která znesnadňuje nalezení vhodného investora a nedostatek kapitálu pro další investice do rozvoje obce.

Návrh projektu předpokládá celkové ozdravení a zvýšení kvality života v této malé obci. Projekt má za cíl zatraktivnit lokalitu pro občany Koclířova i pro turisty zvenčí. Navíc se v projektu počítá s tím, že by po revitalizaci tohoto objektu zde našli zaměstnání samotní občané Koclířova.

## 8 Závěr

V úvodu své práce jsem si položila následující otázku:

**Jak se v současnosti daří nacházet nová využití pro brownfields v Pardubickém kraji ve spolupráci s agenturou CzechInvest a Regionální rozvojovou agenturou Pardubického kraje?**

Pardubický kraj se rozhodl pomoci novému využití brownfields na jeho území tím, že zadal vyhledávací studii pro lokalizaci brownfields společně s agenturou CzechInvest. Projekt byl ukončen v polovině roku 2007. Díky vyhledávací studii bylo v České republice lokalizováno 2 355 brownfields. Na základě vyhledávací studie Pardubický kraj vybral deset lokalit, které nabízel na konferencích, veletrzích či při jednání s potenciálními investory. Na využití brownfields spolupracoval kraj i s Krajskou hospodářskou komorou, Regionální rozvojovou agenturou i městy a obcemi, kde se plochy nacházejí. V současnosti šest z deseti brownfields v Pardubickém kraji, které kraj zařadil na seznam významných lokalit, jež chtěl nabízet investorům, již má své využití. Některé objekty našly svého investora před nebo během sestavování krajského seznamu (např. pivovar v Chrudimi). Nevyužité a mnohdy chátrající objekty si rozebraly ponejvíce soukromé firmy. Podle ankety ČTK aktivita kraje a agentury CzechInvest v hledání nového využití pro brownfields měla jen malou úlohu. Generální ředitelka CzechInvestu Alexandra Rudyšarová také ČTK sdělila, že o regeneraci brownfieldu uvažuje pouze pět až šest procent investorů, kteří připravují nové podniky. Mezi první desítkou brownfields, do které byly vybrány nejperspektivnější objekty, se objevilo i Středisko živočišné výroby v Koclířově.

Hlavním cílem mé práce bylo navrhnout projekt revitalizace jednoho vybraného brownfieldu. Zvolila jsem právě bývalé Středisko živočišné výroby v Koclířově, protože do teď se zemědělským brownfieldům nevěnovala taková pozornost, i když jsou zastoupeny v nezanedbatelném počtu vedle průmyslových brownfields. Na základě charakteristik brownfields a dále popisu samotného procesu revitalizace brownfields jsem navrhla projekt revitalizace Střediska živočišné výroby v Koclířově.

Objekty bývalého Střediska živočišné výroby v Koclířově mají velmi výhodnou strategickou polohu. Nacházejí se asi 100 metrů od silnice III. třídy a zároveň jsou zasazeny do atraktivní přírody. Z toho důvodu se mi jeví jako nejlepší využití tohoto areálu pro účely

hipoterapie či ekologického zemědělství. Vypracovaný návrh revitalizace je možné použít jako podklad pro projekt do Regionálního operačního projektu.

Regenerace či revitalizace objektů byla prozatím řešena především v nejkritičtějších lokalitách (Praha, Brno, Ostravsko, Severní Čechy, atd.). Menší města a obce ve svých rozpočtech nenacházely prostředky na případná řešení těchto lokalit. Nyní přichází šance právě pro brownfieldy v menších městech či obcích v podobě podpory ze strukturálních fondů na období 2007-2013. Tyto obce mají možnost po zpracování kvalitního projektu získat dotaci z Regionálního operačního programu a Programu rozvoje venkova.

## 9 Literatura

- (1) Šilhánková Vladimíra: Rekonverze vojenských brownfields, Univerzita Pardubice, 2006, s. 219, ISBN 80 – 7194 – 836 – 5
- (2) Regenerace brownfields, PLANETA, odborný časopis pro životní prostředí, ročník XV, číslo 3/2007, Praha, Ministerstvo pro životní prostředí, 2007. ISSN 1801-6898
- (3) Berman, N.L. a kol. Úspěšná česká města: pracovní místa a ekonomický rozvoj, průvodcem strategickým plánováním. Praha: Berman Group, 1998.
- (4) Bergatt Jackson, Jiřina. Brownfields snadno a lehce. IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2005. 78 s.
- (5) Votoček, J., Identifikace a první fáze průzkumu brownfields, diplomová práce, Praha, ČVUT, 2004
- (6) Urbanová, V., Význam RRA pro rozvoj regionů, diplomová práce, Brno, Masarykova univerzita, 2007
- (7) CzechInvest. Národní strategie regenerace brownfieldů [online]. [cit.2009-02-05]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/nsrbf>
- (8) CzechInvest. Základní statistické výsledky Vyhledávací studie brownfieldů [online]. [cit.2009-02-10]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf>
- (9) Pasportizace, slovník cizích slov [online]. [cit.2008-01-05]. Dostupné z: <http://slovnikcizich-slov.abz.cz/web.php/slovo/pasportizace>
- (10) Hospodářské noviny. Nový systém hodnocení brownfieldů [online]. [cit.2009-02-15]. Dostupné z: <http://hn.ihned.cz/c1-29031250-novy-system-hodnoceni-brownfieldu>
- (11) Hospodářské noviny. Dotace na brownfieldy? Až 60% [online]. [cit.2009-03-09]. Dostupné z: <http://hn.ihned.cz/c1-26584840-dotace-na-brownfieldy-az-60-nakladu>
- (12) Mikroregion Svitavsko. O svazku obcí [online]. [cit.2009-03-17]. Dostupné z: <http://www.svitavskoweb.cz/svazek.asp>

- (13) Mikroregion Svitavsko. Mapa regionu [online]. [cit.2009-03-17]. Dostupné z: <http://www.svitavskoweb.cz/clanek.asp?id=45&referer=http%3A%2F%2Fwww%2Esvitavskoweb%2Ecz%2F>
- (14) Pardubický kraj. Tabulka – BF's v Pardubickém kraji [online]. [cit.2009-03-14]. Dostupné z: [http://www.pardubickykraj.cz/article.asp?thema=3792&item=45137&category =](http://www.pardubickykraj.cz/article.asp?thema=3792&item=45137&category=)
- (15) CzechInvest. Tiskové centrum [online]. [cit.2009-03-20]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/v-pardubickem-kraji-ceka-na-regeneraci-600-brownfieldu>
- (16) Mikroregion Svitavsko. Koclířov [online]. [cit.2009-03-20]. Dostupné z: <http://www.svitavskoweb.cz/place.asp?place=8>
- (17) Svitavy. Rozbor udržitelného území. [online]. [cit.2009-04-10]. Dostupné z: [http://www.svitavy.cz/rad/odbory/vys/uzemne\\_analyticke\\_podklady/rozbor\\_udrzitelneho\\_uzemi.pdf](http://www.svitavy.cz/rad/odbory/vys/uzemne_analyticke_podklady/rozbor_udrzitelneho_uzemi.pdf)
- (18) Integrovaný portál MPSV. Statistiky nezaměstnanosti [online]. [cit.2009-04-10]. Dostupné z: <http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz>
- (19) Integrovaný portál MPSV. Statistiky nezaměstnanosti z územního hlediska [online]. [cit.2009-04-10]. Dostupné z: [http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/uzem/?stat=200000000053&obdobi=C&rok=2009&uzemi=162000&send=send&\\_piref37\\_240429\\_37\\_240428\\_240428.pohled=1&\\_pref37\\_240429\\_37\\_240428\\_240428.xslselect=nazev&\\_piref37\\_240429\\_37\\_240428\\_240428.xslorder=1&\\_piref37\\_240429\\_37\\_240428\\_240428.xslmapatag=okrsy&\\_piref37\\_240429\\_37\\_240428\\_240428.xslmapasloupec=&\\_piref37\\_240429\\_37\\_240428\\_240428.usr1=1](http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/uzem/?stat=200000000053&obdobi=C&rok=2009&uzemi=162000&send=send&_piref37_240429_37_240428_240428.pohled=1&_pref37_240429_37_240428_240428.xslselect=nazev&_piref37_240429_37_240428_240428.xslorder=1&_piref37_240429_37_240428_240428.xslmapatag=okrsy&_piref37_240429_37_240428_240428.xslmapasloupec=&_piref37_240429_37_240428_240428.usr1=1)
- (20) Regionální rozvojová agentura Pardubického kraje. Hlavní předmět činnosti [online]. [cit.2009-04-05]. Dostupné z: <http://www.rrapk.cz/>

## **10 Přílohy**

Příloha 1 – Fotodokumentace objektů bývalého Střediska živočišné výroby

**Příloha 1 - Fotodokumentace objektů bývalého Střediska živočišné výroby**









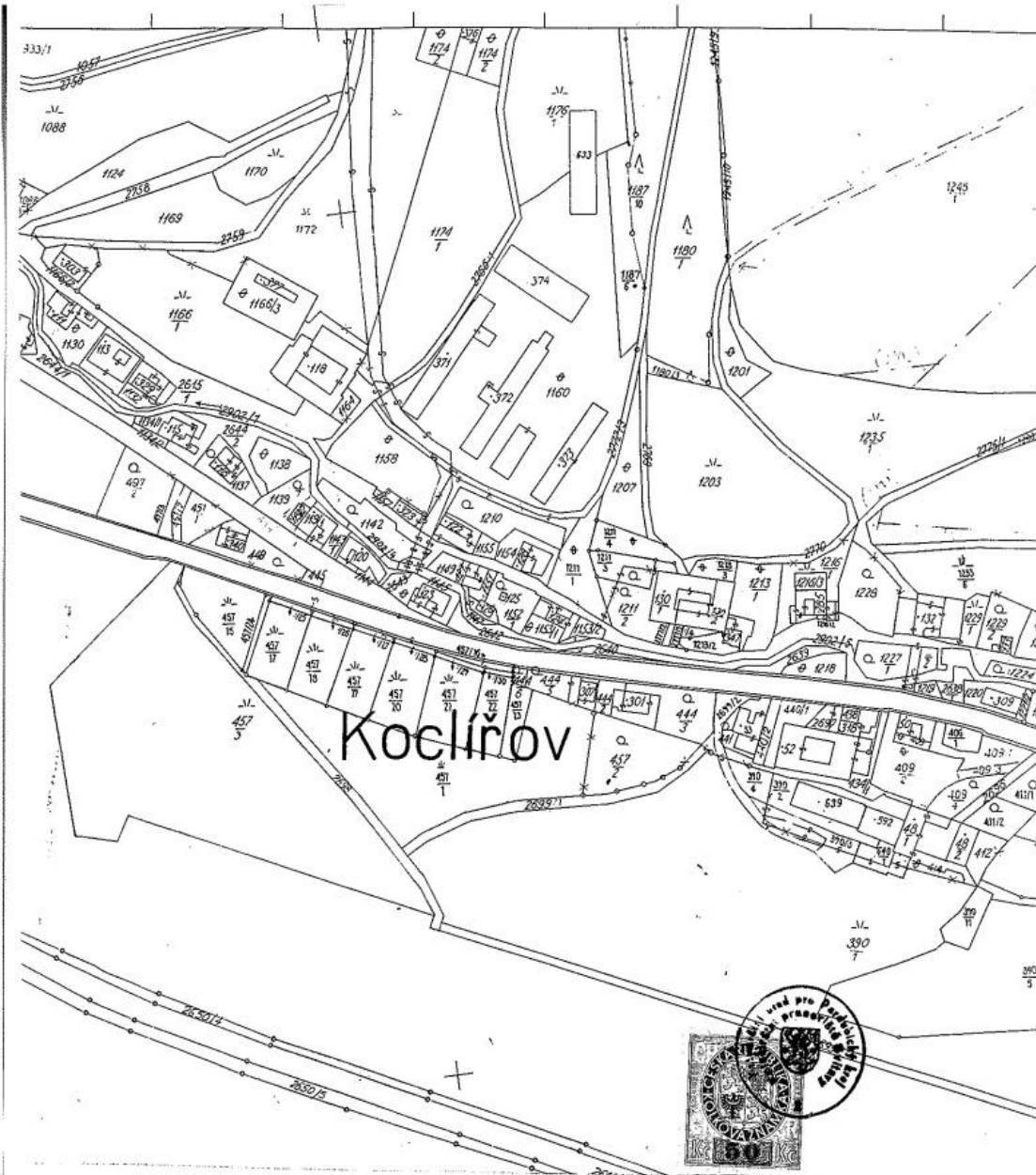












KÚ pro Pardubický kraj Katastrální pracoviště Svitavy	Okres Svitavy	Obec Koclířov	Datum 1.3.2006
Kat. území Koclířov	Mapový list XXIII-20-7	Měřítko 1:2880	
<b>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</b>			Číslo PU 2.265106
s parcelou č. st. 372			
Vyhotovil <i>Vodňák</i>	Dne 1.3.2006		