UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI

Přírodovědecká fakulta

Katedra geografie

Bc. Dušan KARL

BROWNFIELDS V OLOMOUCI:
VÝVOJ, SOUČASNÝ STAV A PERSPEKTIVY VYUŽITÍ

Diplomová práce

Vedoucí práce: RNDr. Pavel Ptáček, Ph.D.

Olomouc 2014

Bibliografický seznam

Autor (osobní číslo): Bc. Dušan Karl (R120627)

Studijní obor: Regionální geografie

Název práce: Brownfields v Olomouci: vývoj, současný stav a perspektivy využití

Title of thesis: Brownfields in Olomouc: development, current status and perspectives utilizations

Vedoucí práce: RNDr. Pavel Ptáček, Ph.D.

Rozsah stran: 113 stran, 42 stran vázaných příloh

Abstrakt: Diplomová práce pojednává o problematice brownfields. V úvodní části práce jsou shrnuty poznatky o příčinách vzniku a vývoji těchto lokalit. Praktická část práce se zabývá brownfields na území města Olomouce. Důležitá byla práce s databázemi brownfields a terénní průzkum. Ze zjištěných informací pak byla vytvořena vhodná klasifikace pro typologii brownfields v Olomouci.

Klíčová slova: brownfields, regenerace, klasifikace, Olomouc

Abstract: This thesis deals with subject of brownfields. In the introduction part knowledges about causes of formation of brownfields are summarized. The practical part of this thesis deals with brownfields in the area of Olomouc. Most important for this thesis was the work with brownfields databases and the field research. From discovered information was afterwards created suitable classification of the typology of brownfields in the region of Olomouc.

Kaywords: brownfields, regeneration, classification, Olomouc

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracoval samostatně pod vedením RNDr. Pavla Ptáčka, Ph.D. Všechny použité zdroje a materiály jsou citovány s ohledem na vědeckou etiku, autorská práva a zákony na ochranu duševního vlastnictví.

V Olomouci dne 24. dubna 2014 ……..

p o d p i s

Rád bych poděkoval RNDr. Pavlu Ptáčkovy, Ph.D. za vedení práce, nápady, podněty při tvorbě a vždy si udělal čas na konzultace. Dále mé poděkování směřuje k Bc. Davidu Kazdovi a Bc. Radimu Fojtíkovi za pomoc při korektuře. Bc Elišce Jančaříkové bych velice rád poděkoval za veškerou podporu i pomoc při korektuře a omlouvám se jí za nervy, které se mnou měla.

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI
Přírodovědecká fakulta
Akademický rok: **2013/2014**

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení:	**Bc. Dušan KARL**
Osobní číslo:	**R120627**
Studijní program:	**N1301 Geografie**
Studijní obor:	**Regionální geografie**
Název tématu:	**Brownfields v Olomouci: vývoj, současný stav a perspektivy využití**
Zadávající katedra:	**Katedra geografie**

Zásady pro vypracování:

Cílem diplomové práce je zmapovat historii, současný stav a možné využití brownfields na území města Olomouce. Nejprve bude provedeno teoretické a metodologické zarámování problematiky brownfields do studia vývoje města Olomouce a měst obecně. Dále bude proveden historický vhled do vývoje brownfields v jednotlivých obdobích a nastíněna relativnost tohoto pojmu. Bude provedena revize literatury k dané problematice, která usnadní jejich klasifikaci, charakteristiku a úskalí spojená s jejich využitím. Budou použity a porovnány již existující metodiky v ČR a v Evropě. Ve spolupráci s Magistrátem města Olomouce bude provedena revize brownfields na území města, jejich klasifikace a vývoj, popř. perspektivy využití. Ve spolupráci s Katedrou městského inženýrství (FA VŠB-TU v Ostravě) pak budou provedeny případové studie a návrhy na konkrétní využití vybraných lokalit.

Rozsah grafických prací: **Podle potřeb zadání**

Rozsah pracovní zprávy: **20 000 - 24 000 slov**

Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

KADEŘÁBKOVÁ, Božena, Marian PIECHA. Brownfields: jak vznikají a co s nimi. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2009, s. 138. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-123-9 (brož.).
ZAMARSKÝ, Vítězslav, Jiří TYLČER a Tomislav STŘELEC. Regenerace průmyslových ploch. 1. vyd. Ostrava: VŠB - Technická univezita Ostrava, 2009, 133 s. ISBN 978-802-4821-320.
NOVÝ, A. Brownfields - šance pro budoucnost. FA VUT, 2004, 78 s. ISBN 80-214-2697-7
JÁČ, Ivan [et al.]. Metodika pro revitalizaci brownfields. VÚTS Liberec, 2006, 55 s. ISBN: 80-239-7639-7
KUDA,F., SMOLOVÁ, I.: Technické a geografické aspekty integrace neprůmyslových brownfieldů do území. Ostrava, 2007, 150 s. ISBN 978-80-248-1371-4
KLUSÁČEK, Petr, Tomáš KREJČÍ, Jaromír KOLEJKA a Josef KUNC. Možnosti samosprávy a soukromých subjektů při revitalizaci brownfields. In Nové trendy, nové nápady. 1. vydání. Znojmo: Soukromá vysoká škola ekonomická Znojmo, 2009. s. 500-506, 7 s. ISBN 978-80-87314-04-3.
Ferber, U. (ed.) (2006): Brownfields příručka. Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regenerací brownfields. VŠB-TU Ostrava, 91s.
Gračka , F. a kol. (2012): Objevovaná Olomouc: zajímavosti ze stavební historie Olomouce z pera zkušeného praktika.

Vedoucí diplomové práce: **RNDr. Pavel Ptáček, Ph.D.**
Katedra geografie

Datum zadání diplomové práce: **27. září 2013**
Termín odevzdání diplomové práce: **10. dubna 2014**

L.S.

Prof. RNDr. Juraj Ševčík, Ph.D.
děkan

Doc. RNDr. Zdeněk Szczyrba, Ph.D.
vedoucí katedry

V Olomouci dne 27. září 2013

Obsah

1 Úvod ... 10

2 Cíle ... 12

3 Metodika práce ... 13

4 Rešerše literatury ... 14

5 Základní pojmy a přístupy ... 15

5.1 Urbanismus ... 15

5.2 Skromné prostorové plánování ... 15

5.3 Brownfields ... 16

5.3.1 Definice brownfields ... 16

5.3.2 Základní příčiny problematiky brownfields ... 17

5.3.3 Rizika a výhody projektu na brownfields ... 21

5.4 Klasifikace brownfields ... 22

6 Přístupy k regeneraci ve vyspělých zemích a České republice ... 28

6.1 Příklady z praxe v některých evropských zemích ... 29

6.2 Územně plánovací politika a limitace urbanizace ... 31

6.2.1 Přístupy a nástroje pro regenerace v Anglii ... 31

6.2.2 Přístup a nástroje pro regenerace ve Francii ... 34

6.3 Přístupy a nástroje k regeneraci v České republice ... 37

6.3.1 Nástroje pro regenerace na celostátní úrovni ... 39

6.3.2 Nástroje pro regenerace na úrovni obcí ... 46

6.4 Sjednocení poznatků ze zahraničních a českých přístupů ... 50

6.4.1 Možnosti regenerace brownfields za přispění Evropské unie ... 53

7 Brownfields na území města Olomouce ... 54

7.1 Nejdůležitější historické etapy ve vývoji města Olomouce a jejich vliv na vznik brownfields ... 55

7.1.1 Vojenské stavitelství s návazností na brownfields ... 56

7.1.2 Rozvoj průmyslu po pádu hradeb ... 60
7.2 Nástroje města při řešení problematiky brownfields ... 61
7.2.1 Územní plánování města ... 61
7.2.2 Platný územní plán sídelního útvaru města Olomouc ... 62
7.2.3 Nový územní plán města Olomouce ... 64
7.2.4 Územní studie ... 67
7.2.5 Dotační programy ... 67
7.3 Brownfields po roce 1989 ... 68
7.3.1 Zhodnocení možností města Olomouce ovlivnit regenerace brownfields 74
7.4 Revize brownfields v Olomouci a jejich klasifikace ... 75
7.4.1 Metodika pro průzkum brownfields ... 75
7.4.2 Lokality brownfields v Olomouci ... 76
7.4.3 Klasifikace brownfields v Olomouci ... 77
8 Úspěšné projekty revitalizace brownfields v Olomouci ... 82
8.1 Vznik průmyslových zón na brownfields ... 82
8.1.1 Průmyslová zóna Keplerova ... 82
8.1.2 Průmyslová zóna Železniční ... 83
8.1.3 Průmyslová zóna Pavelkova ... 84
8.2 MILO Olomouc – Šantovka ... 84
8.3 Korunní pevnůstka ... 88
9 Klasifikace brownfields z hlediska jejich opětovného využití ... 89
9.1 Vytvoření pasportů pro klasifikaci brownfields ... 89
9.2 Vytvoření systému hodnocení využitelnosti brownfields ... 89
9.2.1 Srovnání úspěšných projektů s dosud nevyužitými brownfields ... 90
9.2.2 Vybraná hodnotící kritéria ... 92
9.3 Konstrukce bodového systému podle zvolených kritérií ... 95
9.3.1 Aplikace bodového systému na znovuvyužité lokality a brownfields ... 97

9.3.2 Zhodnocení získaných bodů pro stávající brownfields 99

9.3.3 Typologie brownfields podle počtu získaných bodů 99

10 Závěr 102

11 Summary 104

12 Zdroje 105

Přílohy 113

1 Úvod

Brownfields je pojem, jež nevyvolává dobrý pocit. V mnoha zemích jsou velkým problémem pro hospodářský rozvoj vzhledem k jejich počtu a územnímu rozsahu. Vyspělé západní státy se jimi intenzivně zabývají již od 70. let 20. století. Jsou to areály s objekty postrádající smysl své existence. Jedná se o plochy dříve využívané k průmyslové výrobě, důlní činnosti, zemědělství. Jejich vznik často souvisí se změnami v ekonomice, orientací státu na jiná odvětví výroby, změnami v dopravě atd. Proto v poslední době přibývá brownfields armádních i dopravních (např. železniční tratě). Často se nacházejí ve velmi výhodných lokalitách, ale investor shledá investici do brownfields jako příliš rizikovou. Brownfields mají mnoho skrytých zábran pro jejich znovu využití. Může se jednat o roztříštěné vlastnictví nebo ekologickou zátěž. Tato zátěž však není na první pohled patrná.

Brownfields mohou brzdit rozvoj měst. Působí neblahým dojmem na mysl obyvatel, kteří mohou mít pocit úpadku jejich obce. Mohou působit špatně na estetiku obce, obzvlášť pokud se nachází poblíž historického jádra. Jejich regenerace naopak přináší mnohá nezanedbatelná pozitiva. Od posílení ekonomické aktivity obcí po uvolnění tlaku na nezastavěné plochy v krajině. Nezastavěné plochy,na nichž jsou uskutečňované projekty se nazývají projekty na greenfields. Greenfields jsou tedy volná prostranství, často pole, na kterých probíhá výstavba. Tím dojde ke znehodnocení půdy a krajiny kolem. Greenfields jsou většinou upřednostňovány investory před brownfields, právě z důvodů nižší investice bez rizik.

V České republice se o brownfields hovoří podstatně kratší dobu než v západních zemích. Jejich problematika zde v minulosti existovala, ale byla do značné míry přehlížena. Podle Vyhledávací studie brownfields (2007) se jich na území České republiky nachází přibližně 2 355 o rozloze 10 326 ha. Vyhledávací studie nebrala v potaz hlavní město Prahu, těžební brownfields a brownfields pod 1 hektar rozlohy. Vzhledem k daným kritériím pro zařazení brownfields do Vyhledávací studie jich bylo mnoho opomenuto a samotná problematika nevyužitých areálů bude daleko rozsáhlejší. Pro malou obec může znamenat problém i nevyužitá lokalita s rozlohou pod 1 ha.

Město Olomouc není v této problematice výjimkou. Na jejím katastrálním území se nachází velký počet plošně velkých brownfields. Některé leží nedaleko od historického centra, jiné se nacházejí při okrajích samotného města. Jsou možným řešením zmíněného tlaku na volnou krajinu, který svým znovu využitím mohou snížit. Kolem

města se nachází úrodná půda s vhodným klimatem na pěstování plodin, jež je postupně zastavována nákupními centry, centry pro logistiku atd.

2 Cíle

Hlavním cílem této diplomové práce je zhodnotit vývoj a stav brownfields v rámci města Olomouce. Budou zjištěny příčiny jejich vzniku vzhledem k etapám vývoje města, jak z pohledu historického tak i ekonomického. Pro zjištění potřebných údajů dojde k navázání kontaktů s magistrátem města, který disponuje potřebními databázemi.

Jedním z cílů této diplomové práce je zhodnotit vývoj a stav brownfields. Popsání důvodů vzniku těchto nevyužitých lokalit v České republice i zahraničních zemích. Důraz bude kladen i na vyhodnocení strategií Anglie, Francie a České republiky pro regenerace brownfields a zhodnocení poznatků z těchto zemí s převážným zaměřením na Českou republiku.

Práce s databázemi brownfields bude jednou ze stěžejních částí práce. Pro zjištění mechanizmů, které stojí za vznikem a znovu využitím brownfields, je třeba prozkoumat mnoho těchto lokalit a zjistit o nich potřebné informace. Z tohoto důvodu budou regenerované lokality i stávající brownfields klasifikovány a porovnávány.

Vývoj města je poměrně dynamickou záležitostí. Dojde k revizi brownfields a aktualizaci dat pro potřeby jak magistrátu, tak této práce. Pro existující lokality ve městě budou vytvořeny pasporty se zjištěními daty, které se stanou základem pro klasifikaci. Vypracovaná klasifikace zhodnotí stav brownfields ve městě a odpoví na otázky, které lokality pravděpodobně regeneruje soukromý sektor, a ty které se neobejdou bez veřejné intervence.

Po konzultacích na Magistrátu bylo upuštěno od cíle vytvořit případové studie a návrhy na případné využití. Tento druh práce je určen architektům a dalším odborníkům.

3 Metodika práce

Úvodní kapitoly diplomové práce mají informativní charakter o problematice brownfields. Důležitá byla práce s literaturou a internetovými zdroji. Většina potřebné literatury byla zapůjčena z Vědecké knihovny v Olomouci, která disponuje knihami na dané téma.

Vzhledem k velkému počtu areálů došlo k popsání různých druhů klasifikací brownfields, které usnadní orientaci v dané problematice a v praktických kapitolách pomohou utřídit získané informace.

Z tuzemských i zahraničních zdrojů došlo k prozkoumání přístupů především v Anglii a Francii, tedy v zemích se značnými zkušenostmi a propracovanými strategiemi regenerací. Popsány byly také strategické dokumenty týkající se brownfields v České republice, obzvláště Národní strategie regenerace brownfieldů. České přístupy k regeneracím byly porovnány s těmi zahraničními pro možné vyvození závěrů.

Samotný průzkum brownfields na území města Olomouce vznikl ve spolupráci s magistrátem města. Magistrát města Olomouce poskytl databázi brownfields sloužící jako podklad pro Územní plán sídelního útvaru města Olomouce z roku 1998 a databází z roku 2011, která byla podkladem pro nový územní plán. Na základě databází byl proveden terénní průzkum daných lokalit a revidována databáze z roku 2011 o nové údaje.

Aby došlo k vytvoření klasifikace, která by vyhovovala potřebám města, bylo zapotřebí pracovat se všemi dostupnými zdroji informací. Mezi ně patřila územně plánovací dokumentace, katastr nemovitostí, letecké snímky (z roku 1991, 2003 a 2013), podkladové databáze brownfields a informace zjištěné při terénním šetření. Bylo také nezbytné analyzovat klasifikace již vytvořené za výzkumnými účely na různých pracovištích.

Důležitou částí praktických kapitol byla konzultace na odboru koncepce a rozvoje Magistrátu Olomouce.

Jednotlivé kapitoly jsou doprovázeny tabulkami a grafy vytvořenými v tabulkovém editoru Microsoft Excel a tematickými mapami vypracovanými v softwaru ArcMap.

4 Rešerše literatury

Pro vypracování úvodních kapitol byla důležitá práce s literaturou zkoumající dané téma. Jednou z nejplatnějších publikací zabývajících se problematikou brownfields jsou *Technické a geografické aspekty integrace neprůmyslových brownfieldů do území* (Kuda, Smolová, 2007). Tato kniha čtenáře uvádí do problematiky brownfields i územního plánování s ní spojenou. Popisuje konkrétní příklady regenerací v České republice i v zahraničí, přístupy k regeneracím státních a jiných organizací.

Neopomenutelnou publikací je *Brownfields: jak vznikají a co s nimi* (Kadeřábková, 2009), která řeší problematiku brownfields i z pohledu národních a regionálních strategií. Taktéž popisuje příklady regenerací v zahraničí, které mohou být vzorem pro regenerace brownfields v České republice.

Z novějších publikací byla použita kniha *Nejlepší praktiky v managementu brownfieldů* (Stalmachová, 2012). Z této knihy byla čerpána řada informací, včetně strategií a nástrojů pro regenerace brownfields v České republice a v zahraničí.

Většina potřebného materiálu byla čerpána online. Různé druhy strategii a státních či městských dokumentů je volně dostupná na internetu.

Publikace od Jiřiny Bergatt Jackson, většinou dostupné online, jsou staršího data, ale pro klasifikaci nevyužitých ploch v Olomouci poskytly kvalitní základy. Především publikace *Brownfields A/B/C*, která se stala základem klasifikace a následné typologie brownfields v Olomouci.

Ze zahraničních zdrojů je možné uvést práce skupiny Cabernet, která se zaměřuje na výzkum brownfields a klasifikaci v evropských zemích.

Zvláště by měla být jmenována *Národní strategie regenerace brownfieldů* (2008) a před ní zhotovená *Vyhledávací studie* (2007). Tyto dva dokumenty přinášejí náhled na brownfields v celostátním měřítku se statistickými daty. Oba dva dokumenty posloužily k náhledu do problematiky brownfields v rámci České republiky.

5 Základní pojmy a přístupy

5.1 Urbanismus

„Urbanismus je multidisciplinární obor, jehož cílem je navrhování sídelních útvarů (měst a vesnic), či jejich částí jako funkčních a vyvážených celků. Zabývá se tvorbou, rozvojem a regulací vývoje měst, venkovských sídel, parků, krajiny a vyšších územních jednotek. Usiluje o optimální vývoj sídelních struktur, vyvážené a harmonické uspořádání území, udržení ekologické rovnováhy a ochranu kulturního dědictví s cílem zajištění udržitelného rozvoje území“ (Ústav územního rozvoje, 2014).

Na urbanistické činnosti se podílí odborníci z řad architektů – urbanistů, specialisté na dopravu a infrastrukturu, sociologové, demografové, ekologové, specialisté na vegetaci a krajinu a mnoho dalších.

Urbanismus zahrnuje různé disciplíny a nástroje, které umožňují plánovaní, regulace a ochranu urbanistického prostředí: územní plánování, územně analytické podklady, zásady územního rozvoje, územní plán, regulační plán atd. (Ústav územního rozvoje, 2014).

5.2 Skromné prostorové plánování

Skromné prostorové plánování je poměrně novým pojmem, který se orientuje na úspory na území a jeho zkvalitnění. Oproti klasickému plánování není orientováno na růst. Funguje na multidisciplinární bázi spojení urbanismu a socioekonomických otázek. Nástroje tohoto způsobu plánování jsou zaměřeny na udržitelnou budoucnost území.

Často je toto plánování spojeno s pojmem shrinking cities, což se dá přeložit jako „smršťující se město“. Shrinking cities jsou města postižená velkým úpadkem. Příkladem může být Detroid. Možností vzniku těchto měst, částí měst či oblastí je několik, ale mají společný úpadek i vznik brownfields.

Skromné územní plánování by se mělo zaměřovat právě na postižená města, aby se stalo pro lidi znovu atraktivní. (Pokorný, 2013).

5.3 Brownfields

5.3.1 Definice brownfields

Samotný pojem brownfields (též nevyužitá lokalita, nevyužitý areál) pochází z anglického jazyka a lze jej přeložit jako „hnědá pole“ či „hnědá louka“. Překlad tohoto termínu se, díky značné nelibozvučnosti, v našich podmínkách takřka nepoužívá. Na rozdíl od greenfields, který se překládá jako „zelená louka“, se s pojmem hnědá pole v této problematice takřka nesetkáme. Pojem výstavba na „zelené louce“ se využívá daleko častěji (Stalmachová, 2012).

Termín brownfields používá většina institucí zabývající se jejich problematikou, ale lze se i setkat s dalšími ekvivalenty tohoto pojmu. Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen MMR) používá mimo jiné termín „deprivovaná zóna“. MMR charakterizuje brownfields jako: „Všechny pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji původní funkci nebo jsou nedostatečně využité. Tyto nemovitosti také ekonomicky a fyzicky deprimují sebe sama i své okolí. Složitostí a nákladností na řešení problémů spojených s renovací a ozdravením pak tyto nemovitosti odrazují soukromý kapitál od účinné intervence“ (Damborský, 2004).

Intenzivně se v České republice zabývá problematikou brownfields Ministerstvo průmyslu a obchodu potažmo CzechInvest. Národní strategie Brownfieldů (2008) poskytuje velmi dobrou definici, co je brownfield. Ve Strategii popisují nevyužité lokality následovně: „Brownfield je nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace.“

Z mezinárodních organizací definují brownfields například OECD (Orgenizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj). Podle OECD se jedná o: „Pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaných území, které ztratili svou funkci a využití a pravděpodobně obsahují ekologickou zátěž a zdevastované výrobní či jiné budovy“ (Nový, 2004).

Ze zámořských příkladů definice brownfields je možné uvést agenturu ochrany životního prostředí ze Spojených států amerických US EPA (Environmental protection agency). Ta vymezuje brownfields jako nemovitosti jejichž rozvoj, přestavba nebo

opětovné využití může být komplikován přítomností či potenciální přítomností nebezpečných látek, polutantů a kontaminací (US EPA, 2011).

V rámci Evropské unie jednotlivé státy definují brownfields různě. Od jednoduchých definic po komplexnější, které přesně specifikují tyto lokality. Uvedené definice se týkají států s největším počtem brownfields:

- Belgie – Valonsko – Místa, která se dříve věnovala hospodářské činnosti, jejichž současný stav je v rozporu s efektivním využitím půdy.
- Belgie – Flandry – Opuštěné nebo málo využívané průmyslové areály s možným potenciálem pro přestavbu, kde přestavbu komplikuje ekologické zatížení.
- Francie – Místo dříve využívané, dnes částečně nebo úplně opuštěné po ukončení činnosti a musí být kultivované pro další použití. Může být částečně využité, opuštěné nebo kontaminované.
- Německo – Urbanizované území momentálně nevyužívané a určené pro rekonstrukci a přestavbu.
- Velká Británie – V minulosti využité území, které bylo nebo je zastavěno stavbami, a na něj navázanou pevnou povrchovou infrastrukturou. Není zde počítáno se zemědělskými a lesnickými budovami (Lee Oliver, 2005).

Z výše uvedených definic brownfields je patrné, že jednotná definice se jen těžko hledá. Všechny jsou si nicméně navzájem velmi podobné a v mnoha ohledech se překrývají. Jednotícím prvkem v jednotlivých definicích bývá nedostatečně využitá lokalita s možnou kontaminací.

Obecně jsou brownfields nemovitosti nebo lokality v urbanizovaném území. Jsou nevyužity nebo jen částečně využívány, ale nedostatečně efektivně. Mohou mít ekologickou zátěž a zdevastované výrobní či jiné budovy (Kuda, Smolová, 2007).

5.3.2 Základní příčiny problematiky brownfields

Problematika brownfields se týká většiny tradičních průmyslových zemí světa, převážně Spojených států amerických, zakládajících států Evropské unie a v poslední době i nově integrovaných států. O brownfields se začalo mluvit v 70. letech 20. století právě v USA a integrujících se států západní Evropy. V této době se zastavil industriální vývoj a nastaly tendence deindustrializace hospodářství (Nový, 2004). Tyto vyspělé státy neprošly reálným socializmem a restrukturalizace průmyslu u nich začala již mezi

světovými válkami, nejvíce ovšem od 70. let. Nové technologie jim pomohli přejít na efektivnější a úspornější výrobu a útlumu některých průmyslových odvětví (Zámarský, 2011). Ve vyspělých zemích se jednalo o poměrně pomalý restrukturalizační proces, který stále probíhá (Nový, 2004).

V České republice je možné problematiku brownfields rozdělit do dvou období, a to před rokem 1989 a po něm. Před rokem 1989 byla Česká republika socialistickým státem s centrálně plánovanou ekonomikou. Po tomto roce se situace změnila a Česká republika se vydala směrem kapitalistickým.

Za dob socializmu, před rokem 1989, byl naplánován extenzivní růst výroby a s tím souvisela i rozsáhlá výstavba. I přes přísný zákon o ochraně půdního fondu, který hovořil o půdě jako o základu státu, docházelo k poměrně rozsáhlým záborům půdy. Ovšem je třeba si uvědomit, že ochrana se vztahovala především na bonitně cenné půdy, a pokud došlo k vyjmutí ze zemědělského půdního fondu, byl povinen odjimatel platit do Státního fondu pro zúrodnění půdy (ZÁKON ze dne 30. června 1966 o ochraně zemědělského půdního fondu, 1966). Rozsáhlá výstavba se projevila na velmi vysokých podílech průmyslových areálů v československých městech. Přehledně to popisuje tabulka č. 1 ze statistik Federálního ministerstva pro technický a inovační rozvoj z roku 1980 (tab. 1). Tento problém se projevil zřetelně až po roce 1989 (Nový, 2004).

Tab. 1 Podíl rozlohy průmyslových ploch ve městech v roce 1980

kategorie města	**počet obyvatel**	**města s max. podílem prům. ploch**	**podíl prům. plochy v %**	**průměr prům. plochy ve městech ČSSR v %**
I.	Nad 100 000	Ostrava	31,02	24,17
II.	50 – 100 000	Kladno	38,81	16,24
III.	20 – 50 000	Trutnov	51, 95	22,24
IV.	10 – 20 000	Kutná Hora	46,34	19,96

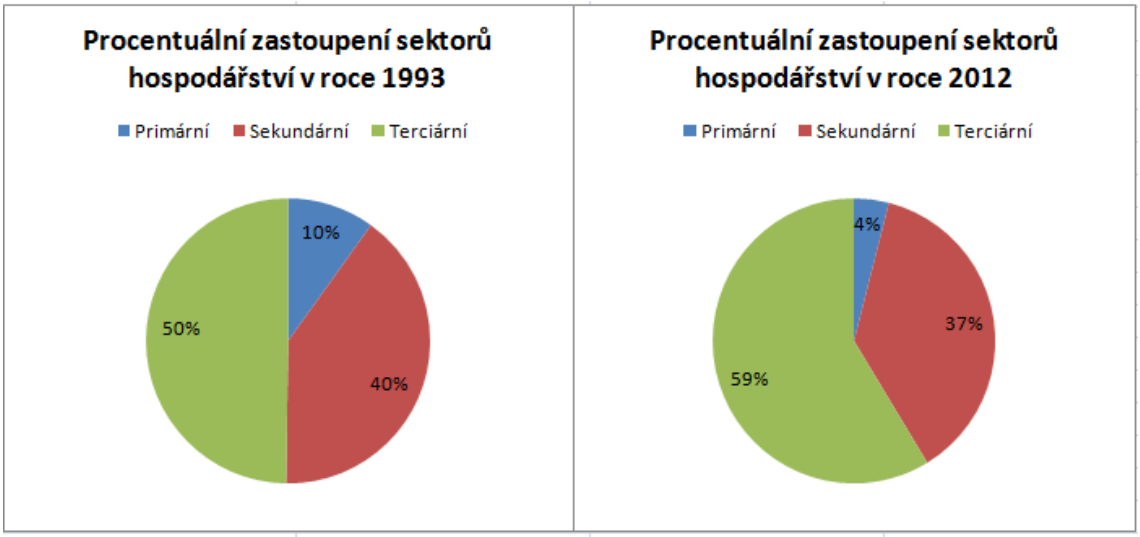
Zdroj: Nový 2004, vlastní úprava

Problematika brownfields se projevila i v této době. Jednalo se především o zemědělské objekty, které měly své vlastníky, ale postupným sdružováním zemědělské výroby se staly nepotřebnými, nebo byly stále využívány, ale investice na údržbu směřovaly jinam. Problém nevyužití se týkal také vojenských objektů, dopravních zařízení i občanské vybavenosti. Častým řešením se stalo pouze zabezpečení oplocením

těchto areálů a jejich hlídání, aby na ně nevstupovali cizí osoby. Tyto objekty dále chátraly, ale k odstranění nedošlo.

V České republice nastal zlom v roce 1989, kdy došlo ke změně politicko-ekonomického modelu, a začali jsme směřovat k postindustriálnímu vývoji. Počet nevyužitých lokalit výrazně vzrostl v důsledku restrukturalizace ekonomiky a její privatizaci, makroekonomických změn ve světě a v nemalé míře vypořádání majetkoprávních vztahů v rámci restitučních procesů (Kuda, Smolová, 2007).

Výrazně se změnil počet pracujících v primárním, sekundárním a terciárním hospodářském sektoru (obr. 1). Došlo k přesunu pracujících z primárního (zemědělství, lesnictví, rybolov) do sekundárního (průmysl, těžba, stavebnictví) a poté do terciárního sektoru.



Obr. 1 Procentuální zastoupení sektorů hospodářství v letech 1993 a 2009

(Zdroj: ČSÚ 2013, vlastní úprava)

Ještě v roce 1993 v primárním sektoru pracovalo 483 100 lidí, v sekundárním 1 963 100 lidí a terciárním 2 425 100 lidí, z celkového počtu 4 873 500 pracujících. V roce 2012 klesl počet pracovníků v primárním sektoru na 192 500 lidí z celkových 4 890 100 pracujících. Sekundární sektor poklesl na 1 820 900 pracovníků. Jen v terciárním sektoru vzrostl počet pracujících na 2 854 600 lidí, tedy o přibližně půl milion pracovníků. Pokud budeme brát rok 1993 jako stoprocentní hodnoty v sektorech, poklesl počet pracujících v primárním sektoru na 39, 85 %, v sekundárním sektoru na

92,76 % a v terciárním sektoru stoupl počet pracovníků na 117,71 %. Přehledně to ukazuje tab. 2. Z uvedených čísel je patrné, že největší podíl pracujících opustilo primární sektor. V absolutních číslech se jedná o více jak 290 000 pracovníků. Sekundární sektor opustilo 142 000 pracujících. Z primárního a sekundárního sektoru se pracující přesunuli právě do terciárního sektoru. To se projevilo i na velkém množství zemědělských, těžebních a průmyslových brownfields , které již nemají své využití. Naopak výrazně přibylo obchodních center a celkově služeb jako takových. (CSÚ, 2013)

Tab. 2 Pracující v sektorech hospodářství v roce 1993 a 2012.

sektor	**počet pracujících v roce 1993**	**počet pracujících v roce 2012**	**procentuální podíl pracovníků v roce 2012 oproti roku 1993**
primární	483 100	192 500	39, 85
sekundární	1 963 100	1 820 900	92,76
terciární	2 425 100	2 854 600	117,71

Zdroj: ČSÚ 2013, vlastní úprava

Velkým problémem brownfields je jejich samotný počet. Na základě Vyhledávací studie, která proběhla v České republice v roce 2007, byly hledány nevyužité areály ve všech krajích. Studie jich lokalizovala 2 355 o rozloze 10 326 ha se zastavěním plochy 421 ha. Do evidence byly zahrnuty jen ty lokality, které splňovaly kritérium rozlohy s 1 ha a více, nebyly do ní lokalizovány brownfields na území hlavního města Prahy a těžební areály. Skutečné počty těchto lokalit budou mnohem větší. V roce 2004 se odhadovalo až 11 700 těchto lokalit o rozloze až 38 000 ha (Národní strategie regenerace brownfields, 2008).

Dalším problémem jsou negativní externality, které sebou nevyužitá lokalita přináší. Mezi tyto externality patří:

- Snížení hodnoty nemovitosti stojící vedle nevyužitého areálu.
- Snížení efektivnosti infrastruktury v obci.
- Uložené ekologické hrozby, kriminální činnost nelegálních skládek atd. (Bamborský, 2004).

5.3.3 Rizika a výhody projektu na brownfields

Hlavním důvodem pro volbu investora mezi greenfields a brownfields jsou dodatečná rizika. Ty jsou při záměrech na brownfields většinou mnohem větší a pokud jsou v okolí dostupné pozemky na zelené louce, logicky raději investuje do nich.

Mezi běžná projektová rizika na greenfields patří:

- Riziko realitního trhu.
- Riziko konceptu projektu.
- Riziko míry zkušenosti investora.
- Riziko časového faktoru.
- Riziko finančního trhu.
- Právní riziko.
- Dodavatelská rizika.
- Příjmová rizika.

Projekty brownfields navíc obsahují dodatečná rizika, které často investor není ochoten podstoupit:

- Celková deprivace oblasti.
- Technické riziko ekologické zátěže.
- Zodpovědnostní riziko ekologické zátěže.
- Komplikované majetkoprávní vztahy.
- Zvýšená časová náročnost .
- Riziko větší ceny financování projektu (příl. obr. 1).
- Větší složitost na koordinační komplexnosti projektu a jeho realizace.
- Časové riziko spojené s možností změny priorit realitního trhu (Jackson, 2011).

Brownfields se jeví jako podstatně horší varianta investice, ale má i své velké výhody. Většinou není nutná změna tamního plánu. Pokud obec o regenerace nevyužitých lokalit usiluje, v územním plánu této lokalitě přiřadí funkci, která tomu napomůže. Velmi často není nutné napojení na inženýrské sítě, neboť lokalita na ně byla nepojena již v minulosti. Popřípadě dojde jen k jejich opravě. Využití brownfields přináší mnoho výhod pro obec. Jedná se například o zvýšení konkurenceschopnosti, tvorba pracovních míst, nižší nároky na dopravní infrastrukturu, zatraktivnění území

atd. Nedochází k újmě na životním prostředí, ale naopak k šetření prostoru využitím již urbanizovaného prostředí (Rydvalová, 2007).

5.4 Klasifikace brownfields

Současné definice a charakteristiky nám udávají velkou škálu různých nemovitostí a pozemků typu brownfields. Pro zainteresované osoby, vládní instituce a investory je při regeneraci důležité vědět o dané lokalitě co nejvíce informací. Cílem klasifikace nevyužitých lokalit je rozdělení ploch do různých kategorií, aby došlo k představě, co se v dané oblasti nachází.

Ke klasifikaci je možné použít dva přístupy, které se liší informacemi o lokalitách. První přístup se opírá o dostupné informace, protože komplexní informace nejsou v daných databázích dostupné. Jedná se především o klasifikaci podle původního využití. Naopak druhý přístup se opírá o již existující databáze s komplexními informacemi (Stalmachová, 2012).

Klasifikace podle původního využití

Klasifikace podle předchozího využití vypovídá, jaký typ činnosti se na lokalitě vykonával v minulosti, respektive k jakému účelu byl původně vystavěn. Tato klasifikace nám dá zpětnou vazbu z minulého využití na nové. Předchozí využití může obsahovat určité limity právě pro využití nové (Kadeřábková, 2009).

1) Nevyužité průmyslové zóny – vznik těchto brownfields zapříčinil odklon od těžkého strojírenství k lehkému a spotřebnímu strojírenství, např. automobilovému.
2) Nevyužité zemědělské objekty – po prudkém poklesu zaměstnanosti v zemědělství zákonitě vzrostl počet nevyužitých pozemků a budov v tomto sektoru. Došlo k navrácení půdy původním vlastníkům a regulaci produkce.
3) Pozůstatky důlní činnosti a těžby nerostných surovin – navrácení původní podoby prostředí je velmi nákladný a zdlouhavý proces.
4) Nevyužité objekty občanské vybavenosti – po strukturních a funkčních změnách urbanizovaného území zůstaly tyto objekty bez využití.

5) Nevyužité objekty dopravní, především Českých drah (ČD) a Správy železničních dopravních cest (SŽDC) – problémem těchto areálu a nemovitostí je, že nejsou zcela inventarizovány a ohodnoceny. Nedostatek finančních prostředků obou vlastníků přivedl řadu těchto staveb do havarijního stavu.
6) Nevyužité objekty ozbrojených složek – typy těchto brownfields vznikly z důvodu odchodu sovětských vojsk z našeho území. Armáda České republiky prodělala strukturální změny, kdy přešla na profesionální armádu v roce 2004, a tím bylo zrušeno mnoho posádek. Vstup České republiky do Schengenského celního prostoru zanechal nevyužité budovy Celní služby (Kadeřábková, 2009).

Podle charakteristiky původního využití lze odhadnout charakter daného areálu:

- Průmyslové brownfields se vyznačují různou velikostí pozemků i budov. Kontaminace půdy se odvíjí podle odvětví výroby. Například u povrchové úpravy kovů je pravděpodobná kontaminace těžkými kovy a v některých případech i kyanidy.
- Zemědělské nevyužité areály jsou převážně pozůstatky Jednotných zemědělských družstev (JZD). Většinou obsahují skladovací haly, garáže, kanceláře, stáje pro zvířata, silážní jámy atd. Obsahují také velké zpevněné plochy. Kontaminace bývá živočišného původu a úkapy z mechanizace.
- Těžební brownfields se často nachází v intravilánu obcí a nedosahují velkých rozloh. To se týká především Ostravska. Možnost dalšího využití je omezena z důvodů existence likvidovaných jam, překryvných substrátů atd. Lze na nich očekávat kalové nádrže a valy z vytěžené hlušiny. Kontaminace nebývá rozsáhlá a má charakter úkapů pohonných hmot a ropných produktů.
- Nemovitosti občanské vybavenosti limituje jejich poloha a velikost. Často se nacházejí přímo v centru obce, např. kulturní dům, kde negativně ovlivňují estetiku obce. Kontaminace v těchto objektech není pravděpodobná.
- Nádražní brownfields mají své specifické místo mezi ostatními brownfields. Jejich vlastnictví upravuje zákon č.77/2002 Sb. o rozdělení státního majetku mezi ČD a SŽDC. Podle zákona mohou být nevyužité pozemky a nádraží, vlakové stanice či zastávky prodány. Do prodeje drážního majetku zainteresované obce mohou jen málo zasahovat. Často koliduje záměr nového vlastníka s územním plánem obce.

- Armádní brownfields souvisí s odchodem sovětských vojsk a rušením posádek Armády České republiky. Nejvíce se dotýkají obcí Bílina, Milovice, Olomouce aj., kde zůstaly vybydlené a chátrající, i vybavené a použitelné nemovitosti. Problematická je u těchto areálů těžko dosažitelná reálná stavební dokumentace. Velká část zodpovědnosti za armádní nemovitosti připadá na obce, ve kterých se nacházejí (Stalmachová, 2012).

Vyhledávací studie brownfieldů (2007) se soustředila i na původní využití lokalit (tab. 3). Nejvíce areálů zaujímají zemědělské a poté průmyslové brownfields. Zcela však chybí těžební lokality a dopravní areály (Národní strategie regenerace brownfieldů, 2008).

Tab. 3 Původní využití brownfields v rámci České republiky

předchozí využití	**četnost**	**%**
zemědělství	821	34,9
průmysl	785	33,3
občanská vybavenost	304	12,9
armáda, vojenský prostor	151	6,4
bydlení	95	4,0
cestovní ruch, lázeňství, hotel	22	0,9
Jiné	177	7,5

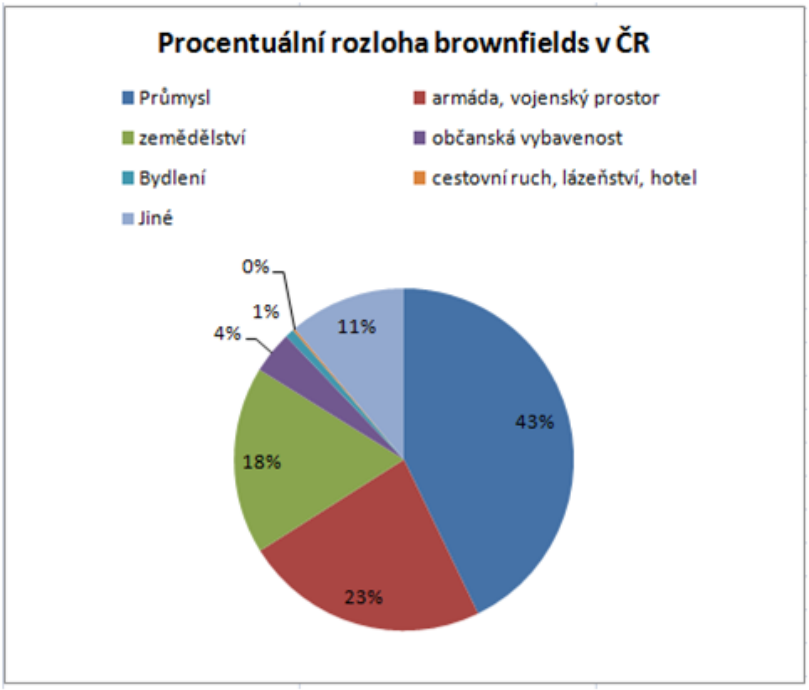
Zdroj: Vyhledávací studie brownfields 2007, vlastní úprava

Klasifikace podle rozlohy

Pro klasifikaci brownfields je důležitá rozloha dané lokality. Vyhledávací studie brownfields nalezla nevyužité lokality o rozloze 10 326 ha. Rozlohou podle původního využití jsou nejrozsáhlejší průmyslové brownfields a poté armádní (obr. 2). Zemědělské nevyužité areály, kterých je početně nejvíce, jsou rozlohou až třetí nejrozsáhlejší (Národní strategie regenerace brownfieldů, 2008).

Rozloha brownfields může být vážným problémem pro rozvoj obce. Pokud nevyužité lokality zaujímají asi 3% zastavěné plochy obce, jedná se o přirozený stav, který se pravděpodobně vyřeší sám. Problém nastává, pokud rozloha brownfields přesáhne 5 – 8 % zastavěné plochy. Tato situace může zbrzdit rozvoj obce a vyžaduje

koncepční řešení. Pokud nevyužité areály zaujímají 10% a více zastavěné plochy obce, je situace velmi vážná. V takovém případě by měla být reakce obce cílená, dlouhodobá, koordinovaná a s integrovanými opatřeními (Jackson, 2008).



Obr. 2 Procentuální rozloha brownfields v ČR

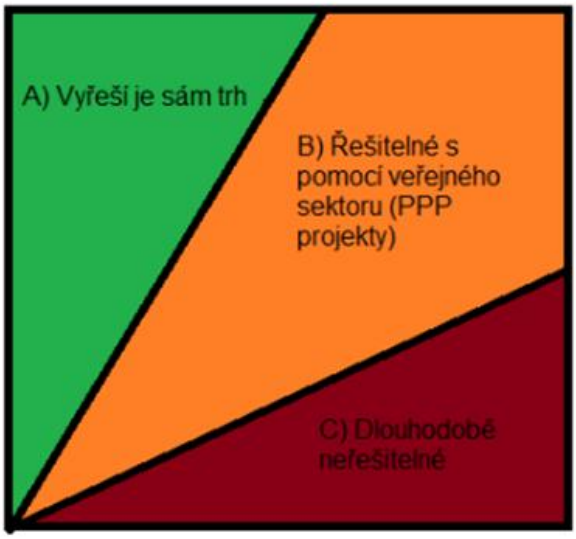
(zdroj: Národní strategie regenerace brownfieldů 2007, vlastní úprava)

Klasifikace podle ekonomické atraktivity

Tato klasifikace je založena na již vytvořené databázi s komplexními informacemi. Podle dosažených informací o konkrétním brownfieldu můžeme odhadnout jakou naději a za jakých podmínek může být regenerován.

Cabernet (ConcertedAction on Brownfield and EconomicRegeneration Network) je poměrně jednoduchá klasifikace založená na rozdělení brownfields do kategorií A/B/C (obr. 3). Toto rozdělení by mělo ukázat, zda je nevyužitý areál atraktivní pro investory či není. Podle toho by se měla samospráva řídit, aby nedocházelo ke zbytečnému plýtvání prostředků na zcela neatraktivní lokality.

Cabernet hodnotí jak samotné brownfields, tak i lokalitu obce v rámci regionu, region samotný a pravděpodobnost úspěch projektu na brownfields atd.



Obr. 3 Rozdělení brownfields do třech kategorií podle náročnosti na znovu začlenění
(zdroj: Cebernet 2014, vlastní úprava)

Kategorie A zahrnuje brownfields v dobré komerční oblasti. Problém těchto lokalit je schopen vyřešit sám trh, a proto není třeba finanční pomoci veřejného sektoru. Vhodná pomoc ze strany veřejného sektoru je formou informací, nebo daňových pobídek. Tímto pomůže veřejný sektor uspíšit celý projekt.

Do kategorie B řadíme brownfields s dostatečným rozvojovým potenciálem, ale obsahují rizika, která není investor ochoten podstoupit. Tyto bariéry mohou být: velká kontaminace lokality a přitom výhodná poloha, nebo špatné napojení na infrastrukturu, ale zachovalé a vhodné budovy. Při projektech na brownfields typu B dochází ke vzniku nákladové mezery. Nákladová mezera je rozdíl mezi způsobilými výdaji na realizaci projektu (včetně tržní ceny projektu před jeho zahájením) navýšenými o přiměřený zisk a tržní hodnotou (cenou obvyklou tohoto projektu) pro jeho dokončení (ROP Střední Morava, 2014). Po překonání nákladové mezery je projekt rentabilní pro investora. Pro obec to generuje nová pracovní místa a daňové příjmy. Poměr vloženého kapitálu veřejného a soukromého sektoru je 1:5 a méně (Jackson, 2008). Typ B je vhodný pro spolupráci soukromého a veřejného sektoru, tzv. PPP (Public Private Partnership) projekty (Jackson, 2003).

V kategorii C jsou nemovitosti a objekty velmi špatně lokalizované vůči rozvojovým osám. Mohou mít velkou ekologickou zátěž, či nepřipravený místní trh. Pokud zde riziko přímo neohrožuje obyvatele nebo přírodu, budou jen těžko

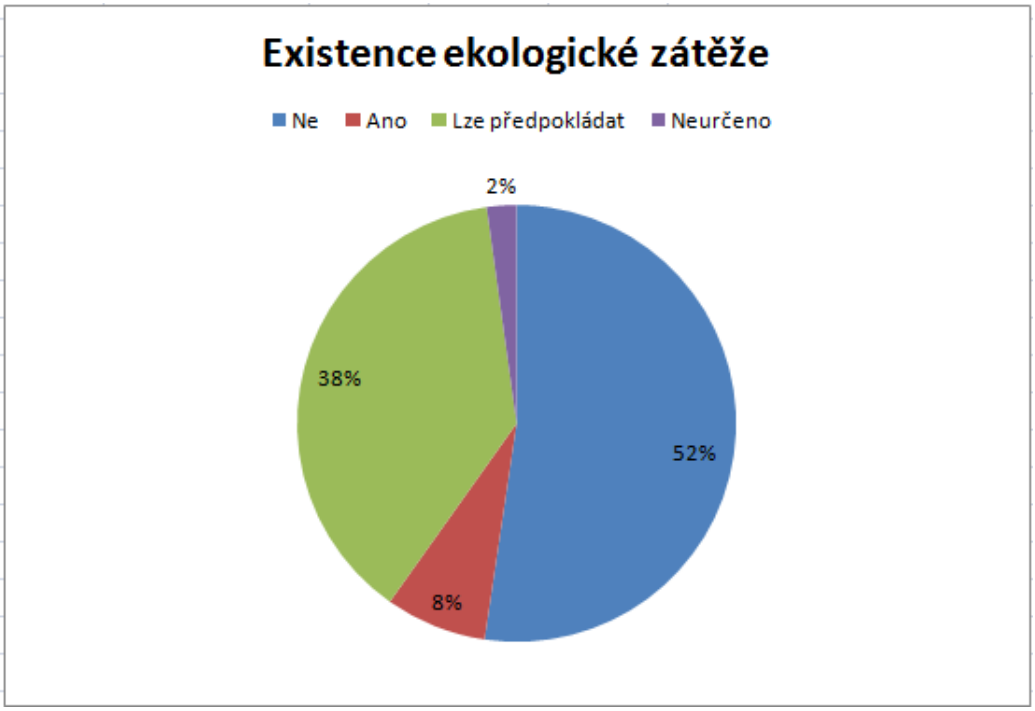
regenerovány. Poměr kapitálu vloženého do regenerace veřejného a soukromého sektoru může dosáhnout 1:4 i více (Jackson, 2003).

Dodatečně je možné zařadit skupinu D. V této skupině nemají nemovitosti žádnou tržní hodnotu, ale představují hrozbu pro veřejné zdraví. Veškerou sanaci škod bude muset zaplatit veřejný sektor, pokud se nenajde viník způsobené ekologické škody (Jackson, 2008).

Klasifikace podle ekologické zátěže

Pro tuto klasifikaci neexistuje ucelená databáze, na jakých konkrétních lokalitách se ekologická zátěž vyskytuje. Nalezení ekologické zátěže je poměrně odbornou záležitostí, která vyžaduje specifické schopnosti. Jen potenciální riziko této zátěže dokáže odradit případného budoucího vlastníka. Náklady na jejich odstranění jsou poměrně nákladné, ale lze očekávat s postupem času a vývojem nových technologii jejich snazší dosažitelnost (Jackoson, 2003).

Dle Vyhledávací studie brownfields (2007) byla kontaminace identifikována u 176 lokalit tedy u přibližně 8 % z 2335 nevyužitých areálů. Dále ji lze očekávat u 894 lokalit. U 1234 lokalit se ekologická zátěž vůbec nepředpokládá. Procentuálně ekologickou zátěž ukazuje obr. 4.



Obr. 4. Existence ekologické zátěže u brownfields v České republice
(zdroj: Národní strategie regenerace brownfields, 2007, vlastní úprava)

6 Přístupy k regeneraci ve vyspělých zemích a České republice

Především země západní Evropy mají s regenerováním brownfields velké zkušenosti. Na první pohled se jeví regenerace nevyužitých lokalit jako znatelně dražší záležitost než využití greenfields, ale přináší sebou mnoho pozitiv (Kuda, Smolová 2007).

V západních zemích se problém brownfields objevil již mezi světovými válkami, kdy začala velká hospodářská krize. Ta trvala od roku 1929 přibližně do roku 1937. V této době poklesla světová průmyslová výroba o 37 % a nezaměstnanost výrazně vzrostla, v Československu asi na 1 mil. nezaměstnaných, v USA na 12 – 14 mil., ve Velké Británii na 3 mil., v Německu na 5 – 6 mil. nezaměstnaných. Zavřeno bylo mnoho továren, které se z dnešního pohledu staly brownfields (Světová hospodářská krize, 2014).

Poté ve větší míře vznikly v 70. a 80. letech, při odklonu od těžkého průmyslu k lehkému průmyslu a službám. Došlo také k transferu technologií náročných na životní prostředí do méně rozvinutých zemí s levnou pracovní silou a benevolentními zákony. Od tohoto okamžiku dochází v západních zemích k ekonomickému znovu začlenění opuštěných areálů. Nejvíce se problematika brownfields dotkla Velké Británie, Německa, Francie, jakožto nejprůmyslovějších zemí (Kuda, Smolová, 2007).

Změny se nedotkly pouze průmyslu, ale zasáhly i ostatní hospodářské odvětví. Vzhledem k politickým změnám v 80. a 90. letech bylo uvolněno vojenské napětí v Evropě, snížily se stavy vojenských posádek a vesměs přešly na profesionální. Důsledkem je vznik mnoha opuštěných vojenských areálů, od kasáren po letiště atd. Strukturální změny postihly i soukromou a nákladní dopravu. Železniční společnosti se postupně začaly zbavovat svých nepotřebných nemovitostí a pozemků. Trendy v obchodu daly vzniknout mnoha řetězcům a nákupním centrům, které se lokalizují na místa bývalých továren v intravilánu měst s výhodným dopravním napojením na výpadové trasy. Během posledních 20 let dostála změn i struktura bydlení, kdy se nároky na obydlí všeobecně zvýšily. Dochází k přebudování starých továren v příměstských oblastech na tzv. loftové bydlení, které splňuje požadavky dnešní generace na vzdušnost a prostor (LOFTY.CZ, 2014). Vlivem agrární politiky Evropské

unie a dalších změn došlo k poklesu zemědělského sektoru a tím i k novému využití zemědělských areálů.

Tyto trendy zasáhly v nedaleké minulosti Českou republiku, ale v mnohem rychlejším tempu než v západních zemích, kde tyto změny byly plynulé. V České republice došlo k rozsáhlé privatizaci, navazování vazeb ekonomiky na Evropskou unii a změně životního stylu obyvatel. Vzhledem k nevyjasněnému vlastnictví a nedostatečné legislativě týkající se brownfields dochází k odkládání problematiky a tím jsou náklady na revitalizaci vyšší než ve vyspělých zemích. Úspěšné projekty ze zahraničí mohou být dobrým příkladem pro plánovací praxi v České republice (Kuda, Smolová, 2007).

6.1 Příklady z praxe v některých evropských zemích

Cabernet vydal v roce 2005 studii chápání a přístupu k regeneracím v různých zemích Evropy. V této studii došel k závěru, že přístupy k regeneraci zemí v Evropě lze rozdělit do skupin podle kompetitivnosti a hustotě zalidnění. Kompetitivnost je statistický ukazatel a zahrnuje ekonomický výkon, efektivnost veřejné správy, výkon obchodu a dopravní obslužnost.

Země západní Evropy (Belgie, Německo, Velká Británie, Nizozemsko) jsou velmi vysoce kompetitivní a zároveň mají vysokou hustotu zalidnění, převážně v městských oblastech. Tlak na volnou půdu je velký a ceny pozemků vysoké, proto tyto země využívají maximální potencionál regenerace již urbanizovaných ploch. K dosažení úspory a volného místa pro rozvoj investovaly a investují finance do průzkumu brownfields, aby odhalily jejich povahu a aspekty pro nejefektivnější využití.

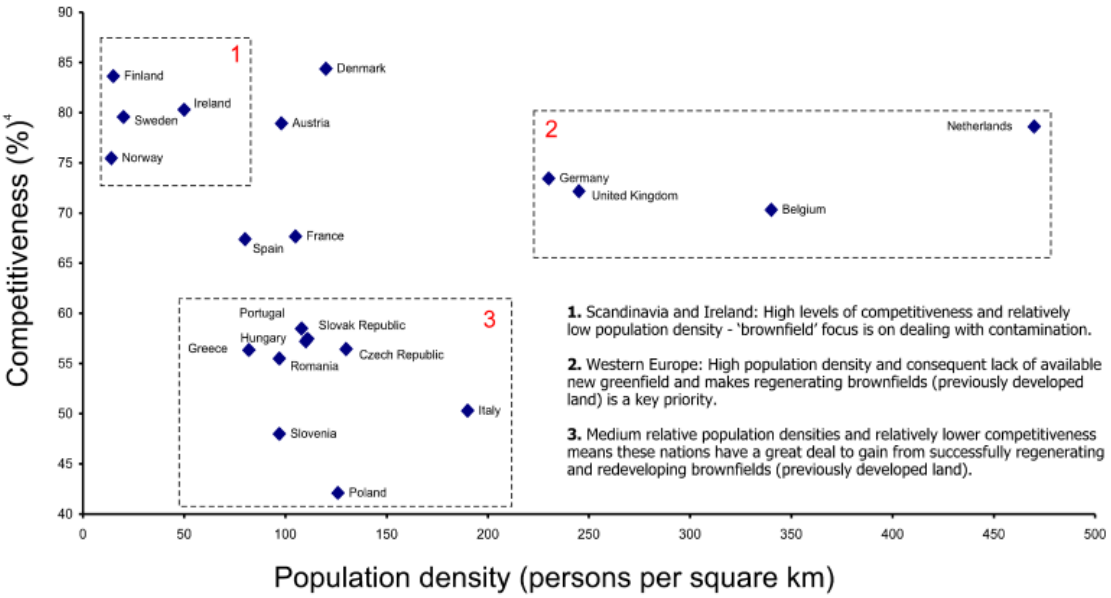
Další skupinou jsou Skandinávské země (Norsko, Finsko, Švédsko), vyznačují se vysokou kompetitivností a nízkou hustotou zalidnění. Definice brownfields se omezuje spíše na kontaminovaná místa. Velká města (Helsinky, Göteborg, Stockholm), kde je tlak na pozemky větší, regenerují nevyužité plochy prostřednictvím soukromých investic. V odlehlejších částech těchto zemí se rozvoj soustředí na greenfields a regenerace brownfields se soustředí na sanaci kontaminace, aby nedošlo ke škodám na zdraví obyvatel a v přírodě.

Třetí skupinou jsou země s nižší kompetitivností, ale s poměrně vysokou hustotou zalidnění (Česká republika, Polsko, Slovensko atd.). Soustředění na regeneraci

brownfields se zaměřuje spíše na metropolitní oblasti a tím je činí konkurenceschopnějšími.

Do zvláštní skupiny by se daly zařadit země jako Francie a Španělsko. Obyvatelstvo se soustřeďuje do industrializovaných oblastí, kde je tlak na půdu a kompetitivnost vysoká, a oblasti periferní, kde je volné půdy dostatek a kompetitivnost nižší (Oliwer, 2005). Rozdělení státu podle kompetitivnosti a hustoty zalidnění ukazuje obr. 5.

Vztah mezi kompetitivností a hustotou zalidnění může být aplikován i na menší oblasti, jako jsou regiony, aglomerace velkých měst a venkov. Větší potencionál na regenerace brownfields bude mít Praha a její přilehlé oblasti než Olomouc potažmo Olomoucký kraj.



Obr. 5 Graf států podle kompetitivností a hustoty zalidnění

(zdroj: Oliwer 2005)

Například Praha má vysokou hustotu zalidnění a dobré ekonomické i dopravní ukazatele na celostátní úrovni. Lze říci, že se chová podobně jako západní země s vysokou konkurenceschopností a omezeným podílem volné plochy. Olomoucký kraj se oproti Praze vyznačuje značně nižší hustotou zalidnění, hustotou dopravní sítě i ekonomickými ukazateli, proto lze tvrdit, že je podobný severským zemím. Praha a její okolí by tedy měli investovat úsilí k zpracování kvalitní databáze shrnující informace o nevyužitých lokalitách a ty předkládat investorům, kteří je již regenerují sami.

V Olomouckém kraji je situace jiná. Regenerace se soustředí do center, podobně jako ve skandinávských zemích. Proto by vetší města měla mít kvalitní databázi, kterou bude možné předložit zájemcům o výstavbu. Ovšem okrajové části mají malou šanci na regeneraci bez přispění veřejného sektoru, který by se měl zaměřit na sanaci nejvíce ekologicky postižených lokalit.

6.2 Územně plánovací politika a limitace urbanizace

V politikách územního rozvoje jsou brownfields brány jako problém či příležitost k rozvoji. Jejich regenerace je součástí územního (regionálního) rozvoje.
Územně plánovací dokumentaci není jednoduché, možná i nemožné, srovnat v jednotlivých zemích. V každé zmíněné zemi funguje na jiném systému a v rozdílných podmínkách, jak ekonomických tak společenských a politických. Některé nástroje, které byly v konkrétní zemi účinné, nemusí v jiné fungovat vůbec.

V Anglii hraje nejvýznamnější roli soukromý sektor a stává se jeho iniciátorem. Veřejná správa vymezuje pravidla a zasahuje pouze pokud se jedná o závažné problémy, například strukturálně postižená města. Ve Francii je územní rozvoj v rukou veřejného sektoru, který k tomu má mnoho legislativních opatření a nástrojů. Veřejná správa ve Francii připravuje pozemky, vydává stavební předpisy atd.

V územně plánovacích přístupech pro regeneraci nevyužitých areálů se uplatňují dva směry. Prvním je limitace urbanizace, která má za úkol snížit zastavování volných pozemků v území. Klade důraz na zastavování ploch k tomu určených a již zastavěných. Tím dochází k úsporám v území. Zásadně se toto opatření promítne do cen pozemků, kdy ceny v centrálních částech stoupnou a podpoří se tím regenerace brownfields, která se stává výhodná. Druhým možným přístupem je zjednodušení či zvýhodnění povolování procesů regenerace brownfields. Nástroje legislativy jsou pro různé konkrétní situace omezené. Účinnější jsou proto finanční výzvy a nástroje, které jsou lépe nastavitelné na konkrétní situace (Stalmachová, 2012).

6.2.1 Přístupy a nástroje pro regenerace v Anglii

Velká Británie je ostrovním státem, kde jsou ceny pozemků vysoké. Politika zelených pásů přísně chrání a výrazně reguluje možnost výstavby na nezastavěné území. Tato politika vychází z předválečného konceptu zahradních měst. Historické město bylo odděleno od okolí zelenými pásy, které mimo jiné zajišťovaly obyvatelům možnost rekreace nedaleko obydlí. Vlastníci zelených pásů byli odškodněni za nemožnost prodat či využít své pozemky pro výstavbu. Na druhé straně stojí za udržení této politiky majitelé zastavitelné plochy a tím i majitelé brownfields, neboť jim zaručuje zhodnocení investic. Vzhledem k problematické výstavbě na nezastavěných plochách regenerují developerské společnosti značnou část pozemků ze soukromých prostředků.

Předpis PPG2 (Planning Policy Guidance) obsahuje pět hlavních cílů politiky zelených pásů. Jedním z cílů je regenerace a znovu využití degradovaných ploch. I tato politika má své podporovatele a odpůrce. Jedním z argumentů odpůrců je fakt, že výstavba překročí zelené pásy a děje se až za nimi. To způsobuje zvýšení nároků na dopravu.

Britská společnost si je vědoma limity urbanizace. Pokud developer uplatňuje novou výstavbu na greenfields, musí doložit a zdůvodnit nemožnost použití zastavěné plochy, především brownfields, v okolí projektu (Stalmachová, 2012).

Veřejnost je v Británii zapojována do řešení projektů formou besed, dílen, plánovacích víkendů a dobrovolných neplacených prací (v ČR „akce Z“) v souladu s Aarhuskou úmluvou. Aarhuská úmluva je „úmluva o přístupu k informacím, účasti veřejnosti na rozhodování a přístupu k právní ochraně v záležitostech životního prostředí“ (Aarhuská úmluva, 2013). Těmito kroky dostane investor zpětnou vazbu od veřejnosti a veřejnost motivovaná svou účastí na projektu k němu získá vztah (Kuda, Smolová, 2007).

Databáze NLUD

Anglie má dobře vypracovanou databázi o PDL (Previously developped Land), neboli dříve vyvinuté území, nazvanou NLUD (National Lande Use Database). Informace do databáze dodávají místní orgány a úřady po celé Anglii. Pokud nedokážou úřady informovat o všech PDL, jsou dotazovány na procentuální odhad nevyužitých území. Nejnovější průzkum byl proveden v roce 2009. Místní orgány identifikovaly 61 920 ha PDL, což je pokles o 2,9% oproti roku 2008 (NLUD-PDL, 2014). Samotné

PDL jsou v databázi děleny podle druhu, stavu opuštěnosti a připravenosti na regeneraci.

Pro regenerace je důležitá regulace výstavby na greenfields. Informace o vývoji a stavu PDL pomohla Britské vládě nastavit politiku PCF (Plannig for the Communitieos of the Future), v níž ukládá povinnost výstavby 60% nových bytů na plochách PDL (Pokorný, 2013).

Národní strategie

National Brownfields Strategy je komplexní studie, která vyhodnocuje stav brownfields ve státě. Vyhodnocuje ekonomické modely vstřebání PDL s ohledem na regionální rozdíly. Dále identifikuje překážky regenerace a navrhuje opatření, která podpoří znovu využití ploch. Jedním z těchto opatření je snížení dostupnosti greenfields, a podpora investorů regenerujících nevyužité areály. Národní strategie v Anglii je zpracována jako pracovní verze s aktualizacemi, které proběhly naposledy v roce 2007. Hlavní důraz je kladen na vypracování regionálních strategií a akčních plánů na regenerace brownfields (Stalmachová, 2012).

Instituce zapojující se do regenerací

Jelikož územní plánování není v Anglii pevně zakotveno, jako třeba ve Francii, Nejsou jeho součástí ani veřejné oraganizace.

Ústřední roli do roku 2008 v regeneracích měla English partnership (EP), která koordinovala operace s brownfields, byla poradním orgánem místopředsedy vlády, spravovala databázi NLUD a stála u pilotních programů regenerací. Anglická politika regenerací se zabývala především v oblasti bydlení. Tím se i EP více zaměřovala na bydlení a sídla. V roce 2008 byla zrušena a převedena pod Homes and Communities Agency (Stalmachová, 2012).

Homes and Communities Agency se zabývá rozvojem území, koordinuje koncepce a strategie rozvoje a sdružuje odborníky v problematice brownfields. Zajišťuje financování akčních plánů pro podporu regenerací. Pro místní správu je poradním orgánem a koordinuje pro ně programy podpory. Jednou z nejdůležitějších pravomocí této agentury je právo na vyvlastnění nemovitostí. V neposlední řadě je orgánem sbírajícím dobré příklady regenerace z praxe (Pokorný, 2013).

Na regionální úrovni fungují Regional devolopment Agency (RDA). Jsou to poradenské orgány pro místní samosprávu podřízené ministerstvům, ze kterých čerpají finance na své aktivity. RDA jsou součástí vládní politiky regenerací. Kromě poradenských činností vystupují jako obchodní společnosti schopné nakupovat nemovitosti a pozemky, mohou se stát partnerskou organizací pro developery nebo zakládat účelové a investiční společnosti (Stalmachová, 2012). Jelikož fungují v podstatě na krajské úrovni, jsou velmi blízko konkrétním problémům dané oblasti. Proto se stávají zprostředkovateli a aktéry v PPP projektech (Pokorný, 2013).

Součástí plánovací legislativy je Urban Development Corporation (UDC). Jedná se o veřejné developery s právem pozemky vyvlastnit. Takto byly připraveny i pozemky pro Olympijské hry 2012 agenturou London Thames Gateway Development Agency (Stalmachová, 2012).

6.2.2 Přístup a nástroje pro regenerace ve Francii

Francie se snaží předejít přebujelé urbanizaci, tzv. urban sprawl, územními plány. Nové plochy pro urbanizaci musejí mít reálné doložení v podobě kvantifikovaného odhadu růstu počtu obyvatel, ekonomických subjektů a potřeb veřejné vybavenosti.
Obce, které nedisponují územním plánem, mohou své urbanizační zájmy rozvíjet jen v rámci již urbanizovaných ploch a jednotlivá rozhodnutí jsou přenesena na prefektu, pod kterou náleží.

V roce 2000 učinili zákonodárci pokus o omezení urbanizace obcí. Kolem měst vymezili okruh 15 km, kde byla omezena suburbanizace. Tento špatný pokus měl za následek zdražení pozemků a nekontrolovaný růst výstavby za hranicí 15 km.

Legislativa

Samotná legislativa týkající se územního plánování je velmi rozsáhlá a stále přibývají nové předpisy, naopak některé se již takřka nevyužívají. Řada právníků se začala specializovat přímo na urbanismus a regenerace městských zón. Ve změti předpisů dokážou prosadit i projekty na hranici zákonů, nebo ne zcela v souladu se záměry obce.

Rozdíl oproti českému územnímu plánování je v rozlišení urbanismu na regulační a operační. Regulační urbanismus se zabývá stanovováním předpisů pro rozvoj, tedy i územně plánovací dokumentací. Operační urbanismus popisuje metody, kterými jsou jednotlivé urbanistické postupy prováděny. Může se jednat o rozvojovou politiku veřejné správy, politiku bydlení, podporu podnikání, obnovu městských částí atd.

Územně plánovací dokumentace

Územní plány obcí se musí podřídit nadmístním plánům SCOT (Schéma de cohérence territoriale). Plány SCOT jdou obdobou našich Územně analytických podkladů. Obsahují sektorové rozvojové politiky, především infrastruktury, bydlení, ekonomický rozvoj a životní prostředí. V těchto plánech je kladen důraz na snížení urbanizace na nezastavěných územích, využívání a revitalizování již zastavěných ploch. Oblasti určené pro urbanizační operace i regenerační operace jsou v plánech SCOT vyznačeny a jsou závazné pro Plan local d´urbanism (PLU), tedy pro územní plány obcí.

Územní plánování a urbanizace samotná je z velké části v kompetenci obce. Ta musí respektovat plány SCOT, ale ty se spíše dotýkají nadmístních problémů. Jsou kontrolovány státními úřady, ale opět spíše procedurálně. Stavební povolení vydává starosta a je za něj i zodpovědný. Daňové výnosy obce jsou z velké části hrazeny z daně z nemovitostí a z daně z bydlení, která je vypočítávána částečně z veřejné vybavenosti a podnikatelských aktivit. Proto je v zájmu obce rozvíjet své prostředí a tím se zbavovat i brownfields.

PLU obsahují strategickou část s horizontem 10 – 20 let týkající se všech sektorů a ochrany nezastavěného území, regenerací a revitalizací.

Samotné územní plány obcí mohou obsahovat, kromě klasického funkčního využití, i zásady územního rozvoje a navrhování, které se mohou týkat i operací městské obnovy a vytvořit k nim zadání (Stalmachová, 2012).

ZAC (Zone d´aménagement concerté)

ZAC, neboli oblast společného rozvoje, je nástroj, který může použít veřejná správa či instituce, a tím zasáhnout do vedení či správy pozemků, především těch, které získala

nebo získá se záměrem je později podstoupit veřejné nebo soukromé osobě. (Les zones d'aménagement concerté, 2013).

Jedná se o „bílé“ zóny v územním plánu. Když se tyto pozemky dostanou do vlastnictví veřejné správy nebo rozvojové organizace, jsou pro ně vypracovány územně plánovací dokumentace a je stanoveno jejich budoucí využití. Cílem je vybavení pozemku a poté jeho prodej. Vybavením se rozumí vystavění komunikací, vybavení sítěmi, zelení, občanskou vybaveností atd. Zároveň jsou stanoveny podmínky budoucího stavebního projektu. Klient zaplatí náklady na vybavení pozemků a náklady na operační projekt (Hořická, 2010).

Výhoda projektu spočívá v tom, že prodej pozemků investorům může začít ještě před dokončením celé operace.

Trochu jiný přístup přináší OPAH (Program operace obnovy bydlení). Funguje jako smlouva státu či agentury se samosprávou a soukromým vlastníkem. Program se připravuje v rámci politiky bydlení. Do programu je možné zahrnout degradované obytné oblasti, větší množství nevyužitých objektů, které je možné využít pro bydlení a zrenovovat je. Zaměřuje se tedy na přestavby než na demolice jako ZAC (Stalmachová, 2012).

Instituce regenerující brownfields

Jako jedna z mála zemí má Francie v legislativě institucionální nástroje. Mezi ně patří pozemkové banky (EPF) a státní veřejné rozvojové společnosti (EPA). Dříve sloužily k výstavbě obytných a ekonomických center. Postupně se začaly specializovat na regenerace brownfields a staly se ze státních pozemkových společností společnostmi regionálními. Dnes jsou jedním z nejúspěšnějších nástrojů ve strukturálně postižených regionech. EPF na základě smluv nakupují pozemky potřebující rekultivaci nebo sanaci od obcí a uvádějí je do stavu zelené louky. Drží pozemky po smluvenou dobu, a zajišťují a dohlížejí na sjednané práci na pozemcích. Díky know-how EPF dochází k výrazným úsporám. Pozemkové banky jsou veřejným subjektem, který se může ucházet o dotace z Evropské unie. Působení těchto institucí je zahrnuto do smluv mezi státem a regiony o investování společných veřejných prostředků, které se plánují na pět let.

Státní veřejné rozvojové společnosti se zakládají na dohodách stran podílejících se na investování konkrétního projektu, tedy obce, regiony a stát. Jsou to veřejné

developerské společnosti pracující ve veřejném zájmu, zakládané pro řízení regenerací v problémových oblastech.

Předkupní právo

Předkupní právo (DPU) může obec vytvořit na celém svém území a musí mít platný územní plán. Pro vytvoření zón DPU musí mít obec důvod. Například tam, kde obec chce uplatnit program územního rozvoje (výstavbu bydlení, občanské vybavenosti atd.) musí splňovat podmínky stanovené zákonem. DPU lze použít i pro zájmy na brownfields.

Vyvlastnění

Pokud se jedná o rozvoj území, mohou určité operace získat déclaration d´uitilité publoque (DUP), což je prohlášení o veřejné prospěšnosti, které se rovná vyvlastňovacímu právu. Vyvlastnění lze uplatnit na veřejně prospěšné stavby, renovace městských částí, již zmíněný rozvoj území. Může ho uplatnit místní správa nebo státní veřejná rozvojová společnost (Stalmachová, 2012).

Databáze BASIAS

Francie se při regeneraci a získání financí opírá o propracovanou legislativu, která definuje aktéry a stanovuje jejich úlohu v regeneraci brownfields. Užitečným prostředkem je databáze BASIAS, která obsahuje 400 000 potencionálně kontaminovaných nevyužitých lokalit. Za způsobenou kontaminaci nese zodpovědnost subjekt, který ji způsobil a sanaci financuje (Kuda, Smolová, 2007).

6.3 Přístupy a nástroje k regeneraci v České republice

Česká republika není úplným začátečníkem v regeneracích nevyužitých lokalit. Podobně jako výše zmíněné státy má několik nástrojů, které napomáhají k jejich využití. Jedná se o implementaci opatření pro regenerace do strategických dokumentů,

vytvoření státní agentury, která se bude regeneracemi zabývat a nástroje na úrovni samotných obcí.

6.3.1 Nástroje pro regenerace na celostátní úrovni

Veřejná správa

Samostatná politika týkající s brownfields by byla velmi složitá z hlediska organizace a finančně nákladná, proto by měla být zahrnuta v rámci udržitelného rozvoje do priorit programů na státní úrovni, tj. Strategie regionálního rozvoje, Státní programy rozvoje i na úrovni samospráv, tj. Program rozvoje kraje, Program rozvoje obce (Kadeřábková, 2009).

V České republice mají brownfields v agendě Ministerstvo životního prostředí (MŽP), Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO) a Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR). Bohužel nebylo určeno žádné ministerstvo, které by regenerace nevyužitých areálů nějakým způsobem koordinovalo.

Nejlepší předpoklady pro řešení problematiky má MMR, které na to má nejvhodnější nástroje. Zastřešuje regionální politiku České republiky a je nejvyšším orgánem státní správy ve věci politiky územního rozvoje, tedy územního plánování a stavebního řádu.

Jedním z aktivních ministerstev je MPO, které založilo agenturu CzechInvest a nechalo vypracovat Národní strategii regenerace brownfieldů.

Agentura CzechInvest

CzechInvest je státní příspěvkovou organizací, která se zabývá podporou podnikání a investic podléhající Ministerstvu průmyslu a obchodu (MPO).

CzechInvest se poměrně široce angažuje v problematice brownfields na našem území. Investorům pomáhá mapovat a identifikovat lokality vhodné pro realizaci jejich projektů. Poskytuje informace o programech podpory ze státního rozpočtu a strukturálních fondů Evropské unie pro regenerace brownfields. Organizuje „Road show“, tedy prohlídky vytipovaných nemovitostí. Organizuje a účastní se seminářů a konferencí o regeneraci brownfields. V neposlední řadě se podílel spolu s dalšími institucemi na vytvoření Národní strategie regenerace brownfieldů. Úkolem CzechInvestu je zpravovat Národní databázi brownfields.

Národní strategie regenerace brownfields

Národní strategie regenerace brownfieldů (dále jen NSRB) byla zpracována na základě usnesení vlády ze dne 31. srpna 2005 pro zabezpečení investičních příprav území k umístění strategických průmyslových zón a k pokrytí nezajištěných prostředků státního rozpočtu na výstavbu průmyslových zón od roku 2005. V červnu 2008 ji vláda vzala na vědomí.

Na úrovni České republiky existuje pět základních strategických a plánovacích dokumentů:

- Strategie udržitelného rozvoje ČR.
- Strategie hospodářského růstu ČR.
- Strategie regionálního rozvoje ČR.
- Politika územního rozvoje ČR.
- Státní politika životního prostředí ČR.

Tyto dokumenty se mimo jiné zabývají problematikou brownfields a NSRB je s těmito dokumenty v souladu. NSRB dále specifikuje priority, úkoly a cíle obsažené ve strategických dokumentech.

NSRB popisuje důvody regenerace brownfields, kterými jsou: „Ozdravění území, rozšíření nabídky pro podnikatele, zlepšení životního prostředí ve všech jeho složkách a dosažení efektivního využití dříve zanedbaného území s ohledem na tvorbu kvalitní struktury osídlení a krajiny, při respektování kulturně-historických, ekonomických, ekologických i sociálních hledisek.“ (NSBD, 2008).

Základním cílem této strategie mělo být vytvoření vhodného prostředí pro rychlou a efektivní regeneraci dotčených území a prevence vzniků nových ploch brownfields. Dále se cíle dělily na střednědobé cíle do roku 2013, kdy končí jedno z programovacích období a dlouhodobé cíle.

Střednědobé cíle:

- 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.

Bod první střednědobých cílů je možné zhodnotit poměrně pozitivně. Čerpání nejen na regeneraci nevyužitých lokalit se postupně od roku 2007 zvyšovalo z 15,2 mld. Kč, až na 84 mld. Kč v roce 2013 (Businessinfo.cz, 2014). K efektivnější regeneraci brownfields by musely být opatření razantnější, nebo finance na ně výrazně vyšší.

Bod druhý byl bezesporu splněn. Ukázalo se, že mnoho opuštěných lokalit je vhodných po úpravách i na jiné činnosti než je průmysl. Příkladů může být několik, od využití bývalých továren a vojenských objektů poblíž center po opuštěné kravíny v menších obcích přebudovaných na bydlení.

Prvním příkladem může být IGY centrum v Českých Budějovicích, které původně sloužilo jako vojenská sýpka a pekárna. Objekt byl opuštěn 10 let. V roce 2003 došlo k přebudování na polyfunkční nákupní centrum (IGY Centrum, 2014).

Jako druhý případ je možné uvést přestavbu kravína ve Slatinicích na bytový dům. Za přispění z Programu na podporu nájemního bydlení, zde vzniklo 16 bytů. (Kuda, Smolová 2007)

Třetí bod je dosti diskutabilní a liší se obec od obce. Jistý pokrok ve vzdělání na úrovni samospráv je patrný především ve velkých městech, které mají své strategie na regenerace a vydávají brožury, kde jednotlivé lokality nabízejí. Menší obce mají situaci složitější a záleží na samotných starostech, zda se o problematiku začnou zajímat či ne. Velkým pokrokem je zájem univerzit o tuto problematiku a především samotných studentů, kterým je poskytnuto vzdělání v tématice brownfields. Tento bod by bylo vhodnější považovat za dlouhodobý cíl.

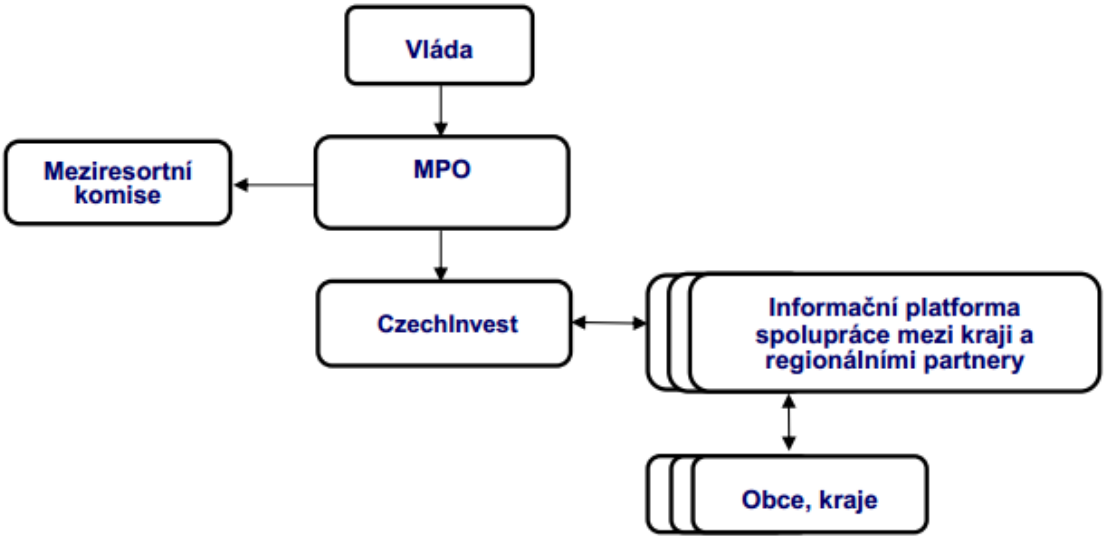
Dlouhodobé cíle:

- Snížení počtu brownfieldů a záborů zemědělské půdy pro novou výstavbu v souladu s principy udržitelného rozvoje.
- Prevence vzniku brownfieldů.
- Zlepšení kvality urbanizovaného prostředí a socioekonomický rozvoj postižených regionů.
- Zlepšení kvality životního prostředí a odstraňování starých ekologických zátěží v brownfieldových lokalitách (tento cíl má jak střednědobý, tak dlouhodobý rozměr).

- Cílené a efektivní využití veřejných prostředků pro podporu regenerace brownfieldů, kde je veřejný zásah nezbytný a odůvodnitelný.
- Zavedení a zajištění aplikace nejlepší praxe při realizaci projektů regenerace brownfieldů, podpora profesionálně řízené realizace regenerace (Národní strategie regenerace brownfields, 2008).

Dlouhodobé cíle se daří plnit částečně, vzhledem k malému časovému horizontu od schválení NSRG. Především státní podnik DIAMO, provádí sanační práce po těžbě uranu, barevných kovů a uhlí. Pozemky se snaží rekultivovat do přijatelné podoby. (DIAMO, s.p., 2014)

NSRG určuje zodpovědným za řešení regenerací resort Ministerstva průmyslu a obchodu ve spolupráci s Ministerstvem životního prostředí a Ministerstvem financí (obr. 6). MPO má za úkol koordinaci regenerací, kterou bude projednávat se zainteresovanými ministerstvy skrz meziresortní hodnotící komisi. Dále by měla být navázána komunikace s problematickými regiony a obcemi vzhledem k velkému počtu brownfields a jejich specifickým podmínkám (Národní strategie regenerace brownfields, 2008).



Obr. 6 Platforma spolupráce v regeneraci brownfields
(zdroj: Národní strategie regenerace brownfieldů, 2008)

Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields

CzechInvest ve spolupráci s jednotlivými kraji provedl vyhledávací studii. Probíhala v letech 2005 – 2007 na celém území ČR. Vznikl poměrně ucelený přehled brownfields, který se stal podkladem pro NSRG. Studie nalezla 2 355 lokalit brownfields na rozloze 10 362 ha. (Vyhledávací studie, 2008)

Z nastavených kritérií je patrné vyhledávání nevyužitých areálů pro velké developerské společnosti a investory. Díky nastavení vyhledávání nad 1 ha nebylo bráno v potaz mnoho menších nevyužitých lokalit, které mohly být vhodné i pro menší společnosti.

Je pochopitelné, že není do studie zahrnuto hlavní město Praha, protože se předpokládá, že si s brownfields poradí sám trh. Toto potvrzuje i studie Cabernet uvedená výše.

Těžební brownfields mohly být do studie zahrnuty. I toto jsou poměrně zajímavé lokality, i když potřebují značné náklady na revitalizaci. Vhodné pro těžební brownfields může být umístění obnovitelných zdrojů energie, především fotovoltaických článků, které nevyžadují významnou sanaci lokality (Národní databáze brownfields, 2014).

Národní databáze brownfields

Národní databázi brownfields spravuje agentura CzechInvest. Zřízena byla jako jeden za nástrojů plnění NSRB. Databáze je vytvořena pro vlastníky brownfields, kteří do databáze mohou své lokality vkládat. Investor si v databázi může vybrat lokalitu vhodnou pro svůj záměr. CzechInvest na webových stránkách databáze deklaruje pomoc v informacích a možnostech získání dotací pro regeneraci.

Vlastník nabízející nevyužitou lokalitu zde může vyplnit důležité údaje o umístění. Například lokaci lokality, počet vlastníků, navrhované využití, střety s jinými dokumenty, počet a rozlohu objektů, napojení na infrastrukturu, fotografie, mapy a další.

K 22. 2. 2014 se v databázi nacházelo 494 lokalit. Zájemce hledající lokalitu pro svůj záměr může ve vyhledávání zadat kraj a okres, kde by se rád angažoval. Pro vyhledávání a omezení výběru jednotlivých lokalit může zvolit typ lokality, předchozí využití a požadované rozměry. (Národní databáze brownfields, 2014)

Samotná databáze je dobře přehledná a u některých lokalit lze nalézt ucelené informace. Ovšem databáze obsahuje jen zlomek brownfields na území ČR. Důvodů muže být několik:

- Vlastníci brownfields mají připravený záměr se svým pozemkem.
- Vlastníci si neuvědomují, že vlastní brownfield, nebo uvědomují, ale z nějakých důvodů nestojí o jeho prezentování.
- Nedostatečná osvěta mezi samotnými vlastníky lokalit ze strany institucí.

Strategie regionálního rozvoje

Strategii regionálního rozvoje ČR 2014 – 2020 vypracovalo MMR v dubnu 2013. Byla schválena vládou České republiky 15. 5. 2013. „Strategie regionálního rozvoje ČR 2014–2020 (dále také SRR) je základním koncepčním dokumentem v oblasti regionálního rozvoje. Dle zákona č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje formuluje přístup státu k podpoře regionálního rozvoje, poskytuje potřebná východiska a stanovuje rozvojové cíle a zásady pro vypracování regionálních programů rozvoje. SRR je nástrojem realizace regionální politiky a koordinace působení ostatních veřejných politik na regionální rozvoj. SRR propojuje odvětvová hlediska (témata a priority) s územními aspekty“ (Strategie regionálního rozvoje České republiky 2014 – 2020).

SRR obsahuje především analýzu regionálních rozdílů na úrovni obcí s rozšířenou působností. Zaměřuje se na socioekonomické jevy z hlediska odvětví a sektorů i z hlediska samotných regionů. Vymezuje silné a slabé stránky regionů a hodnotí dosavadní opatření ministerstev a samotných regionů (Kadeřábková, 2009). Závěry se projevují v návrzích cílů, priorit a konkrétních opatření pro potřeby regionálního rozvoje.

O problematice nevyužitých areálů hovoří SSR se zaměřením na města a jejich změny v bydlení. Suburbanizace způsobuje stěhování střední vrstvy obyvatel do zázemí měst, tím dochází k úpadku městské bytové zástavby, především panelových domů (obr 7). Dále se brownfields zabývá z hlediska environmentálního, nevhodným funkčním využitím území a jako nositele ekologických zátěží. Cílem je sanace ploch ohrožujících obyvatelstvo a přírodní ekosystémy a v rámci územních úspor nalezení nového potencionálu pro ostatní nevyužité areály. Kompetentní v řešené problematice považuje MŽP, MMR, MPO, MZE, MO.

Cílem implementační části je nastavit systém realizace regionálního rozvoje na centrální i regionální úrovni. V této části se mimo jiné, navrhují národní programy regionálního rozvoje. Program podpory specifických regionů pod záštitou MMR by se měl zaměřit na komplexní podporu specifických regionů i těch s velmi rozsáhlými brownfields s cílem umožnit adekvátní rozvoj či nové funkční využití (Strategie regionálního rozvoje České republiky 2014 – 2020).

Obr. 7 Vybydlený panelový dům Nový Svět, Olomouc
(Zdroj: pořídil autor)

Politika územního rozvoje České republiky 2008

Pro udržitelný rozvoj území jsou stanoveny státní priority v dokumentu Politika územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen PÚR). Je nástrojem celostátního územního plánování (Ústav územního rozvoje, 2014).„Politika územního rozvoje ČR je nástrojem územního plánování, který určuje požadavky a rámce pro konkretizaci ve stavebním zákoně obecně uváděných úkolů územního plánování v republikových, příhraničních a mezinárodních souvislostech. Politika územního rozvoje ČR určuje strategii základní podmínky pro naplnění úkolů územního plánování a tím poskytuje rámec pro konsensuální obecně prospěšný rozvoj hodnot území ČR.“ (Politika územního rozvoje České republiky, 2008).

PÚR je řízena MMR a je dána zákonem 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. Obecně je jejím cílem zajistit koordinaci územně plánovací činnosti krajů a obcí, odvětvové a meziodvětvové koncepce, politiku, strategie a dokumenty jednotlivých ministerstev a správních orgánů, rozvojových záměrů (dopravních, technické infrastruktury) přesahující území více krajů. Koordinuje také další nástroje veřejné správy ovlivňující územní rozvoj, například program rozvoje územního obvodu kraje a program územního obvodu obce.

Jednou z priorit PUR je vytvořit předpoklady pro polyfunkční využití brownfields, tj. hospodárně využívat již zastavěné území a zajištění ochrany nezastavěného území. Cílem je omezení negativních dopadů suburbanizace pro udržitelný rozvoj území. (Politika územního rozvoje České republiky, 2008) PÚR klade hlavní důraz na regenerace rozsáhlých ploch postižených strukturálními změnami, především poklesem průmyslové výroby a těžby nerostných surovin. Ve většině případů se jedná o oblasti dříve prosperující a urbanisticky dynamické, proto je důraz kladen i na regeneraci sídel. Zejména na oblast Karvinska a Mostecka (Kadeřábková, 2009).

6.3.2 Nástroje pro regenerace na úrovni obcí

Zákon o územním plánování a stavebním řádu

V České republice se urbanizace týká také zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. Tento rozsáhlý zákon upravuje ve věcech územního plánování: „Cíle a úkoly územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj, rozhodování v území, možnosti sloučení postupů podle tohoto zákona s postupy posuzování vlivu na životní prostředí, podmínky pro výstavbu, rozvoj území a pro přípravu veřejné infrastruktury, evidenci územně plánovacích činností a kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost.“ Dále zákon hovoří o stavebním řádu, především povolování staveb a jejich změn, úpravě terénu a demolici staveb. Zákon upravuje účely vyvlastnění atd. (183/2006 Sb.). Obecně územní plán stanovuje základní rozvojové koncepce území obcí včetně infrastruktury. Vymezuje zastavěné území, území možné zastavět, plochy k opětovnému využití a stanoví podmínky a možnosti jejich využití.

Zákon 183/2006, oproti svým předchůdcům, více reguluje vymezování nových zastavitelných území. Pokud obec dělá nový územní plán, a v něm chce stanovit nové plochy pro zástavbu, musí prokázat nemožnost zastavění již stávající zastavěné plochy. Odůvodnění změny musí obsahovat vyhodnocení účelnosti zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Zákon více vychází z principů udržitelného rozvoje (Stalmachová, 2012).

Součástí územního plánu může být regulační plán. „Regulační plán je podrobnější územně plánovací dokumentací, která zpřesňuje koncepci územního plánu. V řešeném území stanovuje podmínky pro využití pozemků, pro umístění a uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí“ (Regulační plány, 2012). Regulační plán může podnítit i investor. Jedná se o zdlouhavou a komplikovanou záležitost, pro to k ní téměř nedochází.

Dalším nepovinným prvkem v územním plánování může být územní studie. Územní studie řeší koncepční uspořádání dané lokality, vymezuje veřejné prostranství, stanovuje uliční čáry a stavební čáry (Statutární město Olomouc, 2012). „Územní studie zejména prověřuje podmínky změn v území. Je zpravidla pořizována pro ověření možností využití konkrétního řešeného území, zastavitelných nebo přestavbových ploch, nebo vybrané části nezastavěného území z hlediska komplexního řešení krajiny. Územní studií lze prověřovat a posuzovat jakékoliv změny v území bez formálních náležitostí, které jsou vyžadovány u pořizování územně plánovací dokumentace. Územní studii pořizuje příslušný úřad vždy v přenesené působnosti.“ Není dokumentem závazným pro územní rozhodnutí jako regulační řád, ale nejde ji zcela opomenout a případné odchýlení je třeba řádně zdůvodnit (Územní studie, 2010).

Poměrně velkým nedostatkem je absence strategického přístupu v územním plánování. Programy rozvoje měst a krajů se konkrétně nepromítají do územně plánovacích dokumentů jako projekty. Obce a města by ve svých plánech mohly vymezit přestavbou plochy a mohou definovat jejich budoucí využití nebo ji podmínit územním rozhodnutím či regulačním plánem (Stalmachová, 2012).

Mnoho brownfields má více jak jednoho vlastníka, to znesnadňuje proces regenerace, dohoda o parcelaci umožňuje uspořádání nových vlastnických vztahů. Dohoda o parcelaci se přikládá k žádosti o vydání regulačního plánu nebo územního řízení. K dohodě může přistoupit žadatel, který nemá plné vlastnické právo na pozemek, ale chce na něm uplatnit svůj záměr. Taková dohoda obsahuje podíly jednotlivých vlastníků na výměře, podíl osoby realizující nový záměr využití peněžitými i

nepeněžitými vklady, souhlas vlastníků o scelení, dělením nebo výměně čí odkupu pozemků, dohodu o majetkovém vypořádání s vlastníky nepodílejícími se na záměru nového využití (Plos, 2013).

Dalším novým nástrojem, vhodným k usnadnění regenerací, je plánovací smlouva, která je dohodou mezi investorem a samosprávou „pro zajištění na financování veřejné infrastruktury pro veřejnoprávní rozhodování v rámci vydání regulačních plánů na žádost a v územním řízení o umisťování staveb“. Pomáhá investorům s iniciační přípravou projektů (Plánovací smlouva, 2010). Plánovací smlouva obsahuje také „pojistky“ pokud by investor své závazky nedodržel, aby obec mohla infrastruktury dokončit. Smlouva vymezuje konkrétní úlohu investora a veřejné správy (Stalmachová, 2012).

Integrovaný plán rozvoje města a navazující Integrovaná územní investice

Dalším nástrojem využitelným pro regenerace nevyužitých lokality byl Integrovaný plán rozvoje města (dále jen IPRM) pro období 2007 až 2013. Dokument byl připraven ve spolupráci s regiony soudržnosti a ministerstvy, která budou řídit příslušné operační programy k realizaci územních strategii. Velmi významně se na přípravě metodiky podíleli rovněž zástupci Svazu měst a obcí ČR. „Metodika pro Integrované plány rozvoje měst (IPRM), vydaná na základě Usnesení vlády č. 883 z 13. srpna 2007, patří k nejvýznamnějším koordinačním mechanismům a zajišťuje spolupráci předmětných ministerstev a regionů soudržnosti při implementaci Regionálních operačních programů (ROP), Tematických operačních programů (TOP) a Integrovaného operačního programu (IOP), které jsou využitelné pro rozvoj měst“.

Program byl určen především pro česká města, která se zcela nevyrovnala s ekonomickou transformací. Důsledkem byl zánik velkých průmyslových podniků a chybějící infrastruktura, která by podpořila potenciál rozvoje měst i těchto nevyužitých areálů. IPRM se stal nástrojem pro města umožňující realizace investic velkého rozsahu do svých nejproblémovějších oblastí.

IPRM byl povinná pro města nad 50 000 obyvatel a pro města nad 20 000 obyvatel byl nepovinný. Ovšem pokud vedení města uznalo za vhodné, mohly ho využít. Města tedy vypracovala Integrovaný plán rozvoje území (IPRÚ), například Integrovaný plán rozvoje územní Olomouc (MMR, 2009).

IPRM se dělil do šesti prioritních os. Pro regenerace brownfields bylo možné využít prioritní osu Ekonomický rozvoj, konkrétně investiční příprava území pro podnikání a výstavba podnikatelských nemovitostí. Další využitelnou osou byla Přitažlivá města a její podosa obnova zanedbaných území města pro podnikání nebo služby (IPRM, 2009). IPRM zůstane ve změněné formě pro města, která nesplnila předpoklady pro ITI.

Integrovaná územní investice (Integrated territorial investment dále jen ITI) v podstatě navazuje na IPRM s jistými rozdíly. Pro realizace Integrovaných územních strategii by se měl stát klíčovým nástrojem právě ITI. V podstatě se jedná o investiční plán vycházející z rozvojové strategie území (Mitrengová, 2013). Oproti IPRM se nejedná o nástroj pouze pro velké město, ale pro město a jeho aglomeraci. Tím pádem bude muset docházet ke komunikaci města s okolními obcemi, aby projekty mohly dojít účinné realizace. Integrované územní strategie by měly být koncipovány tak, aby docházelo k synergickým účinkům (Integrated territorial investment, 2014). ITI umožňuje v rámci plánu rozvoje území čerpat finanční prostředky z několika prioritních os jednoho operačního programu nebo využít i více operačních programů (Mitrengová, 2013). Zatím není zcela jasné, o jakou finanční alokaci se bude jednat, ale v náznacích se hovoří o 60 až 120 mld.

Místní akční skupiny, metoda LEADER a Společenství místního rozvoje

Místní akční skupiny (dále MAS) jsou společenstvím občanů, neziskových organizací, soukromých podnikatelů a veřejné správy, obcí, svazků obcí atd. Jednotlivé složky MAS spolupracují na rozvoji venkova, zemědělství a získávání financí z Evropské unie a národních programů metodou LEADER (NSMAS ČR, 2014). K vytvoření MAS může dojít, pokud se jedná ho geograficky homogenní území, od 10 000 do 100 000 obyvatel, ovšem mimo města s více jak 25 000 obyvatel. Důležité je nastavení účasti stran v MAS. Veřejná správa nesmí mít nadpoloviční většinu, tady zástupci ostatních stran se mohou dohodnout a přehlasovat zástupce ze stran vedení obcí. Skupiny MAS musí být řádně registrovány u Ministerstva vnitra a musí mít projednanou a schválenou strategii pro své území (Místní akční skupiny, 2013).

„LEADER ('Liaison Entre Actions de Développement de l'ÉconomieRurale' - znamená „vazby mezi hospodářstvím venkova a územním rozvojem“) je místní rozvojová metoda, která umožňuje místním subjektům rozvíjet oblast s využitím jejího endogenního rozvojového potenciálu. Přístup LEADER tvoří jednu ze čtyř os politiky

rozvoje venkova v EU pro období 2007–2013“ (Evropská síť rozvoje venkova, 2014). Podstata metody LEADER je v přijímání nových podmětů a námětů na zlepšení od místních obyvatel a venkovských subjektů, tedy metodou zdola – nahoru (NSMAS ČR, 2014). Program mohl čerpat finance z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova (Evropská síť rozvoje venkova, 2014).

Základní principy metody LEADER jsou:

- přístup zdola nahoru – o budoucnosti regionu rozhodují lidé žijící a pracující v území, znající jeho tradice a potřeby,
- partnerství veřejných a soukromých subjektů,
- místní rozvojová strategie,
- integrované a vícesektorové akce,
- inovativnost – nalézání nových řešení problémů venkovských regionů,
- síťování – výměna zkušeností mezi skupinami LEADER,
- spolupráce – společné projekty MAS v rámci státu, EU a dalších zemích

(Místní akční skupiny, 2013).

Společnosti místního rozvoje (dále CLLD) navazuje na LEADER, kterému se nepodařilo komplexně integrovat místní potřeby. „Pro období 2014–2020 je tento nástroj možno použít pro všechny ESI fondy ve venkovském prostoru včetně sídel do 25.000 obyvatel – stejně jako v původním programu LEADER. Novinkou ovšem je možnost využití i pro města nad 25.000 obyvatel a pro městské části“ (Pomozte podpořit komunitně vedený místní rozvoj CLLD – U, 2014).

6.4 Sjednocení poznatků ze zahraničních a českých přístupů

Databáze

Na příkladu přístupů regenerací ve Francii a Anglii je patrné, že tyto země jsou v řešení brownfields výrazně dále než Česká republika. Obě mají vypracované databáze, založené na poskytování informací o nevyužitých lokalitách. NLUD díky pravidelným aktualizacím je schopen informovat o stavu a počtu lokalit a jejich snižování v jednotlivých oblastech samospráv a podle toho je možné nastavit centrální politiku. V Česku fungující databáze má formu dobrovolného zapsání lokality, což neposkytuje ucelené informace ani pro vládu ani pro investory. Vyhledávací studie z roku 2007 byla

jistě přínosná především pro zmapování situace v Česku a osvětlila rozsah problematiky, ale nikoli pro případné investory.

Odpovědnost

Česká republika by potřebovala jasně určit, kdo a jak se bude regeneracemi zabývat. Problematiku brownfields má ve své pravomoci několik ministerstev, především MPO, MMR, MŽP, ale žádné nemá přímou zodpovědnost. Vládou určená agentura zabývající se problematikou je CzechInvest. Tato agentura však nemá na starosti pouze regenerace nevyužitých areálů, ale i řadu dalších úkolů. Příkladem může být anglická HCA, která má na starosti právě regenerace a sdružuje odborníky, kteří se v dané problematice vyznají.

Obě zmiňované země mají agentury nebo instituce, které se přímo zabývají regeneracemi a úzce spolupracují s místními agenturami a samosprávou. Ať již francouzská EPF nebo anglická HCA, RDA či UDC, mají prostředky a pravomoci manipulovat s pozemky. Jsou je schopny vykoupit a připravit pro investory, popřípadě i vyvlastnit, je- li to v zájmu. Agentura CzechInvest má snahu přispívat k regeneracím, ale soustředí se spíše na velké developery. Její pravomoci ani prostředky nejsou tak velké jako u agentur v zahraničí.

Na úrovni krajů sice existují pobočky CzechInvest, ale regeneracemi se přímo nezabývají. Také vznikají sdružení MAS, které mohou získat prostředky na regenerace, ale nejsou nijak sjednoceny a jejich cíle se v nadregionální úrovni mohou výrazně rozcházet. RDA jsou anglické krajské pobočky pro regenerace. Mají jednotný cíl a jasně definované pravomoci a prostředky ke znovuvyužití nevyužitých lokalit. Takovéto agentury s jednotným cílem by byly dobré i v našich podmínkách.

Jednotná strategie

České územní plánovaní je podobné francouzskému, ale chybí mu strategická složka a jednotná politika (např. politika bydlení). Pro regeneraci nevyužitých lokalit by bylo dobré v územních plánech tyto lokality vyznačovat jako zvláštní funkční plochy s širší možností využití, která se dá regulovat právě regulačními plány.

Mnoho brownfields v České republice je vhodných po rekonstrukci pro bydlení. Politika bydlení, jakou má například Anglie, by byla prospěšná i v našich podmínkách.

Došlo by k úsporám půdy. Mělo by dojít k přesnému vytipování brownfields vhodných pro záměry výstavby bydlení a ty přednostně nabízet investorům. K tomu je třeba utvořit databázi a vhodnou klasifikaci lokalit.

Financování

Finanční rámec, jak je navržen v NSRB, je dosti všeobecný a opírá se o dotace z evropských fondů. Pro cílenou a dobře financovanou regeneraci by měl být úkol regenerací svěřen jednomu ministerskému resortu, který ho bude i financovat.

Jistou část odpovědnosti za financování projektů by mohl převzít soukromý sektor a tím ulevit státní kase.

PPP projekty, tedy partnerství veřejného a soukromého sektoru, v našich podmínkách nejsou tak běžné jako v zahraničí. Jedná se o projekty, ve kterých nechce nebo nemůže soukromý sektor nést veškeré zátěže spojené s regenerací. Jedná se o lokality, které mají větší nákladovou mezeru, nejsou nejlépe umístěné, mají ekologickou zátěž a podobně. V takovém případě je v zájmu veřejného sektoru zainventovat část nákladů pro znovu využití lokality. Nemusí se jednat o investici přímo finanční, ale i jisté „know – how“, kterým může veřejný sektor přispět. Pro lepší kontakt veřejného a soukromého sektoru, by veřejný sektor měl vědět co nejvíce o svých lokalitách brownfields. Dále je důležité smluvní zajištění účasti jednotlivých stran v regeneracích. Pro podpoření PPP projektů může být dobrým krokem plánovací smlouva (viz. výše).

Další nástroje

Pojem vyvlastnění v českých podmínkách vzbuzuje mnoho nevole vzhledem k minulosti země. Mnoho rozsáhlých nevyužitých areálů mohou bránit rozvoji obce a tím poškozovat mnoho obyvatel. Ve Francii je možné vyvlastnit nevyužitou lokalitu, pokud je to ve veřejném zájmu. Toto by bylo vhodné i v našich podmínkách u brownfields, jejichž majitelé o ně nejeví zájem.

V neposlední řadě je důležitá komunikace s veřejností a občanskými sdruženími. Pokud by je developer zapojil do samotného procesu regenerace a výstavby nemusely by se stát nepřáteli, jak se to mnohdy stává, ale spolupracovníky.

6.4.1 Možnosti regenerace brownfields za přispění Evropské unie

V období 2007 – 2013 měla Česká republika možnost čerpat až 26,7 mld. eur. To nás stavělo na první příčku v možnosti čerpání peněz na jednoho obyvatele. V novém období 2014 – 2020 je pro Českou republiku připraveno 20,5 mld. Eur. Vláda schválila, že hlavní část financí bude proudit k realizátorům projektů skrz 8 operačních programů (v minulém období to bylo 17 programů). Dle MMR, které koordinuje přípravy programového období, by mělo dojít k zjednodušení žádostí o dotaci zavedením jednotných pravidel.

Operační programy (dále jen OP) nejpravděpodobněji možné použít pro regenerace a sanace brownfields jsou:

- **OP Životní prostředí –** Oproti předchozímu období bude mít méně prostředků. Skládá se z 6 prioritních os (dále jen PO). Třetí PO o odpadech a materiálových tocích, ekologické zátěži a riziku je možné použít k odstranění ekologických zátěží, snížení environmentálních rizik.(Businessinfo.cz, 2013)
- **OP Rozvoje venkova –** O brownfields se tento program přímo nezmiňuje, ale zřejmě ho bude možné použít na regenerace především skrz LEADER popsaný níže.

Bohužel v době vypracovávání této práce byly operační programy stále ještě v jednání a není tedy zcela jasné, jaké pomohou či nepomohou v řešení brownfields. Jisté je, že jeden z nejlépe uplatnitelných programů se mezi novými programy vyskytovat nebude. Jednalo se o OP Podnikání a inovace a podprogram Nemovitost (MMR, 2014).

V zásadě bude záležet nejspíš na městech a obcích zda na regenerace využijí například ITI nebo MAS (taktéž zmíněné níže).

7 Brownfields na území města Olomouce

Brownfields byly a jsou nedílnou součástí města, i když ne zcela žádoucí. Vždy se v Olomouci nějaké nevyužité areály vyskytovaly a pravděpodobně i budou vyskytovat. Jen záleží v jakém rozsahu a počtu. Brownfields vytváří proluky v územní struktuře města, zvyšují nároky na dopravu a esteticky nepůsobí dobrým dojmem. Také se stávají cílem nelegálních činností, ať již se jedná o krádeže kovů nebo zakládání nelegálních skládek odpadu (obr. příl. 2). Na nevyužité lokality lze nahlížet z urbanistického hlediska pozitivně. Při vzniku nevyužité lokality se vytváří možnost na výstavbu novou a platnější. Touto recyklací vznikne úspora území, zaplní se proluka v zástavbě a využije se stávající infrastruktura. Brownfields na územní města Olomouce daly vzniknout novým žádoucím odvětvím, jako obchod, logistika a moderní průmyslová odvětví. Pokud budeme na město pohlížet jako na živoucí ekosystém, například les, jsou továrny, armádní lokality a podobně, vzrostlými stromy, které když zemřou a padnou k zemi, tedy se z nich stanou brownfields, uvolní své místo pro zasazení nových dřevin, tedy realizaci nových záměrů. Proto nelze na brownfields pohlížet zcela negativně, ale spíše jako na součást koloběhu vývoje města a možnou příležitost ke zlepšení tváře města. Jen je třeba hledět na to, aby nevyužitých lokalit nebylo mnoho a koloběh jejich znovuvyužití byl rychlý.

Důležité je ujasnění otázky, co je brownfield a co není. Pro potřeby města nemusí být brownfield jen opuštěná a zdevastovaná lokalita. Za zničeným pozemkem se může skrývat záměr vlastníka, či vypracovaná územní studie, která může být prvním krokem pro znovuvyužití. Pokud nějaký podnik ukončí svou činnost, nemusí se ihned jednat o lokalitu brownfields. Již o ní může jevit zájem jiný investor, ovšem proces opětovného využití může trvat i roky.

Mnoho lokalit brownfields má částečné využití. V mnoha z nich jsou sklady nebo drobné dílny, často v pronájmu od vlastníků pozemků nebo nemovitostí. Proto na tyto objekty nelze pohlížet jako na zcela nevyužité, ale spíše na málo využité nebo nevhodně využité.

Proto otázkou zůstává, v jakém případě se má o nevyužitou lokalitu zajímat veřejný sektor, aby nedocházelo ke zbytečnému vynakládání veřejných prostředků. Pro

roztřídění nevyužitých areálů, kterým je třeba pomoci veřejnými prostředky a o které se postará sám trh, bude aplikována vhodná klasifikace.

Město by se mělo zajímat o lokality dlouhodobě nevyužité, jen s částečným využitím a bez patrného zájmu majitelů či investorů o danou lokalitu. Ovšem v první řadě o brownfields, které město vlastní nebo se o vlastnictví dělí se soukromými osobami.

Cíly této kapitoly a nadcházejících kapitol je průzkum nevyužitých lokalit ve městě, zhodnocení vývoje města s návazností na brownfields. Bude prozkoumán vývoj nevyužitých areálů po roce 1989, kdy jich postupně vzniklo největší množství s návazností na útlum průmyslu, rušení zemědělských družstev, odchod sovětských vojsk a restrukturalizaci Armády České republiky. Postupně vzniklé lokality brownfields budou klasifikovány dle původního využití, dle opětovného využití a dále porovnány se současným stavem brownfields. Brownfields, které se ve městě nacházejí a nebyly dosud regenerovány, byly podrobeny terénnímu průzkumu. Podkladová data pro terénní průzkum poskytl Magistrát města Olomouce, se kterým byly zjištěné údaje dále konzultovány. Pro potřeby magistrátu byla zhotovena vhodná klasifikace brownfields s návazností na působení Jiřiny Bergatt Jackson ve městě, s přihlédnutím ke klasifikacím uvedeným v knize Technické a geografické aspekty integrace neprůmyslových brownfields do územní (Kuda, Smolová, 2007). Zhotovená klasifikace by měla dát samosprávě dopověď, o které nevyužité lokality by měla jevit zvýšený zájem, a o které se postará trh samotný.

7.1 Nejdůležitější historické etapy ve vývoji města Olomouce a jejich vliv na vznik brownfields

Historie Olomouce je velmi dlouhá, proto se v odstavcích níže lze dočíst jen o stavebních etapách, které se později staly nevyužitými lokalitami. Pro potřeby této kapitoly by bylo zbytečné zabíhat do hlubších detailů.

Na vývoji Olomouce se nejvíce podepsaly armádní a průmyslové stavby. Dlouhá léta byla Olomouc pevností a i po zrušení pevnostního statutu se nadále armáda ve městě angažovala. Průmysl se stal dominantní až po pádu hradeb. Potravinářský i těžký průmysl zaměstnával stále více lidí. Rozsáhlé vojenské a průmyslové areály se zasloužily o rozvoj Olomouce i o její problémy s návazností na brownfields.

7.1.1 Vojenské stavitelství s návazností na brownfields

Neodmyslitelně se do stavební tváře Olomouce zapsaly vojenské stavby, které její historii provázejí od samotného založení. Největšího významu vojenské stavitelství dosáhlo až v 18. Století, a dále pokračovalo až do století minulého. Lze ho tedy rozdělit do několika etap.

Olomouc měla charakter pevnosti od 11. století. V té době vznikl olomoucký hrad s opevněním. V roce 1655 prohlásil císař Ferdinand III. město za zemskou pevnost. Od té doby jsou realizovány různé stavební práce na rozšíření a zlepšení opevnění. (Muzeum Olomoucké pevnosti, 2013)

Stavby vzniklé v 18. století, bastionová pevnost

Důležitou etapou pro budoucí vznik brownfields byla hlavně výstavba bastionového opevnění kolem města Olomouce (obr. 8). Olomouc byla důležitým městem tehdejší monarchie ležící blízko hranic. To se stalo důvodem výstavby rozsáhlého opevnění kolem města. Bastionovou pevností se stala Olomouc za vlády Marie Terezie v letech 1742 až 1754, kdy probíhala rozsáhlá rekonsturkce opevnění (Tihák, 2005).

Obr. 8 Bastionová pevnost Olomouc z II. vojenského mapování a letecký snímek dnešního města (zdroj: Cenia 2013, Prohlížecí služba WMS - Ortofoto, vlastní úprava)

Po dostavbě bastionového opevnění byla pevnost po zbytek 18. století spíše jen udržována, a to ne vždy. Další stavby a dostavby kasáren a skladů pro vojáky probíhaly až v polovině 19. století (Zavadil, 2013).

Jednou z takových pevností byla Korunní pevnůstka, která v pozdějších letech postrádala využití. Samozřejmě v roce 1756, kdy byla dostavěna, se stala nedílnou součástí bastionového opevnění, a své uplatnění jistě měla. V 50. letech 19. století se již začalo uvažovat o kompletní demolici. Od 60. let 19. století sloužila pevnůstka jen částečně vojenským účelům. Po zrušení pevnostního statutu poté sloužila i k jiným záměrům. Armáda se o pevnůstku začala dělit s Florou Olomouc, a tím se z části pevnůstky mohla stát botanická zahrada. To lze počítat jako jeden z dobrých příkladů částečné revitalizace nevyužité lokality (Muzeum Olomoucké pevnosti, 2013).

Fortová pevnost Olomouc v 19. Století

V první polovině 19. století zaznamenala velký rozvoj dělostřelba a pevnostní inženýrství. V této době byla pevnost Olomouc zastaralou a její dobytí se pro útočníka stávalo velmi reálné. Proto monarchie rozhodla Olomouc postupně přebudovat z bastionové pevnosti na fortovou. Vzhledem k nedostatku financí a přehodnocování strategické pozice města, trvala výstavba fortů od roku 1851 do 1866. Z plánovaných 25 objektů jich nakonec došlo k dostavbě 12. I poté se objevovaly návrhy na dokončení fortové pevnosti a vytvoření dalších předsunutých fortů, ale k rozsáhlé výstavě již nedocházelo. Úplné ukončení stavby fortové pevnosti došlo až v roce 1876, kdy začalo též docházet k rozebírání bastionového opevnění kolem jádra pevnosti.

V roce 1854 došlo k dokončení pevnostního opevnění čtyř fortů. Jedním z nich byla i pevnost Neředín, která se do bojů zapojila pouze v roce 1866. Posléze sloužila jen jako kasárna a skladiště. Ve druhé polovině 20. století jí využívala sovětská armáda jako skladiště. Vzhledem ke svému původnímu účelu, nebyla zcela vhodně užívána. Podobný osud potkal i fort Tafelberg na Tabulovém vrhu, který sloužil jako vězení. Kolem Fortu Galgenberk na Šibeníku vzniklo postupem času mnoho dalších budov a hal a sloužil armádě jako opravárenský podnik (Viktořík, 2013).

Zrušení pevnostního statutu a výstavba kasáren od roku 1888 až 1968

Celkově se opevnění stalo brzdou v rozvoji města samotného, které nemohlo růst za své hradby. Vojenské předpisy neumožňovaly stavět před fortovým opevněním ani mezi ním. To zásadně zbrzdilo rozvoj Olomouce a umožnilo Brnu stát se moravskou metropolí. V roce 1888 došlo ke zrušení pevnostního statutu a město začalo nakupovat pozemky od tehdejšího ministerstva války pro svůj rozvoj.

Tím ovšem vojenské aktivity a stavebnictví ve městě neskončilo. V roce 1903 nechalo město vybudovat III. zeměbraneckou kasárnu o rozloze 3,45 ha. Od roku 1920 je známá jako kasárna Jana Jiskry z Brandýsa. Od roku 1968 až do roku 1990 sloužila sovětské armádě jako posádková nemocnice a po jejím odchodu již neměla pro armádu využití. Dnes se na části Jiskrových kasáren nachází Střední odborné učiliště zemědělské. Větší část je nevyužita.

Areál 9. května vznikl v roce 1905 jako sídlo dragounského pluku s rozlohou 15,5 ha. Po druhé světové válce zde sídlil motostřelecký pluk a po něm železniční stavební prapor. Z původní rozlohy areálu postupně ubývala plocha, protože zde vznikaly stavby KNV, objektů Prefy Olomouc a ředitelství SIGMY. Po odchodu vojáků z areálu v roce 1995, se mohlo začít uvažovat o jeho novém využití. Do štábní budovy u soutoku Moravy a Bystřičky se po přestavbě nastěhovala umělecká škole Žerotín. Další velitelskou budovu, po značných úpravách, využila Speciální škola pro sluchově postižené děti. V roce 1997 byl areál rozdělen na dvě části novou tramvajovou tratí. Dnes zůstává nevyužit pozemek bývalého dragounského závodiště (Tichák, 2005).

Vznik Olomouckého letiště je možné datovat do roku 1910, kdy zde poprvé přistálo letadlo. Původně se jednalo o vojenské cvičiště. Po vzniku Československa zde byl umístěn letecký pluk a hlavní letecké dílny. Letiště sloužilo jak vojenským účelům, tak pro civilní letce. S nástupem proudových letadel přestalo letiště vyhovovat vojenským účelům a bylo předáno do rukou Svazu pro spolupráci s armádou. Armáda se do areálu vrátila v roce 1962 s plány na rozšíření, to však přerušil vpád sovětských vojáků, kteří si letiště zabrali (Titz, 1986).

Sovětská vojska v Olomouci od roku 1968 do roku 1991

Příchod vojsk Varšavské smlouvy měl jistě vliv na široké území Československé socialistické republiky. V republice bylo celkem umístěno 73 500 sovětských vojáků

s 39 921 členy rodin. Tito vojáci si zabrali mnohé vojenské areály. V nich často docházelo k nelegální výstavbě budov k různým účelům.

Příkladem takto zabraných lokalit muže být letiště Neředín. V letech 1970 až 1973 byly v areálu letiště budovány haly na opravu vojenských vozidel, a v 80. letech byla dostavěna zpevněná dráha a další objekty pro vrtulníky. (Titz, 1986)

Při odchodu vojsk Varšavské smlouvy začalo sčítání škod, které způsobily. Z celkového počtu 2800 postavených budov sovětskou armádou na našem území jich 2676 bylo nelegálních. Do areálů užívaných sověty neměly československé orgány povolen vstup. Velmi často s výstavbou souviselo odlesňování, nelegální zábory půd a napojování nevhodných objektů do inženýrských sítí, které byly následně přetížené. V těchto areálech docházelo k manipulaci s municí, ropnými produkty a dalšími látkami v rozporu s československými normami. Ekologické poškození podzemních vod se začalo projevovat v 70. letech. Úřady nebyly schopny donutit sovětskou armádu změnit svůj přístup k ukládání odpadů a ropných produktů. Jen malé procento lokalit využívaných touto armádou nezaznamenalo žádné ekologické poškození.

Krajská vojenská ubytovací a stavební správa (KVUSS) v Olomouci evidovala 340 nelegálních staveb, z toho 155 ve vojenském újezdě Libavá. V samotné Olomouci bylo umístěno asi 30 000 sovětských obyvatel včetně vojáků. To se samozřejmě muselo projevit i v počtu armádních brownfields. Po odhodu sovětské armády byla předána většina majetku Československé armádě (Pecka, 1996).

Restrukturalizace Armády České republiky

Vojenské stavy za studené války byly celkově vysoké. Varšavská smlouva nařizovala držet velké početní stavy posádek. Na území Československa jich bylo 250 se silou asi 250 000 osob. Důležité je srovnání počtu osob po rozdělení Československé federace. V roce 1993 bylo v České republice 131 965 osob, kdežto v roce 1999 jich bylo jen 34 134. (Hercik, 2009)

Toto celkové snížení vojenského stavu se zákonitě muselo projevit v celé řadě nevyužitých vojenských areálů. Tyto objekty jsou armádou postupně prodávány nebo převáděny na obce, které s nimi již nakládají, jak nejlépe dovedou. Takto se do vlastnictví města dostala například Kasárna Neředín, byty po sovětských rodinách a další objekty. Často se však jednalo o „danajské dary“, které zatížily město dalšími

závazky. Příkladem může byt opět Kasárna Neředín. Ta do dneška nenašla využití (Magistrát města Olomouce, 2014).

7.1.2 Rozvoj průmyslu po pádu hradeb

Rozvoj průmyslu po zrušení pevnostního statutu až do roku 1948

Rozvoj průmyslu ve skutečnosti nastal ještě dříve, než byl zrušen status pevnosti. V té době se ještě nejednalo o součásti Olomouce. Město leží v jedné z nejlepších oblastí pěstování ječmene, proto v přilehlých obcích vzniklo 11 obchodních sladoven vystavěných od roku 1870 do 1884. Většina sladoven prosperovala až do roku 1939, kdy byla zabrána nacisty, a mnozí majitelé byli posláni do koncentračních táborů. Sladovny se staly sklady především munice. Po druhé světové válce se k provozu vrátily tři sladovny stojící na Wolkerově, Divišově a Sladkovského ulici. V roce 1948 byly sjednoceny pod názvem Obchodní sladovny Olomouc, později Obchodní sladovny Prostějov. Sladovnám se stala osudná restrukturalizace a privatizace průmyslu po roce 1990. Všechny se staly postupně opuštěnými areály. Později došlo k částečné regeneraci bývalé sladovny na Wolkerově ulici, kde nyní stojí hotel Ibis. Na ulici Sladkovského je využita k administrativním účelům a bydlení. Brownfields zůstává na ulici Divišova. (Tichák, 2005)

Průmysl se bezesporu začal rozvíjet bez statusu pevnosti mnohem lépe. Olomouc se značně rozrostla o okolní obce a tím i o jejich sladovny. Průmyslovím centrem se staly Hodolany s dobrou návazností na vlakové nádraží. V roce 1907 zde vznikla železárna Kosmos. Bylo vybudováno mnoho závodů, jako například MILO, Zora a další, i přesto se však Olomouc jen těžko vyrovnávala s ekonomickou ztrátou, kterou způsobily hradby. Tím byl její rozvoj oproti Brnu značně zpožděn (Schulz, 2009).

Průmysl v období socialismu a následná transformace ekonomiky

Začátek tohoto období probíhal ve znamení odsunu Německého obyvatelstva a znárodňování a slučování podniků. Jasná snaha státu se přiklánět k těžkému průmyslu byla očividná i na území Olomouce. Vnikly Moravské železárny, Sigma Olomouc, TOS. Další podniky jako Milo a Olomoucké sladovny byly sloučeny s jinými podniky a

vytvořily větší celky. Menší zemědělské usedlosti byly sloučeny v jednotná zemědělská družstva.

Po tomto roce došlo k značným změnám nejen v Olomouci. Transformace ekonomiky a její odklon od industrializace se projevil i v podnicích ve městě. Většina jich byla privatizována a změnily se na akciové společnosti. Některé lokality byly vráceny v restitucích, čímž došlo k rozštěpení vlastnických vztahů. Tlak trhu se ovšem mnohým stal osudným. Postupně se z celé řady z nich staly brownfields, jako například z Moravských železáren, Prostějovských sladoven, Mila Olomouc, většiny jednotných zemědělských družstev a mnoha dalších. Vstup zahraničního kapitálu do města pomohl při některých provedených regeneracích, stejně jako dotační programy ministerstev na zřizování průmyslových zón, které vznikly většinou na brownfields (Schulz, 2009).

7.2 Nástroje města při řešení problematiky brownfields

Město jako takové má několik možných nástrojů k řešení problematiky nevyužitých lokalit. Ovšem většinou mají jistá omezení. Jedním z nejúčinnějších nástrojů je územní plánování. Skrz územní plán má město možnost regulovat různé typy výstavby. Nutno dodat, uzemní plán je urbanistická záležitost a řeší jej architekti. Městští úředníci, kteří se zabývají problematikou nevyužitých lokalit, nemají mnoho možností do tvorby územního plánu zasahovat. Územní plán je spíše ideou a není tvořen účelově.

Další možností nápomocnou při regeneracích mohou být dotace, ať již ze státního rozpočtu nebo z fondů Evropské unie, které mohou financovat část nákladu při znovu využití brownfields.

7.2.1 Územní plánování města

Město má platný územní plán od roku 1998, kdy byl schválen zastupitelstvem. Nový stavební zákon nabyl platnosti 1. 1. 2007 a ukončil platnost všech územních plánů sídelních útvarů schválených po 1. červenci 1992. V následujících novelách k stavebnímu zákonu byl datum stanoven až na rok 2020. Úřad územního plánování začal nový územní plán vytvářet již v roce 2006. O pořízení nového územního plánu rozhodlo Zastupitelstvo města 15. 9. 2008.

23. 2. 2009 bylo schváleno zadání nového územního plánu a vybrán zpracovatel. Byl vypracovaný koncept, ten byl projednán, a došlo ke zformulování návrhu územního plánu. Dále byl projednán návrh s dotčenými orgány a upraven podle dohod. V lednu 2013 byl veřejně projednán. Připomínky byly vyhodnoceny, projednány s dotčenými orgány a návrh územního plánu podle toho upraven. Od 3. 3. 2014 do 10. 4. 2014 byl návrh územního plánu opět předložen k veřejnému projednání (Statutární město Olomouc, 2012).

7.2.2 Platný územní plán sídelního útvaru města Olomouc

Územní plán sídelního útvaru Olomouc (dále jen ÚPnSU Olomouc) bude platný do schválení nového územního plánu Zastupitelstvem města Olomouce.

Stanovuje směry územního rozvoje:

- Centrální prostor – zaměřuje se na ochranu městské památkové rezervace, zhodnocení funkcí kulturních, obchodních a obytných
- Sever – rozvoj extenzivní rekreace s návazností na CHKO Litovelské Pomoraví.
- Západ – rozvoj obytných i komerčních funkcí navazujících na nové dopravní komunikace se zachováním zeleného horizontu pro rozvoj sportovně rekreačních aktivit.
- Jih – převážně pro rozvoj bydlení, komerčních obslužných funkcí navázaných na novou infrastrukturu. Dále pro rozvoj sportovních a rekreačních aktivit korespondujících s protažením zeleně podél Moravy až do centra.
- Východ – dominantní plochy pro výrobu, služby a rozvoj vojenských lokalit, se zárukou stabilizace obytných a smíšených struktur jader obcí.

V ÚPnSU Olomouc jsou stanoveny regulativy uspořádání území pro zastavitelné a nezastavitelné území, které obsahují následující obvody:

- Současně zastavěné území – je tvořeno plochami zastavěnými a plochami funkčně souvisejícími. Je možné připustit přestavby a nástavby v rozsahu zachování funkce areálu.
- Zastavitelné území – obsahuje plochy zastavitelné, ale místy i plochy funkčně vymezené jako nezastavitelné.

- Nezastavitelné území – území ploch nezastavěných a v době platnosti územního plánu nezastavitelných.

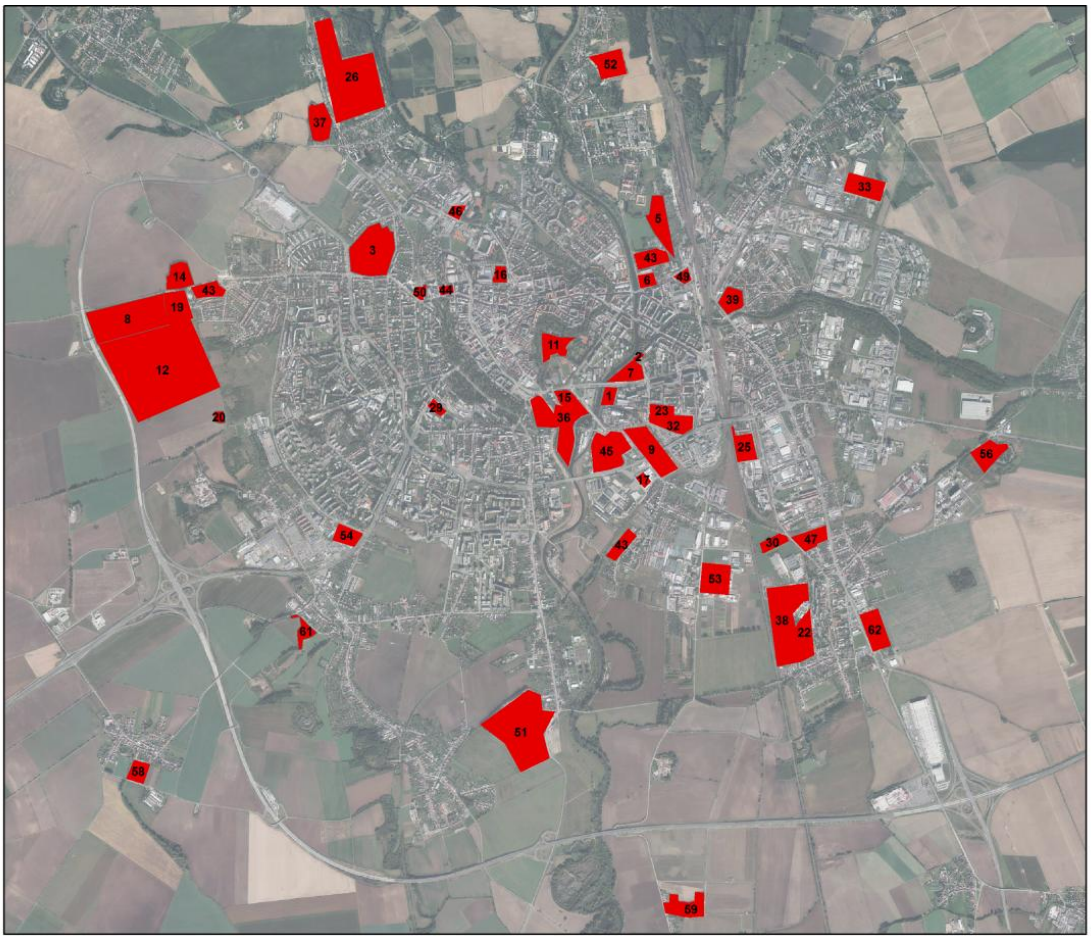
Každá samostatná plocha v zastavitelném i nezastavitelném území je členěna podle funkce, která se dále člení na funkční typ. Každá funkce nám udává hlavní využití v jednotlivých plochách. Funkční typy obsahují navíc, kromě hlavního také přípustné a výjimečně přípustné využití.

Zastavitelné území obsahuje plochy podle funkce: B - bydlení, S - smíšené, V - plochy pro výrobu, K - komerční, O - plochy veřejné vybavenosti, A - plochy a zařízení armády, ZI - zeleň pro individuální rekreaci, D – stavby a zařízení a plochy pro dopravu, T - stavby a plochy technického vybavení, Z - zeleň městská (se značnými regulacemi, je uvedena i v nezastavitelném území), Bez označení jsou ostatní plochy
Nezastavitelné území obsahuje plochy podle funkce: ZK - zeleň krajinná, Z - zeleň městská, ZPF - zemědělský půdní fond, LPF - pozemky určené k plnění funkce lesa.

Podkladová databáze brownfields pro ÚPnSU Olomouc

Jako podklad pro ÚPnSU Olomouc sloužila databáze brownfields na území města z roku 1998. Celkem se v databázi nacházelo 44 lokalit (obr. 9). Ty samozřejmě nevznikly najednou, ale postupně. Revize zmíněné databáze proběhla v roce 2001. V té době se již pro 25 lokalit našlo nové využití. Dalších 5 bylo využito v nadcházejících letech.

Další databáze vznikla až jako podklad k novému územnímu plánu, který v době tvorby diplomové práce procházel schvalovacím procesem.



Obr. 9 Brownfields na území města Olomouce v ÚPnSU Olomouc v roce 1998. Čísla jsou dohádatelná v tab.příl. 1.

(zdroj: Magistrát města Olomouce, vlastní úprava)

7.2.3 Nový územní plán města Olomouce

Nově schvalovaný územní plán je oproti momentálně platnému poměrně odlišný. Klade větší důraz na udržitelný rozvoj města, udržení přírodních, civilizačních a kulturních hodnot. Základní koncepce rozvoje území obce nového územního plánu stanovuje několik požadavků pro splnění rozvoje území města:

- Rozlišit intenzitu rozvoje kompaktního města a příměstských sídel.
    - Vytvořit kompaktní město – rozvoj směrem dovnitř města s využitím brownfields, s postupným zastavováním území směrem zevnitř ven.
    - Stabilizovat příměstská sídla definováním hranic zástavby a začleňovat je do krajiny.
    - Ochrana zástavby protipovodňovými ochranami.
- Rozvíjet polyfunkční města harmonickou smíšeností využití.

- Západ a jih kompaktního města rozvíjet jako polyfunkční obytné území.
- Východní část rozvíjet podél os ulic Chvalkovická, Hodolanská a Přerovská, pro obytný charakter.
- Posílit obytný charakter jižně od Velkomoravské ulice přeměnou bývalého vojenského areálu.
- Pro výrobní a administrativní zóny rozvíjet území podél železnice č. 270 a dopravních křižovatek po obvodu města.
- Rozvíjet zemědělskou krajinu jako pestré smíšené nezastavěné území.

Mezi další požadavky patří městotvorné využití vodních toků, rozvoj polycentričnosti města s městským centrem, městskými subcentry, příměstskými subcentry, regulovat soukromé a veřejné zájmy v území.

Nový územní plán také stanovuje požadavky na ochranu a rozvoj hodnot města:

- Ochranu a rozvoj přírodních hodnot (tj. nivy vodních toků, zemědělskou krajinu, stromořadí a remízky, respektovat chráněná území, atd.).
- Ochrana a rozvoj kulturních a civilizačních hodnot (tj. pohledové dominantní prvky, fortové pevnosti, bydlení, občanskou vybavenost, rekreaci, prstence historických parků, atd.).

Území Olomouce v novém územním plánu je rozděleno do ploch a koridorů. Nejmenší zobrazované plochy jsou do 2000 m^2 (pokud se jedná o významnou plochu, zobrazeny mohou být i plochy rozlohou menší) a koridorů nejméně širokých 10 m.

Plochy se dělí podle míry a kvality zastavění, nebo požadovaných změn tohoto stavu (tj. plochy podle významu):

- Plochy stabilizované v zastavěném území vymezeny pro zajištění stabilní struktury zástavby nebo jejich vhodného využití s kódovým označením 00/000S.
- Plochy přestavby jsou vymezeny pro využití v zastavěném území. Často se vyznačují špatnou strukturou zástavby a nevyhovujícím využitím, proto je třeba zajištění jejich recyklace a tím chránit nezastavěné území. Tento význam mají určeny i lokality brownfields s kódem 00/000P.
- Plochy rekultivace jsou určeny pro revitalizaci z nežádoucího zastavěného území v nezastavěné, kód označení je 00/000R.
- Plochy stabilizované v nezastavěném území jsou vymezeny pro zajištěné stabilizované prostředí a stávající vhodné využití, s označením 00/000N.

- Plochy pro změnu využití v nezastavěném území jsou určeny ke změně nevhodných nezastavěných ploch, mají označení 00/000K.
- Plochy zastavitelné jsou vymezeny mimo zastavěné území a jsou určeny k vhodnému využití.

Rozdělená plocha podle významu určuje, zda a jak je možné danou lokalitu využít či nevyužít. Oproti platnému územnímu plánu jsou lokality brownfields bezezbytku určeny jako plochy přestavby. To dává zájemci o lokalitu možnost plochu regenerovat.

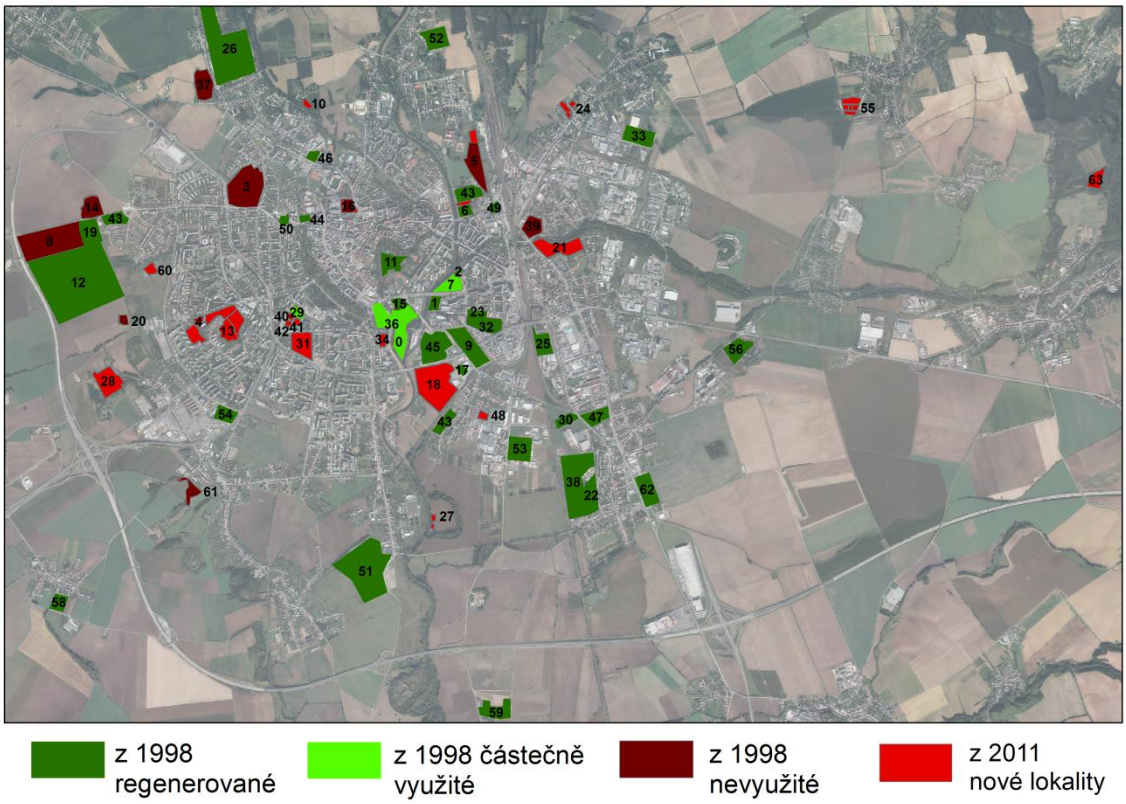
Ovšem plochy jsou dále děleny podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití, neboli plochy s rozdílným způsobem využití, které musí zájemce o plochy přestavby dodržovat:

- plochy smíšené obytné (B)
- plochy smíšené výrobní (V)
- plochy veřejné rekreace (R)
- plochy individuální rekreace (Z)
- plochy veřejného vybavení (O)
- plochy veřejného prostranství (P)
- plochy dopravní infrastruktury (D)
- plochy technické infrastruktury (T)
- plochy zemědělské (N)
- plochy lesní (L)
- plochy vodní a vodohospodářské (W).

Pokud je záměr na dané ploše shodný s požadovaným způsobem využití, je možné na ploše provádět terénní úpravy. Umisťovat stavby a jiná zařízení, která jsou uvedena v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití. S plochou není možné manipulovat, pokud záměr spadá do nepřípustného využití.

Podkladová databáze brownfields pro nový územní plán

Pro potřeby nového územního plánu vznikla databáze brownfields k roku 2011. Na území města se nacházelo 35 lokalit brownfields, což bylo podstatně méně než při předchozím průzkumu. V obr. 10 jsou spojeny obě databáze. Mnoho lokalit z databáze z roku 1998 byla regenerována, ale některé využity nebyly a vyskytují se i v databázi z roku 2011.



Obr. 10 Srovnání databáze brownfields z roku 1998 a 2011. S vyznačením nových lokalit k roku 2011. Čísla jsou dohádatelná v tab.příl. 1.

(zdroj: Magistrát města Olomouce, vlastní zpracování)

7.2.4 Územní studie

Územní studie úzce souvisí s územním plánem. Je jeho upřesněním. Jasně stanovuje podmínky využití daného území. Může tak určovat výšky budov, technické a dopravní infrastruktury, podíl zeleně, atd. Investoři je přijímají různorodě. Někdy jsou vítaným přínosem a jindy mohou kolidovat s jejich záměry. Územní studie totiž stanoví, jak dané území bude vypadat. Územní studie může být vypracována z podnětu města, nebo si jí může nechat vypracovat soukromá osoba. Náklady na vypracování hradí zadavatel. Takové studie má vypracováno několik brownfields.

7.2.5 Dotační programy

Jak již bylo zmíněno v úvodu této kapitoly, k regeneraci brownfields bylo možné využít dotační programy. Jedním z takovýchto programů byl v letech 1998 až 2005 Program na podporu rozvoje průmyslových zón, který se skládal ze čtyř podprogramů.

Pro brownfields se vztahovala Regenerace nevyužitých průmyslových areálů. Město Olomouc tento program využil k výstavbě několika průmyslových zón. Tyto zóny budou podrobně popsány v kapitole 8.1 (Financování a podpora průmyslových zón, 2005).

Město také využilo dotaci na škody z povodní z roku 2007. V té době mnoho lidí hledalo nové bydlení a město se rozhodlo opravit byty po sovětských vojácích a jejich rodinách na Černé cestě. Tím zregenerovalo dřívější brownfields a poskytlo bydlení potřebným (Magistrát města Olomouce, 2014).

7.3 Brownfields po roce 1989

Následující kapitola o brownfields, které vznikly po roce 1989 je výsledkem spojení dvou dostupných databází na území města a terénního průzkumu provedeného v rámci práce. Databáze z roku 1998 (revidovaná v roce 2001) sloužila, jako podklad pro platný uzemní plán města a databáze z roku 2011 pro podklad nově tvořeného územního plánu.

Ve městě od roku 1989 vznikla celá řada nevyužitých areálů, některé s velmi velkou rozlohou (tab. příl. 1). Tyto areály vznikly v návaznosti na ekonomické změněny, změny v geopolitickém rozložení sil a dalších. Podniky dále fungovaly i po tomto roce, ale časem svoji činnost ukončily a vznikly nevyužité areály. Velmi často se jednalo o státní podniky, které byly privatizovány. Armádní brownfields vznikly po odchodu sovětských vojsk a po zrušení mnohých vojenských posádek v souvislosti se zavedením profesionální armády. Právě armádních lokalit se v zájmovém území nacházelo mnoho. Není zcela jednoduché určit, kolik nevyužitých areálů se v Olomouci k určitému datu či roku nacházelo. Některé lokality našly své nové využití poměrně rychle, u jiných záměr přestavby trval déle. Na katastrálním území Olomouce se po roce 1989 vyskytovalo celkem 63 lokalit brownfields (Statutární město Olomouc, 2012).

Klasifikace podle původního využití

Dle klasifikace podle původního využití byly nejčetnější lokality po průmyslové výrobě (tab. 4). Celkem se jich na území Olomouce vyskytovalo 22 s rozlohou 165 ha. Jejich vznik úzce souvisel s celkovým útlumem těžké průmyslové výroby a její

orientací k lehčím odvětvím výroby. Mnohé z těchto nevyužitých podniků zabíraly velmi rozsáhlou plochu. Například Moravské železárny dosahovaly rozlohy 41,5 ha a byly celkově druhým nejrozsáhlejším brownfieldem v Olomouci.

Dalším typem dle původního využití jsou armádní lokality, kterých se vyskytovalo na katastrálním území 22 s rozlohou 146,1 ha, což je v rozloze řadilo na druhé místo. Souvisely s odchodem sovětských vojsk z našeho územní a restrukturalizací armády České republiky. Vznikaly postupně od roku 1993 až do současnosti, kdy se armáda i nadále zbavuje svých nevyužitých nemovitostí. Jsou jedním z nejproblematičtějších brownfields, protože prodej armádního majetku je zdlouhavý, často obsahují ekologické zátěže a velmi specifické stavby. Takovým příkladem může být i Letiště Něředín, které mělo rozlohu 42,4 ha a bylo rozlohou největším brownfields v Olomouci.

Olomoucko je bezesporu zemědělským krajem s jednou z nejkvalitnějších půd v České republice a starou zemědělskou tradicí, s tímto faktem souvisel i výskyt velkého množství zemědělských lokalit přímo ve městě či na jeho okraji. Četných objektů JZD, statků a výzkumných středisek se zde nacházelo 16 s rozlohou 114 ha. Velkou výhodou nevyužitích zemědělských areálů může být nízká zástavba s rozsáhlými přidruženými pozemky, nízká nebo žádná kontaminace. Pokud se kontaminace vyskytuje, bývá organického původu nebo z úkapů pohonných hmot ze zemědělských strojů.

Poměrně málo brownfields vzniklo ze sektoru služeb. Po roce 1989 sektor služeb prodělal velký rozvoj a je logické, že nedošlo ke vzniku většího počtu lokalit tohoto typu. Jednalo se o státní podniky, které postupně ukončily svou činnost. Celkem vznikly 3 lokality s rozlohou 16,7 ha.

Tab. 4 Brownfields od roku 1989 podle původního využití

typ	**četnost**	**rozloha v ha**
armáda	20	146,095
průmysl	22	165,0141
rezidence	2	14,5647
služby	3	16,7398
zemědělství	16	113,9988
celkem	63	456,4124

Zdroj: Magistrát města Olomouce, vlastní průzkum

Nejméně nevyužitých areálů v Olomouci tvořily rezidenční lokality. Rezidenční brownfields jsou poměrně snadno regenerovatelné, proto pokud nějaký vznikne, jeho opětovné využití je rychlé.

Z výše uvedených brownfields se jich většinu povedlo regenerovat. Opětovné využití našlo celkem 35 lokalit z 63 (tab. 5). Nejvíce regenerací proběhlo v zemědělských a průmyslových lokalitách, shodně po 11. Z průmyslových areálů se podařilo znovu využít 121,6 ha. Průmyslové nevyužité areály byly regenerovány z 73,7 %. Z původní funkce výrobní (V) byly změněny v některých případech na komerční (K), která více vyhovuje požadavkům na nové uplatnění. Velký počet znovu využitých průmyslových areálů se nachází v okrajové části obce, která je vhodná pro lokalizaci obchodních center a průmyslových zón. Pro záměry regenerace na průmyslové zóny a obchodní centra je vhodná průmyslová zástavba obsahující prostorné výrobní haly. Plošně rozsáhlé Moravské železárny částečně obnovily svůj provoz a část byla pronajata soukromým subjektům. Velký areál zabírala slévárna ISH, která také znovu obnovila provoz a část areálu využily jiné firmy ke své výrobě a skladům. Na pozemcích podniků Prefa Olomouc a TOS vzniklo nákupní středisko Kaufland a další prodejny. Bývalý státní cukrovar a průmyslový areál Chvalkovice byly předělány na průmyslové zóny zmíněné níže.

Nové využití nalezlo 11 zemědělských areálů s rozlohou téměř 100 ha. Zemědělské brownfields se staly jedním z nejlépe regenerovaných areálů. Celkem došlo k regeneraci na 87,7 % plochy těchto lokalit. Nacházely se na krajích obce či v extravilánu. Kombinace nízké zástavby, lokalizace v okrajové části města a nulové kontaminace je činila velmi atraktivními pro investory. Z úspěšných projektů na zemědělských brownfields je možné jmenovat například využití Výzkumného střediska zelinářského a šlechtitelského. Jednalo se o bývalý zemědělský areál s nízkým procentem zastavění a dobrou polohou u R46 směrem na Brno a Prostějov, na kterém byl vystaven velkoobchod OBI. Později došlo k rozšíření celého nákupního areálu a vzniklo nákupní středisko OC Haná. Některé objekty ústavu se nacházely v Holici, kde se nyní angažuje Přírodovědecká fakulta univerzity Palackého.

V malém počtu se v Olomouci vyskytovaly rezidenční a nevyužité lokality po službách. Ke znovu využití těchto dvou typů podle původního využití došlo bezezbytku. Rezidenční lokality zůstaly převážně po sovětských vojskách a jejich rodinách. Jednalo se o bytové domy na třech lokalitách, které byly rekonstruovány na byty a

vysokoškolské koleje. Další lokalita se nacházela v ulici Hynaisova. V této lokalitě nyní sídlí magistrát města.

Z armádních brownfields došlo k regeneraci na 8 lokalitách s rozlohou 61,6 ha. V hledání znovu využití pro tyto areály často nastávají problémy s ekologickou zátěží a zdevastovanými nemovitostmi, které se na nich nachází. Především ekologická zátěž je velmi nákladná na odstranění. Navíc většina vojenských areálů má poměrně velké procento zastavění budovami. Využito z těchto areálů bylo pouze 42 %, což je řadí mezi nejhůře regenerovatelné v Olomouci. Regenerované vojenské lokality se nacházejí v intravilánu Olomouce, většinou měly charakter kasáren, což usnadnilo znovuvyužití k rezidenčním účelům, občanské vybavenosti či službám. Příkladem znovu využití vojenské lokality je Korunní pevnůstka, nebo severní a jižní část areálu 9. Května, kde jsou umístěny školy.

Tab. 5 Znovu využité lokality do roku 2011

typ	**regenerováno**	**plocha v ha**
armáda	8	61,5896
průmysl	11	121,62
rezidence	2	14,5647
služby	3	16,7398
zemědělství	11	99,9574
celkem	35	314,4671

Zdroj: Magistrát města Olomouce, vlastní průzkum

Klasifikace podle nového využití

Nejvíce brownfields bylo regenerováno pro sektor služeb (tab. 6). Pro různé druhy komerčních areálů, kanceláří a potřeby firem došlo k znovuvyužití 15 lokalit s rozlohou 108,9 ha. Pro účely služeb v Olomouci nejlépe posloužily bývalé zemědělské areály. Pro tento účel jich bylo regenerováno 6. Jak již bylo poznamenáno zemědělské lokality mají nízkou zástavbu a poměrně rozsáhlé pozemky, které jsou vhodné pro umístění různých druhů komerčních funkcí. Jejich výhodou je též poloha na okraji obce, kam se tyto komerční funkce umisťují s návazností na dopravní infrastrukturu. Příkladem je umístění logistického centra společnosti Albert a dalších firem, které jsou postaveny na bývalém státním podniku Lotos.

Pro průmysl bylo využito 10 lokalit s rozlohou 122,9 ha. Regenerace pro výrobu dosáhla největší rozlohy. Průmyslové areály potřebují velkou plochu na své výrobní haly a sklady vyrobených materiálů. Nejvíce znovu využitých lokalit pro průmysl pocházelo původně také z průmyslu. Již vybudované haly, sklady a infrastruktura pro tyto účely slouží velmi dobře. Průmyslových brownfields obnovených opět pro průmysl bylo celkem 7. Některé podniky obnovily svou činnost, jako například Moravské železárny nebo strojírny TOS.

Velký rozvoj zaznamenala občanská vybavenost, která byla úspěšně umístěna na 6 lokalitách brownfields s rozlohou 53,4 ha. Pro její účely nejlépe posloužily armádní areály na 5 lokalitách. Vojenské kasárny a jejich budovy se staly vhodnými pro umístění škol a zařízení pro vzdělávání. Jako příklad může posloužit již zmíněná Korunní pevnůstka (z části muzeum) nebo mateřská a základní škola pro sluchově postižené v jižní části areálu 9. Května. Pro rezidenční účely byly regenerovány byty po sovětských vojácích a jejich rodinách a jeden průmyslový objekt.

S odlivem pracovní síly z primárního sektoru a tedy i ze zemědělství došlo k regeneraci četných zemědělských areálů, ovšem opětovně pro zemědělskou výrobu byly obnoveny jen 2 lokality s rozlohou 8,5 ha. Oba tyto zemědělské areály se nachází v extravilánu samotné Olomouce. Syntézu původního využití a nového využití je možné si prohlédnout v tab. příl. 2.

Tab. 6 Znovu využití brownfields do roku 2011

znovu využití	**četnost**	**rozloha v ha**
občanská vybavenost	6	53,392
průmysl	10	122,9151
rezidence	2	14,4937
služby	15	108,932
zemědělství	2	8,5218

Zdroj: Magistrát města Olomouce, vlastní průzkum

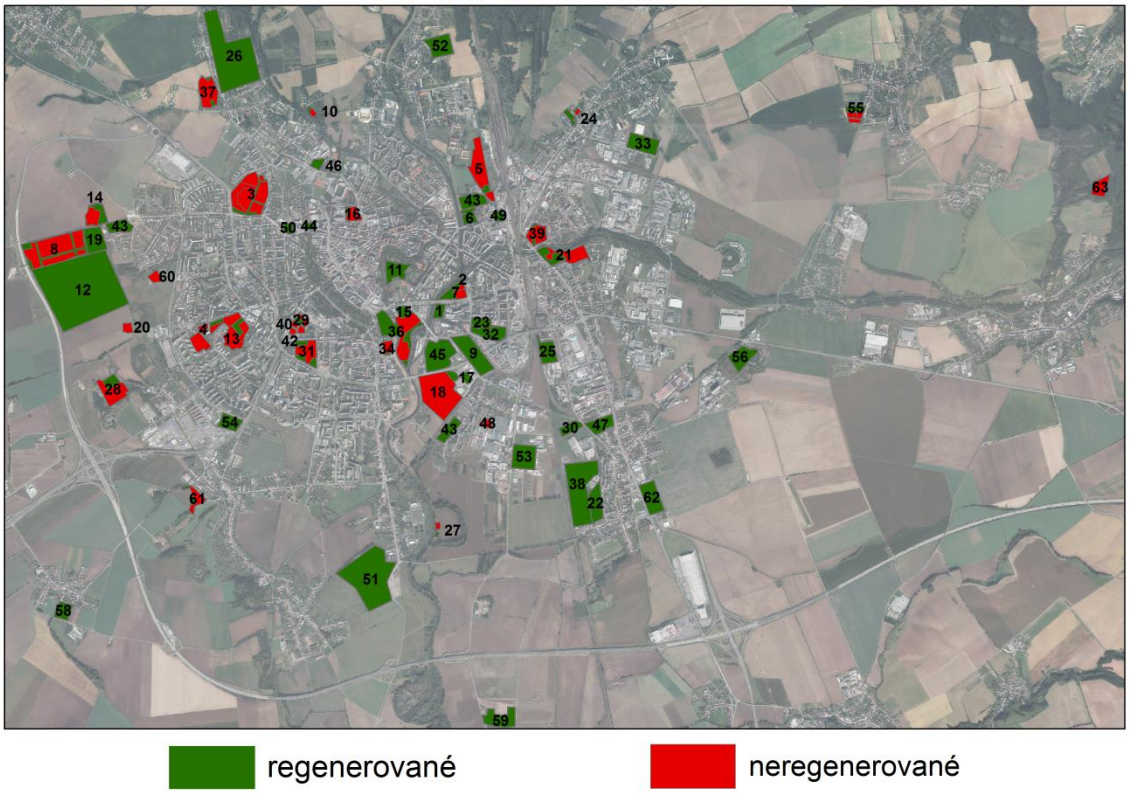
Z obr. 11 je patrné rozložení lokalit v Olomouci a to zda byly již regenerovány či zůstávají stále brownfields. Nejvíce nevyužitých lokalit vzniklo v jihovýchodní části města. V této části města byla soustředěna průmyslová výroba a četné vojenské areály. Ovšem v této části města došlo k velmi úspěšné regeneraci vzniklých areálů. Tyto regenerace korespondovaly s cíly územního plánu na přeměnu jihu a východu Olomouce v komerční funkci s návazností na nové dopravní cesty. Vznikly zde rozsáhlé průmyslové zóny, podnikatelské areály a obslužná centra.

V posledních letech probíhají úspěšné projekty přímo v návaznosti na městské centrum, kde se nacházely četné průmyslové areály. Ty jsou v centu města nežádoucí a většina se jich přesunula do okrajových částí města. Tyto lokality po sobě v některých případech zanechaly kontaminované prostory a nemovitosti. Projekty směřované do jádra města mají charakter služeb a vzdělávání, které přináší oživení do centra města.

Ne zcela se podařilo regenerovat brownfields v západní a severní části města, kde se nachází množství vojenských objektů a objektů s předpokládanou kontaminací. Právě nejrozsáhlejší lokality, které zatím stále čekají na nové využití, jsou většinou vojenského charakteru. Po odchodu sovětských vojsk zde často zůstaly zdevastované budovy a znečištěné pozemky.

Obecně lze říci, že v regeneracích je velmi důležitá poloha samotné lokality. Aby byl brownfield znovuvyužit, musí mít dobré napojení na dopravní cesty a vhodnou polohu v intavilánu nebo okrajové části obce. Dále je vhodná nízká zástavba popřípadě stavby, které jsou v dobrém stavu a vyhovují plánovanému záměru. Kontaminace půdy je značnou nevýhodou pokud se brownfield nachází v ne zcela příhodné lokalitě. V takovém případě je jeho regenerace dosti složitá. Neméně důležité je i odvětví záměru, které se musí shodovat s funkčním využitím v územním plánu. U většiny

brownfields bylo využití v ÚPnSU Olomouc stanoveno či změno na nějaký druh komerční funkce, která povolovala poměrně široké pole možného využití, od velkoobchodních zařízení až po výrobu.



Obr. 11 Lokality brownfieds od roku 1989, vyznačení dnes již využitých lokalit a přetrvávajících brownfields. Čísla jsou dohádatelná v tab. příl. 1.

(Zdroj: Magistrát města Olomouce, vlastní průzkum, vlastní úprava)

7.3.1 Zhodnocení možností města Olomouce ovlivnit regenerace brownfields

Město má nejlepší předpoklady ovlivnit regeneraci nevyužitých lokalit v jejím vlastnictví. V takovém případě může s brownfieldem nakládat dle vlastních možností a získat na svůj záměr dotace. Tímto způsobem vznikla například průmyslová zóna Keplerova, kde pozemky vlastnilo samo město.

Pokud je pozemek ve vlastnictví soukromém, jsou možnosti města dosti omezené, ale i přesto mají svou váhu. Město může napomoci v regeneraci území změnou v územním plánu. Nejvíce brownfields vzniklo po roce 1989. V různých částech města postupně ukončilo svou činnost řada podniků. V ÚPnSU Olomouc měly plochy

brownfields určenou svou funkci, často již nevyhovující. Příkladem můžou být vojenské areály, které ztratily své využití. Pokud by jim funkce A (armádní) zůstala, jen těžko by došlo k znovuvyužití, to samé platí i pro zemědělské lokality. Město přispělo k regeneraci tím, že změnilo funkční využití na mnohem atraktivnější. To přilákalo mnoho investic na nevyužité areály, většinou do komerčního sektoru.

Jistou a dosti diskutabilní možností může být udělení pokuty až do 100 000 Kč právnické nebo fyzické osobě, pokud tato osoba je podnikatelem a neudržuje pořádek a čistotu na pozemku, který užívá nebo vlastní, takovým způsobem, že narušuje vzhled obce (Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích). Tato možnost je stanovena v Zákoně č. 128/2000 Sb., o obcích, ovšem v praxi není moc využívána. Nejčastěji ji lze uplatnit v případě, že by lokalita narušovala vzhled historického centra nebo jiné památky.

V regeneracích vždy záleží na postoji samotného vlastníka dané lokality. Pokud on sám nebude mít snahu nějakým způsobem naložit se svým nevyužitým pozemkem, není takřka žádná možnost, jak ho k tomu donutit. Město mu může jen pomoci atraktivnějším funkčním využitím v územním plánu nebo poskytnout jisté „know-how“. Popřípadě se podělit o náklady na výstavbu infrastruktury, jako tomu bylo u stavby Galerie Šantovka. (Magistrát města Olomouce, 2014)

7.4 Revize brownfields v Olomouci a jejich klasifikace

Trh s nemovitostmi je rychle se měnící odvětví. Nemovitosti jsou prodávány, nakupovány a někdy ztratí své využití a stanou se z nich brownfields, ale i o ty může být značný zájem. V lokalitách brownfields dochází k regeneracím a jejich znovuvyužití, proto databáze o brownfields poměrně rychle ztrácí svou aktuálnost. Data o brownfields jsou zaznamenána v tab. příl. 3

7.4.1 Metodika pro průzkum brownfields

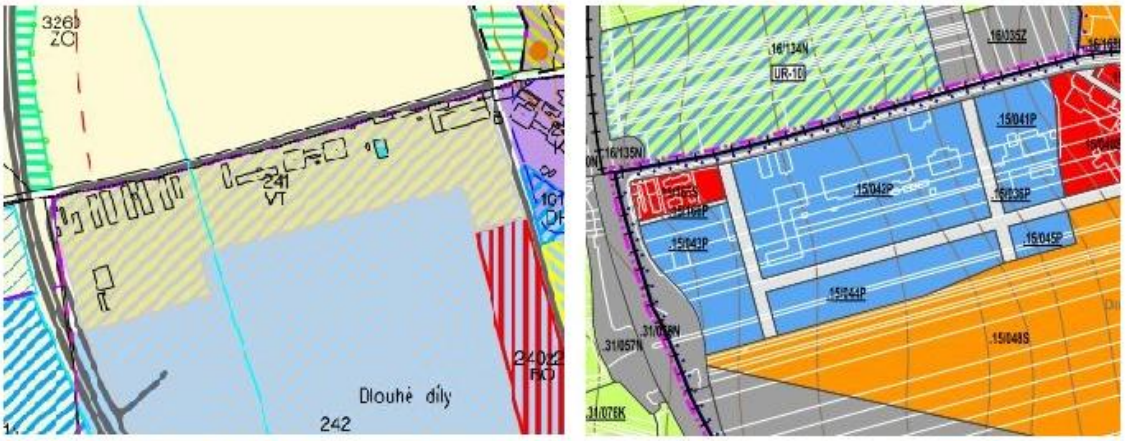
Základním předpokladem pro získání kvalitních a ověřených informací je spolupráce s místní samosprávou. V případě diplomové práce probíhala konzultace s Magistrátem města Olomouc. Magistrát poskytl podkladová data ohledně brownfields, která byla následně ověřena a doplněna terénním průzkumem.

Terénní průzkum byl vykonán pěší formou, aby došlo k zachycení plného rozsahu problematiky na dané lokalitě. Každá lokalita brownfields byla vyfotografována, aby bylo možné dle potřeby doplnit vizuální informace o nevyužité lokalitě. Mnoho brownfields v Olomouci je vojenského původu a přístup k nim není zcela možný. Situace je podobná u některých brownfields civilního původu. Často jsou oploceny a obehnány neprůhlednými zábranami, aby nedošlo k vniknutí neoprávněných osob. V takovém případě byla lokalita prozkoumána navíc z leteckých snímků. Změny byly zaznamenány do tabulkového editoru Microsoft Excel a zpracovány v ArcMapu.

7.4.2 Lokality brownfields v Olomouci

Není zcela jednoduché říci, kolik brownfields se na území Olomouce nachází. V podkladové databázi brownfields pro ÚPnSU se nacházelo celkem 45 lokalit, z nich většina našla své nové využití.

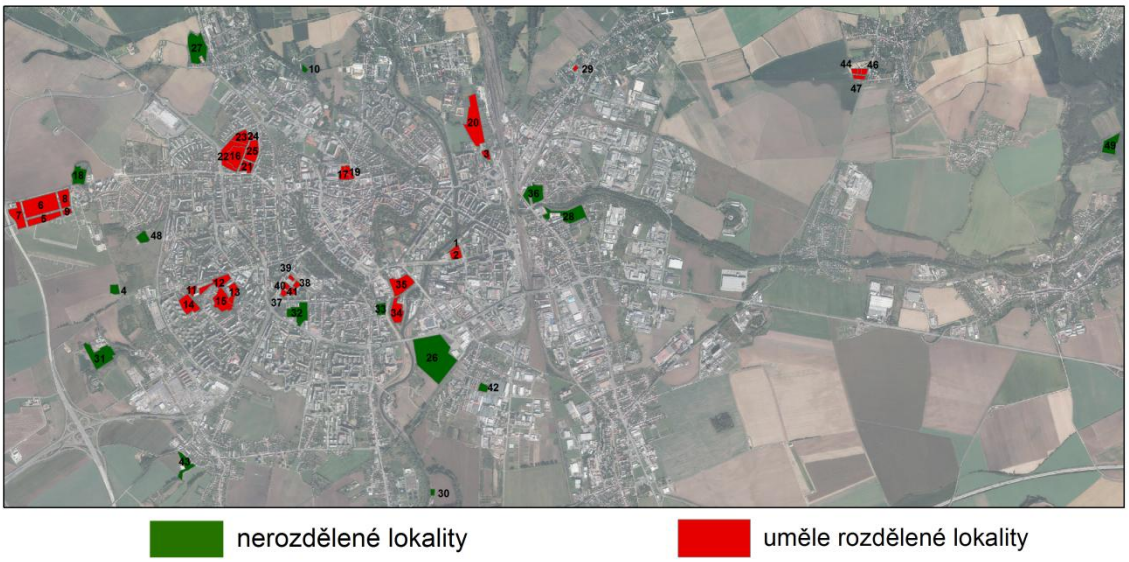
Po revizi nevyužitých lokalit z nového územního plánu bylo lokalizováno na území Olomouce 49 brownfields s rozlohou přibližně 111 ha (tab. příl. 3.). Samotný počet nevyužitých lokalit je poměrně zavádějící, jelikož mnoho lokalit se nachází na jednom místě. Daly by se pokládat za jednu lokalitu, ovšem v územním plánu jsou rozsáhlejší brownfields rozděleny do několika funkčních ploch s odlišným využitím nebo mají již navržené dopravní cesty a proto jsou uváděny plochy jednotlivě (obr. 12). Nedošlo tedy k výraznému nárůstu nevyužitých území jen k jistému rozdělení na menší části. Například Kasárna Neředín byla brána v ÚPnSU Olomouc jako jeden areál, kdežto v novém územním plánu je rozdělena na pět dílčích ploch.



Obr. 12 Porovnání stávajícího územního plánu a nového územního plánu na Kasárně Neředín.

(zdroj: Statutární města Olomouce, 2013)

Pokud budeme brát podobné rozdělení brownfields jako v ÚPnSU Olomouc, nachází se v Olomouci k roku 2014 pouze 29 nevyužitých lokalit, tedy podstatně méně než v roce 1998, kdy byl pořízen ÚPnSU Olomouc. Pro lepší srovnání budeme počítat s rozdělenými lokalitami na více jednotlivých brownfields jako s jednou lokalitou u klasifikace podle původního využití. V takovém případě bude Kasárna Neředín brána jako jeden brownfield a ne 5 dílčích areálů. Oproti předchozímu zjišťovacímu období se nachází v Olomouci o 16 nevyužitých lokalit méně se značně menší rozlohou.



Obr. 13 Rozdělené a nerozdělené nevyužité lokality. Čísla jsou dohádatelná v tab.příl. 1.
(zdroj: Magistrát města Olomouce a terénní průzkum, vlastní úprava, 2014)

Rozloha nevyužitých území se výrazně snížila z 375 ha na 111 ha. Tuto významnou změnu zapříčinilo především zmenšení nevyužité lokality letiště Neředín o přistávací dráhy, znovuobnovení provozu Moravských železáren a regenerace dalších rozsáhlých areálů.

7.4.3 Klasifikace brownfields v Olomouci

Roztřídění nevyužitých lokalit podle různých druhů klasifikace pomůže utřídit informace. Získané poznatky napomohou k vytvoření finální klasifikace a typologie brownfields v Olomouci.

Klasifikace podle původního využití

Jednou z nejpoužívanějších klasifikací je klasifikace podle původního využití. Jelikož se jedná o klasifikaci, která pracuje s minulostí objektů, tedy pro jaký účel původně sloužily. Klasifikace podle původního využití umožňuje odhadnout některé vlastnosti zájmové lokality, například jestli je zde riziko kontaminace a o jakou kontaminaci se může jednat (Kadeřábková, 2009).

Olomouc je netypickým městem se značným zastoupením armádních brownfields (tab. 7). Na katastrálním území se nachází 13 armádních lokalit. V Olomouci armádní lokality tvoří nejrozsáhlejší nevyužité areály a také jedeny z nejhůře regenerovatelných. Vyznačují se velkou různorodostí, co se týče plochy, druhu a množství zástavby). Kontaminace půdy úkapem maziv a pohonných hmot, vzhledem k vojenské technice je poměrně velká. Rozlohou je tento typ nejrozsáhlejší. Celková rozloha armádních brownfields je 71,97 ha. Největší armádní areály dosahují až 16 ha. Zastavění tohoto typu brownfields bývá poměrně velké různým typem hal a kasáren pro vojáky.

Dalším typem s výrazným zastoupením jsou průmyslové brownfields, celkem 10 lokalit. Nevyužité průmyslové lokality nezabírají tak velkou plochu jako armádní areály, jedná se o 30,16 ha. Největší průmyslové plochy dosahují 6 ha. Kontaminace je u některých dosti pravděpodobná vzhledem k jejich předchozímu využití, kdy se zde například uskladňovaly pohonné hmoty.

Pro zemědělské účely sloužilo 5 lokalit, dnes označovaných jako brownfields. Jejich rozloha činí 8,76 ha a jejich průměrná rozloha se pohybuje kolem 1,5 ha. Obecně mají zastavění budovami poměrně nízké, u některých lokalit takřka nulové.

Jeden brownfield o rozloze 0,3 ha podle předchozího využití sloužil k občanské vybavenosti.

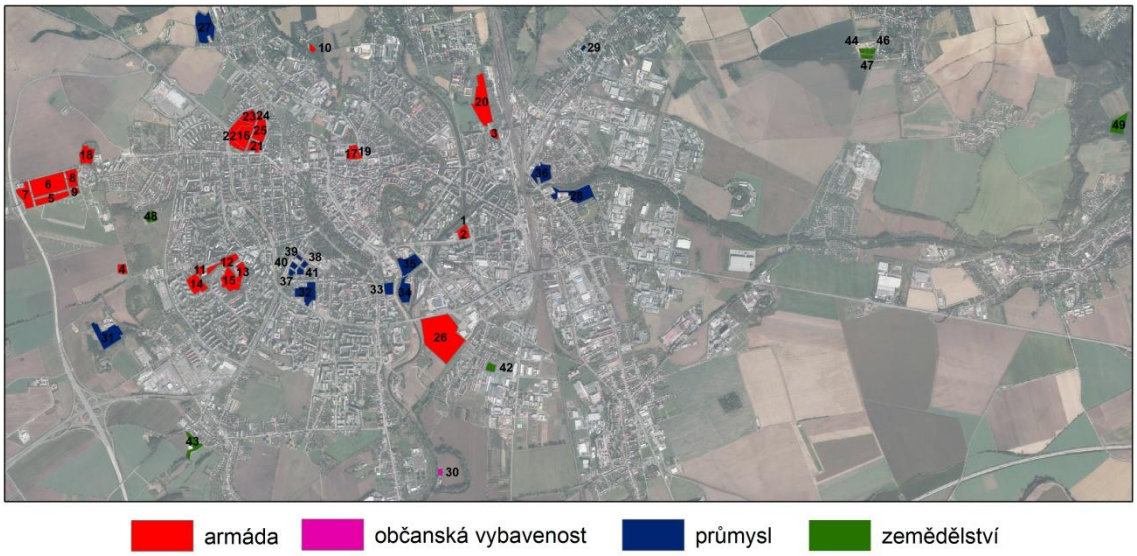
Tab. 7 Typy brownfields podle předchozího využití

předchozí využití	**celková rozloha**	**počet lokalit**
armádní	71,97	13
průmyslové	30,16	10
zemědělské	8,76	5
ostatní	0,3	1
celkem	111,19	29

Zdroj: ČÚZK, 2014, vlastní úprava

Podle územního plánu jsou některé brownfields rozděleny do více ploch, celkem do 49. V takovém případě se původně armádních ploch nachází v katastrálním území Olomouce 26, průmyslových 14, zemědělských 8 a jeden areál původně určený pro občanskou vybavenost (obr. 14).

Rozmístění armádních nevyužitých areálů ve městě není nijak uspořádané. Nejvíce lokalit se nachází v intravilánu obce, další armádní areály jsou v pomezí, tady na okraji obce. Průmyslové brownfields jsou rozloženy spíše v jižní části města v jeho intravilánu a tři lokality jsou v pomezí. Zemědělské areály se nacházejí v pomezí města a dvě lokality v extravilánu.



Obr. 14 Brownfields podle předchozího využití. Čísla jsou dohádatelná v tab.příl. 3.
(Zdroj: Magistrát města Olomouce 2014, terénní průzkum, vlastní úprava)

Klasifikace podle využití ploch z nového územního plánu

Využití ploch s rozdílným způsoben využití (B, V, R, atd.) se stává jedním z nejdůležitějších kritérií pro využití brownfields (tab.8). Pokud záměr není v souladu s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, nelze ho bez změny v územním plánu realizovat. Všech 29 nevyužitých lokalit je rozděleno do celkem 49 ploch. Každá z těchto ploch na lokalitě brownfields má stanovené svoje využití. Na zájmových plochách se vyskytují plochy smíšené obytné (B), plochy veřejného vybavení (O), plochy veřejné rekreace (R) a plochy smíšené výrobní (V).

Tab. 8 Brownfields podle využití z nového územního plánu

typ plochy	rozloha	počet
smíšené obytné	58,53	28
veřejné vybavení	19,36	11
veřejná rekreace	11,71	4
smíšené výrobní	21,59	6

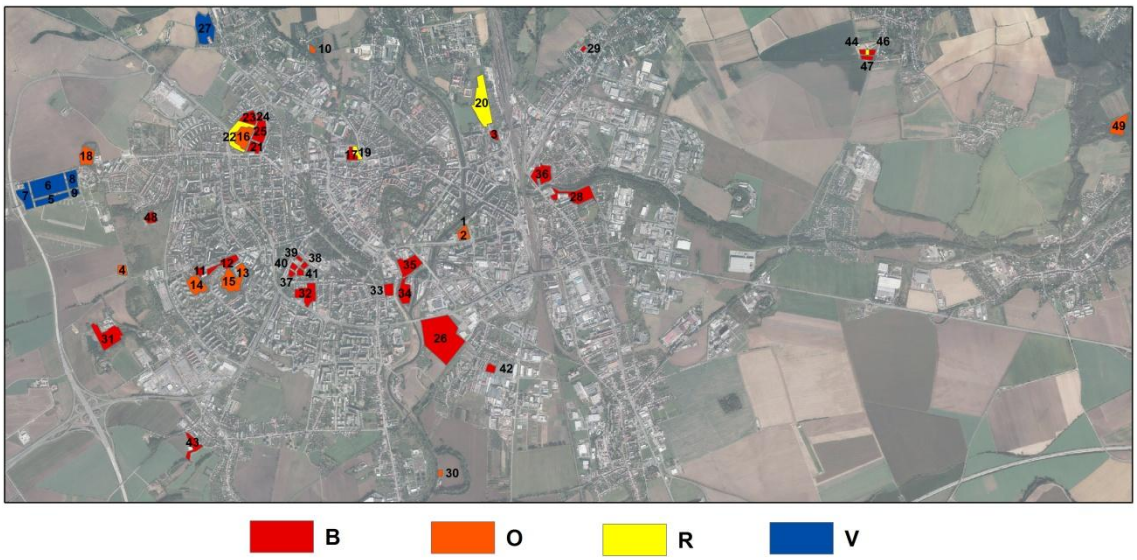
Zdroj: Statutární město Olomouc 2012, vlastní úprava

Nejvíce ploch má využití jako smíšené obytné. Jedná se o značnou změnu, jelikož žádná z ploch v minulém využití neměla funkci obytnou (obr. 15). Nejvíce ploch určených pro bydlení bylo původně průmyslovými areály. Tyto areály se nacházejí především v intravilánu obce a je tedy pochopitelné tyto plochy směřovat k obytné funkci.

Celkem 11 ploch má využití občanská vybavenost. Nejvíce těchto ploch původně sloužilo k armádním účelům, jedná se tedy i o pevnosti kolem centra Olomouce. Veřejná vybavenost se nachází na plochách jak v intravilánu obce, tak v jeho pomezí. V extravilánu se nachází jedna plocha.

Veřejno rekreaci lze nalézt na lokalitách s malým procentem zastavění. Situovány jsou v zastavěné části obce.

Plochy smíšené výrobní jsou soustředěny do okrajových částí obce na plošně velké území. Původně se jednalo o dvě lokality. Jedna je rozdělena do 5 ploch smíšených výrobních, druhá lokalita zůstala nerozdělena



Obr 15. Využití ploch na brownfields z nového územního plánu města Olomouce. Čísla jsou dohádatelná v tab.příl. 3.

(Zdroj: Statutární město Olomouc 2012, vlastní úprava)

Klasifikace podle vlastnické struktury

Vlastnictví nemovitosti je jedním z nejdůležitějších předpokladů regenerace brownfields a jejich nového využití. V zásadě platí, že čím jednodušší je vlastnictví, tím lépe se bude s danou lokalitou manipulovat. Pokud lokalitu vlastní více než jeden vlastník , hůře se hledá řešení schůdné pro všechny jednající strany (Ferber, 2006).

Klasifikace podle vlastnické struktury může být provedena podle počtu vlastníků, zda je vlastník soukromá osoba nebo je objekt ve vlastnictví veřejném, či zda je vlastnictví smíšené, tedy část vlastní soukromá osoba a část veřejný sektor. Plochy na Brownfields v Olomouci jsou děleny podle počtu vlastníků. To znamená, zda je vlastník jeden, dva a více. Dále podle typu vlastnictví, tedy soukromé, veřejné (možně rozdělit na stát a město) a smíšené (tab. 9).

Tab. 9 Počty vlastníků u brownfields v Olomouci a typ vlastnictví

počet vlastníků	**celkem**	**soukromé**	**státní**	**městské**	**smíšené**
jeden	35	26	7	2	
dva	5				2
několik	8				6

Zdroj: Nahlížení do katastru nemovitostí 2014, vlastní úprava

8 Úspěšné projekty revitalizace brownfields v Olomouci

Pro pochopení, proč určitý brownfield byl úspěšně znovu využit a jiný nebyl, je třeba prozkoumat již provedené revitalizace. V Olomouci došlo od roku 1998, kdy byl schválen ÚPnSU Olomouc, k regeneraci zhruba 346 ha nevyužitých areálů. Jednalo se o obnovu z průmyslových, armádních a zemědělských areálů na převážně komerční a průmyslová centra. V některých brownfields došlo k obnovení výroby, nebo k oživení lokalit za původním účelem.

8.1 Vznik průmyslových zón na brownfields

Koncem devadesátých let byla Olomouc velmi dynamickým městem a ve snaze přilákat investory a přímé zahraniční investice, využila vládního Programu podpory rozvoje průmyslových zón. Postupně v letech 1998 – 2002 vzniklo na 2000 pracovních míst s efektem subdodavatelství pro další firmy. Vzhledem k omezené rozloze pozemků města došlo k regeneracím některých lokalit a doplňování a intenzifikaci stávajících průmyslových ploch.

8.1.1 Průmyslová zóna Keplerova

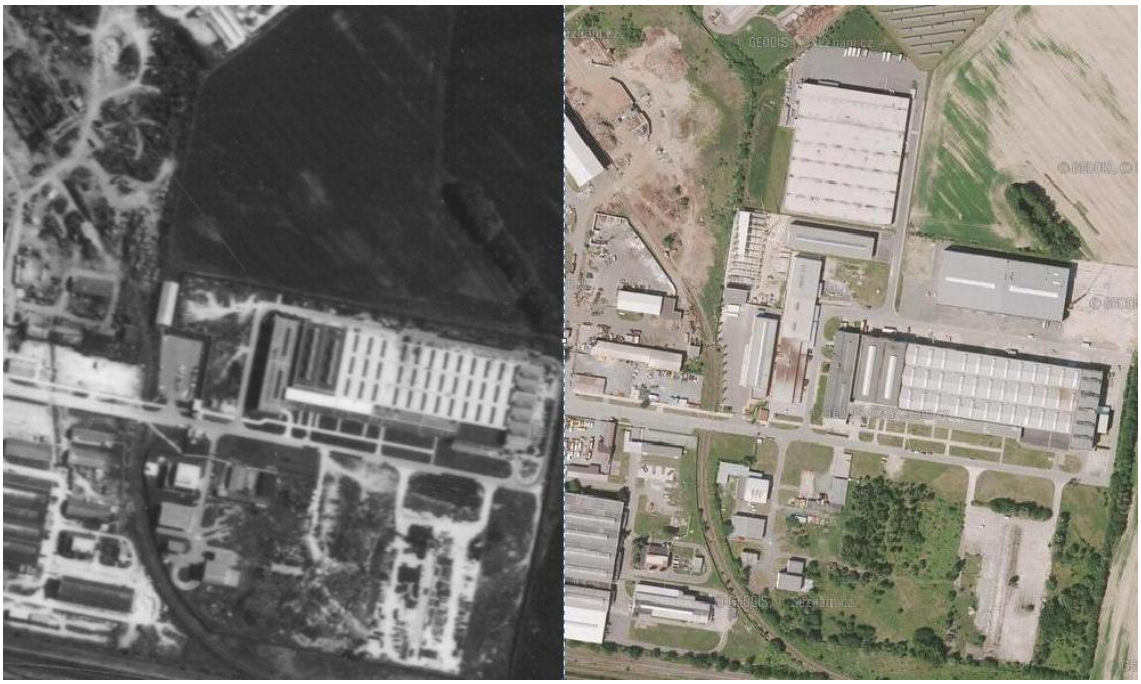
V letech 1999 – 2000 v areálu bývalého akciového cukrovaru nechalo město vybudovat průmyslovou zónu. Jednalo se o rekonverzi zdevastovaného pozemku brownfield. Došlo k demolici některých budov a k úpravám rozsáhlých pozemků cukrovaru. K samotné lokalitě brownfield se dále přidružily další pozemky pro průmyslovou zónu (obr. 16). Na lokalitě o 17 ha byla zbudována technická infrastruktura v ceně 30 mil. Kč za přispění 14,4 mil. Kč z podporů průmyslových zón. Průmyslová zóna vytvořila po obsazení investory 900 pracovních míst (Statutární město Olomouc, 2012).

Obr. 16 Porovnání leteckých měřických snímků z roku 1991 (vlevo) a leteckého snímku z roku 2013 (vpravo)

(Zdroj:VGHMÚř Dobruška, 1991 a mapy.cz, 2013)

8.1.2 Průmyslová zóna Železniční

Průmyslová zóna železniční navazuje na stávající průmyslovou lokalitu u Chválkovic a Bělidel. Při prostudování leteckých snímků z roku 1991 a těch současných je parné, že se jednalo o lokalitu s malou intenzitou využití (obr. 17). Během přípravy této zóny došlo k ozdravení pozemků, průmyslových nemovitostí a úspornému řešení další výstavby. Momentálně je vybavena veškerými inženýrskými sítěmi a má rozlohu 17 ha (Statutární město Olomouc, 2012). Zóna měla navazovat na plánovaný východní dálniční obchvat města. Lokalita nebyla a není ve vlastnictví města. Po roce 1989 byl areál privatizován a postupně rozprodáván. O její regeneraci se zasloužili soukromé osoby (Magistrát města Olomouce, 2014).



Obr. 17 Porovnání leteckých měřických snímků z roku 1991 (vlevo) a leteckého snímku z roku 2013 (vpravo)

(Zdroj:VGHMÚř Dobruška, 1991 a mapy.cz, 2013)

8.1.3 Průmyslová zóna Pavelkova

Průmyslová zóna Pavelkova vznikla na základech předešlé průmyslové výroby. Vzhledem k udržitelnému rozvoji se jedná podobně jako v průmyslové zóně Železniční a Keplerova o značné úspory v území. Pro vznik zóny muselo město 2,6 ha pozemků vykoupit a zainvestovat do dopravní infrastruktury. Dále asistovalo při zajišťování dalších pozemků pro rozvoj firem, které se zde rozvíjely. Momentálně má lokalita rozlohu 10,5 ha (Statutární město Olomouc, 2012).

8.2 MILO Olomouc – Šantovka

Regenerace areálu MILA patří k jedněm z největších projektů tohoto typu v České republice. Postupně by mělo dojít k znovuvyužití 11 ha po průmyslové výrobě (obr. 18).

Historie

MILO Olomouc je spojeno s židovskou rodinou Heikornů, která od roku 1896 ve městě obchodovala s cukrem a lihem. Pro umístění závodu našli nové místo jižně od historického centra u městské plynárny. Prostor se nachází nedaleko řeky Moravy, rameno Moravy Mlýnský potok tvořil v areálu říční ostrov. Většina budov byla situována do meziříčí Moravy a Mlýnského potoka a říční ostrov sloužil jako územní rezerva. Rodina Heikonů se v Olomouci angažovala až do roku 1938. V roce 1942 došlo ke změně názvu na MILO – WERKE s.r.o a sloužilo pro potřeby německé armády. Při osvobozování došlo k bojům v areálu a ten byl poměrně poškozen. Mezi léty 1948 a 1960 bylo MILO znárodněno. Zaměřilo se na výrobu rostlinného oleje, jedlého tuku, mýdla, mýdlových prášků a margarínů. Pod podnik MILO bylo zařazeno dalších 10 podniků. Od roku 1960 nastává další překotný rozvoj společnosti spojen s novými technologiemi. Vrací se k výrobě kosmetiky a uzavírá smlouvu s firmou Schwarzkopf. Značné změny nastaly po roce 1989, kdy se rozpadl koncern Tukového průmyslu a od roku 1990 se stává MILO samostatným státním podnikem. V následujícím roce je privatizováno a stává se akciovou společností. V roce 1997 areál značně poškodila povodeň a k roku 2001 je ukončena výroba. Část budov byla pronajata a část chátrala. V roce 2005 se stal majitelem areálu ZENMEX s.r.o., který začal pro podnik hledat nového investora. V současnosti je majitelem společnost SMC Development a.s., která naplánovala novou městskou čtvrť na bývalém podniku MILO o rozloze 11 ha s investicí 10 mld. Kč (Šantovka, 2010).

Obr. 18 Vývoj areálu MILO v letech 1954, 1991 (horní řada z leva), 2003 a 2013 (dolní řada z leva) (Zdroj: Kontaminace.cenia 2009, VGHÚř Dobruška 1991, mapy.cz 2003 a 2011)

Příprava pozemků a plánování

Pozemek MILA byl zastavěn budovami na výrobu i sklady. Procento zastavění činilo asi 40 %, což ho řadilo mezi značně zastavené brownfields. Demolice budov v areálu začala v roce 2008 prováděnou firmou dnes již v likvidaci Demolice Real. Odstraňování budov trvalo déle než jeden rok a skončilo v polovině roku 2009. Budovy bylo třeba prohlédnout a specialista musel rozhodnout, zda bude budova rozebírána ručně či ne, a které části se budou recyklovat a které půjdou do nebezpečného odpadu. Došlo k odvozu 40 tis. tun odpadu, který byl recyklován a použit na jiných stavbách.

Dále 60 tis. tun suti zůstalo v areálu pro použití na stavbu čtvrti Šantovka. V areálu se nacházel také nebezpečný odpad v množství 1 tis. tun, který bylo třeba zlikvidovat (pro představu 1 Tatra 815 uveze zhruba 20 t). Cena demolic a scelení pozemků stálo několik stovek mil. Kč.

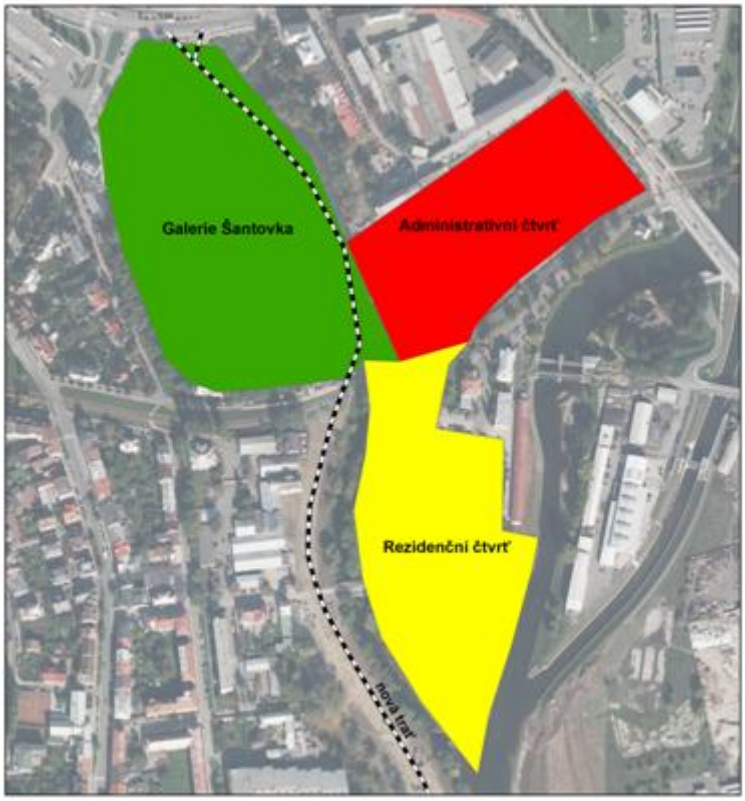
Kromě samotné demolice došlo také k archeologickému průzkumu dle stavebního zákona a posouzení vlivu stavby na životní prostředí. V procesu EIA došlo ke kladnému vyjádření, a proto projekt nebyl posuzován podle § 7 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (Informační systém EIA, 2014). Vzhledem k velkému zájmu veřejnosti o výstavbu nové čtvrti, uskutečnil investor v červnu roku 2010 veřejnou prezentaci projektu. Veřejnost měla možnost prohlednout si fotky MILA před demolicí a nové návrhy od architektů londýnského ateliéru Benoy spolupracujícím s českobudějovickým Ateliérem 8000. Veřejnost měla možnost debaty s architekty, zástupci investora a města Olomouce, tvůrce územního plánu města i dalšími odborníky.

Výstavba

Po přípravě pozemků a návrhových pracích přišla na řadu v roce 2012 samotná výstavba komplexu. Je rozdělena do tří etap.

První etapa počítala s výstavbou multifunkčního centra Galerie Šantovka se 180 obchody, multikinem a dalšími službami v těsné blízkosti centra Olomouce. Součástí této části výstavby byla tramvajová trať spojující centrum s Novými sady (obr 19). Tramvajová trať je společným projektem města a investora s celkovými náklady 756 mil. Kč (Kolesárová, 2010). Na stavbě Galerie se podílelo celkem 500 stavebníků a mnoho subdodavatelů. Plánovaná stavba měla trvat 19 měsíců a nakonec se protáhla na 21 měsíců. Dnes je první etapa dokončena včetně první etapy tramvajové trati a zprůtočnění koryta Mlýnského potoka. Dle tiskových zpráv zde mělo najít zaměstnání na 1500 lidí.

Druhou etapou má být výstavba rezidenční čtvrti v jižní části areálu s 500 byty pro střední a vyšší třídu obyvatel. Třetí etapa počítá s výstavbou administrativního komplexu ve východní části. Tyto dvě etapy zatím neodstartovaly svou výstavbu. (Šantovka, 2010)



Obr. 19 Jednotlivé části areálu Šantovka s novou tramvajovou tratí
(Zdroj: vlastní úprava)

8.3 Korunní pevnůstka

Tato nemovitost může posloužit jako dobrý příklad regenerace vojenského areálu se zapojením několika stran zájmu. Budována byla již v průběhu 18. a 19. století, jde tedy o poměrně starou stavbu. Pevnůstka se do vlastnictví města dostala koncem 20. stol. a od roku 2008 je v držení občanského sdružení Muzeum olomoucké pevnosti, které pracuje na její obnově. Jedna z renovovaných budov je i Pevnost poznání, jejíž obnova byla vyčíslena na 150 mil. Kč. Vybudování návštěvnického centra má na starosti Přírodovědecká fakulta univerzity Palackého. Korunní pevnůstka je příkladem spolupráce několika subjektů na jednom společném projektu. Občanské sdružení, akademická sféra a město. (Muzeum Olomoucké pevnosti, 2013) Mimo jiné dnes areál Korunní pevnůstky slouží také jako plocha pro koncerty a pořádání festivalů.

9 Klasifikace brownfields z hlediska jejich opětovného využití

Klasifikace si klade za cíl vytvořit bodové ohodnocení brownfields na základě dostupných parametrů. Podle přidělených bodů bude možné jednotlivé lokality mezi sebou porovnat. Měla by dát odpověď na otázku, na které brownfields by se měla soustředit největší pozornost, neboli které lokality se neobejdou bez zásahu veřejné správy. Naopak vyloučí nevyužité areály s dobrými předpoklady pro brzké využití bez pomoci veřejného sektoru. Tato klasifikace bude částečně verifikována při zkoumání brownfields z 90. let, které již našly opětovné využití.

Příkladem pro vytvoření klasifikace byly materiály Jiřiny Bergastt Jackson, která působila v Olomouci.

Námětem pro bodový systém se stala publikace *Technické a geografické aspekty integrace neprůmyslových brownfields do území* (Kuda, Smolová, 2007). V této knize autoři popisují kategorizace a metody vyhodnocování brownfieldů.

9.1 Vytvoření pasportů pro klasifikaci brownfields

Pro nashromáždění dat vhodných pro klasifikaci došlo k vytvoření pasportů jednotlivých brownfields. Každý pasport obsahuje základní informace o nevyužitém areálu. Tyto informace jsou použity do klasifikace, tedy obsahují i jednotlivá hodnocená kritéria a další zjištěné informace. V pasportu je možné také nalézt fotku a schematickou mapku s obrysem areálu. Jednotlivé pasporty je možné nalézt v pasportové přílohy.

Inspirací pro jejich vytvoření se staly pasporty vytvořené pro průzkum nevyužitých lokalit v Olomouckém kraji, který organizovala Katedra geografie Přírodovědecké fakulty Univerzity Palackého v Olomouci (Szczyrba, 2006) (obr. příl. 3).

9.2 Vytvoření systému hodnocení využitelnosti brownfields

Pro zvolení hodnotících kritérií bylo potřeba prozkoumat již využité lokality a vytvořit pasporty pro brownfields, které budou dané informace obsahovat. Samotná

kritéria by měla být zvolena tak, aby bylo možné jednotlivé nevyužité plochy mezi sebou porovnat.

9.2.1 Srovnání úspěšných projektů s dosud nevyužitými brownfields

Přednosti znovu využitých lokalit, které dříve byly brownfields

Pokud se podrobněji podíváme na úspěšně projekty regenerací brownfields všimneme si několika zásadních věcí, které se odehrály na těchto lokalitách. Jednou z těchto věcí je vybavenost pozemků. Regenerované lokality měly vesměs vytvořené zasíťování infrastrukturou nebo byly zasíťovány dodatečně, jak tomu bylo u průmyslových zón. Tím dochází ke snížení nákladů pro investora.

Většina regenerovaných lokalit měla výhodnou funkci v územním plánu, která často láká pro výstavbu komerčních funkcí a bydlení. Pokud by v územním plánu zemědělským brownfields zůstala zemědělská funkce využití, nebylo by zde možné vystavět komerční areály a město by přišlo o značné přímé investice a vzniklá pracovní místa. Jako příklad je možné uvést ZD drůbežárna na Hamerské ulici, kde nyní stojí sklady a kontrola nákladních vozidel.

Dalšími přednostmi těchto nevyužitých areálů byly konsolidované vlastnické vztahy. Respektive vlastníků mohlo být i více, ale jednali ve shodě. V zásadě je tento fakt jedním z nejdůležitějších. Drtivá většina brownfields zaznamenala regenerace z popudu jejich majitelů, kteří buď obnovu provedli sami, nebo lokalitu prodali silným firmám. Takový případ potkal i MILO Olomouc. V MILU nebylo rozdrobené vlastnictví. Obsahovalo ekologickou zátěž i značnou zástavbu, ale i přesto ho odkoupila silná společnost a regenerovala ho.

Územní studie je jednou ze zásadních dokumentů v územním plánování. Některé dříve nevyužité lokality měly vypracované územní studie. Pokud lokalitu vlastnilo město, nechalo si územní studie vypracovat. Tím dalo jasně najevo případným zájemcům, jak daná lokalita bude vypadat. Kolik bude v lokalitě zeleně, kolik procent plochy je možné zastavět atd. Případný investor věděl, co může s lokalitou dělat a co si naopak dovolit nemůže. I toto pomohlo v některých regeneracích.

Důležitou roli hrála i dopravní infrastruktura. Pro nové průmyslové podniky bylo důležité dopravní napojení na silnici R35. Jedná se podniky kolem ulic Tovární a

Rolsberská. Tato komunikace byla vybudována sice až v posledních letech, ale k rozvoji nevyužitých lokalit její plánování jistě pomohlo.

Procento zastavění mělo svůj význam jistě v několika znovuoživení nevyužitých lokalit. Brownfields jsou často srovnávány s greenfields, proto je ideální předpoklad pro znovuvyužití plocha bez zástavby. Neplatí to vždy. V některých případech, obzvlášť pokud budovy na brownfieldu jsou v dobrém stavu, mohou být žádoucí a snížit náklady. Tak vznikají například loftové byty. Pro rozsáhlé záměry komerčních center a logistických areálů není zástavba zcela vhodná. Takovéto projekty často směřovaly na zemědělské brownfields s nízkým procentem zástavby.

Většina úspěšných projektů regenerací brownfields v Olomouci splňovala několik z výše uvedených výhod.

Problémové areály

V Olomouci se nachází několik problémových areálů, které jsou 15 a více let brownfields a dlouhodobě nemají využití. Tyto nevyužité areály mají oproti regenerovaným lokalitám nevýhody. Vzhledem k lepší názornosti budou některé areály níže popsány podrobněji.

Kasárna Neředín je rozsáhlým areálem v západní části města s rozlohou 16 ha. Ke svým účelům si letiště zabrala sovětská armáda. S odchodem sovětské armády přešlo letiště i s kasárnou pod Armádu České republiky, která ho v roce 2004 předala městu Olomouc. V roce 2007 proběhly první sanační práce (Územní studie Olomouc kasárna a letiště Neředín, 2011). Problémy této lokality jsou ekologické zátěže, chátrající haly ze začátku 70. let 20 století a chybějící přípojka na komunikaci E35. Velkým problémem jsou majetkové vztahy. Budovy a některé pozemky vlastní město, ale část pozemků vlastní soukromí vlastníci, kteří nemají potřebu stávající stav měnit. Tyto nevýhody jsou schopny vyvážit snahu města o regeneraci. Kasárna Neředín má vypracovanou svou územní studii, část ekologické zátěže je odstraněna.

Problematické jsou i další vojenské areály. Pevnůstka Neředín i pevnůstka Mošnerova mají sice každá jednoho majitele, ale pevnosti už dlouho slouží spíše jako sklady. V územním plánu mají funkční využití stanovené na občanskou vybavenost, což není příliš atraktivní pro investování financí. Navíc se jedná o památkově chráněné objekty a prakticky jiné využití než občanská vybavenost pro ně není možná. V takovém případě záleží jen na majitelích, jak se k nevyužité nemovitosti postaví.

Ze zemědělských areálů je dlouhá léta nevyužit ZD Slavonín, který má dobrou lokalizaci mezi R35 a R46 a nízké procento zastavění kolem 25%. V ÚPnSU Olomouc měl nevyhovující funkční využití VZ (zemědělská výroba). V novém územním plánu je jeho využití stanoveno na bydlení, a tím by se měl stát atraktivnější. Problémem jsou vlastnické vztahy. Areál vlastní několik osob.

Ohrožení povodní může být problémem v regeneraci lokalit, které se nacházejí v záplavovém území. Aby ohrožení bylo co nejnižší, je třeba vynaložit náklady na ochranu objektu, což prodraží samotnou regeneraci.

Ve znovuvyužití areálu může hrát zápornou roli památková ochrana. Pokud bude chtít majitel takovouto lokalitu přestavět nebo rekonstruovat, musí počítat se schvalovacím procesem zainteresované instituce. (Magistrát města Olomouce, 2014)

9.2.2 Vybraná hodnotící kritéria

Po prozkoumání využitých i nevyužitých lokalit byla zvolena kritéria uvedená níže. Tyto kritéria byla ještě před zařazením konzultována s Magistrátem města Olomouce. Jsou vybrána tak, aby bylo možné porovnat využité lokality a brownfields.

Vlastnická struktura

Oproti zemím západní Evropy mají brownfields v České republice poměrně složitou vlastnickou strukturu. Vlivem privatizace a restitucí mnoho lokalit vlastní několik subjektů. Často je toto vlastnictví částečně veřejné a soukromé či je dokonce vlastníků několik (Jackson, 2003). V takových případech vznikají problémy a shoda mezi vlastníky se hledá obtížně. (Magistrát města Olomouce, 2014).

Dopravní napojení

Napojení na dopravní infrastrukturu hrálo v regeneracích velmi významnou roli, obzvláště pokud se jednalo o funkci komerční nebo o průmysl. Potřeba dovážet a odvážet zboží a materiály je pro tyto dvě odvětví rozhodující (Rydvalová, 2006).

Zasíťování pozemků

Jednou z největších výhod dříve vybudovaných a poté opuštěných areálů jsou vytvořené dopravní a inženýrské sítě. Velmi často dochází k využití brownfields až po provedení prací právě na sítích. Tyto práce jsou často financovány veřejným sektorem. Pokud veřejný sektor zajistí napojení pozemků k infrastruktuře, dojde k jeho zatraktivnění pro sektor soukromý. V lepším případě již má nevyužitá lokalita sítě vytvořené a jsou v dobrém stavu (Rydvalová, 2006). Z dostupných databází ani z terénního průzkumu nebylo možné zjistit kompletní informace, proto jsou brány v potaz jen ty očividné.

Kontaminace

Kontaminace je vždy vážným problémem, který zásadně může ovlivnit znovuvyužití lokality. Kontaminace se může nejčastěji nacházet v půdě, podzemní vodě a budovách. Pokud na lokalitě ekologická zátěž existuje, musí dojít k jejímu průzkumu, aby bylo zjištěno jaký má charakter. Stanovit náklady na její odstranění může být velmi složité a při sanaci často dochází k navýšení nákladů (Ferber, 2006). Je výhodou, že mnoho lokalit v Olomouci ekologickou zátěží netrpí. Ty, na kterých se vyskytuje, jsou problémové. Kontaminace je dalším kritériem, které se zjišťuje poměrně špatně. Informace jsou zjišťovány z kontaminace.cenia.cz a z databází o brownfields.

Poloha v obci

Poloha v obci je pro umístění určitého záměru jistě zásadní. Musí být brán však ohled i na charakter samotného záměru. Obecně platí, že poloha v centru obce může být vhodná pro záměry výstavby bydlení a komerční funkce. Umístění průmyslových areálů je vhodné do částí okrajových (Jackson, 2003).

Funkce v územním plánu

Funkce v územním plánu je jedním z nejdůležitějších kritérií, podle kterého si investor vybírá území pro svůj záměr. Pokud se záměr neshoduje s územním plánem,

není ho možné realizovat. Funkční využití lze změnit, ale jedná se o poměrně zdlouhavou záležitost (Statutární město Olomouc, 2012).

Územní studie

Územní studie může být jedním z prvních kroků k znovuvyužití určité lokality. Stanovuje podmínky v území jako je rozložení zástavby, její maximální výška, zasíťování pozemků a poměr požadované zeleně. Zájemci o regeneraci tak dá přesné podmínky využití daného území (Magistrát města Olomouce, 2014).

Zastavěnost pozemků

Zastavěnost pozemků je jedním z kritérií, kterým se investor řídí. Ideální případ nastane, pokud pozemek není zastavěn vůbec. Tím pádem se v podstatě rovná greenfields, které jsou nejžádanější. Pokud zastavěnost vykazuje vysoká procenta, budou nevyhovující budovy překážet při výstavbě. Pokud se podíváme do úspěšných regenerací, 11 jich proběhlo na zemědělských brownfields, které neměly procento zastavění vysoké, nebo se zde nacházely skleníky, které jsou na odstranění nenáročné. Naopak v některých případech mohou být budovy žádoucí. Tak tomu bylo při regeneracích průmyslových ploch a to většinou opět na průmysl s možností využití výrobních hal (Ferber, 2006).

Záplavové území

Důležité kritérium pro umístění záměrů je i záplavové území. Investor jistě zvažuje možnosti umístění svého záměru mimo ohrožení povodní. Protipovodňová ochrana je náročnou záležitostí a celkově prodraží regeneraci lokality. Město samo se snaží chránit proti povodním a buduje ochrany, proto náklady v některých případech nemusí být tak vysoké (Hrdličková, 2014). Problémem muže být pojištění nemovitosti, které bývá v záplavových oblastech výrazně dražší a případné vyplacení pojistného nižší (Tůmová, 2013).

Památková ochrana

Památková ochrana se vztahuje na lokality v památkové rezervaci, v památkové zóně, v ochranném památkovém pásmu nebo jsou kulturními památkami. Na takové brownfields se stahují omezení na přestavbu i výstavbu. Ke stavebním pracím na památkově chráněných lokalitách je třeba stanovisko příslušného úřadu (Hýrová, 2012).

Časové měřítko

Časové měřítko se vztahuje na stavby na nevyužitých lokalitách, které podléhají stárnutí a opotřebování. Životnost jednotlivých materiálů se značně liší. Průmyslové objekty jsou stavěny z materiálů, které nevydrží tak dlouhou dobu a jsou zatíženy mnohem více než objekty občanské. Pokud dojde k obnažení střešní konstrukce, dochází i k urychlení rozpadu vnitřních prostor, které vydrží déle. Obecně je životnost průmyslové haly 30 let, komunikací 15 až 25 let, pokud nedojde k opravě (Kadeřábková, 2009). Nejde jen o zestárnutí staveb, ale pokud je brownfields opuštěný už léta, zřejmě není něco v pořádku a veřejná zpráva by si o lokalitě měla zjistit více informací, pokud stojí o její regenerování (Rydvalová, 2006).

Časové měřítko nebylo v klasifikaci použito z důvodů nedostatku informací o nevyužitých lokalitách. Nicméně se jeví jako jedno z dobrých vodítek pro určení problémového areálů.

9.3 Konstrukce bodového systému podle zvolených kritérií

Základem bodového systému se stala dvě bodová hodnocení brownfields pocházející z Fakulty stavební VŠ- TU Ostrava a Hospodářské fakulty TU – Liberec popsané v publikaci *Technické a geografické aspekty integrace neprůmyslových brownfieldů do území* (Kudo, Smolová, 2007). V této knize je popsán systém hodnocení nevyužitých areálů a následná aplikace bodů na brownfields. Tato metodika byla upravena na podmínky Olomouce a byla použita v této práci.

Pokud bodový systém bude vyzkoušen na využitých lokalitách a poté na dosud nevyužitých, teoreticky by se mělo ukázat, že znovuvyužité areály mají nižší bodové ohodnocení než stávající brownfields.

Hodnocení jednotlivých kritérii je sestaveno na jednoduchém bodování od 0 – 3 (tab. 10). Kdy 0 je nejlepší předpoklad a 3 nejhorší. Některá kritéria jsou však vzhledem ke svému charakteru hodnocena rozdílně. Teoreticky může být brownfield ohodnocen nejhůře 24 body a nejlépe 0 body.

- Vlastnická struktura je hodnocena od 0 bodů pro jednoho vlastníka, 1 bod pro dva vlastníky, 2 body pro více vlastníků a 3 body pro velmi složité vlastnické vztahy.
- Hodnocení podle dopravního napojení je bodováno podle třídy dopravní cesty, která k areálu nebo v blízkosti areálu vede. Pokud má areál napojení na R35 nebo silnici I. třídy nedostal bod žádný. Areály s přístupen k silnici II. třídy byly ohodnoceny 1 bodem a areály s přístupem k silnici III. třídy 2 body.
- Zasíťování inženýrskými sítěmi a dopravní infrastrukturou v areálu je hodnoceno 0 bodů pro kompletní, 1bod pro částečné, 2 body pokud sítě zcela chybí.
- Podle zjištěných informací došlo k bodování od 0 bodů pro nenalezenou kontaminaci, 1 bod pro lehkou, 2 pro těžkou a 3 pro velmi rozsáhlou.
- Hodnocení se zakládá na poloze brownfields v obci vzhledem k centru. Čím je areál situován blíže k centru tím je atraktivnější. Lokality v blízkosti centra byly hodnoceny 0 body, v intravilánu 1 bodem, v pomezí 2 a v extervilánu 3 body.
- Územním plánem se rozumí funkční využití plochy. Funkční využití lze rozdělit do atraktivních a neatraktivních funkcí. Jako atraktivní funkce jsou zvoleny smíšené bydlení a smíšené výrobní funkce s hodnocením 0 bodů, naopak jako neatraktivní občanská vybavenost s 2 body a veřejná rekreace s 3 body.
- Územní studie je jistým předpokladem pro znovu využití ovšem ne zcela zásadním. Pokud území obsahuje územní studii, není jí přidělen bod žádný a pokud neobsahuje je přidělen 1 bod.
- Zastavění pozemku je porovnáno se stavem greenfields, tedy čím více je pozemek zastavěn tím více bodů získává. Zastavění 0 – 20 % dostává 0 bodů, zastavění 21 – 40 % bod 1, zastavění 41 – 60 % body 2 a 61 a více body 3.
- Oblasti záplavového území jsou ohodnoceny 2 body a nezáplavové 0 body.

- Lokalita bez památkové ochrany nedostává bod žádný, pokud je památkově chráněna je ohodnocena 2 body.

Tab. 10 Bodové hodnocení kritérii

vlastnictví		**kontaminace**		**zastavění**		**poloha v obci**	
počet vlastníků	body	vážnost	body	v %	body	poloha	body
jeden	0	žádná	0	0 - 20	0	centrum	0
dva	1	lehká	1	21 - 40	1	intravilán	1
více	2	těžká	2	41 - 60	2	pomezí	2
mnoho	3	velmi rozsáhlá	3	61 a více	3	extravilán	3

dopravní napojení		**zasíťování**		**územní plán**		**záplavové území**	
silnice	body	zasíťování	body	funkční využití	body	není	0
I.tř/R35	0	kompletní	0	B,V	0	je	2
II.třídy	1	částečné	1	O	2		
III.třídy	2	chybí	2	R	3		

územní studie		**památková ochrana**	
ano	0	ne	0
ne	1	ano	2

Zdroj: Kuda, Smolová (2007), vlastní návrh

9.3.1 Aplikace bodového systému na znovuvyužité lokality a brownfields

Aby byla ověřena vypovídající hodnota bodového systému, byla metoda ověřena na lokalitách s podobnými charakteristikami. Na jedné straně jsou postaveny již regenerované nebo částečně regenerované areály a na straně druhé stávající brownfields. Informace o těchto lokalitách vycházejí z podkladové databáze o brownfields použité při tvorbě i změnách ÚPnSU Olomouc přijatého v roce 1998. Zastavění a podobné údaje jsou vyčteny z leteckých snímků a dalších zdrojů.

Příklad aplikace kritérií a následné bodování proběhne na regenerovaném Státním podniku Cukrovar, kde se dnes nachází průmyslová zóna Keplerova a neregenerovaném, ale podobně rozlehlém areálu Kasána Neředín. Porovnání proběhne také na takřka stejných lokalitách Korunní pevnůstky a Pevnůstky Neředín. Jako poslední jsou srovnány dvě zemědělské lokality. Bývalý státní podnik Lotos, dnes logistické centrum, a ZD Slavonín (tab. 11)

Tab. 11 Aplikace bodového systému na lokality z podkladové databáze pro ÚPnSU Olomouc

název	**vlastnictví**	**dopravní napojení**	**zasíťování**	**kontaminace**	**poloha v obci**	**územní plán**	**územní studie**	**zastavění**	**záplavové území**	**památkově chráněno**	**součet**
Státní podnik Cukrovar- Keplerova	0	0	0	0	2	0	1	0	0	0	**3**
Kasárna Neředín	3	1	1	2	2	0	0	2	0	0	**11**
Korunní pevnůstka	1	2	1	0	0	3	0	1	2	2	**11**
Pevnůstka Neředín	0	1	2	1	2	3	1	3	0	2	**15**
Státní podnik Lotos	0	0	1	0	2	0	1	0	2	0	**6**
ZD Slavonín	3	0	1	0	2	3	1	1	0	0	**11**

Zdroj: Kuda, Smolová (2007), vlastní návrh

U Státního podniku Cukrovar a Kasárny Neředín činí rozdíl 8 bodů. Hůře ze srovnání vychází Kasárna Neředín díky složitým majetkovým vztahům, kontaminaci a neúplnému zasíťování. Oproti tomu Státní podnik Cukrovar vlastnilo město a získalo dotace na zasíťování.

Druhými porovnanými lokalitami jsou pevnůstky. Bodový rozdíl je zde 3 body. Obě lokality mají neatraktivní funkční využití určené na sport a rekreaci. Korunní pevnůstka má atraktivní polohu, vytvořenou uzemní studii a nízké zastavění vhodné k pořádání kulturních akcí. I přesto že Pevnůstka Neředín má jen jednoho majitele, nemá trvalé využití.

Poslední dvě porovnané lokality jsou původem zemědělské, což jsou areály ve znovuvyužití nejúspěšnější. Bodový rozdíl mezi těmito dvěma areály je 5 bodů. Největší rozdíl v těchto lokalitách činí vlastnictví, které u státního podniku bylo konsolidované a u ZD Slavonín rozdrobené. Lotos měl také výhodnější napojení na tehdy budovanou R35.

Přidělení bodového systému podobným lokalitám ukázalo dobré výsledky. Aby došlo k potvrzení hypotézy, že znovu využité areály mají nižší bodové ohodnocení, je třeba aplikovat body na větší počet lokalit.

Při přidělení bodů skupině znovu využitých lokalit je možné si povšimnout značného rozptylu bodů (tab. příl. 4). Nejlépe hodnocená lokalita má 3 body a nejhůře 14 bodů. Z pokusného hodnocení již regenerovaných lokalit je patrné, že lokality se 7 body a méně jsou poměrně snadno využitelné. Jejich výhody převyšují jejich nedostatky

natolik, že se o jejich znovuvyužití postaral soukromý sektor. Naopak u lokalit s více body musí nastat specifické podmínky.

U zemědělského družstva Nový Dvůr hodnocení velmi zvýšilo neatraktivní funkční využití, poloha v extravilánu a špatné dopravní napojení. Nastala zde ovšem situace, kdy se povedlo areál znovu využít opět pro zemědělství. Část průmyslového areálu TOS našlo své nové užití pro prodejnu Kaufland, které vyhovovala rozlehlá hala. Další lokality s vysokým bodovým hodnocením regeneroval veřejný sektor, především za účelem občanské vybavenosti.

9.3.2 Zhodnocení získaných bodů pro stávající brownfields

Aplikace bodového systému na brownfields, proběhlo pro jednotlivé plochy v rámci nového územního plánu (tab. příl. 5). Uměle rozdělené brownfields mají v územním plánu v některých případech rozdílná funkční využití a rozdílné majitele. Z tohoto důvodu je aplikace vztažena na jednotlivé plochy.

Bodové hodnocení jednotlivých ploch dosahuje hodnot od 1 po 15. Problémové lokality budou ty s hodnocením 8 a více bodů. Vyskytuje se jich v Olomouci celkem 19. Tyto plochy mají většinou neatraktivní funkční využití, složité majetkové vztahy a někdy jsou kontaminované.

Podle aplikované bodové klasifikace a zjištěných informací je možné odhadnout, které lokality budou v nejbližších letech regenerovány. Jedná se především o lokality s bodovým hodnocením 7 a nižší. Tyto areály mají poměrně dobré předpoklady pro znovuvyužití. O několik z nich již projevili zájem investoři a nechali si například vypracovat územní studie. To je první „vlaštovkou“ v regeneraci. Na jiných proběhly první přípravné práce formou bourání budov a vytvoření inženýrských sítí. Otázkou zůstává, zda vlastníci těchto lokalit své záměry dokončí, nebo zda vyčkávají na vhodné podmínky, kdy by tyto brownfields využily lépe.

9.3.3 Typologie brownfields podle počtu získaných bodů

Klasifikace byla vytvořena na příkladu města Olomouce. Kritéria jsou zvolena na běžně dostupných informacích, které může získat prakticky kdokoli. Nemělo by být

problémem klasifikaci rozšířit o další kritéria nebo upravit podle potřeby jejich váhu. Tím může být aplikována i na další obce.

Příkladem pro typologii brownfields podle bodového hodnocení poskytla studie *Brownfields A/B/C* (Jackson, 2003).

- **Brownfields typu A**, 0 – 3 body – Tyto lokality jsou velmi výhodné. Často na nich byla provedena přípravná práce, jako demolice budov či vybudována infrastruktura. Zcela se obejdou bez intervence veřejného sektoru.
- **Brownfields typu A-,** 4 – 7 bodů – Do tohoto intervalu patří brownfields s převažujícími výhodami nad jejich zápory. I tyto lokality by měl být schopen regenerovat soukromý sektor. Může se jednat o delší časový horizont.
- **Brownfields typu B**, 8 – 10 bodů – Brownfields s tímto bobovým hodnocením již nejsou tak výhodné. Většinou nedisponují dobrým dopravním napojením a často mají neatraktivní funkční využití. U těchto lokalit by byl dobrý zvýšený zájem veřejného sektoru a jeho případná pomoc. Vhodné jsou PPP projekty.
- **Brownfields typu C**, 11 – 15 bodů - Areály s tímto vysokým hodnocením se pravděpodobně neobejdou bez veřejných prostředků pokud mají být regenerovány. Často se jedná o brownfields opuštěných déle než 15 let. Kombinace vysokého zastavění, nevýhodného funkčního využití, kontaminace, složité majetkové vztahy a další je činí pro investory neatraktivní.
- **Brownfields typu D**, 16 a více – V Olomouci se areály s takovým hodnocením nevyskytují. Jsou to zcela neatraktivní lokality, často s velmi závažnou kontaminací. Cílem veřejného sektoru je u takových areálů zamezit škodám na životním prostředí, tedy sanovat ekologickou zátěž. Může se jednat o těžební lokality, kde byly při těžbě použity chemikálie.

Podle bodového ohodnocení lokalit se nejvíce ploch brownfields řadí k typu A-, celkem 22 (tab. 12). Tyto plochy mají poměrně dobré předpoklady pro nalezení nového využití. U 15 ploch typu B bude zřejmě potřeba pomoci veřejného sektoru. Brownfields typu C jsou neatraktivní lokality, které budou hledat bez intervence veřejného sektoru jen těžko nové uplatnění. V Olomouci se brownfields typu C nachází 9 ploch.

Brownfields v Olomouci jsou podle typologie poměrně atraktivní. Jen málo lokalit je vyložené problematických. Část těchto lokalit má ve vlastnictví město, které je bude pravděpodobně muset znovuvyužít na své náklady.

Tab. 12 Počty jednotlivých typů lokalit brownfields

typ plochy brownfieds	**body**	**četnost**
A	0 - 3	3
A-	4 - 7	22
B	8 - 10	15
C	11 - 15	9
D	16 a více	0

Zdroj: Kuda, Smolová (2007), vlastní návrh

10 Závěr

Brownfields jsou jistě problémem, který trápí, nebo v minulosti trápil, mnoho regionů a obcí. Česká republika v tomto není výjimkou. Po roce 1989 nastaly velké změny zapříčiňující mimo jiné vznik nevyužitých areálů. Jednou z těchto změn byla transformace ekonomiky a přechod do postindustriální éry. Odklon od těžkého průmyslu zapříčinil zánik mnoha podniků a zavření fabrik, které se nedokázaly vyrovnat s přechodem na tržní ekonomiku. Samozřejmě nevznikly najednou, ale postupně ukončovaly svou činnost. Podobný osud potkal těžební lokality s útlumem těžby a zemědělské areály s útlumem zemědělské výroby. Většina brownfields neměla možnost se vrátit ke svému původnímu využití, jelikož již nebylo atraktivní.

Samostatnou kapitolou jsou armádní brownfields, jejichž vznik zapříčinil odchod sovětských vojsk z naší republiky a postupná transformace Armády České republiky. Tyto armádní areály jsou v mnoha ohledech problémové. Často se na nich skrývají ekologické zátěže, budovy ve špatném technickém stavu atd. Přebytečné nemovitosti armáda postupně prodává nebo převádí na města, ale často brownfields zůstávají.

Vyspělé země západní Evropy mohou být příkladem pro Českou republiku. Mají v regeneracích zkušenosti od 70. let 20. století. Jejich transformace probíhala pomaleji než u nás a vyrovnání se s nevyužitými lokalitami bylo postupné. Dnes již mají vyvinuté instituce a strategie umožňující problematiku brownfields účinně řešit.

Příčiny vzniku nevyužitých areálů byly v Olomouci položeny již v 18. století při budování městského opevnění. To město nasměrovalo k vojenskému účelu a v dalších desetiletích zbrzdilo městský rozvoj. Armáda se celkově na urbanistické tváři města podepsala velmi výrazně. Od pevností kolem města až po umístění četných posádek v kasárenských objektech. Příchod sovětské armády znamenal pro město další vojenské stavitelství. Po odchodu sovětských vojsk v roce 1991 a postupné transformaci Armády České republiky, která trvá dodnes, vzniklo mnoho vojenských brownfields.

Další příčina vzniku brownfields nastala s transformací české ekonomiky. Privatizační a restituční procesy často rozdrobily, do té doby, jednotnou vlastnickou strukturu. Mnoho průmyslových podniků ukončilo činnost i přes svou dlouholetou tradici. Útlum zemědělské výroby zapříčinil vznik zemědělských brownfields. Olomouc, jako mnoho měst, byla velmi zatížena nevyužitými lokalitami. Od roku 1989 jich ve městě vzniklo celkem 63 s celkovou rozlohou 456 ha. Trendy v ekonomice se odvíjely směrem k terciárnímu sektoru.

Město na nevyužité lokality použilo dobrou strategii. V ÚPnSU Olomouc změnilo těmto lokalitám funkční využití, pro investory atraktivnější, většinou s komerční funkcí. Získalo dotace na vytvoření průmyslových zón, které vznikaly převážně na průmyslových brownfields. Těmito a dalšími kroky napomohlo k regeneraci 346 ha nevyužitých ploch a přispělo k alokaci přímých zahraničních investic, které často směřovaly na momentálně nevyužité lokality.

Prozkoumání starších a regenerovaných areálů napomohlo k pochopení zákonitostí, které ovlivňují opětovné využití. V regeneracích se stalo velmi důležité vlastnictví, funkční využití plochy, a další. Ovšem na znovuvyužití nelze nahlížet jako na jednoduchou záležitost. Často nelze najít systematickou spojitost.

Na základě podkladových materiálů z Magistrátu města Olomouc došlo k terénnímu průzkumu. Bylo zjištěno, že se na území města na počátku roku 2014 stále nachází 111 ha brownfields. Těmto lokalitám byly vytvořeny pasporty a aplikována na ně bodová klasifikace. Pro zvolení kritérií došlo k prozkoumání již regenerovaných a využitých lokalit. Výsledkem je zjištění, které brownfields jsou problémové a neobejdou se bez pomoci veřejného sektoru, a ty, jejichž regeneraci bude moci zajistit soukromý sektor.

Podle bodové klasifikace bylo možné brownfields rozdělit na několik typů. Typ A a A- jsou lokality s dobrými předpoklady pro nové využití. Jejich klady převyšují zápory a pravděpodobně budou v budoucnu využity. Typ B nedisponuje tak dobrými předpoklady, často mají funkční využití určené pro občanskou vybavenost. Tím se stávají dobrými adepty pro PPP projekty. Problémovým typem jsou brownfields C. Pravděpodobně nebudou v nejbližších letech využity. Jejich složité majetkové vztahy, vysoké procento zastavění a další nevýhody je činí neatraktivní pro umístění investorského záměru.

Trh s realitami je velmi dynamický a mnoho brownfields poměrně rychle najde svého nového majitele. V porovnání s databází brownfields z roku 2011, která sloužila jako podklad pro nový územní plán, nejsou zaznamenány nárůsty nových brownfields. Naopak terénní průzkum ukázal jejich úbytek. Některé areály našly nové využití a jiné byly regenerovány částečně. V dalších letech se dá předpokládat další využití těchto nevyužitých ploch, vzhledem k zásadám udržitelného rozvoje stanoveného v novém územním plánu.

11 Summary

The introduction part of this thesis deals with working with sources of information. It deals with context of formation of brownfields. Options and strategies of regeneration of brownfields in the Czech Republic and developed countries of western Europe were also explored. The aim of this thesis is to explore brownfields in the area of Olomouc. The cooperation with the town-council of Olomouc was established for this purpose. The town-council provided databases of brownfields localities, which were used as a basis for creation of valid local plan and newly arising local plan. Field research was made for the need of this thesis, in order to verify information from databasis and, if needed, to complete those databases with latest information. Discovered information were consulted with the town-council.

From databases and field research was discovered that in the area of Olomouc there were situated (from 1989 till 2014) in total 63 localities of brownfields, with total area 456 hectares. Industrial compounds reached both the highest quantity and area. Second were army compounds and agriculture compounds.

Agriculture compounds were found to be the most easy ones to regenerate. The low percentage of built-up area and good traffic connection were very tempting factors for investors. Industrial brownfields were mostly reused for new industry fields. On the other hand army compounds appear to be more problematic. Up to now there are plenty of them in towns. During the field research was discovered, that in Olomouc there are 111 hectares of brownfields. For each locality was created a document with all important information.

During comparation of regenerated and non-regenerated localities were found some standards for creation of the classification and typology. Those standards were aplicated on sample of regenerated localities, in order to verify their value. Then they were aplicated on brownfields themselves.

Points classification which followed mentioned standards enabled to divide localities into several groups according to their attractiveness. In Olomouc there are 25 very tempting localities, 15 less tempting and 9 fewest tempting.

12 Zdroje

Literatura:

KADEŘÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2009, xiv, 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.

KUDA, František a Irena SMOLOVÁ. *Technické a geografické aspekty integrace neprůmyslových brownfieldů do území*. 1. vyd. Ostrava: VŠB - Technická univerzita Ostrava, 2007. ISBN 978-80-248-1371-4.

NOVÝ, Alois. *Brownfields - šance pro budoucnost*. 1. vyd. Brno: VUT, 2004, 78 s. ISBN 80-214-2697-7.

PECKA, Jindřich. *Odsun sovětských vojsk z Československa , 1989-1991: dokumenty*. 1. vyd. Praha: Ústav pro soudobé dějiny AV ČR , 1996. Studie, materiály, dokumenty, sv. 8. ISBN 80-852-7053-6.

PLOS, Jiří. *Stavební zákon s komentářem pro praxi*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 769 s., [30] s. barev. obr. příl. ISBN 978-80-247-3865-9.

POKORNÝ, Filip. Management postindustriálního vývoje: Management of the revitalization of the post-industrial areas : zkrácená verze Ph.D. Thesis. [V Brně, c2013, 32 s. ISBN 978-80-214-4684-7.

SCHULZ, Jindřich. *Dějiny Olomouce* . 1. vyd. V Olomouci : Univerzita Palackého , 2009, 2 v. ISBN 80244236932.

STALMACHOVÁ, Barbara. *Nejlepší praktiky v managementu brownfiedů: Best practices in brownfield management. Part B*. 1. vyd. Ostrava: Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, Hornicko-geologická fakulta, 2012. ISBN 978-80-248-2797-1.

TICHÁK, Milan. *Když padly hradby: Olomouc na přelomu dvou staletí*. 1. vyd. V Olomouci: Burian a Tichák, 2005, 185 s. ISBN 80-903-6871-9.

Internetové zdroje

183/2006 Sb.: Zákon o územním plánování a stavebním [online]. 2006[cit. 2014-02-20]. Dostupné z: http://portal.gov.cz/app/zakony/zakon.jsp?page=0&fulltext=&nr=183~2F2006&part=&name=&rpp=15#seznam

BAMBORSKÝ, Milan. KULATÝ STŮL NA TÉMA BROWNFIELDS. *IEEP: Institut pro ekonomickou a ekologickou* [online]. 2004 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: http://www.ieep.cz/editor/assets/projekty/brownfields/damborsky.pdf

Businessinfo.cz: Češi loni dostali z EU nejvíc peněz v historii [online]. 2014 [cit. 2014-02-21]. Dostupné z: http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/cista-pozice-ceske-republiky-vuci-rozpoctu-evropske-unie-za-rok-2013-46545.html

Cabernet: MODEL 2: Brownfield Redevelopment Types - the A-B-C Model [online]. 2014 [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1124

ČUZK: Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. 2014 [cit. 2014-03-11]. Dostupné z: http://nahlizenidokn.cuzk.cz/

Diamo, s.p: Činnosti podniku [online]. 2014 [cit. 2014-02-22]. Dostupné z: http://www.diamo.cz/cinnosti-podniku

FERBER, Uwe. *Brownfields příručka: Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regenerací brownfields* [online]. 2006 [cit. 2014-03-19]. Dostupné z: http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf

Financování a podpora průmyslových zón. Průmyslové-zóny.cz [online]. 2005 [cit. 2014-04-16]. Dostupné z: http://www.prumyslove-zony.cz/blog/financovani-a-podpora-prumyslovych-zon-40

Hercik, Jan – Szczyrba, Zdeněk – Fňukal, Miloš – Toušek, Václav (2009): *Demilitarizace území ČR po roce 1989 – vstupní geografická analýza*. IN: Klímová, Viktorie (ed.): XII. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách : Sborník příspěvků z kolokvia konaného v Bořeticích 17.–19. června 2009. Brno : Masarykova

univerzita, Ekonomicko-správní fakulta, katedra regionální ekonomie a správy, str. 192–199. ISBN 978-80-210-4883-6. Dostupné z:http://geography.upol.cz/soubory/lide/fnukal/clanky/clanek2009-1.pdf

HOŘICKÁ, Jana. Brownfields v územním plánování. In: VOREL, Ivan. *Člověk, stavba a územní plánování*. ČVUT v Praze, Fakulta stavební: Ediční středisko ČVUT v Praze, s. 31-37. ISBN 978-80-01-04538-1. Dostupné z: http://csup.fsv.cvut.cz/SBO/CSUP4.pdf

HRDLIČKOVÁ, Zuzana. Protipovodňový plán města. *Statutární město Olomouc* [online]. 2014 [cit. 2014-04-25]. Dostupné z: http://www.olomouc.eu/obcan/bezpecnost/povodnova-problematika/povodnovy-plan-mesta/article_id=10476#1

HÝROVÁ, Eva. Odbor stavební. *Statutární město Olomouc* [online]. 2012 [cit. 2014-04-25]. Dostupné z:http://www.olomouc.eu/magistrat/odbory-magistratu/odbor-stavebni/odbor

IGY Centrum: Historie [online]. 2014 [cit. 2014-02-22]. Dostupné z: http://www.igycentrum.cz/historie

Informační systém EIA: Záměry na území ČR. *Cenia* [online]. 2014 [cit. 2014-04-05]. Dostupné z: http://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_OLK490

INTEGRATED TERRITORIAL INVESTMENT. *European Commission* [online]. 2014 [cit. 2014-04-10]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/informat/2014/iti_en.pdf

IPRM: Integrovaný plán rozvoje města [online]. 2009 [cit. 2014-04-10]. Dostupné z: http://www.iprm.cz/

JACKSON, Jiřina bargatt. *Brownfields* [online]. 2003 [cit. 2014-04-27]. Dostupné z: http://www.brownfields.cz/wp-content/uploads/2008/04/brownfields-podrobna-abc-klasifikace2003.pdf

JACKSON, Jiřina Bargatt. IURS. Brownfields snadno a lehce [online]. 2004 [cit. 2014-04-17]. Dostupné z:http://www.brownfields.cz/wp-content/uploads/2007/11/brownfieldssnadnoalehce.pdf

JACKSON, Jiřina Bargatt. IURS. Příručka pro vlastníky brownfieldů [online]. 2011 [cit. 2014-04-17]. Dostupné z:http://www.urbaninfo.cz/wp-content/uploads/2013/11/Vlastn%C3%ADci.pdf

JACKSON, Jiřina Bergatt. MODULE 1D Visualising Brownfields (powerpoint slides). In: *Brownfield Regeneration Know-How Transfer - Lifelong Educational Project BROWNTRANS* [online]. 2008 [cit. 2014-02-13]. Dostupné z: http://fast10.vsb.cz/browntrans/index/

Kontaminovaná místa [online]. 2010 [cit. 2014-04-27]. Dostupné z: http://kontaminace.cenia.cz/

KOLESÁROVÁ, Veronika. Magistrát se do kasáren stěhovat nebude, majitel zvažuje žalobu. *Olomoucký deník.cz* [online]. [cit. 2014-03-12]. Dostupné z: http://olomoucky.denik.cz/zpravy_region/magistrat-se-do-kasaren-stehovat-nebude-jejich-maj.html

KOLESÁROVÁ, Veronika. Tramvaj na Nové Sady: další posun ke stavbě. *Olomoucký deník* [online]. 2010 [cit. 2014-04-05]. Dostupné z: http://olomoucky.denik.cz/zpravy_region/tramvaj-na-nove-sady-je-o-kousek-bliz20100918.html

Les zones d'aménagement concerté. *Notaires de France* [online]. [cit. 2014-02-21]. Dostupné z: http://www.notaires.fr/notaires/zones-d-amenagement-concerte

LOFTY.CZ: vše o loftech, bydlení a nových projektech [online]. 2014 Dostupné z: http://www.lofty.cz/ [cit. 2014-04-06].

Statutární město Olomouc [online]. 2012 [cit. 2014-04-27]. Dostupné z: http://www.olomouc.eu/

Místní akční skupiny. MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ.*EAGRI* [online]. 2013 [cit. 2014-04-10]. Dostupné z:http://eagri.cz/public/web/mze/venkov/mistni-akcni-skupiny/

MITRENGOVÁ, Petra. INTEGROVANÁ ÚZEMNÍ INVESTICE. In: *Dobrá rada: Komplexní informační servis pro klienty regionální rady Moravskoslezsko* [online]. 2013 [cit. 2014-04-10]. Dostupné z: http://www.rr-moravskoslezsko.cz/file/3587/

Muzeum Olomoucké pevnosti o.s. [online]. 2013 [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: http://www.pevnostolomouc.cz/

Nákladová mezera. *ROP Střední Morava* [online]. 2014 [cit. 2014-02-13]. Dostupné z: http://www.rr-strednimorava.cz/rop-sm/nakladova-mezera

Národní databáze brownfieldů [online]. 2014 [cit. 2014-02-22]. Dostupné z: http://www.brownfieldy.cz/

Národní strategie regenerace brownfieldů. MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU. *CzechInvest: Národní strategie regenerace brownfieldů* [online]. 2008 [cit. 2014-02-11]. Dostupné z: http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf

NLUD-PLD. *Homes and Communities Agency* [online]. 2014 [cit. 2014-02-20]. Dostupné z: http://www.homesandcommunities.co.uk/nlud-pdl-results-and-analysis.

NSMAS ČR: Národní síť Místních akčních skupin České republiky [online]. 2014 [cit. 2014-04-10]. Dostupné z: http://nsmascr.cz/

OLIWER, Lee. The Scale and Nature of European Brownfields. *Cabrnet* [online]. 2005 [cit. 2014-02-15]. Dostupné z: http://www.cabernet.org.uk/resourcefs/417.pdf

Plánovací smlouva: Metodické doporučení. *Ústav územního rozvoje* [online]. [cit. 2014-02-24]. Dostupné z: http://www.uur.cz/images/konzultacnistredisko/MetodickeNavody/PlanovaciSmlouva/planovaci-smlouva-metodicke-doporuceni-31052010.pdf

POLÁČEK, Michal. ANKETA: Olomouc mění svou tvář. Vyberte, co se vám líbí nejvíc Zdroj: http://olomouc.idnes.cz/anketa-olomouc-meni-svou-tvar-d2y-/olomouc-zpravy.aspx?c=A120412_1762803_olomouc-zpravy_stk.*IDNES.cz: Olomoucký kraj* [online]. 2012 [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: http://olomouc.idnes.cz/anketa-olomouc-meni-svou-tvar-d2y-/olomouc-zpravy.aspx?c=A120412_1762803_olomouc-zpravy_stk

Politika územního rozvoje České republiky 2008. *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. [cit. 2014-02-20]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/d6c409ab-d65c-414c-b2bd-3a4aed146bf3/Politika_uzemniho_rozvoje_CR_2008

Pomozte podpořit komunitně vedený místní rozvoj CLLD – U. *ANNA KK o.s.: Asociace nevládních neziskových aktivit Karlovarského kraje* [online]. 2014 [cit. 2014-04-10]. Dostupné z:http://www.annakk.cz/cz/clanky/pomozte-podporit-komunitne-vedeny-mistni-rozvoj-clld-u-95

Prohlížecí služba WMS - Ortofoto. *ČUZK* [online]. 2010 [cit. 2014-04-25]. Dostupné z:http://geoportal.cuzk.cz/(S(rt5z3ozebvyyxi55dpvvfg55))/Default.aspx?mode=TextMeta&side=wms.verejne&metadataID=CZ-CUZK-WMS-ORTOFOTO-P&metadataXSL=metadata.sluzba&menu=3118

Regulační plány. *Statutární město Olomouc* [online]. [cit. 2014-02-24]. Dostupné z: http://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/regulacni-plany

RYDVALOVÁ, Petra a Miroslav ŽIŽKA. HOSPODÁŘSKÁ FAKULTA TECHNICKÉ UNIVERZITY V LIBERCI. *EKONOMICKÉ SOUVISLOSTI REVITALIZACE BROWNFIELDS* [online]. 2006 [cit. 2014-04-17]. Dostupné z:http://ndz.hf.tul.cz/download/2006/Ekonomicke_souvislosti.pdf

Ředitelství silnic a dálnic ČR: Soubor map - Česko [online]. 2014 [cit. 2014-03-04]. Dostupné z: http://www.rsd.cz/Mapy

Mapy.cz. 2013. Dostupné z: www.mapy.cz

STRATEGIE REGIONÁLNÍHO ROZVOJE ČR 2014–2020. *Ministerstvo pro místní rozvoje ČR* [online]. [cit. 2014-02-24]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/08e2e8d8-4c18-4e15-a7e2-0fa481336016/SRR-2014-2020.pdf

Světová hospodářská krize. *Dějepis.com* [online]. 2014 [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: http://www.dejepis.com/ucebnice/svetova-hospodarska-krize/

SZCZYRBA, Zdeněk. Výzkumné projekty řešené v roce 2006: Revitalizace nevyužívaných neprůmyslových ploch v Olomouckém kraji.*Katedra geografie Přírodovědecké fakulty Univerzity Palackého v Olomouci* [online]. 2006 [cit. 2014-04-26]. Dostupné z:http://geography.upol.cz/vyzkumne-projekty-2006

Šantovka [online]. 2010 [cit. 2014-03-20]. Dostupné z: http://www.santovka.cz/

TŮMOVÁ, Věra. Povodně? Desetkrát dražší pojistka ochrání zlomek věcí. *Aktuálně.cz: Zprávy* [online]. 2013 [cit. 2014-04-26]. Dostupné z: http://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/bydleni/povodne-desetkrat-drazsi-pojistka-ochrani-zlomek-veci/r~i:article:782650/

Urbanismus. *Národní památkový ústav* [online]. [cit. 2014-02-25]. Dostupné z: http://www.npu.cz/pro-odborniky/pamatky-a-pamatkova-pece/zakladni-odborne-specializace/urbanismus/

US EPA: Brownfields a Land Revitalizace [online]. 2011 [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: http://www.epa.gov/brownfields/overview/glossary.htm

Ústav územního rozvoje [online]. 2014 [cit. 2014-02-24]. Dostupné z: http://www.uur.cz/

Územní studie [online]. 2010 [cit. 2014-03-04]. Dostupné z: http://www.uur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad/konzultacni-stredisko/stanoviska-a-metodiky/uzemni-studie/UzemniStudie_17122010.pdf

VGHMÚŘ DOBRUŠKA. *Letecké měřičské snímky 1991*. 1991. vyd. Dobruška, 1991.

VIKTOŘÍK, Michael. FORTOVÁ PEVNOST OLOMOUC. *Muzeum Olomoucké pevnosti o.s.* [online]. 2013 [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: http://www.pevnostolomouc.cz/fortova-pevnost-olomouc.htm

Vyhledávací studie. *CzechInvest: Národní strategie regenerace brownfieldů* [online]. 2008 [cit. 2014-02-22]. Dostupné z: http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích. Portál veřejné správy [online]. 2014 [cit. 2014-04-16]. Dostupné z:http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?page=1&idBiblio=49296&nr=128~2F2000&rpp=50#local-content

ZÁKON ze dne 30. června 1966 o ochraně zemědělského půdního fondu [online]. 30. června 1966 [cit. 2014-04-06]. Dostupné z: https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?type=html&documentId=onrf6mjzgy3f6njtfuyq&tocid=onrf6mjzgy3f6njtfuyq&conversationId=2630535

ZAVADIL, Miloš. BASTIONOVÁ PEVNOST OLOMOUC. *Muzeum Olomoucké pevnosti o.s.* [online]. 2013 [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: http://www.pevnostolomouc.cz/bastionova-pevnost-olomouc.htm

Jiné zdroje:

Magistrát města Olomuce, ústní konzultace s Ing. Kamilou Šindelářovou a kol. 2013 - 2014

Přílohy

1. Tabulkové přílohy

2. Mapové přílohy

3. Obrázkové přílohy

4.Pasportové přílohy

Tabulkové přílohy

Tab. příl. 1 Přehled brownfields v Olomouci od roku 1989

brownfields	katastrální území - ulice	rozloha	původní využití	funkční typ	využití	poznámka	číslo v mapě
Areál kasáren 9. května, jižní část	Hodolany - třída Kosmonoutů	1,5122	armáda	OS	občanská vybavenost	MŠ a ZŠ pro sluchově postižené	1
Areál kasáren 9. května, severní část	Hodolany - Kavaleristů	0,4388	armáda	OS	občanská vybavenost	Základní umělecká škola Žerotín	2
Areál VOZ Šibeník	Nová Ulice - Na Šibeníku	12,5133	armáda	KA,KK, BO, DZ,DH	BF	sklady, dílny	3
Hněvotínská	Nová Ulice	0,76	armáda	B	BF		4
Jiskrovy kasárna	Klášterní Hradisko - Černá cesta	7,8	armáda	ZR	BF	BF	5
Jiskrovy kasárny	Kláštěrní Hradisko - Gorazdovo nám.	1,0273	armáda	OS	občanská vybavenost	SOU zemědělské	6
Kasárna 9. května, (U soutoku)	Hodolany - Kavaleristů	3,4232	armáda	KA,BO	BF	BF	7
Kasárna Neředín	Neředín	16,33	armáda	V	BF	jedna hala využita jako letacké muzeum	8
Kasárna Prokopa Holého	Hodolany - Holická	9,3467	armáda	KK	Služby	Podnikatelský areál Prok. Holého	9
Kepm Trávníky	Hejčín	0,66	armáda	O	BF	asi čtvrtina využita	10
Korunní pevnůstka	Olomouc - Michalské stromořadí	2,2416	armáda	KS	občanská vybavenost	muzeum	11
Letiště Neředín	Neředín - Trída Míru	42,3521	armáda	VT	občanská vybavenost	civilní letiště	12

Pevnůstka Mošnerova a zázemí	Nová Ulice	12,11	armáda	O	BF	v části areálu jsou sklady a parkoviště	13
Pevnůstka Neředín	Neředín - Třída Míru	4,6281	armáda	KS,KH	BF	BF	14
Sochorova kasárna	Olomouc - Šantova	6,0317	armáda	K	BF	plánované využití	15
Staroměstská kasárna	Olomouc - Studentská	2,29	armáda	KH	BF	BF	16
Vojenské stavby	Hodolany - Holická	1,0448	armáda	KO	služby	Obchod Bauhaus	17
VOP u Baumaxu	Hodolany	17,36	armáda	B	BF		18
Zázemí letiště	Neředín - Třída Míru	3,6261	armáda	KK	služby	Podnikatelský areál Staré letiště	19
Zemědělské hospodářství SA - Hasiči	Neředín - Hněvotínská	0,5991	armáda	KS	BF	BF	20
Bývalé Drožďárny	Hodolany	7,60	průmysl	B	BF	část využita, sklady	21
Cukrovar Holice	Holice - U cukrovaru	4,9763	průmysl	KK	průmysl	Pronajímáno soukromníkům	22
Část podniku TOS	Hodolany - Štursova	1,8944	průmysl	KK	služby	Prodejna Kaufland	23
Chvalkovická	Chvalkovice	1,57	průmysl	B	služby	většina využita	24
ISH slévárna (bývalá KOSMOS)	Hodolany - Sladkovského	17,4183	průmysl	VV, VP	průmysl	Částečně obnoven provoz	25
Moravské železárny	Řepčín - Řepčínská	41,5151	průmysl	VP	průmysl	Obnova provozu, sklady	26

Na Ostrově, ADM	Nové Sady	0,55	průmysl	O	BF	v části pohostinství	27
Nová Ulice - Cihelna	Nová Ulice	7,03	průmysl	B	BF	částečně sklady	28
Obchodní sladovny Prostějov	Olomouc - Wolkerova	3,1695	průmysl	KK	BF	příprava pozemků	29
Obchodní sladovny Prostějov	Holice - Holická	3,1575	průmysl	VP	služby, bydlení	částečné využití	30
Polská	Povel	5,79	průmysl	B	BF		31
Prefa Olomouc, TOS Olomouc	Hodolany-Tovární, Štursova	6,2125	průmysl	KK	průmysl, služby	Obnova provozu, služby	32
Průmyslový areál Chválkovice	Chválkovice - Železniční	21	průmysl	VV	průmysl	Průmyslová zóna	33
Rokycanova - bydlení	Nové Sady	1,12	průmysl	B	rezidenční	přestavba na byty	34
Rokycanova - nábřeží	Nové Sady	0,37	průmysl	B	průmysl	dílny	35
Staré Milo	Olomouc - Šantova	7,6177	průmysl	KX	BF	částěčná regenerace	36
Státní podnik „Benzina“	Řepčín - Řepčínská	6,3769	průmysl	DZ	BF	BF	37
Státní podnik Cukrovar		22,3815	průmysl	KK	průmysl	Výrobní areál Keplerova	38
Státní podnik Obchodní sladovny	Hodolany - Divišova	3,8844	průmysl	KA	BF	Stále BF, nově trimex	39
U IBISU autodílna	Olomouc-město	0,51	průmysl	B	BF	část využita jako autodílna	40

U IBISU sklady	Olomouc-město	0,44	průmysl	B	BF	sklady	41
Wolkerova	Olomouc-město	0,43	průmysl	B	BF		42
Bytové domy po SA	Neředín - Třída Míru, Nový Svět - Přichystalova, Klášterní Hadisko - Černá cesta	13,3737	rezidenční	KV,BO,BO	bydlení	Rekonstrukce na VŠ koleje a byty	43
Hynajsova	Nová Ulice - Hynajsova	1,191	rezidenční	KA	služby	Dříve kanceláře Pozemních staveb	44
Státní podnik československá automobilová opravna	Hodolany - Babičkova	9,9496	služby	KK	průmysl	Výrobní haly	45
Státní podnik Kniha	Hejčín - Ladova	3,28	služby	KA	služby	Česká pošta	46
Státní podnik Uhelné sklady	Holoce - Sladkovského	3,5102	služby	KK	služby	Balus stavebniny	47
Boční	Holice	0,83	zemědělství	B	BF	téměř volný pozemek	48
Dobytkářská aukční hala - jatka	Olomouc město - Pasteurova	1,6442	zemědělství	KA	služby	Obchodní areál SENIMO	49
Nákladové nádraží Ol. město	Nová Ulice - Litovelská	1,53	zemědělství	KK	služby	kancelíře silo, parkoviště	50
Státní podnik Lotos	Nemylany-Dolní novosadská	24,6788	zemědělství	KO,KK	služby	Komerční areál „K novosadům“, logistické centrum např. Albert	51
Školní statek	Černovír - Na sezníku	8,1809	zemědělství	VZ	služby	Areál zem. výroby Na sezníku - půjčovna aut, sklady	52
Výzkumný ustav zelinařský a šlechtitelský	Holice - Šlechtitelů	5,82	zemědělství	KU	Občanská vybavenost	Přf UP	53

Výzkumný ústav zelinářský a šlechtitelský	Holice - Brněnská	37,2383	zemědělství	VZ	služby	OBI, OC Haná	54
ZD Droždín	Droždín	3,06	zemědělství	R	BF	část využita k chovu koní	55
ZD drůbežárna	Holice - Hamerská	4,1788	zemědělství	VV	průmysl	Výrobní areál Hamerská	56
ZD Chomoutov	Chmoutov - Dalimilova	1,1255	zemědělství	KK	průmysl	Strojíenství, ABO valve s.r.o.	57
ZD Nedvězí	Nedvězí	3,2921	zemědělství	VV	zemědělství	autovrakoviště, zemědělská výroba	58
ZD Nový Dvůr	Holice	5,2297	zemědělství	VZ	zemědělství	zemědělský areál	59
ZD Okružní	Neředín	1,27	zemědělství	B	BF	Plánovaná rezidence	60
ZD Slavonín	Slavonín - Za kostelem	6,1114	zemědělství	BV	BF	BF	61
ZD Velký Týnec	Holice - Přerovská	7,0391	zemědělství	KK	služby	Podnikatelský areál Přerovská	62
Zlatý důl - J	Lošov	2,77	zemědělství	O	BF	Plánovaná rezidence	63

Zdroj: Statutární město Olomouc (1998, 2011), doplněno průzkumem, vlastní návrh

Tab. příl. 2 Přehled původního využití a nového využití na znovuvyužitích lokalitách

		původní využití				
		armáda	průmysl	služby	zemědělství	rezidence
Znovu využití	občanská vybavenost	**5**	0	0	**1**	0
	průmysl	0	**7**	**1**	**2**	0
	rezidence	0	**1**	0	0	**1**
	služby	**3**	**3**	**2**	**6**	**1**
	zemědělství	0	0	0	**2**	0

Zdroj: Statutární město Olomouc 2012, vlastní návrh

Tab. příl. 3

Kód plochy	Popis	Funkční využití plochy	Katastrální území	Výměra v [ha]	Původní využití	Částečně využito	Počet vlastníků	Vlastnictví	Studie (US nebo RP)	Číslo v mapě
.02/037P	Areál 9. května	O	Hodolany	0,51	armáda	ne	1	soukromé	ano	1
.02/038P	Areál 9. května	O	Hodolany	0,90	armáda	ne	1	soukromé	ano	2
.02/085P	Černá cesta - "teskáče"	B	Klášterní Hradisko	0,29	armáda	ano	2	smíšené		3
.15/069P	Hasiči- prachárna	O	Neředín	1,02	armáda	ne	1	ČR		4
.15/041P	Kasárna Neředín	V	Neředín	2,18	armáda	ne	několik	smíšené	ano	5
.15/042P	Kasárna Neředín	V	Neředín	7,35	armáda	ano	několik	smíšené	ano	6
.15/043P	Kasárna Neředín	V	Neředín	3,34	armáda	ne	několik	smíšené	ano	7
.15/044P	Kasárna Neředín	V	Neředín	2,62	armáda	ne	několik	smíšené	ano	8
.15/045P	Kasárna Neředín	V	Neředín	0,54	armáda	ne	1	veřejné	ano	9
.06/088P	Kepm Trávníky	O	Hejčín	0,46	armáda	ne	1	soukromé		10
.14/076P	Mošnerova p. -Hněvotínská	B	Nová Ulice	0,76	armáda	ano	1	ČR	ano	11

.14/081P	Mošnerova p. -Min. obrany	B	Nová Ulice	3,11	armáda	ne	1	ČR	ano	12
.14/124P	Mošnerova p.(fakultní nemocnice)	O	Nová Ulice	1,40	armáda	ano	1	ČR		13
.14/077P	Mošnerova p.-Úřad práce	O	Nová Ulice	2,70	armáda	ne	1	ČR	ano	14
.14/083P	Mošnerova pevnůstka	O	Nová Ulice	3,46	armáda	ano	1	ČR		15
.05/001P	Šibeník pevnůstka	O	Nová Ulice	3,44	armáda	ano	1	soukromé		16
.05/044P	Novoměstská kasárna	B	Olomouc-město	1,42	armáda	ne	1	soukromé		17
.16/131P	Pevnůstka Neředín	O	Neředín	2,40	armáda	ano	1	soukromé		18
.05/045P	Staroměstská kasárna	R	Olomouc-město	0,81	armáda	ne	1	soukromé		19
.07/093P	Svatoondřejský rybník	R	Klášterní Hradisko	7,46	armáda	ano	1	veřejné		20
.05/011P	Šibeník jihovýchod	B	Nová Ulice	1,51	armáda	ano	1	soukromé	ano	21
.05/002P	Šibeník obvod pevnůstky	R	Nová Ulice	3,20	armáda	ano	1	soukromé		22
.05/005P	Šibeník sever	B	Nová Ulice	2,02	armáda	ano	1	soukromé		23
.05/009P	Šibeník severovýchod	B	Nová Ulice	0,29	armáda	ano	1	soukromé		24
.05/010P	Šibeník východ	B	Nová Ulice	2,78	armáda	ano	1	soukromé	ano	25
.12/056P	VOP u Baumaxu	B	Hodolany	16,00	armáda	ne	1	soukromé	ano	26
.16/059P	Bývalá Benzina	V	Řepčín	5,56	průmysl	ano	1	soukromé		27

.10/059P	Bývalé Drožďárny	B	Hodolany	2,10	průmysl	ne	5	soukromé		28
.09/060P	Chválkovická	B	Chválkovice	0,37	průmysl	ano	1	soukromé	ano	29
.12/102P	Na Ostrově, ADM	O	Nové Sady	0,30	průmysl	ne	1	soukromé	ano	30
.15/133P	Nová Ulice - Cihelna	B	Nová Ulice	6,03	průmysl	ano	1	soukromé		31
.04/119P	Polská	B	Povel	3,59	průmysl	ne	1	ČR	ano	32
.03/083P	Rokycanova - bydlení	B	Nové Sady	1,12	průmysl	ano				33
.03/067P	Šantovka - 2. etapa	B	Olomouc-město	2,80	průmysl	ne	1	soukromé	ano	34
.03/056P	Šantovka - 3. etapa	B	Olomouc-město	3,80	průmysl	ne	1	soukromé		35
.09/102P	TRIMEX	B	Bělidla	2,70	průmysl	ne	1	soukromé		36
.04/104P	Wolkerova	B	Olomouc-město	0,43	průmysl	ne	1	soukromé	ano	37
.04/151P	Wolkerova Dva komýny	B	Olomouc-město	0,41	průmysl	ne	1	soukromé	ano	38
.04/150P	Wolkerova IBIS	B	Olomouc-město	0,30	průmysl	ne	1	soukromé	ano	39
.04/149P	Wolkerova U IBISU autodílna	B	Olomouc-město	0,44	průmysl	ano	1	soukromé	ano	40
.04/106P	Wolkerova U IBISU sklady	B	Olomouc-město	0,51	průmysl	ano	1	soukromé	ano	41
.12/128P	Boční	B	Holice u Ol.	0,83	zemědělství	ne	2	smíšené		42
.28/024P	ZD	B	Slavonín	2,30	zemědělství	ne	několik	smíšené		43

.20/141P	ZD Droždín	B	Droždín	0,36	zemědělství	ano	2	soukromé		44
.20/142P	ZD Droždín	R	Droždín	0,24	zemědělství	ano	2	soukromé		45
.20/143P	ZD Droždín	B	Droždín	0,41	zemědělství	ano	2	soukromé		46
.20/144P	ZD Droždín	B	Droždín	0,58	zemědělství	ne	5	soukromé		47
.15/058P	ZD Okružní	B	Neředín	1,27	zemědělství	ne	několik	smíšené	ano	48
.23/081P	Zlatý důl - J	O	Lošov	2,77	zemědělství	ne		soukromé		49

Zdroj: Magistrát města Olomouce 2014, Statutární město Olomouc 2012, ČUZK 2014, terénní průzkum, vlastní úprava

Tab. příl. 4 Aplikace klasifikace na regenerované lokality

číslo v mapě	název	vlastnictví	dopravní napojení	zasíťování	kontaminace	poloha v obci	územní plán	územní studie	zastavění	záplavocé území	památkově cháněno	součet
38	Státní podnik Cukrovar-Keplerova	0	0	0	0	2	0	1	0	0	0	**3**
54	Výzkumný ústav zelinářský a šlechtitelský (OBI)	0	0	1	0	2	0	1	0	0	0	**4**
46	Státní podnik Kniha	0	1	0	0	1	0	1	2	0	0	**5**
44	Hynajsova	0	0	0	0	0	2	1	3	0	0	**6**
51	Státní podnik Lotos	0	0	1	0	2	0	1	0	2	0	**6**
56	ZD drůbežárna	2	1	0	0	2	0	1	0	0	0	**6**
47	Státní podnik Uhelné sklady	0	0	1	1	2	0	1	1	0	0	**6**
2	Areál kasáren 9. května, severní část	0	2	0	0	0	2	0	1	2	0	**7**
9	Kasárna Prokopa Holého	0	2	0	1	1	0	1	2	0	0	**7**
1	Areál kasáren 9. května, jižní část	0	2	0	0	0	2	0	2	2	0	**8**
23	Část podniku TOS	0	2	0	1	2	0	1	3	0	0	**9**
36	Milo	0	2	0	3	0	0	1	2	2	0	**10**
11	Korunní pevnůstka	1	2	1	0	0	2	0	1	2	2	**11**
6	Jiskrovy kasárny, Gorazdovao nam.	0	2	0	1	1	2	1	2	2	0	**11**
59	ZD Nový Dvůr	1	2	0	0	3	3	1	2	2	0	**14**

Zdroj: Kuda, Smolová (2007), vlastní návrh

Tab. příl. 5 Aplikace na plochy brownfields v Olomouci

číslo v mapě	kód plochy	název	vlastnictví	dopravní napojení	zasíťování	kontaminace	poloha v obci	územní plán	územní studie	zastavění	záplavové území	památkově chráněno	součet
37	.04/104P	Wolkerova	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	**2**
39	.04/150P	Wolkerova IBIS	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	**2**
38	.04/151P	Wolkerova Dva komýny	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	**3**
3	.02/085P	Černá cesta - "teskáče"	1	0	0	0	0	0	1	0	2	0	**4**
29	.09/060P	Chválkovická	0	0	0	0	1	0	0	3	0	0	**4**
32	.04/119P	Polská	0	1	0	1	1	0	0	1	0	0	**4**
21	.05/011P	Šibeník jihovýchod	0	1	0	0	1	0	0	2	0	0	**4**
25	.05/010P	Šibeník východ	0	1	0	0	1	0	0	2	0	0	**4**
36	.09/102P	TRIMEX	0	0	1	0	1	0	1	1	0	0	**4**
40	.04/149P	Wolkerova U IBISU autodílna	0	1	0	0	0	0	0	3	0	0	**4**
42	.12/128P	Boční	1	2	1	0	0	0	1	0	0	0	**5**
11	.14/076P	Mošnerova p. - Hněvotínská	0	2	1	0	1	0	0	1	0	0	**5**
23	.05/005P	Šibeník sever	0	1	0	0	1	0	1	2	0	0	**5**
24	.05/009P	Šibeník severovýchod	0	1	0	0	1	0	1	2	0	0	**5**
41	.04/106P	Wolkerova U IBISU sklady	0	1	1	0	0	0	0	3	0	0	**5**
28	.10/059P	Bývalé Drožďárny	2	0	1	0	1	0	1	1	0	0	**6**
17	.05/044P	Novoměstská kasárna	0	1	0	0	0	0	1	2	0	2	**6**
26	.12/056P	VOP u Baumaxu	0	1	1	0	1	0	0	1	2	0	**6**
12	.14/081P	Mošnerova p. -Min. obrany	0	2	1	1	1	0	0	2	0	0	**7**
31	.15/133P	Nová Ulice - Cihelna	0	1	1	0	2	0	1	2	0	0	**7**
33	.03/083P	Rokycanova - bydlení	0	1	2	0	1	0	1	0	2	0	**7**
19	.05/045P	Staroměstská kasárna	0	1	0	0	0	3	1	0	0	2	**7**
34	.03/067P	Šantovka - 2. etapa	0	2	2	0	0	0	1	0	2	0	**7**
35	.03/056P	Šantovka - 3. etapa	0	2	2	0	0	0	1	0	2	0	**7**
22	.05/002P	Šibeník obvod pevnůstky	0	1	1	0	1	3	1	0	0	0	**7**
1	.02/037P	Areál 9. května	0	2	2	0	0	2	0	0	2	0	**8**
2	.02/038P	Areál 9. května	0	2	2	0	0	2	0	0	2	0	**8**
27	.16/059P	Bývalá Benzina	0	1	1	3	2	0	1	0	0	0	**8**
4	.15/069P	Hasiči- prachárna	0	2	1	0	2	2	1	0	0	0	**8**
9	.15/045P	Kasárna Neředín	0	1	1	2	2	0	0	2	0	0	**8**
14	.14/077P	Mošnerova p.-Úřad práce	0	2	1	1	1	2	0	1	0	0	**8**
44	.20/141P	ZD Droždín	1	2	1	0	3	0	1	0	0	0	**8**
43	.28/024P	ZD Slavonín	3	0	1	0	2	0	1	1	0	0	**8**

49	.23/081P	Zlatý důl - J	0	2	0	0	3	2	1	0	0	0	8
13	.14/124P	Mošnerova p.(fakultní nemocnice)	0	2	1	0	1	2	1	0	0	2	**9**
47	.20/144P	ZD Droždín	2	2	1	0	3	0	1	0	0	0	**9**
48	.15/058P	ZD Okružní	3	2	2	0	2	0	0	0	0	0	**9**
10	.06/088P	Kepm Trávníky	0	2	1	0	2	2	1	0	2	0	**10**
30	.12/102P	Na Ostrově, ADM	0	2	2	0	2	2	0	0	2	0	**10**
46	.20/143P	ZD Droždín	1	2	1	0	3	0	1	2	0	0	**10**
15	.14/083P	Mošnerova pevnůstka	0	2	1	0	0	2	1	3	0	2	**11**
16	.05/001P	Šibeník pevnůstka	0	1	0	0	2	2	1	3	0	2	**11**
5	.15/041P	Kasárna Neředín	3	1	1	2	2	0	0	2	0	0	**11**
6	.15/042P	Kasárna Neředín	3	1	1	2	2	0	0	2	0	0	**11**
7	.15/043P	Kasárna Neředín	3	1	1	2	2	0	0	2	0	0	**11**
8	.15/044P	Kasárna Neředín	3	1	1	2	2	0	0	2	0	0	**11**
45	.20/142P	ZD Droždín	1	2	1	0	3	3	1	2	0	0	**13**
18	.16/131P	Pevnůstka Neředín	0	1	2	1	2	3	1	3	0	2	**15**
20	.07/093P	Svatoondřejský rybník	0	2	1	2	2	3	1	0	2	2	**15**

Zdroj: Kuda, Smolová (2007), vlastní návrh

Obrázkové přílohy

Pozemek	BROWNFIELD		PROJEKT NA ZELENÉ LOUCE	
Velikost (m²)	24 000		24 000	
Pozemek/zastavěnost	0,25		0,25	
Nájemní plocha (m²)	6 000		6 000	
Počet vlastníků	5		1	
Cena projetu				
Nákup pozemku	9 600 000 Kč	(400 Kč/m²)	19 200 000 Kč	(800 Kč/m²)
Příprava pozemku				
Odstranění kontaminace ½ pozemku/1000 Kč/m²	12 000 000 Kč		0 Kč	
Další přípravné práce – pozemek x 400 Kč/m²	9 600 000 Kč		9 600 000 Kč	
Cena stavby				
Stavební práce	60 000 000 Kč	(10 000 Kč/m²)	60 000 000 Kč	(10 000 Kč/m²)
Jiné	1 800 000 Kč	(3 %)	600 000 Kč	(1 %)
Konzultační náklady				
Právníci	2 000 000 Kč		400 000 Kč	
Urbanista, architekt	5 000 000 Kč		5 000 000 Kč	
Enviromentální inženýr	2 000 000 Kč		100 000 Kč	
Úrok úvěru financ. staveb. pr.	8 000 000 Kč		6 000 000 Kč	
Subtotal	110 000 000 Kč		100 900 000 Kč	
Odměna developera (5%)	5 500 000 Kč		5 045 000 Kč	
Celková cena projektu CCP)	**115 500 000 Kč**		**105 945 000 Kč**	
CCP/m²	**19 250 Kč/m²**		**17 658 Kč/m²**	

Obr. příl. 1 Ukázka nákladů na brownfields a greenfields

(zdroj: Jackson, 2011)

Obr. příl. 2 Nelegální skládka u brownfieldu

(zdroj: pořídil autor)

Nevyužívané plochy průmyslového/neprůmyslového charakteru v Olomouckém kraji

Typ lokality: N

Identifikace lokality

Název lokality (oficiální, místní nebo identifikační):	Kniha
Číslo lokality:	7107-191
Obec:	Olomouc
Obec s rozšířenou působností:	Olomouc
Okres:	Olomouc

Základní údaje

Poloha lokality:	uvnitř obce
Rozloha (ha)	0.3082
Zastavěná plocha (m ^{2}):	958
Počet objektů	1
Druh objektů	pozemní
Cena pozemku (Kč/m^2)	510

Technická infrastruktura

Kanalizace	ano
Plynovod	ano
Elektřina	ano
Tepelné sítě	ne
Vodovod	ano

Využití lokality

Původní využití:	sklady
Současné využití:	nevyužíván
Budoucí využití:	volný čas, sport
Využití okolních pozemků:	komerce, bydlení, sport, doprava
Plánované využití dle ÚPD:	komerce, bydlení, sport, doprava

Dopravní infrastruktura (název/vzdálenost v km)

Dálnice	R35	2
Silnice I. třídy	R35	2
Žel. Stanice/vlečka	ano	2

Ostatní hlediska

Počet vlastníků:	1
Vlastník	soukromý
Rok výstavby**	1988
Rok rekonstrukce**	neurčen
Záplavová oblast	ne
Pam. chráněný objekt	ne
Ekologická zátěž	ne
Stav objektu/lokality	vyhovující

** odhad v případě chybějících informací

Další charakteristiky

Uzavřená lokalita v městské zástavbě v části Hejčín. Jedná se o území polyfunkční s významným zastoupením služeb: pošta, gymnázium, sportoviště. Lokalita je v ochranném pásmu městské památkové rezervace Olomouc. Jde o třípodlažní rozestavěný objekt zděné konstrukce z konce 80. let 20. století, který měl sloužit jako skladový objekt státního podniku KNIHA. Konstrukce je v relativně dobrém stavebně technickém stavu. S výjimkou tepelných sítí je objekt napojen na veškeré inženýrské sítě. K objektu vede samostatná obslužná komunikace. Současným vlastníkem je firma Olpran, s.r.o., Libušina 101, Olomouc (kontakt: paní Skácelová – 728131516)

Současný vlastník:	OLPRAN s.r.o.
Adresa:	Libušina 101, Olomouc
Kontakt:	paní Skácelová, mob.: 728 131 516

* Typ lokality: N= neprůmyslové; P=průmyslové

Univerzita Palackého v Olomouci, Přírodovědecká fakulta, Katedra geografie

Obr. příl. 3 Pasport brownfieldu Katedry geografie Přírodovědecké katedry Univerzity Palackého v Olomouci

(Zdroj: Szczyrba, 2006)

Pasportové přílohy

Název areálu	Katastrální území/ulice	Kod plochy z ÚP	Funkční využití
Areál 9. května	Hodolany	.02/037P, .02/038P	O,O
Umístění v obci	**Územní studie**		
centrum	ano		
Původní využití	**Záplavové území**	**Památkově chr.**	**Rozloha**
armáda	ano	ne	1,41
Procento zastavění	**Druh budov**	**Stav budov**	
0		velmi dobrý	
počet budov		Dobrý	
0		špatný	
		dezolátní	
Kontaminace		**Druh kontaminace**	
ano	X		
ne			
Vlastnictví		**Počet vlastníků**	**Vlastník(ci)**
veřejné		1	
soukromé	X		
smíšené			
Částečné využití		**Procento využití**	**Druh využití**
ano	X	není	není
ne			
Dopravní napojení areálu	ano/ne	ve vzdálenosti	**Zasíťování**
E35/ I. třídy	ne	6 km	chybí
II. třídy	ne	Vede k areálu	
III. třídy	ano	500 m	
MHD	ano	100 m	

Popis

Areál se rozkládá na katastrálním území Olomouc město. Je v soukromém vlastnictví jednoho vlastníka. Pozemek je bez využití. Původně se jednalo o vojenské kasárny, které byly zbořeny a nyní je pozemek volný bez zástavby. Pruvodně se jednalo o větší plochu, ale ve východní části byl vystavěn věžák s kampusem společnosti Tesco Software.

Foto

Zakreslení v mapě

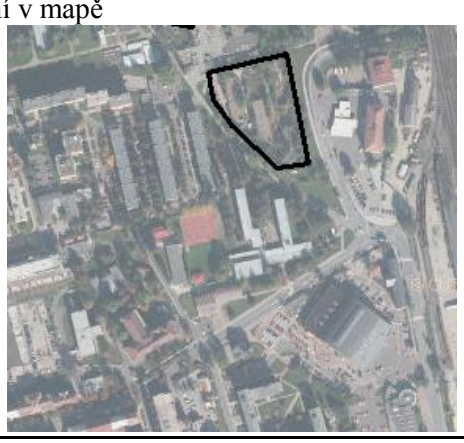
Název areálu	**Katastrální území/ulice**	**Kod plochy z ÚP**	**Funkční využití**
Černá cesta „Teskáče“	Klášterní Hradisko	0/085P	B
Umístění v obci	**Územní studie**		
intravilán	ne		
Původní využití	**Záplavové území**	**Památkově chr.**	**Rozloha**
armáda	ano	ne	0,29
Procento zastavění	**Druh budov**	**Stav budov**	
20	jednopodlažní nezděné	velmi dobrý	
počet budov		dobrý	X
0		špatný	
		dezolátní	
Kontaminace		**Druh kontaminace**	
ano	X		
ne			
Vlastnictví		**Počet vlastníků**	**Vlastník(ci)**
veřejné		2	Soukromník
soukromé	X		Město
smíšené			
Částečné využití		**Procento využití**	**Druh využití**
ano	X	10	kancelář
ne			
Dopravní napojení areálu	ano/ne	ve vzdálenosti	**Zasíťování**
E35/ I. třídy	ano	10	kompletní
II. třídy	ne		
III. třídy	ne	500 m	
MHD	ano	200 m	

Popis

Původně armádní BF je poměrně malý se zástavbou asi na 20 % rozlohy. Lokalita má částečné využití budov, ovšem pozemky zarůstají zelení. Vlastnictví je smíšené, jednu z budov vlastní soukromá osoba a zbylé pozemky a budovy město.

Foto

Zakreslení v mapě



Název areálu	**Katastrální území/ulice**	**Kod plochy z ÚP**	**Funkční využití**
Hasiči - prachárna	Neředín	15/069P	O
Umístění v obci	**územní studie**		
pomezí	ne		
Původní využití	**Záplavové území**	**Památkově chr.**	**Rozloha**
armáda	ne	ne	1,02
Procento zastavění	**Druh budov**	**Stav budov**	
20	zděná zemědělská budova	velmi dobrý	
počet budov		dobrý	X
0		špatný	
		dezolátní	
Kontaminace		**Druh kontaminace**	
ano	X		
ne			
Vlastnictví		**počet vlastníků**	**vlastník(ci)**
veřejné	X	1	ČR
soukromé			
smíšené			
Částečné využití		**Procento využití**	**Druh využití**
ano			
ne	X		
Dopravní napojení areálu	ano/ne	ve vzdálenosti	**Zasíťování**
E35/ I. třídy	ne	2 km	částečné
II. třídy	ne		
III. třídy	ano	2,3 km	
MHD	ne	0,3	

Popis

Bývalý vojenský objekt je v poměrně dobrém stavu. Tvoří ho pozemek s budovou uprostřed. Je ve vlastnictví státu pod správou Hasičského záchranného zboru Olomouckého kraje. K lokalitě vede nová asfaltová cesta. Objekt je bez využití.

Foto

Zakreslení v mapě

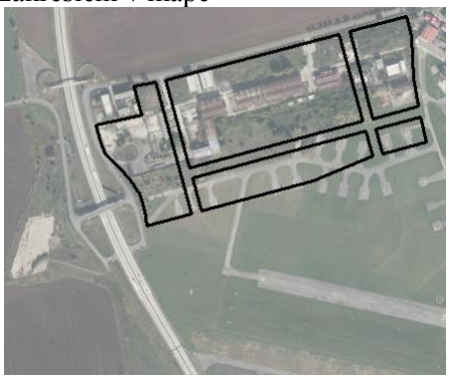
Název areálu	**Katastrální uzemí/ulice**	**Kod plochy z ÚP**	**Funkční využití**
Kasárna neředín	Neředín	.15/069P, .15/041P, .15/042P, .15/043P, .15/044P, .15/045P,	V
Umístění v obci	**Územní studie**		
pomezí	ano		
Původní využití	**Záplavové území**	**Památkově chr.**	**Rozloha**
armáda	ne	ne	16,03
Procento zastavění	**Druh budov**	**Stav budov**	
40	Haly na opravu vojenské techniky	velmi dobrý	
Počet budov		dobrý	
0		špatný	X
		dezolátní	
Kontaminace		**Druh kontaminace**	
ano	X	Odpad po sovětské armádě	
ne		Ropné produkty	
Vlastnictví		**počet vlastníků**	**vlastník(ci)**
veřejné		několik	Město
soukromé			Soukromníci
smíšené	X		
Částečné využití		**Procento využití**	**Druh využití**
ano	X	10	Letecké muzeum
ne			
Dopravní napojení areálu	ano/ne	ve vzdálenosti v km	**Zasíťování**
E35/ I. třídy	ne	chybí napojení	částečné
II. třídy	ano		
III. třídy	ne	4	
MHD	ano		

Popis

V tomto rozsáhlém areálu dříve sídlila sovětská vojenská posádka.. Problematické je mimo jiné vlastnictví pozemků a objektu na nich. Část pozemků vlastní město i soukromníci, ale veškeré nemovitosti patří městu. V některých částech je možné očekávat kontaminaci. Na místě kasáren Neředín má město v plánu vystavět technologický park.

Foto

Zakreslení v mapě



Název areálu	**Katastrální území/ulice**	**Kod plochy z ÚP**	**Funkční využití**
Kemp Trávník	Hejčín	.06/088P	O
Umístění v obci	**Územní studie**		
pomezí	ne		
Původní využití	**Záplavové území**	**Památkově chr.**	**Rozloha**
armáda	ano	ne	0,46
Procento zastavění	**Druh budov**	**Stav budov**	
0		velmi dobrý	
počet budov		dobrý	
0		špatný	
		dezolátní	
Kontaminace		**Druh kontaminace**	
ano			
ne	X		
Vlastnictví		**počet vlastníků**	**vlastník(ci)**
veřejné		1	
soukromé	X		
smíšené			
Částečné využití		**Procento využití**	**Druh využití**
ano			
ne	X		
Dopravní napojení areálu	ano/ne	ve vzdálenosti v km	**Zasíťování**
E35/ I. třídy	ne	7	částečné
II. třídy	ne		
III. třídy	ano	4	
MHD	ne	1	

Popis

Bývalý vojenský pozemek s malou rozlohou a nízkou mírou zástavby. Jedná se o zarůstající lokalitu zelení s vyasfaltovanými cestami a veřejným osvětlením. Budovy, které dříve patřící k pozemku, jsou znovuvyužity. BF má jednoho soukromého vlastníka. Pozemky kolem budov nejsou využity

Foto

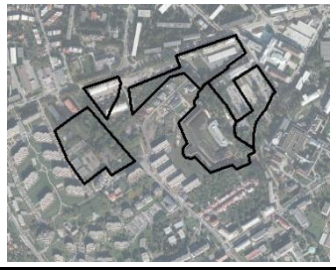
Zakreslení v mapě

Název areálu	**Katastrální uzemí/ulice**	**Kod plochy z ÚP**	**Funkční využití**
Mošnerova pevnůstka a zázemí	Nová Ulice	.14/076P, .14/077P .14/081P,.14/124P, .14/083P	B,B, O, O, O
Umístění v obci	**územní studie**		
intravilán	část ano		
Původní využití	**Záplavové území**	**Památkově chr.**	**Rozloha**
armáda	ne	část ano	11,43
Procento zastavění	**Druh budov**	**Stav budov**	
50		velmi dobrý	X
počet budov		dobrý	
0		špatný	
	pevnost, haly po armádě	dezolátní	
Kontaminace		**Druh kontaminace**	
ano	X		
ne			
Vlastnictví		**počet vlastníků**	**vlastník(ci)**
veřejné	X	1 pozemky	ČR
soukromé	X	1 pevnost	soukromník
smíšené			
Částečné využití		Procento využití	Druh využití
ano	X	30	prodejna stavebnin,
ne			sklady
Dopravní napojení areálu	ano/ne	ve vzdálenosti v km	**Zasíťování**
E35/ I. třídy	ne	4	Nejspíš
II. třídy	ne		částečné
III. třídy	ano	1	
MHD	ano		

Popis
Pozemky kolem pevnosti dříve využívané armádou. Dnes slouží jako sklady, prodejna stavebnin, parkoviště nemocnice. Na pevnost se vztahuje památková ochrana.

Foto

Zakreslení v mapě



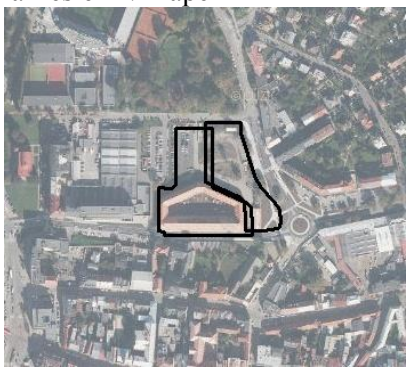
Název areálu	**Katastrální uzemí/ulice**	**Kod plochy z ÚP**	**Funkční využití**
Staroměstská kasárna	Olomouc - město	.05/044P,.05/045P	R, B
Umístění v obci	**Regulační plán**		
centrum	ano		
Původní využití	**Záplavové území**	**Památkově chr.**	**Rozloha v ha**
armáda	ne	ano	2,23
Procento zastavění	**Druh budov**	**Stav budov**	
30	Historická budova a další novější stavby	velmi dobrý	X
počet budov		dobrý	
4		špatný	
		dezolátní	
Kontaminace		**Druh kontaminace**	
ano			
ne	X		
Vlastnictví		**Počet vlastníků**	**vlastník(ci)**
veřejné			
soukromé	X	1	
smíšené			
Částečné využití		**Procento využití**	**Druh využití**
ano			
ne	X		
Dopravní napojení areálu	ano/ne	ve vzdálenosti v km	**Zasíťování**
E35/ I. třídy	ne	5,5	kompletní
II. třídy	Ano		
III. třídy	Ne	3	
MHD	ano		

Popis

Jedná se o lokalitu v blízkosti centra města a spadající do městské památkové oblasti. Funkční využití je B na historickou budovu a R na přilehlý pozemek. Budova je v dobrém stavu s opravenou střechou. Přilehlé pozemky jsou poměrně volné a občasně slouží jako parkoviště. Momentálně je areál kasáren bez využití.

Foto

Zakreslení v mapě



Název areálu	**Katastrální území/ulice**	**Kod plochy z ÚP**	**Funkční využití**
Pevnůstka Neředín	Neředín	.16/131P	O
Umístění v obci	**Územní studie**		
pomezí	ne		
Původní využití	**Záplavové území**	**Památkově chr.**	**Rozloha v ha**
armáda	ne	ano	2,4
Procento zastavění	**Druh budov**	**Stav budov**	
70	pevnost	velmi dobrý	
počet budov		dobrý	
1		špatný	X
		dezolátní	
Kontaminace		**Druh kontaminace**	
ano	X	Nejspíše ropné produkty	
ne			
Vlastnictví		**Počet vlastníků**	**Vlastník(ci)**
veřejné		1	
soukromé	X		
smíšené			
Částečné využití		**Procento využití**	**Druh využití**
ano	X		paintball
ne			
Dopravní napojení areálu	ano/ne	ve vzdálenosti v km	**Zasíťování**
E35/ I. třídy	ne	0,7	nejspíš chy-
II. třídy	ano		bí
III. třídy	Ne	3,3	
MHD	ano		

Popis

Pomalu chátrající historická stavba vybudována v 19. století. Složila později jako kasárna a sklady. Část pozemků přiléhajících k pevnůstce je již využita na prodej stavebnin a cvičák psů. Samotná pevnůstka je využívaná volnočasově. Vlastnictví pevnůstky je soukromé jednoho vlastníka.

Foto

Zakreslení v mapě

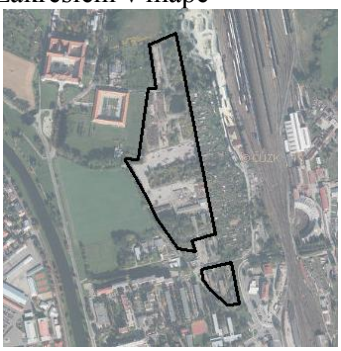
Název areálu	**Katastrální uzemí/ulice**	**Kod plochy z ÚP**	**Funkční využití**
Svatojiřský rybník	Klášterní Hradisko	.07/093P	R
Umístění v obci	**územní studie**		
intravilán	ne		
Původní využití	**Záplavová oblast**	**Památkově chr.**	**Rozloha v ha**
armáda	ano	ano	7,64
Procento zastavění	**Druh budov**	**Stav budov**	
10 (90 zpevněná plocha)	jednopodlažní budovy	velmi dobrý	
počet budov		dobrý	X
6		špatný	
		dezolátní	X
Kontaminace		**Druh kontaminace**	
ano	X	Předpokládaná, druh není znám	
ne			
Vlastnictví		**Počet vlastníků**	**vlastník(ci)**
veřejné	X	1	město
soukromé			
smíšené			
Částečné využití		**Procento využití**	druh využití
ano	X	20	stavební firma,dílny
ne			
Dopravní napojení areálu	ano/ne	ve vzdálenosti v km	**Zasíťování**
E35/ I. třídy	ne	5	jen část
II. třídy	ne		
III. třídy	ano		
MHD	ano	200	

Popis

Bývalý rozsáhlý armádní pozemek se značnou rozlohou se nachází poblíž historické budovy Klášterního Hradiska. Budovy jsou z větší části v dezolátním stavu, ovšem zastavění je jen kolem 10%. Velká část volných ploch je vyasfaltována. V severní části areálu se nachází rybník se vzrostlou zelení. Část zachovalých objektů a pozemků je pronajímána. Vlastníkem lokality je město Olomouc.

Foto

Zakreslení v mapě



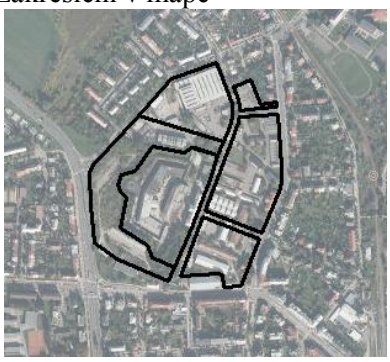
Název areálu	**Katastrální území/ulice**	**Kod plochy z ÚP**	**Funkční využití**
Šibeník a okolní pozemky	Nová Ulice	.05/011P,.05/002P .05/005P,.05/009P .05/010P,.05/001P	B,R,B,B,B,O
Umístění v obci	**Územní studie**		
intravilán	ano		
Původní využití	**Záplavové území**	**Památkově chr.**	**Rozloha v ha**
armáda	ne	část	13,25
Procento zastavění	**Druh budov**	**Stav budov**	
70 (90 asfaltové cesty)	pevnost, haly na opravu vojenské techniky, zděné budovy	velmi dobrý	X
počet budov		dobrý	
30		špatný	
		dezolátní	
Kontaminace		**Druh kontaminace**	
ano			
ne	X		
Vlastnictví		**Počet vlastníků**	**vlastník(ci)**
veřejné		2 vlastníci	
soukromé	X	Každý vlastní část	
smíšené			
Částečné využití		**Procento využití**	druh využití
Ano	X	40	dílny, sklady, kanceláře
ne			
Dopravní napojení areálu	ano/ne	ve vzdálenosti v km	**Zasíťování**
E35/ I. třídy	ne	4,5	kompletní
II. třídy	ano		
III. třídy	ne	2	
MHD	ano		

Popis

Bývalý vojenský areál vystavěn kolem pevnůstky z 19. Století. Kolem samotné pevnůstky byla vystavěna řada hal a objektů pro potřeby armády. Dříve sloužil jako opravárenský podnik vojenské techniky. Funkční využití je určeno na B, kromě samotné pevnůstky, která je určena na O a jejího vnějšího obvodu na R. Objekty jsou částečně využívány jako sklady a dílny, popřípadě prodejny. O celý areál si dělí 2 vlastníci.

Foto

Zakreslení v mapě



Název areálu	**Katastrální území/ulice**	**Kod plochy z ÚP**	**Funkční využití**
VOP u Baumaxu	Hodolany	.12/056P	B
Umístění v obci	**Územní studie**		
intravilán	ano		
Původní využití	**Záplavové území**	**Památkově chr.**	**Rozloha v ha**
armáda	ano	ne	16,00
Procento zastavění	**Druh budov**	**Stav budov**	
50	opravárenské haly dvou a více patrové	velmi dobrý	
Počet budov		dobrý	
22		špatný	X
		dezolátní	
Kontaminace		**Druh kontaminace**	
ano			
ne	X		
Vlastnictví		**Počet vlastníků**	**Vlastník(ci)**
veřejné		1	
soukromé	X		
smíšené			
Částečné využití		**Procento využití**	Druh využití
ano			
ne	X		
Dopravní napojení areálu	ano/ne	ve vzdálenosti v km	**Zasíťování**
E35/ I. třídy	ne	4	částečné
II. třídy	ano		
III. třídy	ne		
MHD	ano	300	

Popis

Bývalý vojenský opravárenský podnik je jedním z nejrozsáhlejších BF v Olomouci. Lokalita je zastavěna asi z 50 % velkým množstvím, většinou dvoupatrových, budov. Cesty mezi budovami jsou asfaltované nebo z betonových panelů a s rozsáhlými plochami na vojenskou techniku. Budovy jsou ve špatném stavu a bez využití. Lze očekávat kontaminaci. BF vlastní jeden soukromí vlastník.

Foto

Zakreslení v mapě

Název areálu	**Katastrální území/ulice**	**Kod plochy z ÚP**	**Funkční využití**
Bývalá Benzina	Řepčín	.16/059P	V
Umístění v obci	**územní studie**		
pomezí	ne		
Původní využití	**Záplavové území**	**Památkově chr.**	**Rozloha v ha**
průmysl	ne	ne	5,56
Procento zastavění	**Druh budov**	**Stav budov**	
10	Jednopodlažní haly	velmi dobrý	
počet budov		dobrý	X
4		špatný	
		dezolátní	X
Kontaminace		**Druh kontaminace**	
ano	ano	ropné produkty, nádrže v zemi	
ne			
Vlastnictví		**Počet vlastníků**	**Vlastník(ci)**
veřejné		1	
soukromé	X		
smíšené			
Částečné využití		**Procento využití**	Druh využití
ano	X	10	dílna, sklad techniky
ne			
Dopravní napojení areálu	ano/ne	ve vzdálenosti v km	**Zasíťování**
E35/ I. třídy	ne	400	částečné
II. třídy	ano		
III. třídy	ne		
MHD	ano		

Popis

Průmyslový areál v Řepčíně býval státní podnik Benzina. Vzhledem k minulosti BF je očekávaná vysoká kontaminace půdy. Dosud jsou v podzemí nádrže na kapaliny. Část pozemku a budov je využita jako opravna automobilů. K areálu je přivedena železniční vlečka. Je v soukromém vlastnictví jednoho subjektu.

Foto

Zakreslení v mapě

Název areálu	**Katastrální území/ulice**	**Kod plochy z ÚP**	**Funkční využití**
Bývalé Drožďárny	Hodolany	.10/059P	B
Umístění v obci	**územní studie**		
intravilán	ne		
Původní využití	**Záplavové území**	**Památkově chr.**	**Rozloha v ha**
průmysl	ne	ne	2,10
Procento zastavění	**Druh budov**	**Stav budov**	
40	průmyslová zařízení	velmi dobrý	
počet budov		dobrý	
7		špatný	X
		dezolátní	
Kontaminace		**Druh kontaminace**	
ano			
ne			
Vlastnictví		**Počet vlastníků**	**vlastník(ci)**
veřejné		5	
soukromé	X		
smíšené			
Částečné využití		**Procento využití**	**Druh využití**
ano	X	20	sklady
ne			
Dopravní napojení areálu	ano/ne	ve vzdálenosti v km	**Zasíťování**
E35/ I. třídy	ano	5	částečné
II. třídy	ne		
III. třídy	ne		
MHD	ano		

Popis

BF Dožďárena je průmyslovým areálem s napojením na koleje. Pozemky jsou poměrně volné bez velkého zastavění, část zabírají kolejní vlečky. Průvodní areál byl podstatně větší, ovšem východní část pozemku byla přestavěna na sklady a prodejnu automobilů. Zbylé nevyužité pozemky jsou v soukromém vlastnictví 5 subjektů.

Foto

Zakreslení v mapě

Název areálu	**Katastrální území/ulice**	**Kod plochy z ÚP**	**Funkční využití**
Chválkovická	Chválkovice	.09/060P	B
Umístění v obci	**územní studie**		
pomezí	ne		
Původní využití	**Záplavové území**	**Památkově chr.**	**Rozloha v ha**
průmysl	ne	ne	0,37
Procento zastavění	**Druh budov**	**Stav budov**	
100	silo s mlýnem	velmi dobrý	
počet budov		dobrý	X
1		špatný	
		dezolátní	
Kontaminace		**Druh kontaminace**	
ano			
ne	X		
Vlastnictví		**Počet vlastníků**	**vlastník(ci)**
veřejné		1	
soukromé	x		
smíšené			
Částečné využití		**Procento využití**	**Druh využití**
ano	X	20	benžínka
ne			obchod
Dopravní napojení areálu	ano/ne	ve vzdálenosti v km	**Zasíťování**
E35/ I. třídy	ano	6,5	kompletní
II. třídy	ne		
III. třídy	ne	2	
MHD	ano		

Popis

Průmyslový objekt se sily a pěti patrovou budovou je částečně využit v přízemí budovy. Pozemky kolem BF jsou zcela vyasfaltovány. Nachází se v soukromém vlastnictví.

Foto

Zakreslení v mapě

Název areálu	**Katastrální území/ulice**	**Kod plochy z ÚP**	**Funkční využití**
Na Ostrově, ADM	Nové Sady	.12/102P	O
Umístění v obci	**územní studie**		
pomezí	ne		
Původní využití	**Záplavové území**	**Památkově chr.**	**Rozloha v ha**
Občanská vyb.	ano	ne	0,30
Procento zastavění	**Druh budov**	**Stav budov**	
15	jednopodlažní zděná	velmi dobrý	
počet budov		dobrý	X
1		špatný	
		dezolátní	
Kontaminace		**Druh kontaminace**	
Ano			
Ne	X		
Vlastnictví		**Počet vlastníků**	**Vlastník(ci)**
veřejné		1	
soukromé	X		
smíšené			
Částečné využití		**Procento využití**	**Druh využití**
ano			
ne	X		
Dopravní napojení areálu	ano/ne	ve vzdálenosti v km	**Zasíťování**
E35/ I. třídy	ne	2	Nejspíš nebude
II. třídy	ne		
III. třídy	ano		
MHD	ne		

Popis

Rozsahem malý objekt s pozemkem technického charakteru se nachází se na pravém břehu Moravy. Lokalita má jednoho vlastníka. Původně se jednalo o větší BF, na jeho části byl postaven rodinný domek s hospodou.

Foto

Zakreslení v mapě

Název areálu	**Katastrální území/ulice**	**Kod plochy z ÚP**	**Funkční využití**
Cihelna	Nová Ulice	.15/133P	B
Umístění v obci	**územní studie**		
pomezí	ne		
Původní využití	**Záplavové území**	**Památkově chr.**	**Rozloha v ha**
průmysl	ne	ne	6,03
Procento zastavění	**Druh budov**	**Stav budov**	
50	Velký průmyslový objekt a menší stavby	velmi dobrý	
počet budov		dobrý	X
4		špatný	
		dezolátní	
Kontaminace		**Druh kontaminace**	
ano			
ne	ne		
Vlastnictví		**Počet vlastníků**	**Vlastník(ci)**
veřejné		1	
soukromé	X		
smíšené			
Částečné využití		**Procento využití**	**Druh využití**
ano	X	?	sklad
ne			
Dopravní napojení areálu	ano/ne	ve vzdálenosti v km	**Zasíťování**
E35/ I. třídy	ne	0,5	částečné
II. třídy	ano		
III. třídy	ne	2,5	
MHD	ne	0,7	

Popis

Průmyslový objekt s dominantním komínem bývalé cihelny je v poměrně dobrém stavu. Nacházejí se zde četné sklady, které jsou využity. Lokalitu vlastní jeden soukromí vlastník.

Foto

Zakreslení v mapě

Název areálu	**Katastrální území/ulice**	**Kod plochy z ÚP**	**Funkční využití**
Polská	Povel	.04/119P	B
Umístění v obci	**územní studie**		
intravlán	ne		
Původní využití	**Záplavové území**	**Památkově chr.**	**Rozloha v ha**
průmysl	ne	ne	3,59
Procento zastavění	**Druh budov**	**Stav budov**	
30	dvou podlažní budovy	velmi dobrý	
počet budov		dobrý	X
15		špatný	
		dezolátní	
Kontaminace		**Druh kontaminace**	
ano			
ne	X		
Vlastnictví		**počet vlastníků**	**vlastník(ci)**
veřejné	X	1	
soukromé			
smíšené			
Částečné využití		**Procento využití**	**Druh využití**
ano			
ne	X		
Dopravní napojení areálu	ano/ne	ve vzdálenosti v km	**Zasíťování**
E35/ I. třídy	ne	3	kompletní
II. třídy	ano		
žele III. třídy znice	ne	0,7	
MHD	ano		

Popis

Rozsáhlý areál s vybudovaným zasíťováním. Budovy jsou v poměrně dobrém stavu. Areál je dobře napojen na hlavní olomoucké cesty s blízkým nádražím a napojením na R35. Je ve státním vlastnictví. Část areálu již byla regenerována a budovy využity.

Foto

Zakreslení v mapě

Název areálu	**Katastrální území/ulice**	**Kod plochy z ÚP**	**Funkční využití**
Rokycanova	Nové Sady	.03/083P	**B**
Umístění v obci	**územní studie**		
intravilán	ano		
Původní využití	**Záplavové území**	**Památkově chr.**	**Rozloha v ha**
průmysl	ano	ne	1,12
Procento zastavění	**Druh budov**	**Stav budov**	
0		velmi dobrý	
počet budov		dobrý	
0		špatný	
		dezolátní	
Kontaminace		**Druh kontaminace**	
ano			
ne	X		
Vlastnictví		**Počet vlastníků**	**Vlastník(ci)**
veřejné		1	
soukromé	X		
smíšené			
Částečné využití		**Procento využití**	**Druh využití**
ano			
ne	X		
Dopravní napojení areálu	ano/ne	ve vzdálenosti v km	**Zasíťování**
E35/ I. třídy	ne		po demolici asi nebude
II. třídy	ano		
III. třídy	ne		
MHD	ano		

Popis
Lokalita se nachází u Šantovky. Budovy jsou postupně demolovány.

Foto

Zakreslení v mapě

Název areálu	**Katastrální území/ulice**	**Kod plochy z ÚP**	**Funkční využití**
IBIS	Olomouc-město	.04/151P, .04/150P	B,B
Umístění v obci	**územní studie**		
centrum	ano		
Původní využití	**Záplavové území**	**Památkově chr.**	**Rozloha v ha**
průmysl	ne	ne	0,71
Procento zastavění	**Druh budov**	**Stav budov**	
5	dva komíny	velmi dobrý	
počet budov		dobrý	
1		špatný	X
		dezolátní	
Kontaminace		**Druh kontaminace**	
ano			
ne	X		
Vlastnictví		**počet vlastníků**	**vlastník(ci)**
veřejné		2, každý po jedné	
soukromé	X	ploše	
smíšené			
Částečné využití		**Procento využití**	**Druh využití**
ano			
ne	X		
Dopravní napojení areálu	ano/ne	ve vzdálenosti v km	**Zasíťování**
E35/ I. třídy	ne	3	částečné
II. třídy	ano		
III. třídy	ne		
MHD	ano		

Popis

Průmyslové objekty na pozemcích byly zbořeny a zbyla jen ve východní části budova se dvěma komíny. Rozloha pozemků je menší než 1 ha a jsou v soukromém vlastnictví dvou subjektů (každý vlastní jednu lokalitu). Na části původních sladoven stojí hotel Ibis s parkovištěm.

Foto

Zakreslení v mapě

Název areálu	**Katastrální území/ulice**	**Kod plochy z ÚP**	**Funkční využití**
Wolkerova	Olomouc-město	.04/149P,.04/106P, 04/104P	B,B,B
Umístění v obci	**územní studie**		
centrum	ano		
Původní využití	**Záplavové území**	**Památkově chr.**	**Rozloha v ha**
průmysl	ne	ne	1,38
Procento zastavění	**Druh budov**	**Stav budov**	
60	fabrika	velmi dobrý	X
počet budov		dobrý	
6		špatný	
		dezolátní	
Kontaminace		**Druh kontaminace**	
ano			
ne	X		
Vlastnictví		**Počet vlastníků**	**Vlastník(ci)**
veřejné		3	část město
soukromé			
smíšené	X		
Částečné využití		**Procento využití**	**Druh využití**
ano	X	40	sklady, dílny
ne			
Dopravní napojení areálu	ano/ne	ve vzdálenosti v km	**Zasíťování**
E35/ I. třídy	ne	3	kompletní
II. třídy	ano		
III. třídy	ne	200	
MHD	ano		

Popis

Bývalé průmyslové objekty jsou částečně využívány jako autodílna a sklady. Zastavění pozemků je vysoké, kolem 60 %, typickými průmyslovými stavbami a sklady s vyasfaltovanými cestami. Vlastnictví je smíšené, část vlastní soukromníci a část město Olomouc.

Foto

Zakreslení v mapě

Název areálu	**Katastrální území/ulice**	**Kód plochy z ÚP**	**Funkční využití**
Trimex	Bělidla	.09/102P	B
Umístění v obci	**územní studie**		
intravilán	ne		
Původní využití	**Záplavové území**	**Památkově chr.**	**Rozloha v ha**
průmysl	ne	ne	2,7
Procento zastavění	**Druh budov**	**Stav budov**	
30	specifická tovární budova	velmi dobrý	
počet budov		dobrý	
5		špatný	X
		dezolátní	
Kontaminace		**Druh kontaminace**	
ano			
ne	X		
Vlastnictví		**počet vlastníků**	**vlastník(ci)**
veřejné		1	
soukromé	X		
smíšené			
Částečné využití		**Procento využití**	**Druh využití**
ano			
ne	X		
Dopravní napojení areálu	ano/ne	ve vzdálenosti v km	**Zasíťování**
E35/ I. třídy	ano	6	částečné
II. třídy	ne		
III. třídy	ne	0,5	
MHD	ano		

Popis

Jedná se o bývalý průmyslový areál. Na lokalitě jsou typické zděné budovy až pět pater vysoké. Areál je zastavěn asi z 30 %, zbylé pozemky jsou zpevněny betonovými panely. Lokalitu vlastní jeden soukromí vlastník. Na objektu jsou patrné stavební práce.

Foto

Zakreslení v mapě

Název areálu	**Katastrální území/ulice**	**Kod plochy z ÚP**	**Funkční využití**
Šantovka (bývalé MILO)		.03/067P, 03/056P	B,B
Umístění v obci	**územní studie**		
centrum	ano		
Původní využití	**Záplavové území**	**Památkově chr.**	**Rozloha v ha**
průmysl	ano	ne	6,6
Procento zastavění	**Druh budov**	**Stav budov**	
0	zbořeny	velmi dobrý	
počet budov		dobrý	
0		špatný	
		dezolátní	
Kontaminace		**Druh kontaminace**	
ano		proběhla sanace	
ne	X		
Vlastnictví		**Počet vlastníků**	**Vlastník(ci)**
veřejné		1	
soukromé	X		
smíšené			
Částečné využití		**Procento využití**	**Druh využití**
ano			
ne	X		
Dopravní napojení areálu	ano/ne	ve vzdálenosti v km	**Zasíťování**
E35/ I. třídy	ne	6	chybí
II. třídy	ne		
III. třídy	ano	1,5	
MHD	ano		

Popis
Rozsáhlý pozemek průvodně sloužil pro průmysl, kdy zde stálo MILO Olomouc. Budovy byly strženy a pozemky jsou postupně připravovány pro další výstavbu. Vlastnictví je v soukromých rukou jednoho vlastníka. Ve východní části původního areálu již stojí nákupní centrum Galerie Šantovka.

Foto

Zakreslení v mapě

Název areálu	Katastrální území/ulice	Kod plochy z ÚP	Funkční využití
Boční	Holice u Ol.	.12/128P	B
Umístění v obci	**územní studie**		
intravilán	ne		
Původní využití	**Záplavové území**	**Památkově chr.**	**Rozloha v ha**
zemědělství	?	?	0,83
Procento zastavění	**Druh budov**	**Stav budov**	
5		velmi dobrý	
počet budov		dobrý	
0		špatný	
		dezolátní	X
Kontaminace		**Druh kontaminace**	
ano			
ne	X		
Vlastnictví		**Počet vlastníků**	**Vlastník(ci)**
veřejné		2	
soukromé			
smíšené	X		
Částečné využití		**Procento využití**	**Druh využití**
ano			
ne	X		
Dopravní napojení areálu	ano/ne	ve vzdálenosti v km	**Zasíťování**
E35/ I. třídy	ne	4,5	částečné
II. třídy	ne		
III. třídy	ano	2	
MHD	ne	0,6	

Popis

Původně zemědělská lokalita v zástavbě rodinných domů a skleníků. Pozemek je téměř bez staveb, kromě jižního rohu kde se nachází betonové skruže. Jinak se jedná o takřka louku. Vlastnictví je smíšené 2 vlastníků. Pozemek je částečně zasíťován, chybí jen dopravní infrastruktura

Foto

Zakreslení v mapě

Název areálu	**Katastrální území/ulice**	**Kod plochy z ÚP**	**Funkční využití**
ZD Slavonín	Slavonín	.28/024P	B
Umístění v obci	**územní studie**		
pomezí	ne		
Původní využití	**Záplavové území**	**Památkově chr.**	**Rozloha v ha**
zemědělství	ne	ne	2,3
Procento zastavění	**Druh budov**	**Stav budov**	
35	zemědelská stavení	velmi dobrý	
počet budov		dobrý	
3		špatný	X
		dezolátní	
Kontaminace		**Druh kontaminace**	
ano			
ne	X		
Vlastnictví		**Počet vlastníků**	**Vlastník(ci)**
veřejné		několik	část města
soukromé			
smíšené	X		
Částečné využití		**Procento využití**	**Druh využití**
ano			
ne	X		
Dopravní napojení areálu	ano/ne	ve vzdálenosti v km	**Zasíťování**
E35/ I. třídy	ano	1	částečné
II. třídy	ne		
III. třídy	ne	3	
MHD	ano	0,5	

Popis

Bývalé zemědělský areál s kravínem a dalšími statkářskými budovami se nachází na okraji Slavonína. Budovy jsou ve špatném stavu. Zastavění pozemků je asi 40 %. Původně byla lokalita rozsáhlejší, ale část má nové využití jako průmyslová výroba a palírna. Vlastnictví je smíšené několika subjektů.

Foto

Zakreslení v mapě

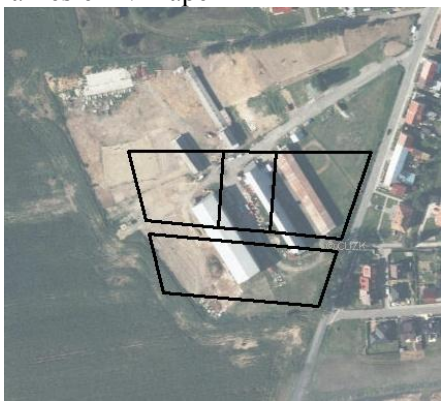
Název areálu	Katastrální území/ulice	Kod plochy z ÚP	Funkční využití
ZD Droždín	Droždín	.20/141P, .20/142P, .20/143P, .20/144P	B,R,B,B
Umístění v obci	**územní studie**		
extrervilán	ne		
Původní využití	**Záplavové území**	**Památkově chr.**	**Rozloha v ha**
zemědělství	ne	ne	1,59
Procento zastavění	**Druh budov**	**Stav budov**	
20	zemědělská stavení	velmi dobrý	
počet budov		dobrý	X
3		špatný	
		dezolátní	
Kontaminace		**Druh kontaminace**	
ano			
ne	X		
Vlastnictví		**Počet vlastníků**	**Vlastník(ci)**
veřejné		2	
soukromé	X	5 u .20/144P	
smíšené			
Částečné využití		**Procento využití**	**Druh využití**
ano	X	?	sklady
ne			
Dopravní napojení areálu	ano/ne	ve vzdálenosti v km	poznámka
E35/ I. třídy	ne	7,5	
II. třídy	ne		
III. třídy	ano	6	
MHD	ano		

Popis

Bývalé zemědělské družstvo obsahuje několik stodol a pozemky po zemědělské výrobě. Zastavění je asi 30 %. Lokalita je v soukromém vlastnictví 7 osob. Budovy jsou v dobrém stavu a slouží částečně jako sklady. Část areálů již našla nové uplatnění jako statek s koňmi.

Foto

Zakreslení v mapě



Název areálu	Katastrální území/ulice	Kod plochy z ÚP	Funkční využití
ZD Okružní	Neředín	.15/058P	B
Umístění v obci	**Územní studie**		
pomezí	ano		
Původní využití	**Záplavové území**	**Památkově chr.**	**Rozloha v ha**
zemědělství	ne	ne	1,27
Procento zastavění	**Druh budov**	**Stav budov**	
5	zemědělské stavení v demolici	velmi dobrý	
počet budov		dobrý	
1		špatný	
		dezolátní	X

Kontaminace		**Druh kontaminace**
ano		
ne	X	

Vlastnictví		**Počet vlastníků**	**Vlastník(ci)**
veřejné		několik	
soukromé			
smíšené	X		

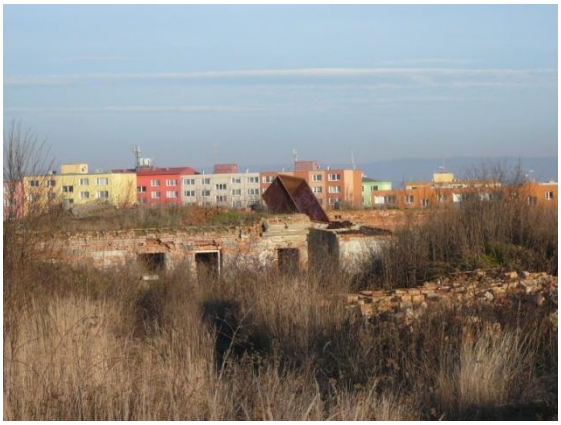
Částečné využití		**Procento využití**	**Druh využití**
ano			
ne	X		

Dopravní napojení areálu	ano/ne	ve vzdálenosti v km	**Zasíťování**
E35/ I. třídy	ne	2,5	Velmi špat-
II. třídy	ne		ný stav
III. třídy	ano	2	
MHD	ne	1	

Popis

Takřka zbořený zemědělský areál jeví známky demolice. Míra zastavění je nízká a na pozemcích u ZD roste vzrostlá tráva. Přístup k BF je možný pouze po polorozpadlé asfaltové cestě. Vlastnictví je smíšené několika vlastníků

Foto



Zakreslení v mapě

Název areálu	Katastrální území/ulice	Kod plochy z ÚP	Funkční využití
Zlatý důl	Lošov	.23/081P	O
Umístění v obci	**Územní studie**		
extervilán	ne		
Původní využití	**Záplavové území**	**Památkově chr.**	**Rozloha v ha**
zemědělství	?	?	2,77
Procento zastavění	**Druh budov**	**Stav budov**	
5	budovy pro lesní školku	velmi dobrý	
počet budov		dobrý	X
3		špatný	
		dezolátní	
Kontaminace		**Druh kontaminace**	
ano			
ne	X		
Vlastnictví		**Počet vlastníků**	**Vlastník(ci)**
veřejné		1	
soukromé	X		
smíšené			
Částečné využití		**Procento využití**	**Druh využití**
ano			
ne	X		
Dopravní napojení areálu	ano/ne	ve vzdálenosti v km	**Zasíťování**
E35/ I. třídy	ne	5	kompletní
II. třídy	ne		
III. třídy	ano	2,5	
MHD	ne		

Popis

Lokalita dříve sloužila jako lesní školka, jedná se tady o zemědělský BF. Nachází se uprostřed lesů s napojením na silnici. Zastavění je velmi nízké, kolem 5 %. Zlatý důl je v soukromém vlastnictví jednoho subjektu. Je kompletně zasíťovaný.

Foto

Zakreslení v mapě

Zdroj: Magistrát města Olomouce 2014, Statutární město Olomouc 2012, terénní průzkum