

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Katedra veřejné správy

## **BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

Revitalizace města s důrazem na brownfields

Autor: Zuzana Malotová

Vedoucí práce: JUDr. Tomáš Louda, CSc.

Plzeň 2019

**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**  
Fakulta právnická

Akademický rok: 2018/2019

**ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE**  
(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: Zuzana MALOTOVÁ  
Osobní číslo: R16B0067P  
Studijní program: B6804 Právní specializace  
Studijní obor: Veřejná správa  
Téma práce: Revitalizace města s důrazem na brownfields  
Zadávací katedra: Katedra veřejné správy

**Zásady pro vypracování**

1. Úvod
2. Vymezení problematiky brownfields
3. Přístupy k revitalizaci brownfields
4. Statutární město Zlín
5. Brownfields na území města Zlína
6. Filmový areál
7. Závěr

Rozsah bakalářské práce: cca 40 stran  
Rozsah grafických prací:  
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná

Seznam doporučené literatury:

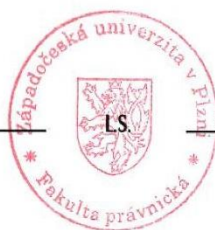
viz zvláštní seznam

Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Tomáš Louda, CSc.  
Katedra veřejné správy

Datum zadání bakalářské práce: 31. března 2018  
Termín odevzdání bakalářské práce: 31. března 2019

V Plzni dne 6. března 2019

Doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.  
děkan



JUDr. Tomáš Louda, CSc.  
vedoucí katedry

## **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma *Revitalizace města s důrazem na brownfields* zpracovala samostatně a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala způsobem pro vědeckou práci obvyklým.

V Plzni dne 27. března 2019

.....

Zuzana Malotová

## **Poděkování**

Ráda bych poděkovala JUDr. Tomáši Loudovi, CSc. za cenné rady a poznatky, které mi velmi pomohly při zpracování mé bakalářské práce. Také bych chtěla poděkovat Ing. Jarmile Záhorové za poskytnuté podklady a věnovaný čas. V neposlední řadě bych chtěla poděkovat rodičům a partnerovi za neustálou podporu napříč celým mým studiem.

# Obsah

Úvod.....	7
1 Vymezení problematiky brownfields .....	9
1.1 Pojem brownfields .....	9
1.2 Příčiny vzniku brownfields .....	10
1.3 Dopady brownfields .....	11
1.4 Kategorizace brownfields.....	12
1.5 Pojem revitalizace .....	14
2 Přístupy k revitalizaci brownfields .....	16
2.1 Evropský přístup k revitalizaci brownfields .....	18
2.2 Národní přístup k revitalizaci brownfields.....	21
2.3 Krajský přístup k revitalizaci brownfields .....	25
2.3.1 Přístup Zlínského kraje k revitalizaci .....	26
2.4 Přístup měst k revitalizaci brownfields .....	27
2.4.1 Přístup města Zlín k revitalizaci brownfields .....	28
3 Statutární město Zlín .....	30
3.1 Definice pojmů město a statutární město .....	30
3.2 Charakteristika města Zlína.....	31
3.3 Historie města Zlína .....	31
3.4 Současnost města Zlína .....	35
4 Brownfields na území města Zlína .....	36
4.1 Skelet na Jižních Svazích .....	36
4.2 Zemědělský areál Kudlov .....	37
4.3 Zahradnictví Malenovice .....	38
4.4 Vytěžené území cihelny Malenovice .....	38
4.5 Baťův areál Zlín .....	39
4.5.1 Baťův mrakodrap .....	39
4.5.2 14 15 Baťův institut .....	40

4.5.3	32. budova - Max 32 .....	41
4.5.5	64. budova - House 64 .....	44
4.5.6	Plánované objekty v Baťově areálu .....	45
4.6	Památník Tomáše Bati .....	45
5	Filmový areál.....	47
5.1	Historie filmového areálu.....	47
5.2	Kompletní pokus o revitalizaci .....	49
5.3	Současná situace filmového areálu .....	52
	Závěr .....	56
	Resumé.....	59
	Zdroje.....	60
	Knižní zdroje.....	60
	Internetové zdroje.....	61
	Právní předpisy.....	69
	Ostatní zdroje .....	69
	Seznamy.....	70
	Seznam použitých obrázků .....	70
	Seznam použitých zkratk a symbolů .....	70

## Úvod

Problematika brownfields, které se ve své bakalářské práci věnuji, je spatřována jako jeden z důvodů bránící rozvoji měst i obcí, v nichž se nevyužívané, chátrající objekty nacházejí. U některých objektů může být přítomna kontaminace, v takových případech to má za následek negativní dopady na životní prostředí. V současné době se s touto problematikou spojenou s přechodem do postindustriální společnosti potýkají jak zahraniční státy, tak i Česká republika. Revitalizace brownfields je důležitá nejen z hlediska vývoje dané oblasti, zvýšení kvality života obyvatel, ale také s ohledem na estetickou stránku lokality. S oživením nefunkčních objektů již v zastavěných oblastech také dochází k eliminaci výstavby na tzv. „zelených loukách“ a tím se podporuje zachování zeleně, která je důležitou a neopomíjenou součástí jak ve městech, tak i na vesnicích. Přesto, že je problematika brownfields častým problémem, v České republice se v současné době nenachází dostatečné množství knih, které by napomáhaly porozumět dané problematice a možnostem revitalizace.

První kapitola bakalářské práce bude zaměřena na problematiku brownfields z hlediska teoretického. Kromě vysvětlení pojmu se budu věnovat například rozdělením nevyužívaných objektů. V rámci revitalizace brownfields existují různé přístupy, jejich prostřednictvím by docházelo k obnově nevyužitých areálů. Se vstupem České republiky do Evropské unie v roce 2004 se možnost revitalizace brownfields rozšířila nejen díky dostupnějším zkušenostem z jiných států, například Německa, ale také o větší možnosti čerpání finančních prostředků. Kromě přístupu Evropské unie a České republiky jako celku je k této problematice důležitý také přístup na nižších úrovních – kraje a města zpracovávaly své strategické rozvoje, kde byla problematika brownfields začleněna. Jednotlivými přístupy na různých úrovních se budu zabývat v rámci své práce.

Jedním z příkladů měst, snažících se eliminovat počet brownfields a vyvíjet snahy k jejich revitalizaci, je statutární město Zlín, které ve své Strategii rozvoje statutárního města Zlína do roku 2020 – Zlín 2020 vydané v roce 2012 vymezilo na svém území šest brownfields větší rozlohy než 0,5 hektarů. Druhá část bakalářské práce bude zaměřena na město Zlín, které je zajímavé svým rychlým rozvojem ve 20. století, spojené s Baťovými závody, jenž jsou označovány za největší a nejúspěšnější obuvnický podnik své doby. Kromě zmíněného Baťova areálu budou popsány v bakalářské práci další objekty označené ve strategii jako brownfields, s cílem zhodnotit jejich vznik, původní využití s aktuálním stavem i případné změny a vývoj revitalizace. V samostatné kapitole budou zhodnoceny filmové ateliéry, jenž byly ve strategii

označené také jako brownfield a které svou tvorbou zejména v 60. letech 20. století výrazně přispěly nejen k proslavení města Zlína a České republiky, ale i celkovému rozvoji v oblasti kinematografie. Představím tedy vývoj filmových ateliérů, jejich původní využití, cílevědomý projekt revitalizace, který zde byl detailně zpracován a aktuální situaci.



# 1 Vymezení problematiky brownfields

## 1.1 Pojem brownfields

Česká terminologie v současné době neshledává jednotnou definici pojmu brownfields. Anglický termín „brownfields“ respektive „brownfield sites“ v doslovném překladu znamená „hnědé pole“, tento pojem není v České republice užíván. Samotné použití pojmu brownfields se liší i v rámci ústředních správních úřadů. Například Ministerstvo životního prostředí užívá označení pro brownfields „narušené pozemky“ a Ministerstvo pro místní rozvoj „deprimující zóny“.<sup>1</sup>

Regionální informační servis, který je spravován Ministerstvem pro místní rozvoj uvádí definici: „*Brownfields jsou pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji funkci a využití, jsou opuštěné a podvyužité, často mají ekologickou zátěž a zdevastované výrobní či jiné budovy.*“<sup>2</sup>

Lucie Doleželová definuje pojem brownfield jako zchátralé nemovitosti, jenž ztratily využití, k jakému byly postaveny. Příčinu spatřuje v přechodu do postindustriální společnosti, se kterou se váže pokles průmyslové výroby a naopak růst sektoru služeb. Ve střední a východní Evropě, včetně České republiky došlo k těmto změnám v 90. letech a v západní Evropě o dvacet let dříve. V České republice se termín brownfields používá od roku 2000. Neefektivně využívané objekty se nachází nejen ve městech, ale i na vesnicích.<sup>3</sup>

Dle Boženy Kadeřábkové a Mariana Piechy označujeme brownfields: „*komplexy, které ztrácejí či již ztratily své původní funkční využití. Obvykle se nachází v blízkosti sídelních útvarů (v centru nebo na okraji, výjimečně i mimo něj), dosahují větší rozlohy (v ČR se systematicky evidovaly areály 2 ha a více) a v převážné míře jsou nositeli ekologické zátěže.*“<sup>4</sup> Konkrétně za brownfields můžeme považovat nevyužívané a opuštěné zemědělské, průmyslové a vojenské komplexy nebo krajinu poškozenou těžbou.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> KADEŘÁBKOVÁ, Božena a MARIAN PIECHA. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. V Praze: C.H. Beck, 2009. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-123-9, str. 4.

<sup>2</sup> Brownfields. *RIS: Regionální Informační Servis* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2012, 2012 [cit. 2019-01-05]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/brownfields>

<sup>3</sup> DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací*. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015. ISBN 978-80-86684-96-3, str. 6 a 65.

<sup>4</sup> KADEŘÁBKOVÁ, Božena a MARIAN PIECHA. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. V Praze: C.H. Beck, 2009. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-123-9, str. 4.

<sup>5</sup> KADEŘÁBKOVÁ, Božena a MARIAN PIECHA. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. V Praze: C.H. Beck, 2009. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-123-9, str. 4.

Agentura pro rozvoj podnikání a investic CzechInvest charakterizuje pojem brownfields jako zanedbanou, popřípadě kontaminovanou nemovitost, která v současné době ztratila své využití a vznikla jako pozůstatek například průmyslové, zemědělské nebo jiné aktivity.<sup>6</sup>

Jiřina Bergatt Jackson stejně jako Lucie Doleželová klade důraz na rozdíl v evropském a americkém pojetí brownfields. V americkém pojetí musí být vždy přítomna kontaminace, v evropském označení „stačí“ nevyužití a opuštění daného areálu.<sup>7</sup>

## 1.2 Příčiny vzniku brownfields

Vznik brownfields je spojován s přechodem od průmyslové výroby do „dnešní“ doby, se kterou je spojena převaha sektoru služeb. Jako hlavní jmenovatele postindustriální společnosti jsou označovány socioekonomické změny:<sup>8</sup>

- „změny výrobních procesů,
- vývoj technologií,
- doprava a distribuce zboží,
- ceny surovin,
- změny vojenských strategií,
- proměny ve strategiích lokalizací podniků a investic“.<sup>9</sup>

Vznik brownfields je také definován: „jako očekávaný výsledek průmyslové nebo jiné restrukturalizace v kterékoliv zemi.“<sup>10</sup>

Jedna z příčin vzniku brownfields, je spojována s přechodem od socialistické společnosti, se kterou jsou spojeny i ekonomické změny spočívající v přechodu od původní plánované do tržní ekonomiky. Ve střední a východní Evropě se země nedokázaly potýkat se sníženou schopností tržní ekonomiky recyklovat nevyužitý majetek, začaly více stavět na „zelených loukách“ a tím nastal růst počtu brownfields. Třetím faktorem, který ovlivňuje vznik

---

<sup>6</sup> Brownfieldy. CHZECHINVEST: Agentura pro podporu podnikání a investic [online]. Praha: CzechInvest, 1994, 1994 [cit. 2019-01-05]. Dostupné z: <https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-municipality/Nemovitosti-pro-podnikatelske-ucely/Brownfieldy>

<sup>7</sup> JACKSON, B. Jiřina a kol. *Brownfields příručka* [online]. Ostrava: LEPOB, 2006 [cit. 2019-01-05]. Dostupné z: [http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook\\_cz\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf) str. 9 a 10.

<sup>8</sup> DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací*. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015. ISBN 978-80-86684-96-3, str. 7.

<sup>9</sup> DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací*. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015. ISBN 978-80-86684-96-3, str. 7.

<sup>10</sup> JACKSON, B. Jiřina a kol. *Brownfields příručka* [online]. Ostrava: LEPOB, 2006 [cit. 2019-01-05]. Dostupné z: [http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook\\_cz\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf) str. 7.

brownfields, je snižená porodnost. S poklesem počtu obyvatel vznikla konkurence měst i budujících se příměstských oblastí získat obyvatele a tím si udržet kapitál.<sup>11</sup>

Zvýšení počtu brownfields vlivem restrukturalizace ekonomik, konkrétně sekundárního sektoru, se ve svém článku přiklání i Ing. arch. Jana Hurníková.<sup>12</sup>

Česká republika splňuje všechny předpoklady, které jsou se vznikem brownfields spojeny. V 90. letech minulého století došlo k ustoupení komunistického režimu. Vlivem přechodu k post-sociální společnosti upadla průmyslová výroba, začal se rozvíjet sektor služeb a došlo k restrukturalizaci ekonomik. S poklesem průmyslové výroby je neodmyslitelně spojeno i nevyužívání objektů k ní vytvořených, které postupem času začaly chátrat a staly se z nich nevyužívané objekty nesoucí označení brownfields.

### 1.3 Dopady brownfields

Neefektivně využívané plochy či budovy mají negativní dopady v různých oblastech například hospodářských, sociálních, životního prostředí a urbánních. Také je můžeme dělit podle rozsahu územních dopadů výskytu brownfields.<sup>13</sup>

Z hlediska ekonomického zchátralé budovy k obnově jejich využití vyžadují velké investice. Dále jsou s brownfields na rozdíl od výstavby na „zelené louce“, spojené starosti s přípravou pozemku či případné demolice budovy. Projekty musí být také uzpůsobeny k aktuálnímu rozmístění budovy. Životní prostředí může být vlivem brownfields zatíženo kontaminovanou zeminou, znečištěnými povrchovými i podzemními vodami. K znečištění může docházet buď při různých haváriích, například při požárech, které jsou v nevyužívaných objektech častými, nebo postupně, vlivem času. Například staré konstrukce objektů mohou vyzařovat škodlivé látky. Brownfields také nepůsobí příznivě k estetické stránce města nebo jeho části a snižují hodnotu okolních nemovitostí. Nevyužívané objekty mohou způsobit nezaměstnanost, přilákat a být útočištěm pro lidi bez domova závislých na omamných látkách, jejich obživou s velkou pravděpodobností bývají krádeže a tím poškodit celou image města.<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup> JACKSON, B. Jiřina a kol. *Brownfields příručka* [online]. Ostrava: LEPOB, 2006 [cit. 2019-01-06]. Dostupné z: [http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook\\_cz\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf) str. 15.

<sup>12</sup> HURNÍKOVÁ, Jana. Brownfieldy a územní rozvoj. *Urbanismus a územní rozvoj* [online]. 2006, **XII**(6), 3-5 [cit. 2019-01-07]. Dostupné z:

[https://www.uur.cz/images/publikace/uur/2009/2009-06/01\\_brownfieldy%20rozvoj.pdf](https://www.uur.cz/images/publikace/uur/2009/2009-06/01_brownfieldy%20rozvoj.pdf)

<sup>13</sup> DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací*. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015. ISBN 978-80-86684-96-3, str. 7 a 8.

<sup>14</sup> SVAŠKOVÁ, Hana. Nevyužité pozemky/objekty aneb země brownfieldů: 2017. *Ekologické centrum most* [online]. Most: Ekologické centrum Most pro Krušnohoří, 2006 [cit. 2019-01-07]. Dostupné z: <http://www.ecmost.cz/clanky.php?page=brownfieldy>

Z hlediska územních dopadů je Lucie Doleželová dělí do tří kategorií:

- „*Celoplošný výskyt brownfieldů (industriální země, např. Anglie, Česká republika),*
- *regionální charakter (Francie),*
- *postižená celá města / jejich části (téměř všechna velká průmyslová a přístavní evropská města).*“<sup>15</sup>

## 1.4 Kategorizace brownfields

Na brownfields se může nahlížet z několika úhlů pohledu, nejznámější je kategorizace brownfields podle předcházejícího využití a podle pravděpodobnosti jejich znovuvyužití.<sup>16</sup>

Podle rozvojového potenciálu využití brownfields je evropský projekt CABERNET rozdělil do tří kategorií – A, B, C, někdy je užívána i čtvrtá kategorie – D. Dělení zohledňuje lokalizaci, stav, budoucí využití brownfields a vyjadřuje náklady na regeneraci vůči jeho budoucí hodnotě. Z tohoto hlediska se dělí: v kategorii označené písmenem A jsou tzv. samorozvojové brownfields – jejich obnova je realizovaná bez podpory veřejného sektoru v rámci tržních podmínek. V České republice se nachází na výhodných polohách, například v centru města a umožňují různé způsoby využití. O takový typ lokalit většinou projeví investoři nejčastěji zájem.<sup>17</sup>

Strategie rozvoje na podporu brownfields, označuje brownfields typu A jako progresivní lokality – náklady na revitalizaci území překračuje hodnota a potencionální využití daného objektu. Stejně jako Lucie Doleželová spatřuje největší zájem soukromého sektoru o tento typ brownfields. Orgány státní správy a samosprávy při revitalizaci brownfields typu A většinou vykonávají dozorovou funkci – dohlíží, jestli se přestavba odehrává podle projektu.<sup>18</sup>

Nazývané potencionálně rozvojové brownfields patří do kategorie B. Revitalizace takových projektů je riziková pro soukromé investory a proto je potřeba pro jejich úspěšnou realizaci určitá forma podpory ze strany veřejného sektoru.<sup>19</sup> Revitalizace brownfields typu B, nazývané

---

<sup>15</sup> DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací*. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015. ISBN 978-80-86684-96-3, str. 7.

<sup>16</sup> JACKSON, B. Jiřina a kol. *Brownfields příručka* [online]. Ostrava: LEPOB, 2006 [cit. 2019-01-08]. Dostupné z: [http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook\\_cz\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf) str. 12.

<sup>17</sup> DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací*. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015. ISBN 978-80-86684-96-3, str. 14.

<sup>18</sup> Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji: Návrhová část, Agentura pro regionální rozvoj a.s. [online]. 2010. [cit. 2019-01-08]. Dostupné z <https://www.kr-zlinsky.cz/strategie-vyuzitibrownfields-ve-zlinskem-kraji-cl-708.html> str. 45.

<sup>19</sup> DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací*. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015. ISBN 978-80-86684-96-3, str. 14 a 15.

také jako vhodné lokality, se většinou realizuje pomocí projektů PPP, které jsou založené na bázi spolupráce veřejného a soukromého sektoru. Brownfields typu B se nachází velké množství ve Zlínském kraji.

Brownfields typu C Lucie Doleželová označuje jako nerozvojové brownfields a ve Strategii využití brownfields ve Zlínském kraji mají název potřebné lokality.<sup>20</sup> O lokality tohoto typu nejvíe soukromí investoři zájem z důvodu nevratnosti vynaložených nákladů. Z této příčiny bývají většinou revitalizovány veřejným sektorem. Důvodem investice veřejných prostředků do projektů tohoto typu je ochrana sociální, ekonomická a životního prostředí.<sup>21</sup> Takové investice se mohou veřejné správě v delším časovém období vyplatit.

Někdy se uvádí i kategorie D, o jejíž regeneraci se „postará“ přírodní sukcese, takže nevyžaduje žádné náklady.<sup>22</sup>

Druhá kategorizace brownfields je podle předchozího využití a může být dělena na:

- *„průmyslové,*
- *vojenské,*
- *železniční a dopravní,*
- *zemědělské,*
- *institucionální – školy, nemocnice, věznice,*
- *obchodní – nákupní střediska, úřady,*
- *kulturní – kulturní domy, kina,*
- *rekreační – sportovní hřiště, parky, volné prostory.“<sup>23</sup>*

Podle předchozího využití rozdělují brownfields i Božena Kadeřábková a Marian Piecha, konkrétně do šesti kategorií, jejich členění je velmi podobné s členěním J. B. Jackson. Prvním typem jsou průmyslové brownfields, jejich poměrně velký počet je spojován s přechodem od těžkého průmyslu. Jako druhý typ jsou označeny administrativní objekty nacházející se v centru obcí / měst, na jejich provoz neměly obce či města dostatečné finanční prostředky a nové využití se pro tyto objekty nepodařilo najít. Jako třetí jsou označovány nevyužívané

---

<sup>20</sup> Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji: Návrhová část, Agentura pro regionální rozvoj a.s.. [online]. 2010. [cit. 2019-01-08]. Dostupné z <https://www.kr-zlinsky.cz/strategie-vyuzitibrownfields-ve-zlinskem-kraji-cl-708.html> str. 45.

<sup>21</sup> DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací*. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015. ISBN 978-80-86684-96-3, str. 14.

<sup>22</sup> Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji: Návrhová část, Agentura pro regionální rozvoj a.s.. [online]. 2010. [cit. 2019-01-08]. Dostupné z <https://www.kr-zlinsky.cz/strategie-vyuzitibrownfields-ve-zlinskem-kraji-cl-708.html> str. 45.

<sup>23</sup> JACKSON, B. Jiřina a kol. *Brownfields příručka* [online]. Ostrava: LEPOB, 2006 [cit. 2019-01-08]. Dostupné z: [http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook\\_cz\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf) str. 12.

objekty železniční, u nichž není definitivně určené, jestli jsou majetkem dříve státních podniků, dnes akciové společnosti, kterou vlastní stát – Českých drah a státní organizace Správy železničních dopravní cesty. Od roku 2005 byla ukončena povinná základní vojenská služba. Tato skutečnost velmi výrazně přispěla ke snížení užívání, popřípadě nevyužívání vojenských objektů, které začaly chátrat. Druhými nejčastěji vyskytujícími se brownfields jsou nevyužívané zemědělské objekty, jenž byly označeny jako pátý typ. Poslední v kategorizaci brownfields jsou označené pozůstatky ukončené důlní činnosti těžby nerostných surovin.<sup>24</sup>

V roce 2017 se v České republice ve veřejné části databáze nacházelo 489 lokalit, které byly definované jako brownfields, z toho nejvyšší počet nevyužívaných objektů je pozůstatkem průmyslové výroby, konkrétně 212 průmyslových objektů. Další nejčastěji vyskytující se objekty jsou ze zemědělské činnosti – 92, občanské vybavenosti – 77, vojenské areály – 52. Pozůstatky neefektivně využívaných prostor z bydlení se v České republice nachází 12. Doprava „zanechala“ 9 a cestovní ruch 7 brownfields. Výrazným omezením těžby vzniklo 6 nevyužitých ploch, označení jiné dostalo 20 brownfields. Ze zmíněných nevyužívaných objektů je v soukromém vlastnictví největší počet a to 350 brownfields. Veřejné subjekty vlastní téměř polovinu – 112 brownfields a kombinované vlastnictví soukromého s veřejným sektorem je známo u 25 nevyužívaných objektů.<sup>25</sup>

## 1.5 Pojem revitalizace

K pojmu brownfields neodmyslitelně patří pojem revitalizace, který z latinského překladu znamená znovuoživení, obnovení. Aby nevyužívané objekty mohly být znovu efektivně využívány, musí projít tzv. oživením. Pojem revitalizace lze chápat z různých úhlů pohledu a v různých odvětvích. Ale téměř ve všech odvětvích zůstává význam pojmu stejný a to znovuoživení nefunkčního areálu, systému, poškozené krajiny člověkem atd.<sup>26</sup>

Tomáš Pek definuje revitalizaci jako obnovení určitého objektu, který není využíván, ale revitalizací se obnoví jeho funkčnost, přičemž účel objektu zůstává nezměněn.<sup>27</sup> Takový postup se většinou používá při obnově krajiny nebo památek.

---

<sup>24</sup> KADERÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. V Praze: C.H. Beck, 2009. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-123-9, str. 6, 7 a 8.

<sup>25</sup> Statistika. *CzechInvest: Podpora revitalizace brownfieldů v ČR* [online]. Praha: Agentura pro podporu podnikání a investic, 2017 [cit. 2019-01-09]. Dostupné z: <http://www.brownfieldy.eu/statistiky/>

<sup>26</sup> Revitalizace (revitalisation). *On-line výkladový slovník arts managementu a arts marketingu* [online]. Praha: Eva Heřmanová, 2015, 2013 [cit. 2019-01-10].

Dostupné z: <http://www.artslexikon.cz/index.php?title=Revitalizace>

<sup>27</sup> PEK, Tomáš. *Stavební památky: specifiky přípravy a financování jejich obnovy, údržby a provozu*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009. ISBN 978-80-7357-462-8, str. 86.

Při revitalizaci nemusí být vždy dodrženo předchozí využití budov či objektů. Ve městech bývají revitalizace zaměřeny například na obnovení nevyužívaných továrních budov, kterým bývá znovunavracena funkčnost. Účel využití bývá téměř ve všech případech změněn, aby vyhovoval současným potřebám obyvatel. Typickým příkladem revitalizace továrních budov, při kterém nastala změna účelu, je východní část Baťova areálu ve Zlíně. Pojem revitalizace může být uváděn jako nástroj, který je používán při zásadních změnách v podnicích, organizacích. V širokém sociálním významu může být také chápán pojem revitalizace jako nástroj zvyšování kvality života, který se pomocí finančních prostředků určených do programů rozvoje měst a venkova podílí na revitalizaci nevyužívaných částí měst či obcí a tím přispívá nejen ke zmíněné zvýšené kvalitě života obyvatel, ale i celkově k image měst a obcí.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Revitalizace (revitalisation). *On-line výkladový slovník arts managementu a arts marketingu* [online]. Praha: Eva Heřmanová, 2015, 2013 [cit. 2019-01-10].  
Dostupné z: <http://www.artslexikon.cz//index.php?title=Revitalizace>

## 2 Přístupy k revitalizaci brownfields

Česká republika se oproti zahraničí vyznačuje specifickými znaky v problematice brownfields:

- *„Brownfieldů se na území České republiky nacházelo velké množství, ve velkých i venkovských obcích,*
- *privatizace zásadně ovlivnily možnosti podpory regenerací brownfieldů,*
- *reformy veřejné správy vedly ke zrušení institucí v západních zemích využívaných pro regenerace,*
- *stát se přihlásil k právní odpovědnosti za významnou část starých ekologických škod,*
- *veřejný majetek byl rozprodáván, obce neměly prostředky na vlastní projekty,*
- *obce nejsou motivovány pro aktivity v územním rozvoji daňovými příjmy,*
- *regenerace brownfieldů nespadají do kompetencí jednoho centrálního orgánu, ale vždy nejméně tří ministerstev,*
- *regenerace brownfieldů jsou součástí mnoha strategických a koncepčních dokumentů na národní, krajské a municipální úrovni, cílům ale chybí realizace,*
- *územní plánování se stalo kompetencí obcí a měst, koordinace sektorových a územních koncepcí se stala komplikovanou,*
- *suburbanizace se stala hlavním směrem rozvoje,*
- *chybí významnější politická podpora regenerací,*
- *chybí nástroje pro prosazování regenerací jako hlavního směru územního rozvoje.“<sup>29</sup>*

Pro úspěšnou revitalizaci je důležitá spolupráce více ministerstev, které svou komunikací musí dosáhnout řešení. Také by mezi sebou měly spolupracovat i instituce a nesmí být postrádána přímá vládní odpovědnost. Hlavními iniciátory v řešení brownfields, by měly být regiony a místní samosprávy, jenž by je měly zahrnout do svých strategických dokumentů. K tomu by měla být vytvořena vhodná strategie na národní úrovni stejně jako odpovědnost za řešení těchto problémů. Při obnově brownfields je tedy důležitá spolupráce národních, regionálních i místních úřadů a regulačních orgánů, tento druh spolupráce nazýváme vertikální. Kromě vertikální spolupráce pro úspěšnou revitalizaci také klíčová politika, protože znovu využití brownfields je spojeno s meziprofesionální, mezivládní a meziodborovou záležitostí, což bývá označováno jako horizontální spolupráce všech vlastníků. K realizaci úspěšné revitalizace

---

<sup>29</sup> DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací*. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015. ISBN 978-80-86684-96-3, str. 65 a 66.



brownfields by měla být mezi vyjmenovanými stranami aktivní a efektivní spolupráce. Z hlediska financování je důležité zaujmout soukromé investory, aby celé financování nezůstávalo pouze na veřejném sektoru.<sup>30</sup>

Při úspěšné realizaci horizontálních projektů, by mělo být dodrženo deset základních bodů, které vznikly jako poučení ze zahraničí. Takzvané základní desatero tvoří: „*zapojení všech dotčených aktérů do plánovacího procesu, funkční napojení regenerované oblasti na ostatní části města, upřednostňování dílčích kroků a menších projektů před násilnými velkými projekty, vícezdrojový systém financování, neuzavírání prostor ani v době přestavby, multifunkční využití prostoru, udržitelný systém řízení a financování, marketing a PR projekty, networking, neustálý proces učení se, sledování trendů*“.<sup>31</sup>

V prvním bodu - zapojení všech aktérů je myšleno nejen vlastníků a veřejné správy, ale také veřejnosti, což vede k efektivnějšímu procesu revitalizace i k eliminaci nespokojenosti se znovuobnověným objektem ze strany místních obyvatel. Zvyšování atraktivity, počtu návštěvníků regenerovaného prostoru je spojeno s funkčním napojením na ostatní části města. Třetí bod je nejčastějším problémem při revitalizaci brownfields v České republice. Jednotný, komplexní, velký projekt by měl být v určitých případech nahrazen jednotnou vizí, která bude postupně realizována menšími na sebe navazujícími projekty. Menší projekty jsou schopny pružněji reagovat na potencionální změny. Financování projektu hrazeno více zdroji vede ke snížení rizika neuskutečnění. V České republice se téměř vždy setkáváme před revitalizací brownfields s uzavřením daného objektu, který postupem času vymizí z paměti občanů, potencionálních investorů. Neuzavřením prostoru by se tomuto jevu předcházelo a také by to mohlo vést k pomoci správného výběru funkcí daného prostoru. Multifunkční prostor zaujme různé cílové i věkové skupiny a zajistí jejich celodenní využití, popřípadě vznik inovací, které jsou důležitým aspektem měst. U sedmého bodu „desatera“ je důležité udržovat stabilitu a zároveň mít v případě potřeby možnost změny jak v řízení, tak i financování revitalizace. Další bod má za cíl pomocí spolupráce s médii, pořádáním seminářů, zvýšit zájem občanů, veřejné správy i investorů o brownfields. Networking neboli poznávání nových lidí a předávání zkušeností s nimi, může také pomoci při revitalizaci brownfields. Zúčastněné subjekty plánované revitalizace se mohou inspirovat, popřípadě se poučit na již realizovaných projektech. V rámci realizace projektu, by se podle posledního bodu tzv. desatera nemělo

---

<sup>30</sup> JACKSON, B. Jiřina a kol. *Brownfields příručka* [online]. Ostrava: LEPOB, 2006 [cit. 2019-01-12]. Dostupné z: [http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook\\_cz\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf) str. 14, 26 a 27.

<sup>31</sup> MARKOVÁ, Blanka, Ondřej SLACH a Michaela HEČKOVÁ. *Továrny na sny: základní desatero úspěchu při zavádění horizontálních projektů a kreativních inkubátorů a příklady dobré praxe rekonverze industriálního dědictví*. [Plzeň: Plzeň 2015], 2013. ISBN 978-80-905671-3-9, str. 46.

včetně učení jakýmkoliv způsobem, zapomínat na sledování trendů, které mohou také zvýšit úspěch u potencionálních uživatelů brownfieldů.<sup>32</sup>

Brownfields se v České republice po roce 1989, kdy probíhala restrukturalizace veřejné správy, samosprávy a hospodářství, objevily takřka „najednou“. Jejich výskyt byl téměř celoplošný, v průmyslových regionech a městech byla jejich koncentrace častější. Neefektivně využívané, často opuštěné plochy se staly předmětem zájmu veřejné správy až po přelomu druhého tisíciletí, prvotně se o ně začali „zajímat“ zástupci průmyslových měst, kteří v nich spatřovali hospodářský, environmentální a později urbanistický problém. Problém s brownfields po čase zaregistrovaly i státní instituce. Se vstupem do Evropské unie (2004) spojeným s potencionálním čerpáním evropských dotací se zájem veřejného sektoru o regeneraci brownfields rozšířil.<sup>33</sup>

## 2.1 Evropský přístup k revitalizaci brownfields

V programovém období 2007–2013 bylo vyčleněno z Evropské unie více než 347 miliard eur, z toho České republice bylo přiděleno čerpat 26 miliard eur,<sup>34</sup> finance na podporu brownfields byly rozděleny mezi jedenáct evropských programů soudržnosti.<sup>35</sup> V následujícím programovém období 2014–2020, je pro Českou republiku vyčleněno 24 miliard eur, které bude čerpat deseti tématickými programy.<sup>36</sup> Zařazení regenerace brownfields do národních strukturálních priorit je bezpečnější z hlediska financování, protože finance poskytnuté s podporou Evropských dotačních prostředků nemohou být kráceny.<sup>37</sup>

Mezi nejvýznamnější programy s Evropskými dotačními prostředky na podporu brownfields řadíme:

- Operační program životního prostředí (OPŽP): zaměřuje se na zlepšení kvality vod, ovzduší, ochranu přírody a šetrnější třídění odpadu. V časovém úseku 2014–2020 bylo

---

<sup>32</sup> MARKOVÁ, Blanka, Ondřej SLACH a Michaela HEČKOVÁ. Továrny na sny: základní desatero úspěchu při zavádění horizontálních projektů a kreativních inkubátorů a příklady dobré praxe rekonverze industriálního dědictví. [Plzeň: Plzeň 2015], 2013. ISBN 978-80-905671-3-9, str. 46-51.

<sup>33</sup> DOLEŽELOVÁ, Lucie. Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015. ISBN 978-80-86684-96-3, str. 66 a 67.

<sup>34</sup> Programové období 2007-2013. Dotace EU. cz [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2019 [cit. 2019-01-25]. Dostupné z: <https://www.dotaceeu.cz/cs/Fondy-EU/Predchozi-programova-obdobi/Programove-obdobi-2007-2013>

<sup>35</sup> DOLEŽELOVÁ, Lucie. Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015. ISBN 978-80-86684-96-3, str. 80.

<sup>36</sup> Programové období 2014-2020. Dotace EU.cz [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2019 [cit. 2019-01-25]. Dostupné z: <https://www.dotaceeu.cz/cs/Evropske-fondy-v-CR/2014-2020>

<sup>37</sup> JACKSON, B. Jiřina a kol. Brownfields příručka [online]. Ostrava: LEPOB, 2006 [cit. 2019-01-25]. Dostupné z: [http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook\\_cz\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf) str. 29.

na tento operační program přiděleno přibližně 70 miliard korun. Dotace na podporu brownfields zde mohou žádat například investoři, kteří se potýkají s kontaminovanými nevyužívanými objekty, jenž mají negativní dopady na životní prostředí.<sup>38</sup>

- Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost (OPPIK): umožní podnikatelům například zažádat o dotace na výzkumné, vývojové aktivity, rozvoj podniků a rekonstrukce nemovitostí. OPPIK spravuje Agentura pro podporu podnikání a investic spadající pod Ministerstvo průmyslu a obchodu. Během let 2014–2020 bude mít operační program k dispozici přibližně 120 miliard korun. OPPIK navazuje na Operační program Podnikání a inovace (OPPI), který je z let 2007–2013.<sup>39</sup>
- Program rozvoje venkova (PRV): hlavním cílem je zachování, zlepšení konkurenceschopnosti nebo obnovení zemědělství, podpoření územního rozvoje venkovských oblastí a inovace zemědělských podniků. Během let 2014–2020 operační program disponuje 96 miliard korun, přičemž z unijních zdrojů se jedná o peněžní částku 62 miliard korun, 34 miliard korun bude hrazeno ze státního rozpočtu České republiky.<sup>40</sup> Program není primárně zaměřen na regeneraci brownfields, ale váže se na rozvoj zemědělství, se kterým souvisí odstranění nevyužívaných zemědělských lokalit, jenž se staly druhými nejčastěji vyskytujícími se brownfields v České republice. Program rozvoje venkova je podřízen nařízením Evropského parlamentu a Rady, konkrétně nařízením č. 1303/2013 o společných ustanoveních pro fondy společného strategického rámce, č. 1305/2013 o podpoře pro rozvoj venkova z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova a č. 1306/2013 o financování, řízení a sledování společné zemědělské politiky.<sup>41</sup>
- Integrovaný regionální operační program (IROP): cílem je zajistit udržitelný rozvoj v obcích, městech, regionech, zkvalitnění veřejné správy, veřejných služeb a infrastruktury na území České republiky. Podpora je z územního hlediska směřována s výjimkou hlavního města Prahy do všech krajů, slouží na zkvalitnění života obyvatel. IROP se stal nástupcem Integrovaného operačního programu (IOP) a Regionálních operačních programů (ROP) z let 2007–2013. Nejčastější financované projekty bývají

---

<sup>38</sup> Operační program Životního prostředí. *Přehled dotací* [online]. enovation [cit. 2019-01-27]. Dostupné z: <https://www.prehleddotaci.cz/operacni-program/opzp/>

<sup>39</sup> Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost OPPIK. *Přehled dotací* [online]. enovation s.r.o [cit. 2019-01-28]. Dostupné z: <https://www.prehleddotaci.cz/operacni-program/oppik/>

<sup>40</sup> Program rozvoje venkova ČR na období 2014 - 2020. *EAGRI Dotace* [online]. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2009 [cit. 2019-01-28]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/program-rozvoje-venkova-na-obdobi-2014/>

<sup>41</sup> FOUŠOVÁ, Barbora. Program rozvoje venkova na období 2014-2020. In: *Ministerstvo zemědělství* [online]. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2009 [cit. 2019-01-29]. Dostupné z: [http://rajm.data.quonia.cz/brownfieldy/konference\\_2014/PRV\\_Fousova\\_2014-2020.pdf](http://rajm.data.quonia.cz/brownfieldy/konference_2014/PRV_Fousova_2014-2020.pdf)

zaměřeny na zlepšení dopravní infrastruktury – silnic II. a III. třídy, sociálních, zdravotnických a vzdělávacích služeb. Z hlediska financování se jedná o použití finančních prostředků z Evropské unie na principu využití prostředků návratným způsobem – získané finance jsou k dispozici pro další použití.<sup>42</sup> Pomocí Integrovaného regionálního operačního projektu se ministerstvo pro místní rozvoj ČR snaží předcházet vzniku a odstranit již existující brownfields.<sup>43</sup>

V České republice jsou zmíněné fondy využívány a jsou přínosem z hlediska regenerace brownfields, jejich užívání bylo zmíněno v Národní strategii regeneraci brownfields, kde bylo uvedeno, jako jeden z střednědobých cílů (do roku 2013) a nástrojů jejich dosažení maximální využití finančních prostředků z fondů Evropské unie.<sup>44</sup> Nevýhoda jejich použití je spatřována ve velké časové náročnosti při přípravě, hlavně u velkých projektů revitalizace i v neznalosti způsobu čerpání potenciálních žadatelů prostřednictvím programů.<sup>45</sup>

Mimo zmiňované fondy mezi další zainteresované aktéry na mezinárodní úrovni Evropské unie patří: „*Evropská komise a Evropský parlament, Departmenty EU, globální investoři, globální finance a globální vlastníci brownfields.*“<sup>46</sup>

V rámci vyvinutější databáze brownfields a větší efektivnosti, při jejich regeneraci, byl vytvořen projekt Evropské unie zvaný CABERNET (Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network). Jednalo se o multidisciplinární síť složenou z odborníků z rozdílných oborů a zemí zapojených do projektu. Cílem bylo vytvořit praktické řešení v revitalizaci brownfields, jenž by bylo v souladu s udržitelným rozvojem evropských měst prostřednictvím výzkumu. Z projektu bylo také vytvořeno několik důležitých teoretických poznatků mezi ně, mimo jiné spadá i kategorizace brownfields, kterou jsem zmiňovala v předchozí kapitole.<sup>47</sup>

---

<sup>42</sup> Představujeme IROP. *IROP* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2019 [cit. 2019-01-25]. Dostupné z: <https://irop.mmr.cz/cs/Pro-media/Predstavujeme-IROP>

<sup>43</sup> Integrovaný Regionální Operační Program. *Podpora revitalizace brownfieldů v ČR* [online]. Praha: CzechInvest, 2018 [cit. 2019-02-01]. Dostupné z: <http://www.brownfieldy.eu/financni-podpora/irop/>

<sup>44</sup> *Národní strategie regenerace brownfieldů* [online]. Praha: Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2008 [cit. 2019-02-01]. Dostupné z: <http://www.cityinvestczech.cz/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf> str. 5.

<sup>45</sup> JACKSON, B. Jiřina a kol. *Brownfields příručka* [online]. Ostrava: LEPOB, 2006 [cit. 2019-02-02]. Dostupné z: [http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook\\_cz\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf) str. 30.

<sup>46</sup> JACKSON, B. Jiřina a kol. *Brownfields příručka* [online]. Ostrava: LEPOB, 2006 [cit. 2019-02-02]. Dostupné z: [http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook\\_cz\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf) str. 18.

<sup>47</sup> CABERNET Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network. *EUGRIS: portal for soil and water management in Europe* [online]. [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: <http://www.eugris.info/displayproject.asp?Projectid=4415>

## 2.2 Národní přístup k revitalizaci brownfields

V České republice ve snaze eliminovat velký počet nevyužitých a často zchátralých objektů vznikla Národní strategie regenerace brownfieldů. První NSRB byla vytvořena britskými konzultanty v rámci projektu Phare na návrh agentury CzechInvest v roce 2004. Jednalo se z národního hlediska pouze o rámcový dokument, jenž umožňoval krajům svou vlastní strategii. Prioritně se zaměřovala na brownfields, které měly potenciál být využity pro podnikání, tvorbu pracovních míst a zajistit hospodářský růst.<sup>48</sup>

V roce 2008 předložilo Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky vládě Národní strategii regenerace brownfieldů, která ji vzala na vědomí 9. července téhož roku. NSRB realizovaná v letech 2007-2013 obsahuje krátkodobé a dlouhodobé cíle.<sup>49</sup>

K střednědobým cílům i způsobům jejich dosažení, které měly být uplatňovány do roku 2013, lze včetně již zmiňovaného maximálního využití dotačních prostředků z fondů Evropské unie dále zařadit regeneraci brownfields všech typů.<sup>50</sup>

Jako dlouhodobé cíle, které budou uplatňovány v delším časovém horizontu, než do roku 2013, Národní strategie regenerace brownfieldů začleňuje:

- „*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.*“<sup>51</sup>

<sup>48</sup> DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací*. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015. ISBN 978-80-86684-96-3, str. 70 a 71.

<sup>49</sup> Development brownfieldů v České republice. ASB [online]. Praha: JAGA GROUP, s. r. o [cit. 2019-02-05]. Dostupné z: <https://www.asb-portal.cz/architektura/historicke-stavby/development-brownfieldu-vceske-republice>

<sup>50</sup> Národní strategie regenerace brownfieldů [online]. Praha: Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2008 [cit. 2019-02-06]. Dostupné z: <http://www.cityinvestczech.cz/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf> str. 5.

<sup>51</sup> Národní strategie regenerace brownfieldů [online]. Praha: Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2008 [cit. 2019-02-07]. Dostupné z: <http://www.cityinvestczech.cz/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf> str. 5 a 6.

Jak krátkodobé, tak dlouhodobé cíle jsou stanoveny na obecné rovině. Z hlediska legislativního nebyly NSRB v obdobích 2007–2013 provedeny žádné změny týkající se revitalizace brownfields.<sup>52</sup>

Pro časové období 2016–2020 proběhla aktualizace Národní strategie regenerace brownfieldů, ve které je jako hlavní cíl uvedeno, aby se z nevyužívaných objektů staly konkurenceschopné plochy „zeleným loukám“. Mezi dílčí cíle, kterých by se v daném období mělo dosáhnout je zapojení brownfields prostřednictvím cílů hospodářsky využívaných území, financování regenerace brownfields prostřednictvím použití co nejvíce soukromého sektoru, tím odlehčit veřejným výdajům a nastavení institucionálního rámce.<sup>53</sup>

Z předchozího časového období NSRB je důležité využít zpracované informace, použít existující nástroje a programy. Klíčová je také spolupráce i předávání zkušeností mezi jednotlivými aktéry. Pro časové období 2016–2020 stále platí dodržování dlouhodobých cílů, které byly stanoveny v předchozím časovém období. V České republice není jednotný resort, který by se zabýval brownfields, proto jejich revitalizace se řeší v rámci například odstraňování ekologických zátěží, nebo obnovou objektů, které jsou začleněné pro veřejnost, či slouží obnově venkova, vojenských nemovitostí i nemovitostí sloužící k podnikání.<sup>54</sup> Mezi klíčové subjekty pomáhající jejich obnově patří:

- Agentura CzechInvest: je příspěvkovou organizací Ministerstva průmyslu a obchodu, která iniciovala NSRB. Mezi její činnosti patří správa Národní databáze brownfieldů a webových stránek, kde jsou obsaženy veškeré informace o brownfields nacházejících se na území České republiky včetně možnosti dotačních prostředků, propagování brownfields českým i zahraničním investorům, administrace dvou dotačních programů Ministerstva průmyslu a obchodu: Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů a Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury, určený obcím, městům a krajům. V neposlední řadě předává zkušenosti s brownfields a jejich revitalizací prostřednictvím konferencí, seminářů, jenž pořádá.<sup>55</sup>
- Ministerstvo životního prostředí: je garantem Operačního programu Životního prostředí. Jeho cílem je co nejvíce chránit životní prostředí, jenž je klíčové pro zdraví

---

<sup>52</sup> DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací*. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015. ISBN 978-80-86684-96-3, str. 71 a 72.

<sup>53</sup> KRATOCHVÍLOVÁ, Lada. Aktualizace Národní strategie regenerace brownfieldů. In: *Agentura pro podporu podnikání a investic* [online]. Praha: Czechinvest, 1994 [cit. 2019-02-07]. Dostupné z: [http://fast10.vsb.cz/brownfield/documents/3.%20Kratochvilova\\_czechinvest.pdf](http://fast10.vsb.cz/brownfield/documents/3.%20Kratochvilova_czechinvest.pdf)

<sup>54</sup> DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací*. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015. ISBN 978-80-86684-96-3, str. 70 a 71.

<sup>55</sup> Konference BROWNFIELDY 2018. In: *Agentura pro podporu podnikání a investic* [online]. Praha: CzechInvest, 2019 [cit. 2019-02-07]. Dostupné z: [file:///C:/Users/user/Downloads/e\\_brownfieldy\\_2018.pdf](file:///C:/Users/user/Downloads/e_brownfieldy_2018.pdf) str. 3.

obyvatel a celkově zvyšuje úroveň státu. Řadí se mezi klíčové aktéry revitalizace brownfields z hlediska odstraňování ekologických škod a ochrany přírody.<sup>56</sup>

- Ministerstvo pro místní rozvoj: Odbor regionální politiky Ministerstva pro místní rozvoj je důležitým z hlediska regenerace brownfields, poskytuje samosprávám finanční prostředky na rozvoj území, s kterým souvisí zvyšování kvality života místních obyvatel.<sup>57</sup> MMR také spravuje oblast územního plánování, stavebního řádu, regionální rozvoj, evropské strukturální a investiční fondy, které se také prolínají s problematikou brownfields.<sup>58</sup>
- Ostatní ministerstva: Ministerstvo zemědělství administruje Program rozvoje venkova prostřednictvím Státního zemědělského a intervenčního fondu. Ministerstvo školství mládeže a tělovýchovy v časovém období 2011–2014 podpořilo projekt Partnerství pro české brownfieldy, které mělo za cíl shromáždit odborníky, popřípadě firmy, které vrátily funkci již nevyužívaným objektům a seznámit s tímto problémem pomocí seminářů studenty.<sup>59</sup> Ministerstvo kultury podpořilo projekt na podporu výzkumu a vývoje národní a kulturní identity. Projekt, který je znám pod zkratkou NAKI II navazuje a rozvíjí svého předchůdce NAKI, který měl za cíl prostřednictvím veřejných prostředků určených k aplikovanému výzkumu a vývoji v rámci národní i kulturní identity, přinášet konkrétní ekonomický či společenský přínos.<sup>60</sup> Pomocí projektu byly vyhotoveny publikace na téma využití industriálních objektů. Na Ministerstvu kultury byla také vytvořena pracovní skupina zpracovávající strategii na podporu Kreativního průmyslu, která ve své činnosti podporuje regeneraci brownfields. Mezi úspěšně zakončený projekt tohoto typu můžeme například považovat galerii DOX v Praze.<sup>61</sup> Také město Zlín respektive celý Zlínský kraj má velký potenciál v oblasti rozvoje kreativního průmyslu.<sup>62</sup> Činnost Ministerstva financí se přímo nepodílela na regeneraci

---

<sup>56</sup> KADERÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. V Praze: C.H. Beck, 2009. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-123-9, str. 32 a 33.

<sup>57</sup> Informace pro vládu ČR o postupu prací při tvorbě Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+. In: *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2019 [cit. 2019-02-10]. Dostupné z: [http://dotaceeu.cz/getmedia/7bdc7df1-1e36-4843-a491-0760a2c5c35d/Vlada\\_2\\_Material.pdf](http://dotaceeu.cz/getmedia/7bdc7df1-1e36-4843-a491-0760a2c5c35d/Vlada_2_Material.pdf)

<sup>58</sup> DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací*. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015. ISBN 978-80-86684-96-3, str. 73.

<sup>59</sup> DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací*. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015. ISBN 978-80-86684-96-3, str. 74.

<sup>60</sup> Programy aplikovaného výzkumu a vývoje národní a kulturní identity (NAKI II). *Aktuálně na MENDELU* [online]. Brno: Mendelova univerzita v Brně, 2018 [cit. 2019-02-12]. Dostupné z: <http://optc.mendelu.cz/projektove-centrum/podpora-projektovych-skupin/vedecko-vyzkumne-projekty/25291-naki>

<sup>61</sup> DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací*. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015. ISBN 978-80-86684-96-3, str. 74

<sup>62</sup> *Zlínský kreativní klastr je první klastr v České republice zaměřený na kreativní průmysly. Klastr je tvořen zástupci veřejného, soukromého, neziskového a vzdělávacího sektoru z kreativních a návazných odvětví ve zlínské aglomeraci*. [online]. Zlín: Zlínský kreativní klastr, 2019 [cit. 2019-02-12]. Dostupné z: <http://kreativnizlin.cz/>

brownfields, ale tvorba státního rozpočtu a přerozdělování financí s nimi neodmyslitelně souvisí.<sup>63</sup>

Další subjekty zainteresované na národní úrovni jsou: *vláda, parlament, dotčené orgány a instituce, národní regulační úřady, národní finanční instituce a státní investoři*.<sup>64</sup> Jako nejznámější veřejné instituce tohoto typu můžeme například označit Regionální informační systém, Systém evidence kontaminovaných míst, Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, Českou informační agenturu životního prostředí, Výzkumné centrum průmyslového dědictví, Partnerství pro české brownfielddy a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.<sup>65</sup>

Regionální informační systém (RIS), je spravován Ministerstvem pro místní rozvoj a můžeme na něm nalézt informační strukturu krajů, včetně brownfields a jejich detailnějších informací.<sup>66</sup> Systém evidence kontaminovaných míst (SEKM) systematicky zaznamenává znečištěné či potencionálně znečištěné místa, na kterých mohou nastat ekologické újmy. Informace se také využívají jako část územně analytických podkladů podle stavebního zákona.<sup>67</sup> S omezením staveb na „zelené louce“ přispívá Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, který podporuje zachování nejkvalitnější zemědělské půdy pro zemědělskou činnost, také zaznamenává informace o zemědělských brownfields.<sup>68</sup> Česká informační agentura životního prostředí (CENIA) – příspěvková organizace Ministerstva životního prostředí ČR, se zabývá shromažďováním veškerých informací o stavu životního prostředí.<sup>69</sup> Mapováním technických, průmyslových objektů, jenž se významně zařadily do historie Českého státu, se zabývá Výzkumné centrum průmyslového dědictví. Partnerství pro české brownfielddy je projektem, jenž slouží k výměně informací, předávání zkušeností v oblasti regenerace brownfields. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových se zabývá jednotlivými právními stanovisky, jejichž předmětem je majetek státu.<sup>70</sup>

---

<sup>63</sup> DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfielddů: vývoj politik a příklady realizací*. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015. ISBN 978-80-86684-96-3, str. 74.

<sup>64</sup> JACKSON, B. Jiřina a kol. *Brownfielddy příručka* [online]. Ostrava: LEPOB, 2006 [cit. 2019-02-12]. Dostupné z: [http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook\\_cz\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf) str. 18.

<sup>65</sup> Brownfielddové prostředí. *Podpora revitalizace brownfielddů v ČR* [online]. Praha: CzechInvest, 2018 [cit. 2019-02-12]. Dostupné z: <http://www.brownfielddy.eu/brownfielddove-prostredi/>

<sup>66</sup> Regionální informační servisy (RIS). *BusinessInfo.cz* [online]. Praha: CzechTrade, 2019 [cit. 2019-02-13]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/cs/clanky/regionalni-informacni-servisy-ris-1463.html>

<sup>67</sup> *Systém evidence kontaminovaných míst* [online]. Praha: Ministerstvo životního prostředí, 2009 [cit. 2019-02-13]. Dostupné z: <http://info.sekm.cz/#top>

<sup>68</sup> *Limity využití půdy* [online]. Praha: VŮMOP v.v.i. - Půdní služba, 2016 [cit. 2019-02-13]. Dostupné z: <https://limitypudy.vumop.cz/?core=account>

<sup>69</sup> Profil organizace. *Cenia - Česká informační agentura životního prostředí* [online]. Praha: CENIA, 2012 [cit. 2019-02-13]. Dostupné z: <http://www1.cenia.cz/www/o-cenia/profil-organizace>

<sup>70</sup> Brownfielddové prostředí. *Podpora revitalizace brownfielddů v ČR* [online]. Praha: CzechInvest, 2018 [cit. 2019-02-13]. Dostupné z: <http://www.brownfielddy.eu/brownfielddove-prostredi/>



## 2.3 Krajský přístup k revitalizaci brownfields

Na krajské i národní úrovni nebyly do září 2004 k dispozici souhrnné informace, které by přispěly k analýze problémů a následnému zpracování možných variant revitalizace brownfields. Pouze některé města disponovaly informacemi tohoto typu, které byly zpracovány americkým Ústavem dopravní a rozvojové politiky. Projektem „National Brownfield Regeneration Strategy for the Czech Republic” byly získány potřebné informace o brownfields v Ústeckém kraji, na jejich základě byla provedena prognóza na celkové území v České republice. Ve zprávě se také objevilo, jakým způsobem co nejefektivněji se zabývat revitalizací brownfields na národní a krajské úrovni.<sup>71</sup>

Na základě těchto poznatků se začaly kraje více soustředit na problematiku brownfields, přičemž přístupy krajů k podpoře revitalizace brownfields se vyvíjí odlišně. Z tohoto hlediska je můžeme rozlišit na aktivní a méně aktivní.

Za aktivní kraje, které se podílejí na obnově nevyužívaných objektů, můžeme označit Zlínský, Moravskoslezský, Jihomoravský, Olomoucký a Liberecký. Včetně zajišťování své běžné činnosti se těchto pět krajů aktivně podílí na databázi brownfields, propagaci jejich znovuvyužití a vyvolání zájmu o objekty u potencionálních investorů. Zlínský a Olomoucký kraj podporuje revitalizaci brownfields pomocí odborů regionálního rozvoje, Moravskoslezský a Jihomoravský prostřednictvím rozvojových agentur a Liberecký kraj prostřednictvím jejich spolupráce.

Ostatní kraje nevyvíjí v tak hojné míře aktivity, které by vedly k regeneraci brownfields, proto v tomto směru bývají označovány za méně aktivní. Kraje se snaží brownfields nacházející se v jejich území propagovat například pomocí seminářů, zpracovaných dokumentací jako investiční příležitosti, které by vedly k lepší informovanosti a přehlednosti. K revitalizaci brownfields kraje využívají finanční prostředky z Regionálních operačních programů, v časovém období 2007–2013 bylo pomocí programů realizováno 240 projektů.<sup>72</sup>

---

<sup>71</sup> JACKSON, B. Jiřina a kol. *Brownfields příručka* [online]. Ostrava: LEPOB, 2006 [cit. 2019-02-13]. Dostupné z: [http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook\\_cz\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf) str. 32 a 33.

<sup>72</sup> DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací*. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015. ISBN 978-80-86684-96-3, str. 74 a 75.

### 2.3.1 Přístup Zlínského kraje k revitalizaci

Zlínský kraj v rámci vydaného dokumentu Strategie rozvoje Zlínského kraje pro časové období 2009–2020, zpracovaný Agenturou pro regionální rozvoje v roce 2010, se mimo jiné zaměřuje na revitalizaci brownfields v rámci odstranění starých ekologických zátěží.

V dokumentu jsou stanoveny priority pro využití brownfields. Aktivní marketing je první prioritou, jenž spočívá v aktivní spolupráci aktérů, komunikaci a marketingu v rámci prosazování brownfields potencionálním investorům a je tvořen čtyřmi opatřeními. Podpora koncepčního rozvoje území, jenž zahrnuje i územní plánování, je prvním opatřením. Jejím cílem je koordinovat rozvoj kraje pomocí koncepčních dokumentů, zapojení jednotlivých územně – plánovacích dokumentů obcí a měst nacházejících se na území Zlínského kraje, které se při svém rozvoji mimo jiné soustředí na efektivní znovuvyužití brownfields s ohledem na ochranu přírody. Druhé opatření v podobě vytvoření vnějšího institucionálního prostředí, které za svůj cíl navrhuje vytvořit Řídící výbor, jehož předmětem by byla problematika brownfields. Odbor strategického rozvoje kraje, respektive Jednotka brownfields, představuje výkonnou složku Řídícího výboru. Kvalitní vnější institucionální prostředí je tvořeno sítí aktérů, mezi kterými probíhá výměna informací, zkušeností. Zlínský kraj chce využít zkušeností nejen od domácích, ale i zahraničních institucí, které by mohly sloužit jako inspirace. S vytvořením vnějšího institucionálního prostředí úzce souvisí vytvoření vnitřního institucionálního prostředí, k němuž se pojí vznik Jednotky brownfields, která by měla plnit podpůrnou funkci Řídícího výboru jako součást organizační struktury Krajského úřadu Zlínského kraje. Dále Jednotky vydávají pravidelné zprávy, jejichž předmětem jsou informace a analýzy brownfields. V rámci větší efektivity při propagaci nevyužívaných objektů by bylo vhodné spolupracovat s realitní agenturou, která by se touthle problematikou také zabývala. Posledním opatřením je co nejefektivnější propagace brownfields s cílem zaujmout investory i další klíčové aktéry, kteří by významně přispěli k jejich regeneraci. V rámci propagace je důležité využít všechny její prostředky, například webové stránky, propagační materiály, katalogy a odborné semináře. První prioritou celkově spíše navrhuje podpůrná řešení.

Investice jsou ve Strategii využití brownfields ve Zlínském kraji označovány za druhou prioritou, která by měla vést k faktické realizaci a znovuvyužití brownfields. Součástí je návrh aktivit sloužící k motivaci domácích, přilákání zahraničních investorů a také možnost využít dotace k regeneraci brownfields, které by výrazně pomohly při financování. Je důležité vytvořit vznik, popřípadě rozvoj podnikatelských zón a výrazně zlepšit vývoj terciérního sektoru především v oblasti výzkumu. Odbor strategického rozvoje, konkrétně Jednotka brownfields

ve spolupráci s agenturou CzechInvest budou poskytovat vlastníkům a aktérům v revitalizaci brownfields asistenční i metodickou pomoc. Odbor strategického rozvoje se také zaměří na zajištění atraktivnějšího prostoru v oblasti brownfields, zvláště rozvoje infrastruktury. Z krajského rozpočtu je spolufinancovaný finanční nástroj, který slouží k zajištění a zabezpečení předprojektové přípravy regenerace brownfields.

Aktivní marketing a investice, tedy základní priority, by měly být ve vzájemné spolupráci a vést k dosažení společného cíle, tím je revitalizace brownfields.<sup>73</sup>

## 2.4 Přístup měst k revitalizaci brownfields

Města, která mají vybudovanou vhodnou infrastrukturu, se snaží omezovat nekontrolovatelné rozrůstání omezením staveb na zelené louce a naopak využíváním brownfields, což vede k udržitelnému rozvoji a zachování kvality života. Je důležité, aby městské úřady vyvíjely aktivitu a spolupracovaly s krajskými, nadnárodními i evropskými aktéry, protože samotné městské úřady nestačí na revitalizaci brownfields. Část teritoriální suverenity tvoří suverenita územního plánování respektovaná v evropských demokratických státech. Samospráva i místní správa mají klíčové postavení v managementu regenerace brownfields jako součást územního plánování. K podpoře revitalizace brownfields ve městech také přispěla změna názorů o existenci zelených ploch uvnitř města, v současné době nejsou pokládány jako nevyužité prostory, ale jako důležitou součást města přispívající ke zvýšení ekologické kvality městského prostoru.<sup>74</sup>

Brno, Ostrava a Ústí nad Labem patří mezi města, které se velmi intenzivně zabývají regenerací brownfields.

Brno bývá označováno za modelový příklad v řešení problematiky brownfields, většina brownfields nacházejících se v Brně je zařazena do územního plánu města bez konkrétního funkčního zařazení s využitím daného objektu bez nadměrných nároků na veřejnou, dopravní a technickou infrastrukturu.

V Ostravě byla provedena regenerace brownfields téměř celostátního významu a to Dolních Vítkovic a projektu Karolina. Město Ústí nad Labem zaznamenává brownfields i jejich

---

<sup>73</sup> Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji: Návrhová část, Agentura pro regionální rozvoj a.s.. [online]. 2010. [cit. 2019-02-15]. Dostupné z <https://www.kr-zlinsky.cz/strategie-vyuzitibrownfields-ve-zlinskem-kraji-cl-708.html> str. 6-16.

<sup>74</sup> JACKSON, B. Jiřina a kol. *Brownfields příručka* [online]. Ostrava: LEPOB, 2006 [cit. 2019-02-15]. Dostupné z: [http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook\\_cz\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf) str. 34 a 35.

regeneraci a vede o nich statistiky. Díky aktivní účasti na projektech spojených s problematikou brownfields, bylo městu umožněno vyškolit si vlastního brownfield manažera a město realizovalo jeden svůj projekt - regeneraci Sektorového centra.

Problematika brownfields se v ostatních městech, kromě hlavního města Prahy, odvíjí od velikosti.<sup>75</sup>

#### **2.4.1 Přístup města Zlín k revitalizaci brownfields**

Zastupitelstvo města Zlína schválilo v roce 2012 Strategii rozvoje statutárního města Zlína do roku 2020 – Zlín 2020, která řeší v rámci časového období 2013–2020 rozvoj města Zlína a představuje vrcholný strategický dokument.<sup>76</sup>

V dokumentu se mimo jiné objevuje problematika brownfields, kterou město spatřuje za funkční závadu v jeho území a představuje problémy v oblasti životního prostředí, sociální a ekonomické. Město Zlín, v rámci zmíněného časového období, bude soustředit své aktivity v oblasti brownfields ve spolupráci s dalšími aktéry nejvíce na lokalitu filmového areálu nacházející se v místní části Kudlov a zároveň bude pokračovat v revitalizaci Baťovského areálu, který vznikl jako pozůstatek obuvnického průmyslu. Město bude také aktivně vyvíjet úsilí i na ostatní lokality typu brownfields, nacházející se na jeho území, se snahou eliminovat již zmíněné dopady a tím zvýšit svůj rozvoj, úroveň a kvalitu života obyvatel.<sup>77</sup>

Zmíněné objekty se staly klíčovými v regeneraci kvůli své velké rozloze, Baťovský areál, neboli Svit také díky poloze, neboť se nachází v centru města a zabírá jeho významnou část.

V současné době není v žádném právním předpise České republiky zakotven pojem brownfields a také neexistuje samostatná právní úprava této komplikované problematiky. V právních předpisech se nacházejí nepřímé legislativní nástroje, které se touto problematikou i jejich případnou revitalizací zabývají.<sup>78</sup>

---

<sup>75</sup> DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací*. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015. ISBN 978-80-86684-96-3, str. 76 a 77.

<sup>76</sup> Strategie rozvoje statutárního města Zlína do roku 2020 – "ZLÍN 2020" (2013). *Databáze strategií* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2019 [cit. 2019-02-20]. Dostupné z: <https://www.databaze-strategie.cz/cz/zlin/strategie/strategie-rozvoje-statutarniho-mesta-zlina-do-roku-2020-zlin-2020>

<sup>77</sup> Strategie rozvoje statutárního města Zlína do roku 2020 – ZLÍN 2020: Analytická část, Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně. 2012. [cit. 2019-02-20]. Dostupné z <https://www.zlin.eu/dokumenty-ke-stazeni-cl-754.html> str. 138, 139 a 150.

<sup>78</sup> DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací*. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015. ISBN 978-80-86684-96-3, str. 83.

Ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. se tyto „nástroje“ promítají. V § 18 zmíněného zákona je zakotven požadavek udržitelného rozvoje území v oblasti výstavby, zahrnující příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj, které se mimo jiné dotýkají problematiky brownfields. Pokud se na území nachází nevyužívaný, popřípadě kontaminovaný objekt, bude mít negativní vliv nejen na životní prostředí, ale i na celkový rozvoj území, který bude výrazně zpomalovat. S ochranou veřejného zájmu, vyskytujícího se jako požadavek také v ustanovení § 18, souvisí ochrana nezastaveného území a upřednostnění staveb v již zastavených oblastech, což se shoduje s požadavkem upřednostnit revitalizaci brownfields, před výstavbou na „zelené louce.“ V případě staveb na nezastaveném území je taxativně upraven účel jejich využití. Ustanovení § 19 vymezuje úkoly územního plánování, mezi nimi se nachází požadavek odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn, přičemž vznik velkého počtu brownfields je spojován s přechodem od centrálně plánované ekonomiky a úpadkem průmyslové výroby. Dále je zde zmíněn požadavek na obnovu, rozvoj sídelní struktury, vyvážený rozvoj města jako celku a stanovení nutných zásahů v podobě rekonstrukce a rekultivace, s jimiž bezpodmínečně souvisí také revitalizace brownfields. Problematiky brownfields se také dotýká § 97 stavebního zákona týkající se opatření o stavební uzávěře – omezení, popřípadě zakázání stavební činnosti, která by byla v rozporu s územně plánovací dokumentací a o asanaci – odstranění závadných staveb ohrožující veřejný zájem.<sup>79</sup> Ve vyhlášce č. 500/2006 Sb., respektive v její příloze č. 1 jsou brownfields spolu s dalšími objekty či oblastmi označeny jako sledované jevy.<sup>80</sup>

Kromě stavebního zákona je problematika brownfields také nepřímou upravena rovněž v zákoně o ochraně přírody a krajiny (zákon č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů) a zemědělského půdního fondu (zákon č. 334/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů).<sup>81</sup>

---

<sup>79</sup> MACHAČKOVÁ, Jana. *Stavební zákon: komentář*. 3. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2018. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-558-9. str. 77-90.

<sup>80</sup> MAREČEK, Jan. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. 2. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-703-0, str. 557 a 558.

<sup>81</sup> DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací*. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015. ISBN 978-80-86684-96-3, str. 82 a 83.

## 3 Statutární město Zlín

### 3.1 Definice pojmů město a statutární město

Město je označováno jako specifický typ obce, který se odlišuje od „základní obce“ specifickými znaky:

- *„relativní velikostí,*
- *vysokou hustotou osídlení a zástavby,*
- *typickou sociální a profesní strukturou obyvatel (obvykle nepracují v zemědělství, ale v oblasti obchodu, průmyslu nebo služeb)*
- *plnění správních, vzdělávacích a kulturních funkcí pro širší okolí.“<sup>82</sup>*

Zákon o obcích č. 128/2000 Sb. definuje město jako obec s nejnižším počtem obyvatel 3000, stanovenou předsedou Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky, který tak učiní po předchozím vyjádření vlády.<sup>83</sup> Obec nemusí splňovat podmínku minimálního počtu obyvatel, pokud již před 17. květnem 1954 měla postavení města a podala žádost předsedovi Poslanecké sněmovny o udělení právního postavení. Zvláštní skupinou měst tvoří statutární města, které mohou své území členit na městské obvody nebo části. Členění je pomocí statutu vydaného daným městem jako obecně závaznou vyhláškou. Obvody nebo části mají vlastní samosprávné orgány, ale nevlastní majetek, pouze ho mají svěřeny. I když je město statutárním městem, nemusí využít svého „privilegia“ členit území.<sup>84</sup>

V současné době v České republice má dvacet šest měst označení statutárního města: *„Kladno, České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Ústí nad Labem, Liberec, Jablonec nad Nisou, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Zlín, Olomouc, Přerov, Chomutov, Děčín, Frýdek-Místek, Ostrava, Opava, Havířov, Most, Teplice, Karviná, Mladá Boleslav, Prostějov a Třinec.“<sup>85</sup>*

---

<sup>82</sup> VAVROCHOVÁ, Simona a Petr KUŠ. *Územní samosprávné celky*. Praha: Institut pro místní správu Praha, 2011. Skripta (Institut pro místní správu). ISBN 978-80-86976-21-1, str. 29.

<sup>83</sup> Zákon č. 128/2000 Sb., *Zákon o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů*.

<sup>84</sup> HORZINKOVÁ, Eva a Vladimír NOVOTNÝ. *Základy organizace veřejné správy v ČR*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008. ISBN 978-80-7380-096-3, str. 101 a 102.

<sup>85</sup> Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích § 4, odst. 1.

## 3.2 Charakteristika města Zlína

Město Zlín je statutárním městem a centrem Zlínského kraje, který se skládá z okresů Zlín, Vsetín, Uherského Hradiště a Kroměříže. Svou polohou zasahuje do oblastí Hané, Valašska a Moravského Slovácka, městem protéká řeka Dřevnice. Rozloha města je 103 km<sup>2</sup>. Zlín se z hlediska klimatické oblasti nachází v mírném a teplém podnebí. V současné době ve městě žije zhruba sedmdesát pět tisíc obyvatel. Díky velkému počtu obyvatel a výhodné poloze bývá označován jako přirozená metropole jihovýchodní Moravy. Zlín se proslavil nejen v České republice, ale i v Evropě svou funkcionální architekturou spojenou s významným podnikatelem, jenž přispěl k výraznému rozvoji města Tomášem Baťou.<sup>86</sup>

## 3.3 Historie města Zlína

Se statutárním městem Zlín se pojí bohatá historie, která ovlivnila současnou podobu města i výskyt brownfields.

První zmínky o městě Zlín pocházejí z roku 1322, kdy vlastnictví města spadalo do majetku Elišky Rejčky. Ve 14. a 15. století vládli Zlínu Šternberkové, díky kterým se významně rozšířily městská práva. Následná dlouhá doba vlády Tetourů a Cedlarů měla za následek získání řady privilegií, se kterými se pojil rozvoj města, který upadl roku 1605 vpádem uherských bočkajovců a také třicetiletou válkou (1618–1648), z jejichž následků se město dlouhou dobu vzpamatovávalo. Důležitý mezník v rozmachu města Zlína je spojován s rokem 1894, kdy byl založen Baťův obuvnický závod, který se v letech 1922–1938 rozrostl v největší obuvnický podnik Československé republiky s rozsáhlou sítí továren a prodejen po celém světě.<sup>87</sup>

S prosperitou Baťových závodů se významně rozrůstal Zlín, který si v již zmíněných letech 1922–1938 vybudoval pozici silného průmyslového města a centra světové obuvnické říše. Kromě obuvnického průmyslu se ve městě například nacházelo rozvinuté strojírenství a gumárenství. Úspěšnost Baťových závodů vysoce zvýšila počet obyvatel města, kteří do Zlína přicházeli z celého území Československé republiky. Vlivem růstu obyvatelstva byly pro zaměstnance vytvořeny obytné čtvrti, tvořené z cihlových domů, známých pod jménem svého tvůrce jako Baťovy domky. Od roku 1923 se začal komplex budov Baťových závodů

---

<sup>86</sup> *Turistický informační portál města Zlína* [online]. Zlín: Městské informační a turistické středisko [cit. 2019-02-25]. Dostupné z: <http://www.ic-zlin.cz/>

<sup>87</sup> KLIMEŠ, Radek. *Zlín, Zlínsko*. Vyd. 1. Zlín: Ateliér Regulus, 2004. ISBN 80-239-2973-9, str. 7-14.

významně rozrůstat, v roce 1927 se ve městě Zlín nacházelo třicet budov a objektů, jejich počet se roku 1931 zvýšil o devět.

Tomáš Baťa se nezasloužil pouze o rozvoj průmyslové části Zlína, ale celkově o rozkvět celého města, Baťovy závody financovaly kromě obytných čtvrtí, internátů, vzdělávacích zařízení, ústavů a továrních budov nespočet dalších objektů, které Zlín proslavily a patří do dnešní doby k jeho dominantám. V roce 1927 byl postaven menší obchodní dům (v dnešní době známý pod názvem Tržnice), o čtyři roky později se stal součástí města Zlína desetitážový Baťův obchodní dům. Z hlediska vylepšení kulturního dění bylo vystaveno v roce 1932 Velké kino s kapacitou míst pro 2000 diváků, nad kinem byl v následujícím roce vystaven hotel Společenský dům, který stejně jako Baťův dům dominoval svou výškou. Zmíněné budovy byly postaveny nedaleko brány komplexu Baťových závodů a staly se novým obchodním i kulturním centrem města.<sup>88</sup>

V roce 1938 byla postavena ve své době nejvyšší Československá budova, tzv. zlínský mrakodrap, sloužící jako správní budova Baťova komplexu, kterou nechal postavit Jan Antonín Baťa. Zlínský mrakodrap, s názvem 21. budova, vysoká sedmdesát sedm a půl metru se stala spolu se Společenským a Baťovým domem dominantními budovami vzniklého náměstí s názvem Práce. V centru Zlína se nachází zámek s renesančním jádrem patřící od roku 1929 do majetku města, spolu s kostelem sv. Filipa a Jakuba jsou řazeny mezi historické památky Zlína. V letech 1922–1924 byla na náměstí postavena radnice.<sup>89</sup> Na východním okraji Zlína v letech 1927–1936 byla vybudována Baťova nemocnice tvořená pavilony. Baťovské stavby jsou charakteristické svým jednotným architektonickým stylem tvořeným z červených cihel s kombinací bílého betonu doplněných velkým počtem městské zeleně, parků<sup>90</sup> a „*daly tehdy Zlínu jedinečný ráz moderního města. Na jeho projektování se podíleli významní architekti J. Kotěra, F. L. Gahura, V. Karfík, M. Lorenc a další.*“<sup>91</sup>

Další významné objekty vzniklé během meziválečného období byly například Lesní hřbitov, Baťovy filmové ateliéry na Kudlově a Památník Tomáše Bati. V poválečném Zlíně se téměř hned ujala moci Komunistická strana, kdy její vliv stoupl po Komunistickém převratu v únoru 1948. Vlivem politických událostí nastaly ve Zlíně změny, jak ve vedení, tak i v jeho názvu. Nejprve byly v roce 1946 přejmenovány Baťovy závody na „Svit“ a v roce 1948 bylo rozhodnuto o změně názvu města Zlín na Gottwaldov, který vstoupil v platnost 1. 1. 1949.

<sup>88</sup> POKLUDA, Zdeněk. *Sedm století zlínských dějin*. 2., dopl. a rozš. vyd. Zlín: Esprint, 2006. ISBN 80-239-7200-6, str. 75, 78 a 95.

<sup>89</sup> KLIMEŠ, Radek. *Zlín, Zlínsko*. Vyd. 1. Zlín: Ateliér Regulus, 2004. ISBN 80-239-2973-9, str. 76.

<sup>90</sup> POKLUDA, Zdeněk. *Sedm století zlínských dějin*. 2., dopl. a rozš. vyd. Zlín: Esprint, 2006. ISBN 80-239-7200-6, str. 95.

<sup>91</sup> KLIMEŠ, Radek. *Zlín, Zlínsko*. Vyd. 1. Zlín: Ateliér Regulus, 2004. ISBN 80-239-2973-9, str. 14.



Včetně názvu došlo v roce 1949 v Gottwaldově ke změně a tou bylo ustanovení na krajské město. Svit dále dominoval ve výrobě obuvi, ale jeho organizační struktura, jenž byla od vzniku závodů založena na jednotě se začala rozpadat a postupem času se z jednotlivých vyčleňujících oborů staly samostatné podniky. Orientace na těžký průmysl v rámci centrálního plánování téměř zamezila výstavbu města, která se v té době soustředila na vzdělávací zařízení a výstavbu bytů, s nimiž se pojil i vznik obytných sídlišť.<sup>92</sup>

Během prvního dvacetiletí komunistické vlády se ve městě Gottwaldově kromě již zmiňovaných sídlišť, panelových domů, vzdělávacích institucí dotvářel vývoj a charakter zahradního města, jak již bylo zavedeno za Baťovské éry. V následujících letech byly například postaveny stavby Morýsových domů (1949–1950), Kolektivního domu (1951), zimních lázní (1952), zimního stadionu (1964) a divadla s názvem Divadlo pracujících (1967). Nejvíce rozšířeným uměním v Gottwaldově zůstal film, od roku 1961 se každoročně začal pořádat filmový festival pro děti a mládež, který souvisel s rozvojem Kudlovských filmových ateliérů proslavených tvorbou Karla Zemana a Hermíny Týrlové.<sup>93</sup>

V roce 1960 díky správní reformě se z krajského města stalo opět okresní město, o pět let později byly v Gottwaldově v rámci reorganizace zřízeny generální ředitelství pro obuv, velkoobchod obuvi pro gumárenství a plastikářství. Ve městě se v roce 1968 pořádaly konference, stále více občanů chtělo návrat k demokracii a připojili se svými podpisy k výzvě 2000 slov. Také se objevil návrh vrátit městu Gottwaldov jeho původní název Zlín a byla obnovena socha Tomáše Garrigua Masaryka. Veškeré obrodné úsilí bylo přerušeno okupací sovětskými vojsky. V rámci rozvoje města se opět začalo soustředit na výstavbu bytových jednotek, v roce 1968–1969 začala v Gottwaldově stavba největšího sídliště z panelových domů s názvem Jižní svahy. Také byly postaveny bytové domy v ostatních částech města, obchodní domy, budova pošty byla umístěná v centru města (náměstí Míru) a na Lesním hřbitově bylo zřízeno krematorium. Kromě výstavby byly z ideologických důvodů odstraňovány některé objekty, například v roce 1973 byla odstraněna socha T. G. Masaryka, která byla umístěna mezi školami v době obrodného procesu. Informace z dění, jenž vedly k pádu komunistického režimu v roce 1989, se do Gottwaldova z Prahy zpočátku dostávaly pomalu. Až 20. listopadu začaly být pořádány mítinky s vystupujícími zástupci nezávislých iniciativ a studenty.

---

<sup>92</sup> JANOŠÍK, Rostislav, Jiří KOHOUTEK a Ivo KLÁSEK. *Zlín v proměnách času*. Zlín: Ateliér Regulus, 2001. ISBN 80-238-6758-X, str. 67-106.

<sup>93</sup> POKLUDA, Zdeněk. *Sedm století zlínských dějin*. 2., dopl. a rozš. vyd. Zlín: Esprint, 2006. ISBN 80-239-7200-6, str. 124, 125 a 126.

Přejmenování na Zlín bylo schváleno 21. 12. 1989 usnesením rady Jihomoravského Krajského národního výboru a začalo platit od prvního ledna následujícího roku. V rámci zahájení „období svobody“ byla odstraněna socha Klementa Gottwalda a 7. 3. 1990 při návštěvě prezidenta Václava Havla odhalena socha Tomáše Garrigua Masaryka.<sup>94</sup>

Rok 1990 byl také významný z hlediska správy města, 24. listopadu se Zlín stal statutárním městem (v čele s primátorem) a tím se výrazně posílily pravomoci rady a zastupitelstva města. Občané měli díky Restitučnímu zákonu možnost navrácení svých pozemků i nemovitostí znárodněných v roce 1948, kromě restitucí byly využívány privatizace, jenž výrazně ovlivnily majetkové poměry objektů vzniklých za Baťovské éry, včetně Baťovských závodů, známých z minulého politického režimu pod názvem Svit. Z obuvnického gigantu, zaměstnávajícího v té době ve Zlíně zhruba 11 800 zaměstnanců, bylo vyčleněno 61 % pro kuponovou privatizaci, 34 % bylo prodáno ve veřejné soutěži, přičemž největším vlastníkem se stala Investiční banka, dále První investiční akciová společnost a Toma. Před privatizací se od Svitů oddělila obuvnická firma Novesta. Obchodní dům Prior, Hotel Moskva se staly spolu s dalšími podniky předmětem kuponové privatizace, Tržnice se stala součástí majetku firmy Golem.

Ve Zlíně během 90. let vzniklo velké množství podniků a poboček světových firem a také zde přijížděli pracovníci ze zahraničí, například Veitnamu, Mongolska. Několik firem se potýkalo s problémy vlivem větší konkurence, mezi ně patřil také Svit. Ten se kromě konkurence, hlavně z Asie, potýkal s ruským dluhem. Obě skutečnosti vedly ke snižování výroby a propouštění zaměstnanců. V červnu v roce 2000 zkrachovala Investiční a poštovní banka, která podnik z velké části financovala, a téhož roku byl na Svit vyhlášen konkurz. Z celého komplexu zde zůstala dceřiná společnost, jenž roku 2002 zanikla a její část výroby převzala firma Moleda. Tímto Svit jako komplex zabývající se výrobou obuvi zanikl a s ním také označení Zlína jako „města obuvi“. Bývalý objekt Baťových závodů po roce 2000 využívaly podniky například Mitas, Moravské teplárny a další, ale některé budovy zůstaly bez využití a postupně chátraly. Složitě majetkoprávní vztahy přispěly k tomu, že se z objektů i přes snahy radnice, postupem času stal problém města zvaný brownfield.

V devadesátých letech se funkcionalistické město Zlín rozrostlo o další stavby, například v roce 1994 o penzion pro seniory na Bartošově čtvrti a v roce 1995 budovu Úřadu práce. U obou staveb byl použit architektonický styl pocházející z Baťovské meziválečné výstavby. V roce 2003 byl na Jižních Svazích posvěcen chrám Panny Marie Pomocnice.

---

<sup>94</sup> JANOŠÍK, Rostislav, Jiří KOHOUTEK a Ivo KLÁSEK. *Zlín v proměnách času*. Zlín: Ateliér Regulus, c2001. ISBN 80-238-6758-X, str. 111-127.

V rámci vzdělání došlo v roce 2001 ve Zlíně k významnému rozvoji, kdy nabyt účinnosti zákon zřizující samostatnou Univerzitu Tomáše Bati. Se vznikem samostatné univerzity pojmenované po nejvýznamnějším podnikateli Zlína mimo jiné také souvisí ustanovení města správním centrem Zlínského kraje.<sup>95</sup>

### 3.4 Současnost města Zlína

Statutární město Zlín kromě z minulosti přetrvávajícího označení jako „město obuvi“ nebo „město zeleně“, nese v současné době nový přívlastek – „univerzitní město“. S rozvojem univerzity ve městě vznikla řada objektů sloužících k vzdělávacím účelům. S výstavbou budov je spojena řada známých architektů, jednou z nich je zlínská rodačka a světově uznávaná architektka Eva Jiříčná. Na základě jejich návrhů bylo postaveno Univerzitní centrum, jehož funkcí je sídlo rektorátu a univerzitní knihovny, dále vzdělávací komplex sloužící jako sídlo Fakulty humanitních studií.<sup>96</sup>

Jméno architektky Evy Jiříčné je spojeno ve Zlíně také s novodobou stavbou Kongresového centra, které bylo otevřeno 29. 9. 2010 a je sídlem Filharmonie Bohuslava Martinů, dále slouží k pořádání kulturních, společenských i vzdělávacích akcí.<sup>97</sup>

Město Zlín také nabízí širokou škálu kulturního vyžití. Ve městě se nachází divadla, muzeum, galerie, každoročně se zde například pořádá Mezinárodní filmový festival pro děti a mládež, automobilové závody Barum Czech Rallye a jiné kulturně společenské akce. K vyhledávaným objektům patří také zoologická zahrada. Její návštěvnost je každým rokem vyšší a poslední dobou v hodnocení zoologických zahrad v rámci České republiky se umísťuje na 2. místě hned za Zoologickou zahradou Praha. Do Zlína dojíždí lidé z okolí za prací, do průmyslu nacházejícího se ve městě můžeme řadit gumárenství, strojírenství, výrobu i zpracování plastů a pryže, ale také dřívě dominující obuvnictví. Z hlediska služeb je klíčovým zaměstnavatelem Krajská nemocnice Tomáše Bati a univerzita.<sup>98</sup>

---

<sup>95</sup> POKLUDA, Zdeněk. *Sedm století zlínských dějin*. 2., dopl. a rozš. vyd. Zlín: Esprint, 2006. ISBN 80-239-7200-6, str. 144-153, 156, 158 a 164.

<sup>96</sup> Univerzitní město. *Oficiální stránky statutárního města Zlína* [online]. Zlín: Magistrát města Zlína, 2019 [cit. 2019-02-26]. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/univerzitni-mesto-cl-7.html>

<sup>97</sup> *Zlín* [online]. Zlín: Statutární město Zlín, odd. cestovního ruchu, vnitřních a vnějších vztahů, 2013 [cit. 2019-02-26]. ISBN 978-80-87766-01-9. Dostupné z: <http://www.ic-zlin.cz/24907-brozury-ke-stazeni>

<sup>98</sup> Strategie rozvoje statutárního města Zlína do roku 2020 – ZLÍN 2020: Analytická část, Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně. 2012. [cit. 2019-02-26]. Dostupné z <https://www.zlin.eu/dokumenty-ke-stazeni-cl-754.html> str. 80 a 87.

## 4 Brownfields na území města Zlína

Ve Strategii rozvoje statutárního města Zlína do roku 2020 – Zlín 2020 (zpracované Ústavem regionálního rozvoje, veřejné správy a práva společně s Fakultou managementu a ekonomiky, Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně a publikované v říjnu 2012) se definují brownfields jako v současné době nevyužívané „dědictví“ z minulosti a na území města Zlína je spatřováno šest lokalit brownfields větší rozlohy než 0,5 hektarů. Jedná se o objekty, které se od sebe liší svým předchozím využitím a jsou jimi: Skelet na Jižních Svazích, Zemědělský areál Kudlov, Zahradnictví v Malenovicích, vytěžené území cihelny nacházející se také v Malenovicích, bývalý areál Baťových závodů a Filmový areál.<sup>99</sup>

### 4.1 Skelet na Jižních Svazích

Jižní Svahy jsou ve Zlíně největším panelovým sídlištěm, v 80. letech zde zahájila společnost Jednota výstavbu obchodního centra, která nebyla společností dostavena. Od 90. let patřil rozestavěný objekt rakouské společnosti Inter Bank Consult, jenž ho od předchozího majitele odkoupila. V roce 1994 společnost od města k objektu přikoupila další pozemek o velikosti zhruba 16 000 m<sup>2</sup> s podmínkou předkupního práva – v případě změny investorova plánu, město odkoupí zpátky pozemky za prodejní cenu. Během následujících let opět nedošlo k dostavbě obchodního centra. Inter Bank Consult prodala objekt, včetně závazků, které na něm měla firmě EKZ Zlín v roce 2004. Dceřiná firma se zavázala k dostavbě obchodního centra pod pokutou šesti milionů korun, proto se Zastupitelstvo města Zlína rozhodlo neuplatnit své předkupní právo k nemovitosti. EKZ Zlín nejprve převedla dva miliony korun na účet města. Do 31. srpna 2007 měla být provedena kolaudace obchodního centra, firma tak neučinila. Pokutu zbylých čtyř milionů korun v případě nesplnění svého závazku také neuhradila.

V následujících letech firma EKZ usilovala o prodej objektu, ale s výrazně vyšší cenou, než jej koupila. Franz Wokatsche, jediný majitel EKZ Zlín, v roce 2012 svůj podíl zastavil za účelem pokrytí pohledávky bance Allgemeine Sparkasse Oberösterreich Bankaktiengesellschaft sídlící v Linzi. V listopadu roku 2013 se tehdejší primátor Miroslav Adámek spolu se svými náměstkyněmi, po předchozí písemné výzvě, účastnili se zástupci banky Allgemeine Sparkasse Oberösterreich Bankaktiengesellschaft a firmy EKZ Zlín jednání

---

<sup>99</sup> Strategie rozvoje statutárního města Zlína do roku 2020 – ZLÍN 2020: Analytická část, Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně. 2012. [cit. 2019-02-26]. Dostupné z <https://www.zlin.eu/dokumenty-ke-stazeni-cl-754.html> str. 138 a 139.

v Rakousku. Z jednání vyšel návrh na odkup celého objektu torza o rozměrech zhruba 35 000 m<sup>2</sup>, z nich má město předkupní právo na necelou polovinu pozemku objektu za prodejní cenu 450 korun za m<sup>2</sup>.<sup>100</sup>

Po dlouhém vyjednávání město v roce 2014 torzo odkoupilo za částku 53 milionů korun, přičemž původní požadovaná částka majitele torza byla 90 milionů korun. Na demolice nedostaveného obchodního centra byla ve výběrovém řízení vybrána ostravská firma DAV, která konstrukci odstranila během roku 2016 za 4,7 milionů korun, přičemž město počítalo s několikanásobně vyšší částkou.<sup>101</sup> Prostor po bývalém torzu byl zpřístupněn po revitalizaci občanům 20. srpna 2018, nyní jej mohou využívat jako městskou zeleň.<sup>102</sup>

Aktuální využití prostoru, na kterém se nachází travnatá pláň, květnatá louka a discgolfové hřiště není konečné, město se během následujících měsíců bude rozhodovat, jak prostor finálně využije. Mezi plány, které v současné době jsou, patří například sportoviště, prostor sloužící k společenskému životu i bydlení.<sup>103</sup>

## 4.2 Zemědělský areál Kudlov

V místní části Zlína zvané Kudlov byla v sedmdesátých letech postavena budova kravína, hnojiště a zpevněné plochy nacházející se v objektu o velikosti 0,69 hektarů. Budova kravína, která původně sloužila k ustájení hovězího dobytka, se s dalšími objekty zemědělského areálu, které nemají jednoho majitele, stala v roce 2011, jedním z šesti brownfields, který se nachází na území města.<sup>104</sup>

V současné době jsou v objektu firmy různorodého zaměření. Areál za posledních téměř osm let neprošel revitalizací, která by objekt kompletně „oživila“ a chátrá.

---

<sup>100</sup> Kauza zlínské torzo. *Geocaching* [online]. Groundspeak, 2000-2019 [cit. 2019-02-26]. Dostupné z: [https://www.geocaching.com/geocache/GC4C1X8\\_kauza-zlinske-torzo?guid=634f9605-933e-4d8c-8c4c-f8901a922635](https://www.geocaching.com/geocache/GC4C1X8_kauza-zlinske-torzo?guid=634f9605-933e-4d8c-8c4c-f8901a922635)

<sup>101</sup> Končí příběh torza na Jižních Svazích. Stojí město „jen“ 5 milionů. *Zlínský deník.cz* [online]. Zlín: Zlínský deník, 2015-2019 [cit. 2019-02-26]. Dostupné z: [https://zlinicky.denik.cz/zpravy\\_region/konci-pribeh-torza-na-jiznich-svazich-stoji-mesto-jen-5-milionu-20160630.html](https://zlinicky.denik.cz/zpravy_region/konci-pribeh-torza-na-jiznich-svazich-stoji-mesto-jen-5-milionu-20160630.html)

<sup>102</sup> Plocha po torzu je již oficiálně zpřístupněna veřejnosti. *Oficiální stránky statutárního města Zlína* [online]. Zlín: Magistrát města Zlína, 2019 [cit. 2019-02-26]. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/plocha-po-torzu-je-jiz-oficialne-zpristupnena-verejnosti-aktuality-4505.html>

<sup>103</sup> URUBEK, Miroslav. Jak bude vypadat plocha po torzu na zlínských Jižních svazích? Radní chtějí studii a možná i nové byty. *Zlín* [online]. Zlín: Český rozhlas, 1997-2019 [cit. 2019-02-26]. Dostupné z: <https://zlin.rozhlas.cz/jak-bude-vypadat-plocha-po-torzu-na-zlinskych-jiznich-svazich-radni-chteji-7749612>

<sup>104</sup> Zlín, Kudlov – Zemědělský areál Kudlov. In: *Portál mapových služeb: Brownfieldy Zlínského kraje* [online]. [cit. 2019-02-26]. Dostupné z: [https://geoportal.kr-zlinsky.cz/arcgis/rest/services/brownfields\\_ZK/MapServer/2/113/attachments/113](https://geoportal.kr-zlinsky.cz/arcgis/rest/services/brownfields_ZK/MapServer/2/113/attachments/113)

### 4.3 Zahradnictví Malenovice

Malenovice jsou místní částí Zlína, nacházející se západně od centra statutárního města. V okrajové části Malenovic se nachází brownfields zvaný zahradnictví, jenž obsahuje torza skleníků, které dříve sloužily k zemědělským účelům. Objekt o velikosti zhruba pět hektarů byl ve vlastnictví firmy Eko Garden. Firma je od 4. 8. 2005 v likvidaci a její majetek se rozdělil mezi několik vlastníků, což je pokládáno z hlediska případné revitalizace za komplikaci. Objekt s torzy skleníků začal sloužit jako azyl lidem bez domova a nelegální skládka odpadu. Jelikož se jedná o soukromý pozemek, město do něj i přes případné stížnosti občanů nemohlo zasahovat.<sup>105</sup>

S ohledem na přetrvávající nevyjasněnost majetkoprávních vztahů nebyla provedena revitalizace, lokalita se v současné době nachází téměř v dezolátním stavu.

### 4.4 Vytěžené území cihelny Malenovice

Cihelna nacházející se v místní části Malenovice svou historií sahá do meziválečného období, kdy ve Zlíně probíhala velká výstavba díky prosperujícím Baťovským závodům. V roce 1937 byla zahájena výstavba cihelny, její umístění bylo mimo jiné podmíněno výskytem hlíny vhodné svým složením k výrobě cihel. Provoz byl zahájen od roku 1939, kdy bylo ročně vypáleno čtrnáct milionů cihel.<sup>106</sup>

Území o velikosti 9,3 hektarů, bylo v roce 2011 v rámci zpracování nevyužívaných objektů, označeno jako jeden z brownfields. Jedná se o nezastavěnou plochu nacházející se ve svažitém terénu, kde může dojít k sesuvům půdy, obklopenou lesními porosty. V rámci revitalizace území byl zpracován projekt, díky kterému by se území stalo znovu využívaným. Záměr projektu navázal na okolí zalesněné krajiny. V případě revitalizace by na území bylo nutné provést úpravu povrchu terénu a následně zalesnění. V oblasti, jenž se poblíž nachází zastavěné území, by podle projektu měl vzniknout „lesopark“, který by mohl obsahovat například pěší stezky, cyklostezky a sloužil by jako odpočinková zóna pro obyvatele. Předpokládaná doba revitalizace je odhadována zhruba na deset měsíců, následně dva roky by

---

<sup>105</sup> HOUSER, Marek. Z malenovických „skleníků“ jde strach. Asi to tak zůstane Zdroj: [https://zlinsky.denik.cz/zpravy\\_region/z-malenovicky-skleniku-jde-strach-asi-to-tak-zustane-20121003.html](https://zlinsky.denik.cz/zpravy_region/z-malenovicky-skleniku-jde-strach-asi-to-tak-zustane-20121003.html). *Zlínský deník.cz* [online]. Zlín: Zlínský deník, 2005-2019 [cit. 2019-02-26]. Dostupné z: [https://zlinsky.denik.cz/zpravy\\_region/z-malenovicky-skleniku-jde-strach-asi-to-tak-zustane-20121003.html](https://zlinsky.denik.cz/zpravy_region/z-malenovicky-skleniku-jde-strach-asi-to-tak-zustane-20121003.html)

<sup>106</sup> Historie: Cihelna Zlín - Malenovice. *Zlínské cihelny s.r.o.* [online]. Zlín: Zlínské cihelny [cit. 2019-02-26]. Dostupné z: <http://www.cihelny-zlinsko.cz/historie>

musela probíhat údržba zeleně. Předběžné náklady na revitalizaci a zalesnění objektu byly odhadovány od patnácti do dvaceti milionů korun.<sup>107</sup>

V současné době na území stále probíhá těžba, která bude přetrvávat nejméně do roku 2020, ale s největší pravděpodobností bude prodloužena na další léta. Revitalizace území, z kterého by se v budoucnu měl stát lesopark, je plánovaná po úplném ukončení těžby.

## 4.5 Baťův areál Zlín

Za největší a z hlediska historie města Zlína nejvýznamnější brownfield bývá označován areál bývalých Baťových závodů, za éry komunismu přejmenovaný na Svit a v dnešní době známý pod názvem Baťův areál. Objekt o velikosti zhruba 70 hektarů obsahující přes 100 budov rozdělených mezi několik vlastníků se nachází na západní části Zlína. V roce 2012 Zlínský kraj a statutární město Zlín vlastnilo 12 % objektů. Z hlediska velikosti Baťova areálu a jeho složitým majetkoprávním vztahům se zvolila postupná revitalizace budov v objektu.

V současné době je objekt rozdělen na západní a východní část. V západní části se nachází průmyslová výroba, sídlí zde například firmy Mitas a.s., který je od roku 2018 přejmenován na Trelleborg, Kovárna Viva a.s., Depo 70, jenž je střediskem pěších i motorizovaných poštovních doručovatelů a další. Východní část Baťova areálu je zaměřena na rozvoj města, potřeby občanů, z které se díky revitalizaci stala součást centra města. Nachází se zde prostory pro činnost veřejné správy, ale i podnikatelských subjektů.<sup>108</sup>

### 4.5.1 Baťův mrakodrap

Prvním objektem, „zachráněným“ v rámci Baťova areálu před devastací a dlouholetým nevyužíváním byl mrakodrap – bývalá správní budova Baťových závodů známá pod číslem 21. Objekt nechal postavit Jan Antonín Baťa na návrh architekta Vladimíra Karfíka a roku 1938 byl „zlínský mrakodrap“ dostaven. V roce 1997 byla tato administrativní budova zatížena velkým dluhem, způsobeným půjčkami na záchranu v té době krachujícího Svit, také se budova začala vylidňovat a hledalo se pro ni vhodné využití. Počátkem druhého tisíciletí chtěla zlínská radnice objekt odkoupit s cílem umístit v ní sídlo Zlínského kraje. Po dlouhém

---

<sup>107</sup> Projektový záměr: Vytěžené území cihelny v Malenovice. In: *Portál mapových služeb: Brownfieldy Zlínského kraje* [online]. [cit. 2019-02-26]. Dostupné z:

[https://geoportal.kr-zlinsky.cz/arcgis/rest/services/brownfields\\_ZK/MapServer/2/84/attachments/139](https://geoportal.kr-zlinsky.cz/arcgis/rest/services/brownfields_ZK/MapServer/2/84/attachments/139)

<sup>108</sup> Strategie rozvoje statutárního města Zlína do roku 2020 – ZLÍN 2020: Analytická část, Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně. 2012. [cit. 2019-02-26]. Dostupné z <https://www.zlin.eu/dokumenty-ke-stazeni-cl-754.html> str. 144-147.

vyjednávání s vládou, byla budova v červenci 2002 převedena krajskému úřadu. Následující rok v srpnu začala rekonstrukce trvající do října 2004 a její náklady činily 636 milionů korun.<sup>109</sup>

V současné době je budova využívána k účelu, k němuž byla zrekonstruována, sídlí zde Krajský úřad Zlínského kraje a finanční úřad. V šestnáctém podlaží se nachází kavárna s terasou, která láká výhledem na celé město Zlín. V budově je zachován původní výtah J. A. Bati a historický výtah páternoster.



**Obrázek 1** - Baťův mrakodrap

zdroj: <https://www.kudyznudy.cz/aktivity-a-akce/aktivity/jednadvacitka-aneb-zlinsky-mrakodrap.aspx>

#### 4.5.2 14|15 Baťův institut

Při bombardování Zlína v roce 1944, byla výrazně poškozena hlavně západní část města, včetně objektu, kde se v současné době nachází budovy č. 14 a č. 15. Během poválečné obnovy na návrh architekta Jiřího Voženíka byla budova číslo patnáct postavena v letech 1946–1947 a budova s číslem čtrnáct v časovém období 1947–1949. Obě budovy sloužily jako dílny pro výrobu obuvi pro zhruba 2600 zaměstnanců. Náklady na výstavbu obou budov činily sedmdesát milionů korun. V budovách se nacházely vymoženosti, jenž usnadňovaly práci, například lanovky s překladní stanicí umístěné na střeše sloužící k přepravě materiálu mezi budovami, odsávání umístěné v šatních skříňkách a jiné.

V 90. letech se budovy díky utlumení, později zastavení výroby v tehdejším závodu Svitlu začaly vylidňovat. Po vzoru Baťova mrakodrapu Zlínský kraj odkoupil budovy s číslem čtrnáct a patnáct se záměrem umístit zde Krajskou knihovnu Františka Bartoše, Muzeum jihovýchodní Moravy a Krajskou galerii výtvarného umění, jenž do té doby sídlily

---

<sup>109</sup> POKLUDA, Zdeněk. *Sedm století zlínských dějin. 2.*, dopl. a rozš. vyd. Zlín: Esprint, 2006. ISBN 80-239-7200-6, str. 158 a 159.



v pronajatých objektech. V letech 2010–2011 byl zpracován projekt a revitalizace budov byla uskutečněna od 5. 9. 2011 do 30. 5. 2013. Při rekonstrukci byly zachovány jedinečné prvky industriálního designu, kterými jsou ocelové okna, původní schodiště se zábradlím, cihlové vyzdívky a střešní lanovky. Náklady na revitalizaci, při níž byla zahrnuta dostavba budov, činily 903,7 milionů korun. Při rekonstrukci musely být posíleny veškeré nosné konstrukce budov, aby vyhovovaly současným požadavkům pro plánované využití budov.<sup>110</sup>

Současné využití budov č. 14 a 15 koresponduje s cílem, pro který byly revitalizovány, nachází se v nich zmíněné příspěvkové organizace. Díky vhodnému umístění budov poblíž vlakového a autobusového nádraží, na začátku Baťovského areálu, a také jejich kvalitní programové nabídce, přilákaly do Baťova areálu množství lidí.



**Obrázek 2** - Baťův institut

zdroj: <https://www.cysnews.cz/kultura/batuv-institut-ve-zline-spojenci-galerie-muzea-i-knihovny/>

#### **4.5.3 32. budova - Max 32**

Budova číslo 32 s původním využitím jako sklad obuvi Baťových závodů, byla také značně poničena bombardováním na konci Druhé světové války. Na území po bývalém skladu byla v roce 1950 postavena centrální transformovna závodů a elektrorozvodna pro budoucí válcovnu gum, která zde nezůstala stát natrvalo, roku 1966 bylo rozhodnuto o společné výstavbě budov č. 32 a č. 33. V osmdesátých letech byl soubor dvou objektů dokončen, třicátá druhá budova sloužila pro obuvnickou a gumárenskou výrobu.<sup>111</sup> Přestože výstavba proběhla

<sup>110</sup> BUCHTA, Ladislav. Obnova budov č. 14 a 15 Baťovského areálu ve Zlíně z pohledu památkové péče: Revitalizace objektů průmyslového dědictví. *Tzbinfo* [online]. Praha: Topinfo, 2001-2019 [cit. 2019-02-26]. Dostupné z: <https://stavba.tzb-info.cz/historicke-stavby/12478-obnova-budov-c-14-a-15-batovskeho-arealu-ve-zline-z-pohledu-pamatkove-pece>

<sup>111</sup> PŘÍKRYL, Ivan. Soubor výrobních budov č. 32 a 33 Svit, 1987. *Oficiální stránky statutárního města Zlína* [online]. Zlín: Magistrát města Zlína, 2019 [cit. 2019-02-26]. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/soubor-vyrobnich-budov-c-32-a-33-svit-1987-cl-429.html>

poměrně nedávno, s úpadkem závodu Svitů se stala nevyužívanou a u chátrajícího objektu byla nutná jeho revitalizace, která byla provedena společností CREAM Real Estate v roce 2013. Budova byla navržena ateliérem CMC architekti, na návrhu se také spolupodílelo studio Graffiti Networks a náklady na rekonstrukci budovy činily zhruba 350 milionů korun.<sup>112</sup>

Skupina CREAM se včetně revitalizace brownfields například zabývá výstavbou developerských projektů, spravováním nemovitostí a realitními službami. V současné době vlastní zhruba šedesát procent Baťova areálu, který postupně revitalizuje a snaží se jej otevřít společnosti.<sup>113</sup>

Díky revitalizaci se z třicáté druhé budovy stal multifunkční objekt, ve kterém se nachází pobočka České pošty, obchody, wellness, fitness, kanceláře a loftové byty, které vynikají svým designem. Pobočka zlínské pošty do budovy byla přemístěna z náměstí Míru nacházejícího se v centru města a nepochybně se spolu s ostatními nabízenými službami i bydlením staly dalším článkem, díky kterému se Baťův areál mění na lidmi vyhledávanou a oblíbenou část města.



**Obrázek 3** - Max 32  
zdroj: <https://max32.hotel.cz/photos/>

---

<sup>112</sup> MAX32 - ve 32. budově baťovského areálu bude pošta, byty i kanceláře. *StavbaWeb* [online]. Praha: Business Media CZ, s. r. o, 2019 [cit. 2019-02-26]. Dostupné z: <https://stavbaweb.dumabyt.cz/max32-ve-32-budov-baovskeho-arealu-bude-posta-byty-i-kancelae-8667/clanek.html>

<sup>113</sup> CREAM Real Estate. *Max32* [online]. Zlín: CREAM Real Estate s.r.o, 2015 [cit. 2019-02-26]. Dostupné z: <http://www.max32.cz/cs/kontakty>

#### 4.5.4 Obchodní dům 13

Budova číslo 13 patří mezi nejstarší dochované stavby Baťova areálu, skládá se ze dvou objektů postavených v odlišném časovém období.

Starší část třinácté budovy, nyní označovaná jako 13A, byla postavena v roce 1918 z finančních prostředků získaných v rámci zakázky pro rakousko-uherskou armádu. Budova byla původně očíslována číslem čtyři, známá jako 13. budova je od roku 1931, kdy proběhlo přečíslování tehdejších Baťových závodů. Třináctá budova jako jedna z mála budov nacházejících se na západní části města, se dochovala v původním stavu, protože nebyla bombardováním během Druhé světové války poškozena. V rámci rozšiřování výroby nástrojů, byl objekt v roce 1956 rozšířen o druhou budovu, v současné době označovanou jako 13B.

Od roku 2005 je objekt s oběma budovami ve vlastnictví společnosti PMT REAL a.s., která objekt koupila s plánem jej znovu obnovit pro společnost. Po dlouhých, avšak nezbytných přípravách, začala v roce 2014 revitalizace budovy 13A a následujícího roku již také probíhala přestavba druhé části objektu a to budovy 13B.<sup>114</sup>

Budova 13A o velikosti 1 200 m<sup>2</sup> byla otevřena 2. června roku 2015 pod názvem OD13 (Obchodní dům 13). V objektu se nachází obchody a služby, které jsou ve Zlíně vyhledávanými, ale zatím zde neměly příliš velké zastoupení. Architektonickou výjimečností budovy, oproti ostatním Baťovským objektům, jsou oblouková okna i další prvky zachované z doby Rakouska – Uherska. V Obchodním domě se nachází kavárna s názvem Továrna, kde jsou tyto vzácné prvky k vidění. Celkový interiér kavárny odkazuje na památku Baťovských závodů a je zařízena, jak plyne z jejího názvu, ve stylu továrny.

V zrekonstruované budově 13B o velikosti plochy 1 600 m<sup>2</sup> se nachází od léta 2016 parkoviště a prostory sloužící obchodním i komerčním účelům. Spojením budovy 13A s budovou 13B vzniklo v centru města Zlína největší obchodní molo.<sup>115</sup>

---

<sup>114</sup> Budova 13a. *Obchodní dům 13* [online]. Zlín: BUDOVA 13a a BUDOVA 13b, 2019 [cit. 2019-02-27]. Dostupné z: <http://www.budova13.cz/budova-13a.htm>

<sup>115</sup> STOJAR, Pavel. Josef Janíček: Nabízíme lidem, co jim chybí. Z areálu Svítu se stává nové centrum Zlína. *Magazín Váš Zlín* [online]. Zlín: Magazín Váš Zlín, 2019 [cit. 2019-02-27]. Dostupné z: <http://www.vaszlin.cz/josef-janicek-nabizime-lidem-co-jim-chybi-z-arealu-svitu-se-stava-nove-centrum-zlina/>



**Obrázek 4** - Obchodní dům 13

zdroj: [https://www.ziveobce.cz/obchodni-dum-13\\_f1584980](https://www.ziveobce.cz/obchodni-dum-13_f1584980)

#### 4.5.5 64. budova - House 64

Společnost CREAM kromě projektu zvaného Max 32, zrealizovala v rámci znovuvyužití a zpřístupnění Baťovského areálu revitalizaci šedesáté čtvrté budovy. Projekt zvaný In - House 64 je spojením budovy 64/1, kterou společnost CREAM zakoupila od společnosti EUREST s budovou 64/2. Investice do znovuoobnovení budov vyšla zhruba 300 milionů korun. Rozsáhlou regenerací vznikly nájemní plochy o velikosti zhruba 20 000 m<sup>2</sup>, sloužící jako komerční prostory, kde se například nachází velkoobchodní firma ELFETEX, ale také kancelářské prostory, které mimo jiné mají sloužit začínajícím firmám. Součástí revitalizace budovy byla také venkovní plocha, jež obsahuje 150 parkovacích míst.<sup>116</sup>



**Obrázek 5** - House 64

zdroj: <https://www.house64.cz/cs/fotogalerie/vizualizace-projektu-2>

---

<sup>116</sup> Budovu 64 ve zlínském továrním areálu čeká velká obnova. *Zlínská architektura* [online]. Zlín [cit. 2019-02-27]. Dostupné z: <http://www.architekturazlin.cz/budovu-64-ve-zl-nsk-m-tov-rn-m-are-lu-ek-velk-obnova>

#### 4.5.6 Plánované objekty v Baťově areálu

Plánovaným projektem, jenž by měl přispět ke zvýšení atraktivity Baťova areálu, je FABRIKA 24 – 25 – 26. Projekt by měl být postaven na místě, kde dříve stály dvacátá čtvrtá, dvacátá pátá a dvacátá šestá budova, u nich byla provedena po dlouhém řízení demolice. V současné době, než bude zahájena výstavba, se zde nachází provizorní parkoviště a objekt vlastní společnost CREAM. Výstavba multifunkčního centra by měla začít v roce 2020 nebo 2021. V objektu by se měly nacházet kanceláře, byty, obchody a služby. V prostorách by měla být vybudována také relaxační a zábavná část sloužící pro rodiny s dětmi. Součástí projektu je rovněž realizace velkokapacitního parkoviště s více než tisícem parkovacích míst a mělo by dojít ke zlepšení celkového vzhledu okolí, včetně komunikací a chodníků.<sup>117</sup>

#### 4.6 Památník Tomáše Bati

Památník Tomáše Bati neřadíme mezi brownfields, ale je zajímavý z hlediska způsobu revitalizace, respektive jejího postupu vývoje. Památník byl postaven v roce 1933 na návrh architekta Františka Lýdie Gahury jako vzpomínka na Tomáše Baťu, který zemřel v roce 1932 při leteckém neštěstí. Prosklená budova, u které byla uplatněna technologie železobetonového skeletu, se nacházela na vrcholku obklopeném zelení. V památníku byl promítnut odkaz na poslední den života Tomáše Bati – vystaven zde byl například motor z letadla, ve kterém Tomáš Baťa s pilotem Broučkem zahynuli. Dále se nacházely expozice věnované jak Baťovým závodům a celé jeho rodině, tak i o historii města Zlína. Budova památníku se stala jednou z dominant Zlína a to díky jedinečné koncepci budovy, která zachytila osobnost Tomáše Bati ve vztahu k městu Zlínu. Během Druhé světové války, byl Památník při bombardování značně poškozen. Při rekonstrukci došlo k velkým stavebním zásahům, které v současné době jsou označovány jako neadekvátní. Po přestavbě, byla budova přejmenována na Dům umění, stala se od roku 1950 sídlem Filharmonie Bohuslava Martinů a od roku 1957 Krajské galerie. Největší stavební úpravy proběhly během 50. let kvůli potřebám tehdejšímu využití budovy, především filharmonie, čímž byl narušen originální vzhled a design budovy.<sup>118</sup>

S nástupem druhého tisíciletí se začalo znovu uvažovat o rekonstrukci budovy, tentokrát podle původního návrhu F. L. Gahury. V roce 2006 byla uspořádána konference

---

<sup>117</sup> 24-25-26 FABRIKA. *StavbaWeb* [online]. Praha: Business Media CZ, s. r. o, 2019 [cit. 2019-02-27]. Dostupné z: <https://stavbaweb.dumabyt.cz/24-25-26-fabrika-18891/clanek.html>

<sup>118</sup> Zlín a století vily Tomáše Bati. *Časopis stavebnictví* [online]. Praha: Informační centrum ČKAIT, 2019 [cit. 2019-03-11]. Dostupné z: [https://www.casopisstavebnictvi.cz/zlin-a-stoleti-vily-tomase-bati\\_N488](https://www.casopisstavebnictvi.cz/zlin-a-stoleti-vily-tomase-bati_N488)



na toto téma. Zúčastnilo se jí mnoho významných osobností i architektů a bylo rozhodnuto o navrácení památníku do původní podoby. Ministerstvo financí v listopadu obnovu památníku do původní podoby podpořilo přidělením dotace ve výši 32 milionů korun a záměr byl schválen 15. prosince 2011 Zastupitelstvem města Zlína. V roce 2010 se ještě z tehdejšího Domu umění odstěhovala do nově vybudovaného Kongresového centra filharmonie, o tři roky později i Krajská galerie výtvarného umění do Baťova areálu. Na konci roku 2016 začala obnova památníku.<sup>119</sup>

Památník Tomáše Bati, byl ve své původní podobě slavnostně otevřen 28. října 2018, během zimy bude činnost památníku omezena pouze na předem dohodnuté prohlídky a běžný provoz bude zahájen v jarních měsících roku 2019, kdy by měla být také součástí památníku replika letadla, ve kterém Tomáš Baťa tragicky zahynul. Rekonstrukce přesáhla částku 50 milionů korun.<sup>120</sup>



**Obrázek 6** - Památník Tomáše Bati

zdroj:<http://www.designmag.cz/architektura/79984-ve-zline-byl-po-75-letech-znovuotevren-funkcionalisticky-pamatnik-tomase-bati.html>

<sup>119</sup> Památník – fakta. *Památník Tomáše Bati* [online]. Zlín [cit. 2019-03-11]. Dostupné z: <https://pamatnikbata.eu/pamatnik-fakta/>

<sup>120</sup> Památník Tomáše Bati slavnostně otevře své brány v neděli 28. října. *Novinky.cz* [online]. Praha: Borgis, a.s., 2019 [cit. 2019-03-11]. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/vase-zpravy/zlinsky-kraj/zlin/5298-52894-pamatnik-tomase-bati-slavnostne-otevre-sve-brany-v-nedeli-28-rijna.html>

## 5 Filmový areál

Objekt filmového areálu o velikosti 0,7 hektarů se nachází v místní části Zlína na Kudlově, vzdálené necelé tři kilometry jihovýchodně od centra města.<sup>121</sup> Poblíž areálu se nachází bytová zástavba, areál je dostupný nejen automobilovou, ale i městskou hromadnou dopravou.

### 5.1 Historie filmového areálu

Zlín se kromě výroby obuvi proslavil také bohatou historií filmařství, jejíž tradice je každoročně připomínána Mezinárodním filmovým festivalem pro děti a mládež. Od dvacátého století jsou počátky filmové aktivity ve Zlíně spojeny s Baťovými závody, konkrétně s výrobou reklamních a propagačních filmů. Díky Janu Antonínu Baťovi začal od roku 1934 ve filmovém a fotografickém úseku působit režisér a scénárista Elmar Klos, který přivedl do Zlína producenta Ladislava Koldu i kameramana a střihače Alexandra Hackenschmieda.

S rozvojem techniky a úspěchem vytvořených filmů, byla schválena ředitelstvím firmy Baťa nová výstavba filmového ateliéru s laboratořemi na území v té době ještě samostatné obce, v současné době místní části zvané Kudlov. Plány na filmový ateliér byly vypracovány architektem Vladimírem Karfíkem, který spolupracoval s inženýrem Tarabou z pražského studia Barrandov. Výstavba začala v roce 1935, společně se studiem byly vypracovány plány na vybudování obytné zóny pro zaměstnance. S výstavbou filmového ateliéru dokončeného v roce 1936 byli přijati další zaměstnanci, jejich pracovní činností bylo nejprve zařizování studia, později práce na vytváření filmů a zajišťování činnosti Filmového ateliéru Baťa. Rok 1937 byl pro Baťovské filmové ateliéry pracovní velmi úspěšný, kromě reklamních filmů se zde točily také dokumentární i životopisné filmy a ateliéry se tak staly známými také v zahraničí. Včetně významné filmové činnosti byla téhož roku dokončena stavba obytné čtvrti pro zaměstnance.

Práce ateliérů v následujících letech ovlivnily politické události a začátek Druhé světové války, ale činnost a další produkce nebyla i přes dramatické okolnosti zastavena. V roce 1940 se již tak k pestré škále druhů filmů přidala produkce animovaných filmů, ke které byla přijata Hermína Týrlová, která během války natočila první český loutkový film Ferda Mravenec.

---

<sup>121</sup> Strategie rozvoje statutárního města Zlína do roku 2020 – ZLÍN 2020: Analytická část, Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně. 2012. [cit. 2019-02-27]. Dostupné z <https://www.zlin.eu/dokumenty-ke-stazeni-cl-754.html> str. 139.

Následujícího roku nastal velký zvrat a zlínské ateliéry se měly stát součástí okupujícího majetku stejně jako většina výroben a kin. Po dlouhých vyjednáváních se zlínská filmová činnost během války omezila na potřeby firmy Baťa, dále především na loutkové a animované filmy. Baťovské filmové ateliéry společně s ostatním majetkem patřící k objektu nakonec zůstaly ve vlastnictví obuvnického koncernu. V roce 1942, bylo zaměstnáno na Kudlovských ateliérech, necelých dvě stě zaměstnanců, na přelomu roku 1942 s rokem 1943 se stal součástí filmového seskupení Karel Zeman, jenž se společně s Hermínou Týrlovou věnoval animacím. V roce 1944 vypukl ve filmovém ateliéru požár, který vznikl technickou závadou. Rok 1945 byl nejen rokem, kdy skončila Druhá světová válka, ale pro filmové ateliéry na Kudlově byl rokem znárodnění. Ještě před začleněním filmového podniku do státního monopolu, klesl počet zaměstnanců na padesát. Faktický stav vedoucí k znárodnění probíhal už od května, oficiálně se tomu stalo dekretem prezidenta vydaným jedenáctého srpna.<sup>122</sup>

Zpočátku po znárodnění byla existence filmových ateliérů na Kudlově nejistá, většina osobností odešla do Prahy a ve Zlíně ze známých filmových tvůrců zůstali Hermína Týrlová, Karel Zeman, Jaroslav Novotný, k nim se přidali František Škapa a Josef Pinkava. Podmínkou existence filmového ateliéru bylo finanční zajištění svého provozu prostřednictvím výroby zakázkových filmů. Od roku 1946 se zde znovu vytvářely reklamní, propagační filmy. Filmové studio během následujících let dále rozvíjelo a přibyla tvorba v oblasti animovaného, kombinovaného i hraného filmu. Vzniklo mnoho úspěšných filmů dokumentárních, vzdělávacích i hraných jako například: Nevýnosná linka, Beskydy, Žampiony, Děti a noty, Vzpoura hraček, Ukolébavka, Nepovedený panáček, Vynález zkázy a Cesta do pravěku a další. Mnoho filmů dosáhlo řady ocenění, a to jak na domácí, tak zahraniční scéně. Dále také byla navázána spolupráce s absolventy Vysoké školy obchodní v Praze, kteří se vydali Tatrou T 87 na cestu kolem světa. Ze spolupráce, v dnešní době uznávanými cestovateli Miroslavem Zikmundem a Jiřím Hanzelkou vznikly, v letech 1952–1954, tři celovečerní dokumenty a několik krátkých filmů. V rámci výstavby filmových ateliérů byl v roce 1946 zpracován architektem Vladimírem Karfíkem projekt budovy filmových laboratoří, který byl dokončen v roce 1950. Druhá etapa výstavby filmových laboratoří byla dostavená v roce 1959 a koncem padesátých let byla postavena budova pro výrobu magnetických nosičů.<sup>123</sup> Většina filmů v tehdejší Gottwaldově se soustředila na dětskou tvorbu. V roce 1970 filmové studio v rámci

---

<sup>122</sup> KLOS, Elmar, Marcel SLADKOWSKI a Čestmír VANČURA. *FA Kudlov 1, 36 - 45: Kudlovská stodola : založení a první léta filmových ateliérů ve Zlíně = The Kudlov Barn : the establishment and first years of the Film Studios in Zlín*. Zlín: Filmfest, 2016. ISBN 978-80-260-9823-2, str. 16-49.

<sup>123</sup> PINKAVOVÁ, Hana, Elmar KLOS, Pavel TAUSSIG, Petr NOVOTNÝ a Jaromír HASOŇ. *FA Kudlov 2, 45 - 60: Kudlovská stodola : filmové ateliéry ve Zlíně v poválečném období = The Kudlov Barn : film studios in Zlín in the post-war period*. Zlín: Filmfest, 2017. ISBN 978-80-270-1584-9, str. 17-81.

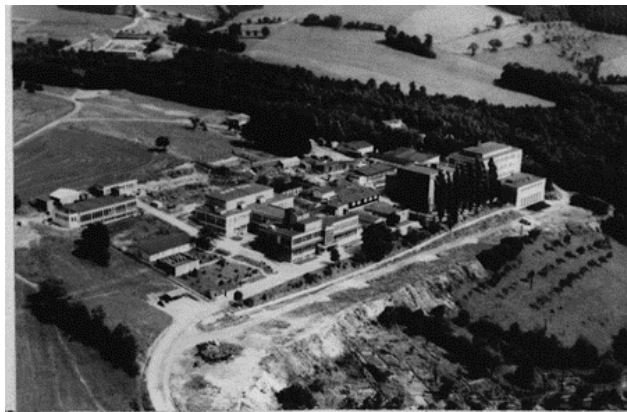


reorganizace a centralizace hrané tvorby přestalo být samostatné, přešlo do pravomoci pražské dramaturgie Krátkého filmu. Tvorba se začala více soustředit na filmy pro dospělé a většina hraného filmu se využívala pro televizní zakázky. Výroba se ve srovnání s obdobím před deseti lety mnohonásobně zvýšila. Velká změna nastala prvního ledna roku 1977, kdy se Filmové studio Gottwaldov stalo samostatným podnikem, které mohlo rozhodovat o své tvorbě.<sup>124</sup>

V roce 1989 byly filmové ateliéry rozděleny na Filmové studio Zlín a Filmové laboratoře Barrandov, o tři roky později se opět sloučily v jednu společnost zvanou Ateliéry Zlín a. s.. V roce 1992 ve Zlíně vznikla v areálu Vyšší odborná škola filmová. V rámci privatizace se stala v roce 1998 novým majitelem společnosti Ateliéry Zlín a.s. společnost BONTON a. s., došlo k odprodeji několika nepotřebných budov. V roce 1999 byla firma přejmenována na Ateliéry Bonton Zlín a.s.. Z hlediska tvorby se ve zmíněném časovém období rozvíjela animace a zpracování archivních filmů.<sup>125</sup>



**Obrázek 7** - První budova z roku 1936  
Zdroj: Archiv FILMFEST s.r.o., Kabinet filmové historie



**Obrázek 8** - Letecký pohled na filmové ateliéry z roku 1976  
Zdroj: Archiv FILMFEST s.r.o., Kabinet filmové historie

## 5.2 Kompletní pokus o revitalizaci

V roce 2006 se výrazně začaly měnit majetkoprávní vztahy, situace uvnitř filmového areálu na Kudlově začala být komplikovaná, docházelo k chátrání a nevyužívání některých objektů. Zmíněná situace přispěla k tomu, že byl areál zařazen k brownfield - problémům, které brzdí rozvoj nejen místní části Kudlov, ale celého města Zlína.

V rámci regenerace byl v roce 2010 vypracován projekt na revitalizaci filmového areálu, jenž by zvýšil prestiž města i celého Zlínského kraje v oblasti filmové tvorby.

<sup>124</sup> HASONĚ, Jaromír, Marcel SLADKOWSKI, Čestmír VANČURA, Hana PINKAVOVÁ, Pavel TAUSSIG a Zdeněk SKAUNIC. *Fa Kudlov 3 61-77: Kudlovská stodola. Filmové ateliéry v Gottwaldově/Zlíně žijí*. Zlín: Filmfest, 2018. ISBN 978-80-907165-0-6, str. 63-67.

<sup>125</sup> Filmová historie Zlínska. *Zlín film* [online]. Zlín: Regionální filmový fond [cit. 2019-03-01]. Dostupné z: <http://www.zlin-film.cz/filmova-historie-zlinska>

Předkladatelem projektu byla akciová společnost S-Media a.s.. Partnerem konceptu byla společnost s ručením omezeným F1A Developmet s.r.o., která byla založena v roce 2008 s účelem přípravy konkrétních investičních záměrů v revitalizaci Filmového areálu na Kudlově. Projekt areálu byl koncipován jak pro účely vzdělávání, tak činnosti podnikání v audiovizi a filmové tvorby, jenž byla původním účelem filmového ateliéru vytvořeného v roce 1936.

Projekt obsahoval tři projektové záměry s názvy:

- Audiovizuální institut A. Hackenschmieda – pavilon, který měl sloužit k vzdělávacím účelům pro studenty Střední odborné školy audiovize, Vyšší odborné školy filmové ve Zlíně a studentům z Univerzity Tomáše Bati ze Zlína.
- Hammid komplex – měl obsahovat služby v oblasti gastronomie, ubytování, jenž by bylo přednostně určeno pro pedagogy školy nacházející se v areálu a zaměstnance filmových štábů.
- Produkční dům II. – jeho rekonstrukcí měly vzniknout například kancelářské prostory pro agentury, jejich podnikání je zaměřeno na oblast audiovize, produkční zázemí a posluchárna pro školu.

Společnost F1A Developmet s.r.o. jako partner projektu samostatně předkládala koncept Audiovizuálního institutu A. Hackenschmieda, u něž zajišťovala jako žadatel o dotace na výstavbu institutu v přípravné fázi zpracování projektové dokumentace, zajištění stavebního povolení a spolufinancování projektu ve výši čtyřiceti procent. V realizační fázi by šlo o výběr firmy prostřednictvím výběrového řízení, která by stavbu realizovala a dohled nad realizací institutu. Po dokončení stavby, v rámci jejího užívání, by žadatel zajišťoval provoz a údržbu budovy, také její pronájem Vyšší odborné školy filmové ve Zlíně.

Konkrétní využití Audiovizuálního institutu A. Hackenschmieda, jehož návrh jej definoval jako čtyřpodlažní koncepci pavilonu s celkovou užitkovou plochou 2759 m<sup>2</sup>. Objekt měl sloužit pro vzdělávání v oboru audiovize, k tomu účelu byly také navrhnuté učebny nacházející se v institutu. V budově se měl nacházet prostor, jehož využití bylo koncipováno také k vzdělávacím účelům a to například jako posluchárna nebo doplňkový ateliér sloužící studentům Střední odborné školy audiovize, Vyšší odborné školy filmové ve Zlíně a Univerzity Tomáše Bati ze Zlína. Projektem by bylo také umožněno studentům vícestupňová forma studia daných oborů. Ve třetím podlaží se mělo nacházet propojení s dalším objektem sloužícím k vzdělávacím účelům s Ateliéry Karla Zemana a Hermíny Týrlové, sklad rekvizit a studentský klub.

Multifunkční ateliér, který měl být vybudovaný podle projektu nazvaného Regenerace brownfields v lokalitě Zlínských filmových ateliérů, měl být složený ze tří objektů a celková rozloha budovy sloužící k užitku měla být 1 563, 24 m<sup>2</sup>. První objekt ateliéru – budova A1, měla sloužit jako zázemí pro filmový štáb, druhá budova – B1 měla být ateliérem a v poslední části budovy – C1 se mělo nacházet technické zázemí ateliéru. Rozhodnutí o vybudování multifunkčního ateliéru bylo ovlivněno několika faktory, mezi které například řadíme nedostatečnou kapacitu současných ploch v areálu, vybudování ve Zlíně technicky vhodně vybaveného a tvůrčího prostředí k natáčení filmů, seriálů, které se v současné době na Moravě nenachází.

Projekt s názvem Regenerace brownfields v lokalitě Zlínských filmových ateliérů předkládaný společností S-Media a.s. byl součástí širšího rámce projektových záměrů v rámci projektu Regenerace lokality Zlínských filmových ateliérů, jenž byl zpracovaný Zlínským krajem a zahrnoval kromě zmíněných projektů také rekonstrukci okolních komunikací, ploch určených k parkování i volnočasové aktivitě, včetně soukromých projektů zaměřených na bytovou zástavbu. Podle zmíněných projektů se měly stát filmové ateliéry funkčním celkem, ve kterém se mělo nacházet vzdělání, podnikání v oboru audiovize i v dalších příbuzných oborech, k němuž by zde bylo vytvořené vhodné prostředí s technickým vybavením, doplněné řadou občanských služeb. Navržený koncept projektu byl také v souladu se strategickými cíli, jenž měly zajistit rozvoj Zlínského kraje. Kromě regenerace brownfield, by byl s realizací splněný požadavek rozvoje kinematografie a spolupráce podnikatelského sektoru s vzdělávacím.

Výstavba Audiovizuálního Institutu A. Hackenschmieda měla být umístěna místo bývalé budovy údržby, která se nacházela v havarijním stavu a byla určená k demolici. Budova měla být dokončena a zprovozněna do září roku 2013. Náklady na demolici a celkovou výstavbu měly činit 38 milionů korun. Šedesát procent z této částky mělo být hrazeno z dotace a zbylých čtyřicet procent ze zajištěných zdrojů žadatele.

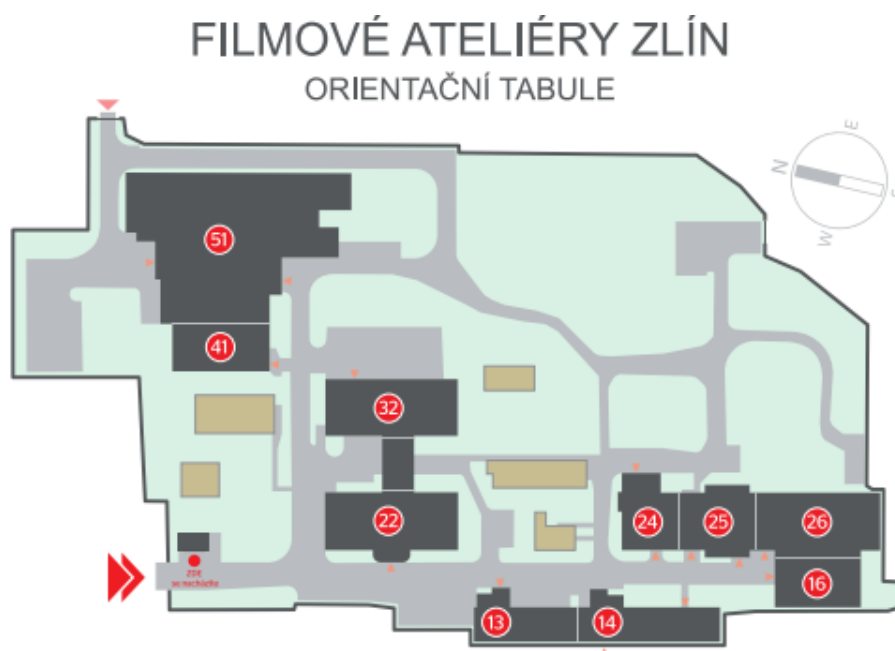
Multifunkční filmový ateliér, jehož předpokládaný provoz měl být zahájen v roce 2014, měl nahradit území, na němž se nacházely nevyužívané garáže, sklady určené k demolici, bývalé chladicí věže a rezervoáry vody. Kromě zmíněných objektů se v prostoru nacházely dvě skládky suti. Náklady na demolici a úpravu terénu, jenž zahrnovaly úpravu komunikací, byly odhadnuty na 26,2 milionů, necelých 41 milionů byla předpokládaná cena výstavby ateliéru. Z toho žadatel měl hradit, stejně jako u projektu výstavby Audiovizuálního Institutu

A. Hackenschmieda, čtyřicet procent odhadované ceny, zbylá část měla být financována z dotace.<sup>126</sup>

Hlavní důvod zastavení projektu, jehož příprava přesahovala dva roky, byly radikálně změněné podmínky státu k podpoře pomaturitního typu vzdělání, k němuž byl projekt z velké části vypracován. U návrhu projektu revitalizace areálu opírající se o rozvoj vzdělání nebylo možné garantovat ze strany provozovatele udržitelnost tohoto projektu a díky tomu byla realizace revitalizace projektu filmového areálu zastavena.<sup>127</sup>

### 5.3 Současná situace filmového areálu

Od roku 2012, kdy byl zastaven projekt, došlo k odprodeji budov, pozemků a komunikací různým majitelům. Z tohoto důvodu je vyloučeno, že by v areálu byla uskutečněna jednotná koncepce, která by areál revitalizovala. Přestože filmové ateliéry nyní nevyvíkají svou tvorbou, jako tomu bylo v minulosti, většina firem sídlících v areálu se svou činností neodchýlila od oboru související s kinematografií, podnikání v audiovizí a příbuzných oborech. Rekonstrukce a výstavba je v areálu filmových ateliérů koordinovaná a probíhá dle domluvy.



**Obrázek 9** - Současná mapa filmových ateliérů  
zdroj: Interní podklady Film real s.r.o.

<sup>126</sup> Projektový záměr: Regenerace brownfields v lokalitě Zlínských filmových ateliérů, Interní podklady FA Kudlov, Zlín, 2010, str. 5-26.

<sup>127</sup> Informace o projektovém záměru: Regenerace brownfields v lokalitě Zlínských filmových ateliérů, poskytl Zdeněk Skaunic, Zlín, 5. 3. 2019

Číslování budov filmových ateliérů, stejně jako zachované číslování budov v Baťově areálu, je podle amerického stylu značení, spočívající na přesné poloze budovy v areálu. (Očíslování budov označují řady, první číslo značí, v jaké řadě se nachází budova od východu k západu a druhé číslo umístění budovy v řadě od jihu k severu.)<sup>128</sup>

Ve třinácté a čtrnácté budově se nachází společnost KINOSERVIS s.r.o., která poskytuje služby v oblasti audiovizu. Konkrétně navrhuje a provádí modernizaci technologického vybavení obrazu a zvuku v kinech, multikinech, letních kinech v České i Slovenské republice, včetně zajištění údržby této techniky. Dále zajišťuje technický servis pro filmové festivaly například pro Mezinárodní festival filmů pro děti a mládež ve Zlíně, Mezinárodní filmový festival v Karlových Varech i pro další kulturní a společenské akce.<sup>129</sup> V budově čtrnáct nalezneme mimo kancelářských prostor také filmový sál (Malé kino) a restauraci.

V šestnácté budově sídlí společnost Film real s.r.o., jejíž spektrum činnosti je velmi široké. Zabezpečuje správu a údržbu nemovitostí, včetně zajišťování technického stavu filmového areálu, dále se například věnuje stavebním pracím, kovovýrobě a provozuje nákladní dopravu.<sup>130</sup>

Dvacátá druhá budova je v majetku společnost Produkční dům s.r.o. a stala se mimo jiné sídlem firem FILMFEST s.r.o., Filmové ateliéry s.r.o., STUDIO 6.15 s.r.o. a společnost Bonton a.s. zde má provoz filmových laboratoří. Společnost FILMFEST je pořadatelem Mezinárodního filmového festivalu pro děti a mládež – ZLÍN FILM FESTIVAL, který je nejstarším a největším filmovým festivalem svého druhu na světě. V roce 2019 se bude konat již 59. ročník.<sup>131</sup> Společnost Filmové ateliéry s.r.o. v roce 2006 převzala filmovou výrobu, které se v současné době stále věnuje. Působí jak v oblasti filmové, tak i televizní produkce a poskytuje komplexní služby při jejich realizaci.<sup>132</sup> Filmové laboratoře provozované společností Bonton a.s. v současné době zpracovávají archivní obrazový materiál pro Národní filmový archiv v Praze a klienty nejen z České republiky, ale i ze zahraničí – například

---

<sup>128</sup> Zlínský mrakodrap, budova č. 21. *Zlin.cz* [online]. Zlín: ZLIN.CZ, 2018 [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: <http://adresar.zlin.cz/detail/zlinsky-mrakodrap-budova-c-21-1760>

<sup>129</sup> *Kinoservis: O společnosti* [online]. Zlín: KINOSERVIS, 2018 [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: <https://kinoservis.eu/>

<sup>130</sup> *Film real* [online]. Zlín: Filmreal, 2017 [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: <http://www.filmreal.cz/>

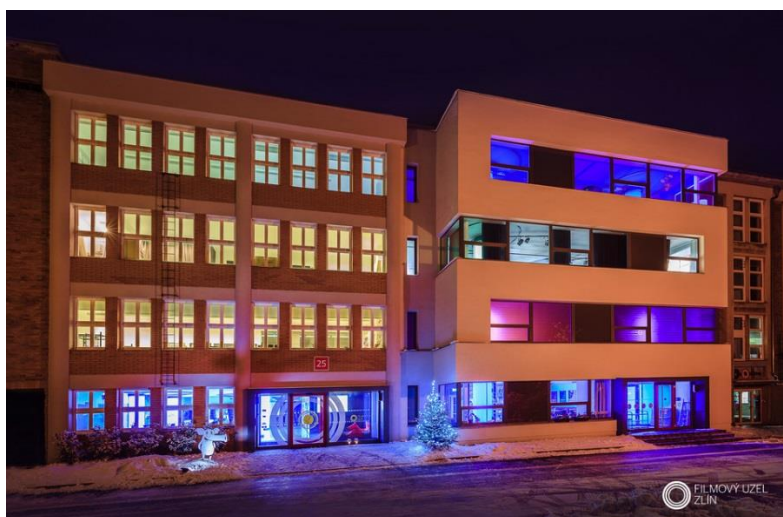
<sup>131</sup> Profil festivalu. *24/5 — 1/6/2019 59. Mezinárodní festival filmů pro děti a mládež* [online]. Zlín: FILMFEST [cit. 2019-03-13]. Dostupné z: <https://www.zlinfest.cz/24816-profil-festivalu>

<sup>132</sup> O nás. *Filmové ateliéry* [online]. Zlín: Filmové ateliéry [cit. 2019-03-06]. Dostupné z: <http://fa.dgsbeta.cz/o-nas-kontaky>

Slovenský filmový ústav.<sup>133</sup> STUDIO 6.15 s.r.o. patří k významným grafickým studiím, mezi jejich realizace můžeme zařadit vizualizaci 14|15 BAŤOVA INSTITUTU.

Dvacátá čtvrtá budova je prvním objektem, který nechal vybudovat J. A. Baťa v roce 1936 a stala se základním stavebním kamenem filmové historie Zlína. Majitelem objektu je společnost Filmové ateliéry s.r.o. a také v současné době objekt slouží jako zázemí pro filmaře. V roce 2018 zde vznikl např. dětský film TVMiniUni nebo zde našel produkční zázemí seriál „Kriminálka 5. C“.

Ve dvacáté páté budově, která je v majetku společnosti Kudlovské ateliéry o.p.s. je multifunkční centrum zvané Filmový uzel Zlín. V budově návštěvníci najdou informace o historii filmových ateliérů a jejich osobnostech, galerii, kinosál, zábavné patro o animacích určené pro děti a filmovou kavárnu.<sup>134</sup>



**Obrázek 10** - Filmový uzel Zlín

Zdroj: <https://filmovyuzel.cz/provozni-doba-vanoce-2018/>

Dvacátá šestá budova společnosti TAVIRA s.r.o. se stala sídlem střední školy Creative Hill College (provozovatel: STŘEDNÍ ŠKOLA FILMOVÁ, MULTIMEDIÁLNÍ A POČÍTAČOVÝCH TECHNOLOGIÍ, s.r.o.) nabízející vzdělání ve třech oborech: hry a multimediální aplikace, multimédia a design a mediální tvorba.<sup>135</sup> Kromě vzdělávací instituce

<sup>133</sup> Bonton [online]. Zlín [cit. 2019-03-13]. Dostupné z: <https://www.bonton.cz/cz/o-spolecnosti.html>

<sup>134</sup> Čtyři patra animace, filmové historie, vzdělání a zábavy v místě, kde tvořila Hermína Týrlová a Karel Zeman: O Filmovém uzlu. *Filmový uzel Zlín* [online]. Zlín: Filmový uzel Zlín - Kudlovské ateliéry, 2017 [cit. 2019-03-06]. Dostupné z: <https://filmovyuzel.cz/o-filmovem-uzlu/>

<sup>135</sup> Zaměření a předměty. *Creative Hill College* [online]. Zlín: STŘEDNÍ ŠKOLA FILMOVÁ, MULTIMEDIÁLNÍ A POČÍTAČOVÝCH TECHNOLOGIÍ [cit. 2019-03-07]. Dostupné z: <https://www.citacepro.com/dok/RIizJO18FVoXcNm4>



zde sídlí ZLÍN FILM OFFICE, filmová kancelář, poskytující zprostředkovatelské služby filmovým produkcím v oblasti lokační, personální a technické.<sup>136</sup>

Třicátá druhá budova v majetku společnosti Produkční dům s.r.o. stejně jako budova číslo dvacet pět slouží veřejnosti. Nachází se zde Kabinet filmové historie, ve kterém mohou návštěvníci zhlédnout artefakty z historie filmových ateliérů.<sup>137</sup>

Čtyřicátá první a padesátá první budova se zcela liší od filmového využití, nachází se zde firma Noventis s.r.o. zabývající se farmaceutickým průmyslem.



**Obrázek 11** - Letecký pohled na filmové ateliéry z roku 2018  
Zdroj: Archiv FILMFEST s.r.o., Kabinet filmové historie

<sup>136</sup> O nás. *Zlín Film office* [online]. Zlín: ZLÍN FILM OFFICE [cit. 2019-03-07]. Dostupné z: <http://www.zlinfilmoffice.cz/o-nas>

<sup>137</sup> Kabinet filmové historie. *Východní Morava* [online]. Zlín: Centrála cestovního ruchu Východní Moravy, 2019 [cit. 2019-03-07]. Dostupné z: <http://www.vychodni-morava.cz/cil/2489>

## Závěr

Označení problematiky nevyužívaných, zchátralých, popřípadě kontaminovaných objektů a pozemků nacházejících se uvnitř urbanizovaného území jako brownfields je v České republice užíváno téměř dvacet let. Jednotná definice tohoto pojmu není stanovena a liší se i v rámci ministerstev. Příčiny vzniku brownfields jsou nejen v České republice spatřovány v souvislosti s úpadkem průmyslové výroby, zemědělské činnosti a těžby zapříčiněné mimo jiné také změnou politického režimu a orientací na služby rozvíjející se s vývojem společnosti. Nevyužívané objekty se člení podle předchozího účelu a potenciálu jejich využití. Podle předpokládaného potenciálu se dělí zpravidla do třech oblastí, od méně náročných revitalizací, které jsou většinou realizované soukromými investory vzhledem ke svému potenciálu rychle návratné investice, až po objekty nevýhodné pro soukromé investory a celková revitalizace musí být realizována veřejným sektorem. Dopady způsobené existencí brownfields se negativně promítají v několika oblastech rozvoje. Například z hlediska životního prostředí, zvláště pokud je objekt zasažen kontaminací, dále v sociálních a ekonomických oblastech. Revitalizace je ve většině případů komplikovanější, časově náročnější a s tím je nepochybně spojena nutnost vynaložení většího množství finančních prostředků, než u nové výstavby.

V současné době je vyvíjena snaha o revitalizaci brownfields, které by přispěly nejen k rozvoji daných oblastí, ale i k omezení výstavby na „zelené louce“. Aby revitalizace byla úspěšná, musí být aktivní spolupráce na mezistupňové úrovni tvořena národními, krajskými i místními orgány. Kromě zmíněné vertikální spolupráce by k úspěšné revitalizaci neměla být postrádána horizontální spolupráce včetně zainteresovaných vlastníků. Z hlediska Evropské unie byla podporována revitalizace brownfields v rámci rozvoje území dotačními prostředky rozdělenými do několika operačních programů. Velkou komplikací, na začátku druhého tisíciletí ohledně problematiky brownfieldů v České republice, byly nedostatečné informace jak na národní, tak i krajské úrovni, které začaly být dostupnější až po roce 2004. Na národní úrovni by podle J. B. Jackson měla být efektivní spolupráce mezi ministerstvy a vytvořeny strategie, jak na národní, tak krajské a místní úrovni, které by podporovaly regeneraci brownfields.<sup>138</sup> Kromě zmíněné spolupráce ministerstev byla v roce 2008 vytvořena Národní strategie regenerace brownfieldů, která společně s činností veřejných institucí a projektů přispěla k revitalizaci brownfields.

---

<sup>138</sup> JACKSON, B. Jiřina a kol. *Brownfields příručka* [online]. Ostrava: LEPOB, 2006 [cit. 2019-03-06]. Dostupné z: [http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook\\_cz\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf) str. 14.



Druhá část bakalářské práce je zaměřena na statutární město Zlín a brownfields, které se na jeho území nacházejí. Zlín je zajímavý z hlediska historie, kdy se z malého městečka téměř ničím se nelišícího od ostatních, stala díky Baťovským závodům obuvnická velmoc, která přilákala do města tisíce obyvatel.

V rámci Strategie rozvoje statutárního města Zlína do roku 2020 – Zlín 2020 bylo vyčleněno šest brownfields větší rozlohy než 0,5 hektarů, jejich existence zpomalovala rozvoj města a také měla negativní dopady na okolní stavby, jímž snižovala hodnotu. V současné době se situace kvůli složitým majetkoprávním vztahům téměř nezměnila u brownfieldu bývalého zahradnictví, který stále přetrvává v havarijním stavu bez využití. U zemědělského areálu na Kudlově také nebyla provedena revitalizace, přesto se v objektu nachází firmy a je využíván. Projekt revitalizace byl vytvořen na objekt brownfields vytěženého území cihelny v Malenovicích, ale v současné době nebyl realizován, jelikož na části území stále přetrvává těžba, která bude s největší pravděpodobností prodloužena. Po ukončení těžby, má být území podle záměrů projektu, přeměněno revitalizací na lesopark. Výrazným vývojem prošel objekt nedostaveného obchodního centra nacházející se na Jižních Svazích. Nedostavené torzo bylo po dlouhých vyjednáváních odkoupeno městem v roce 2014 a v současné době se zde dočasně nachází zatravněná plocha sloužící občanům sídliště k rekreačním účelům. O konečném využití objektu bude rozhodnuto v roce 2019. Postupnou revitalizací prochází východní část největšího brownfieldu na území města Zlína – Baťův areál. Budovou, která první prošla revitalizací, byl Baťův mrakodrap, po jeho vzoru následovaly čtrnáctá a patnáctá budova, ve kterých se nachází krajská knihovna, galerie a Muzeum jihovýchodní Moravy. Revitalizaci u zmíněných budov uskutečnil veřejný sektor. Budova č. 32 stejně jako například budovy č. 13 a č. 64 byly revitalizované převážně soukromým sektorem, ale ani zde nechyběl podíl veřejné správy na revitalizaci. Spojením soukromého sektoru a veřejné správy se z nevyužívané a chátrající oblasti města stala součást centra, která svou pestrou nabídkou přilákala do areálu občany všech věkových kategorií. Kromě kulturního vyžití se v Baťově areálu nachází pobočka zlínské pošty, která byla přestěhovaná z náměstí Míru a další komerční objekty. Při revitalizaci všech objektů v areálu byl respektován a zachován originální styl budov, což pokládám za velmi důležité. Budovy jsou díky tomu zařazeny v očích občanů mezi kulturní dědictví města.

S prosperitou Baťovských závodů se pojí také vznik filmových ateliérů. Komplex filmového areálu svým vzhledem připomíná zmenšený objekt bývalých Baťových závodů. Dříve dominující ateliéry, jejich úspěšnost by se dala téměř srovnat s Barrandovským Studiem, výrazně upadla hlavně po roce 2006, kdy se téměř zastavila filmová výroba a začaly se výrazně měnit majetkoprávní vztahy uvnitř areálu. S úpadkem výroby nebyly využívány všechny

budovy v objektu a začaly chátrat. V roce 2010 byla vyvíjena velká snaha o revitalizaci, kdy byl zpracován projekt, díky kterému by se z filmových ateliérů stalo významné filmařské centrum na Moravě. Důvody zastavení realizace daného projektu jsou spatřovány ve výrazné změně podmínek státu k podpoře pomaturitního typu vzdělání. Ze strany provozovatele nebyla možnost zaručit udržitelnost projektu a z toho důvodu byla realizace zastavena. V současné době probíhá postupná revitalizace jednotlivých objektů. I přes odlišné vlastníky jednotlivých budov se daří zásadně se neodchýlit svou činností od původního uplatnění areálu.

Cíl bakalářské práce spočívající ve zhodnocení vývoje objektů označených v roce 2010 ve Strategii statutárního města Zlína – Zlín 2020 jako brownfields byl naplněn. U každého objektu byl porovnán aktuální stav, se stavem minulým a u revitalizovaných objektů byl zaznamenán její případný postup, včetně filmových ateliérů, u kterých byl podrobně popsán jejich vývoj, neuskutečněný cílevědomý projekt a současný stav areálu.

Do budoucna je důležité, aby město Zlín i Zlínský kraj nepolevovaly v úsilí, které by vedlo k úplnému dokončení revitalizace u objektů označených jako brownfields, včetně zamezení vzniku nových.

## Resumé

This bachelor thesis deals with the issue of brownfields, which is being tackled by towns and villages all around the Czech Republic. The thesis has two parts, the first focuses on brownfields in general terms and on approaches to revitalization, while the second part studies the situation in the town of Zlín, looking at properties identified in the Development Strategy for the Town of Zlín – Zlín 2020 as brownfields, which, among other things, hinder the development of the area.

There is no uniform definition for the term “brownfield”, so the first chapter of the thesis provides various definitions and describes the causes of the origin of this phenomenon. Those are seen in the transition from the secondary to the tertiary sector. The negative impacts on the territory are described as well. As a rule, brownfields are categorized according to their recovery potential and prior use. In the second chapter, approaches to revitalization are presented, which are divided from the transnational approach down to tools used by cities when restoring brownfields. An important factor in successful revitalization is that all participants make an active effort and cooperate with each other.

The second part of this thesis focuses on the town of Zlín and describes how its history was influenced by the entrepreneur Tomáš Baťa and Bata’s factory, which contributed significantly to the development of the town. The fourth chapter deals with Zlín’s brownfields larger than 0.5 ha, which were specified in the document Development Strategy for the Town of Zlín – Zlín 2020. The last chapter of the thesis is dedicated to the film studios built in the town district called Kudlov, which put the name of Zlín on the cultural map of the Czech Republic. Each brownfield is evaluated from the point of view of its current situation, its development and possible revitalization.

Keywords: brownfields, revitalization, town, Zlín, film studio,

## Zdroje

### Knižní zdroje

DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací*. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, o.p.s., 2015. 112 str. ISBN 978-80-86684-96-3.

HASONĚ, Jaromír, Marcel SLADKOWSKI, Čestmír VANČURA, Hana PINKAVOVÁ, Pavel TAUSSIG a Zdeněk SKAUNIC. *Fa Kudlov 3 61-77: Kudlovska stodola. Filmové ateliéry v Gottwaldově/Zlíně žijí*. Zlín: Filmfest, 2018. 254 str. ISBN 978-80-907165-0-6.

HORZINKOVÁ, Eva a Vladimír NOVOTNÝ. *Základy organizace veřejné správy v ČR*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008. 234 str. ISBN 978-80-7380-096-3.

JANOŠÍK, Rostislav, Jiří KOHOUTEK a Ivo KLÁSEK. *Zlín v proměnách času*. Zlín: Ateliér Regulus, 2001. 150 str. ISBN 80-238-6758-X.

KADERÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. V Praze: C.H. Beck, 2009. C.H. Beck pro praxi. 138 str. ISBN 978-80-7400-123-9.

KLIMEŠ, Radek. *Zlín, Zlínsko*. Vyd. 1. Zlín: Ateliér Regulus, 2004. 399 str. ISBN 80-239-2973-9.

KLOS, Elmar, Marcel SLADKOWSKI a Čestmír VANČURA. *FA Kudlov 1, 36-45: Kudlovska stodola: založení a první léta filmových ateliérů ve Zlíně = The Kudlov Barn: the establishment and first years of the Film Studios in Zlín*. Zlín: Filmfest, 2016. 255 str. ISBN 978-80-260-9823-2.

MACHAČKOVÁ, Jana. *Stavební zákon: komentář*. 3. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2018. Beckova edice komentované zákony. 1612 str. ISBN 978-80-7400-558-9.

MAREČEK, Jan. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. 2. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. 960 str. ISBN 978-80-7380-703-0.

MARKOVÁ, Blanka, Ondřej SLACH a Michaela HEČKOVÁ. *Továrny na sny: základní desatero úspěchu při zavádění horizontálních projektů a kreativních inkubátorů a příklady dobré praxe rekonverze industriálního dědictví*. [Plzeň: Plzeň 2015], c2013. 64 str. ISBN 978-80-905671-3-9.

PEK, Tomáš. *Stavební památky: specifika přípravy a financování jejich obnovy, údržby a provozu*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009. 214 str. ISBN 978-80-7357-462-8.

PINKAVOVÁ, Hana, Elmar KLOS, Pavel TAUSSIG, Petr NOVOTNÝ a Jaromír HASONĚ. *FA Kudlov 2, 45-60: Kudlovská stodola : filmové ateliéry ve Zlíně v poválečném období = The Kudlov Barn : film studios in Zlín in the post-war period*. Zlín: Filmfest, 2017. 255 str. ISBN 978-80-270-1584-9.

POKLUDA, Zdeněk. *Sedm století zlínských dějin. 2., dopl. a rozš. vyd.* Zlín: Esprint : Nadace Tomáše Bati, 2006. 174 str. ISBN 80-239-7200-6.

VAVROCHOVÁ, Simona a Petr KUŠ. *Územní samosprávné celky*. Praha: Institut pro místní správu Praha, 2011. Skripta (Institut pro místní správu). 119 str. ISBN 978-80-86976-21-1.

## **Internetové zdroje**

Bařův institut ve Zlíně spojení galerie, muzea i knihovny. In: *Top news* [online]. Praha: Cysnews.cz [cit. 2019-02-19]. Dostupné z: <https://www.cysnews.cz/kultura/batuv-institut-ve-zline-spojeni-galerie-muzea-i-knihovny/>

Bonton [online]. Zlín [cit. 2019-03-13]. Dostupné z: <https://www.bonton.cz/cz/o-spolecnosti.html>

Brownfieldy. *CHZECHINVEST: Agentura pro podporu podnikání a investic* [online]. Praha: CzechInvest, 1994, 1994 [cit. 2019-01-05]. Dostupné z: <https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-municipality/Nemovitosti-pro-podnikatelske-ucely/Brownfieldy>

Brownfieldové prostředí. *Podpora revitalizace brownfieldů v ČR* [online]. Praha: CzechInvest, 2018 [cit. 2019-02-12]. Dostupné z: <http://www.brownfieldy.eu/brownfieldove-prostredi/>

Brownfields. *RIS: Regionální Informační Servis* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2012, 2012 [cit. 2019-01-05]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/brownfields>

BUCHTA, Ladislav. Obnova budov č. 14 a 15 Baťovského areálu ve Zlíně z pohledu památkové péče: Revitalizace objektů průmyslového dědictví. *Tzbinfo* [online]. Praha: Topinfo, 2001-2019 [cit. 2019-02-26]. Dostupné z: <https://stavba.tzb-info.cz/historicke-stavby/12478-obnova-budov-c-14-a-15-batovskeho-arealu-ve-zline-z-pohledu-pamatkove-pece>

Budova 13a. *Obchodní dům 13* [online]. Zlín: BUDOVA 13a a BUDOVA 13b, 2019 [cit. 2019-02-27]. Dostupné z: <http://www.budova13.cz/budova-13a.htm>

Budovu 64 ve zlínském továrním areálu čeká velká obnova. *Zlínská architektura* [online]. Zlín [cit. 2019-02-27]. Dostupné z: <http://www.architekturazlin.cz/budovu-64-ve-zl-nsk-m-tov-rn-m-are-lu-ek-velk-obnova>

CABERNET Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network. *EUGRIS: portal for soil and water management in Europe* [online]. [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: <http://www.eugris.info/displayproject.asp?Projectid=4415>

CREAM Real Estate. Max32 [online]. Zlín: CREAM Real Estate s.r.o, 2015 [cit. 2019-02-26]. Dostupné z: <http://www.max32.cz/cs/kontakty>

Čtyři patra animace, filmové historie, vzdělání a zábavy v místě, kde tvořila Hermína Týrlová a Karel Zeman: O Filmovém uzlu. *Filmový uzel Zlín - Kudlovské ateliéry*, 2017 [cit. 2019-03-06]. Dostupné z: <https://filmovyuzel.cz/o-filmovem-uzlu/>

Development brownfieldů v České republice. ASB [online]. Praha: JAGA GROUP, s. r. o [cit. 2019-02-05]. Dostupné z: <https://www.asb-portal.cz/architektura/historicke-stavby/development-brownfieldu-vceske-republice>

21 - Jednadvacítka aneb Zlínský mrakodrap. In: *Kudy z nudy* [online]. CzechTourism, 2019 [cit. 2019-02-16]. Dostupné z: <https://www.kudyznudy.cz/aktivity-a-akce/aktivity/jednadvacitka-aneb-zlinsky-mrakodrap.aspx>

24-25-26 FABRIKA. StavbaWeb [online]. Praha: Business Media CZ, s. r. o, 2019 [cit. 2019-02-27]. Dostupné z: <https://stavbaweb.dumabyt.cz/24-25-26-fabrika-18891/clanek.html>

Filmová historie Zlínska. Zlin film [online]. Zlín: Regionální filmový fond [cit. 2019-03-01]. Dostupné z: <http://www.zlin-film.cz/filmova-historie-zlinska>

Film real [online]. Zlín: Filmreal, 2017 [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: <http://www.filmreal.cz/>

Fotogalerie. In: *House 64* [online]. Zlín: skupina CREAM [cit. 2019-03-24]. Dostupné z: <https://www.house64.cz/cs/fotogalerie/vizualizace-projektu-2>

FOUSOVÁ, Barbora. Program rozvoje venkova na období 2014-2020. In: Ministerstvo zemědělství [online]. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2009 [cit. 2019-01-29]. Dostupné z: [http://rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/konference\\_2014/PRV\\_Fousova\\_2014-2020.pdf](http://rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/konference_2014/PRV_Fousova_2014-2020.pdf)

Historie: Cihelna Zlín - Malenovice. Zlínské cihelny s.r.o. [online]. Zlín: Zlínské cihelny [cit. 2019-02-26]. Dostupné z: <http://www.cihelny-zlinsko.cz/historie>

Hotel max32 Zlín Fotogalerie. In: *Ubytování v Česku a na Slovensku* [online]. HOTEL.CZ a.s, 2019 [cit. 2019-03-24]. Dostupné z: <https://max32.hotel.cz/photos/>

HOUSER, Marek. Z malenovických „skleníků" jde strach. Asi to tak zůstane Zdroj: [https://zlinsky.denik.cz/zpravy\\_region/z-malenovicky-skleniku-jde-strach-asi-to-tak-zustane-20121003.html](https://zlinsky.denik.cz/zpravy_region/z-malenovicky-skleniku-jde-strach-asi-to-tak-zustane-20121003.html). Zlínský deník.cz [online]. Zlín: Zlínský deník, 2005-2019 [cit. 2019-02-26]. Dostupné z: [https://zlinsky.denik.cz/zpravy\\_region/z-malenovicky-skleniku-jde-strach-asi-to-tak-zustane-20121003.html](https://zlinsky.denik.cz/zpravy_region/z-malenovicky-skleniku-jde-strach-asi-to-tak-zustane-20121003.html)

HURNÍKOVÁ, Jana. Brownfieldy a územní rozvoj. Urbanismus a územní rozvoj [online]. 2006, XII(6),3-5 [cit. 2019-01-07]. Dostupné z: [https://www.uur.cz/images/publikace/uur/2009/2009-06/01\\_brownfieldy%20rozvoj.pdf](https://www.uur.cz/images/publikace/uur/2009/2009-06/01_brownfieldy%20rozvoj.pdf)

Informace pro vládu ČR o postupu prací při tvorbě Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+. In: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2019 [cit. 2019-02-10]. Dostupné z: [http://dotaceu.cz/getmedia/7bdc7df1-1e36-4843-a491-0760a2c5c35d/Vlada\\_2\\_Material.pdf](http://dotaceu.cz/getmedia/7bdc7df1-1e36-4843-a491-0760a2c5c35d/Vlada_2_Material.pdf)

Integrovaný Regionální Operační Program. Podpora revitalizace brownfieldů v ČR [online]. Praha: CzechInvest, 2018 [cit. 2019-02-01]. Dostupné z: <http://www.brownfieldy.eu/financi-podpora/irop/>

JACKSON, B. Jiřina a kol. Brownfields příručka [online]. Ostrava: LEPOB, 2006 [cit. 2019-03-06]. Dostupné z: [http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook\\_cz\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf)

Kabinet filmové historie. Východní Morava [online]. Zlín: Centrála cestovního ruchu Východní Moravy, 2019 [cit. 2019-03-07]. Dostupné z: <http://www.vychodni-morava.cz/cil/2489>

Kauza zlínské torzo. Geocaching [online]. Groundspeak, 2000-2019 [cit. 2019-02-26]. Dostupné z: [https://www.geocaching.com/geocache/GC4C1X8\\_kauza-zlinske-torzo?guid=634f9605-933e-4d8c-8c4c-f8901a922635](https://www.geocaching.com/geocache/GC4C1X8_kauza-zlinske-torzo?guid=634f9605-933e-4d8c-8c4c-f8901a922635)

Kinoservis: O společnosti [online]. Zlín: KINOSERVIS, 2018 [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: <https://kinoservis.eu/>

Končí příběh torza na Jižních Svazích. Stojí město „jen“ 5 milionů. Zlínský deník.cz [online]. Zlín: Zlínský deník, 2015-2019 [cit. 2019-02-26]. Dostupné z: [https://zlinsky.denik.cz/zpravy\\_region/konci-pribeh-torza-na-jiznich-svazich-stoji-mesto-jen-5-milionu-20160630.html](https://zlinsky.denik.cz/zpravy_region/konci-pribeh-torza-na-jiznich-svazich-stoji-mesto-jen-5-milionu-20160630.html)

Konference BROWNFIELDY 2018. In: Agentura pro podporu podnikání a investic [online]. Praha: CzechInvest, 2019 [cit. 2019-02-07]. Dostupné z: [file:///C:/Users/user/Downloads/e\\_brownfieldy\\_2018.pdf](file:///C:/Users/user/Downloads/e_brownfieldy_2018.pdf)

KRATOCHVÍLOVÁ, Lada. Aktualizace Národní strategie regenerace brownfieldů. In: Agentura pro podporu podnikání a investic [online]. Praha: CzechInvest, 1994 [cit. 2019-02-07]. Dostupné z: [http://fast10.vsb.cz/brownfield/documents/3.%20Kratochvilova\\_czechinvest.pdf](http://fast10.vsb.cz/brownfield/documents/3.%20Kratochvilova_czechinvest.pdf)

Limity využití půdy [online]. Praha: VŮMOP v.v.i. - Půdní služba, 2016 [cit. 2019-02-13]. Dostupné z: <https://limitypudy.vumop.cz/?core=account>



MAX32 - ve 32. budově baťovského areálu bude pošta, byty i kanceláře. StavbaWeb [online]. Praha: Business Media CZ, s. r. o, 2019 [cit. 2019-02-26]. Dostupné z: <https://stavbaweb.dumabyt.cz/max32-ve-32-budov-baovskeho-arealu-bude-posta-byty-i-kancelae-8667/clanek.html>

Národní strategie regenerace brownfieldů [online]. Praha: Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2008 [cit. 2019-02-01]. Dostupné z: <http://www.cityinvestczech.cz/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>

OBCHODNÍ DŮM 13. In: *Živé obce. cz* [online]. Liberec: DATABOX [cit. 2019-02-24]. Dostupné z: [https://www.ziveobce.cz/obchodni-dum-13\\_f1584980](https://www.ziveobce.cz/obchodni-dum-13_f1584980)

O nás. Filmové ateliéry [online]. Zlín: Filmové ateliéry [cit. 2019-03-06]. Dostupné z: <http://fa.dgsbeta.cz/o-nas-kontaky>

Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost OPPIK. Přehled dotací [online]. enovation s.r.o. [cit. 2019-01-28]. Dostupné z: <https://www.prehleddotaci.cz/operacni-program/oppik/>

Operační program Životního prostředí. Přehled dotací [online]. enovation [cit. 2019-01-27]. Dostupné z: <https://www.prehleddotaci.cz/operacni-program/opzp/>

Památník – fakta. Památník Tomáše Bati [online]. Zlín [cit. 2019-03-11]. Dostupné z: <https://pamatnikbata.eu/pamatnik-fakta/>

Památník Tomáše Bati slavnostně otevře své brány v neděli 28. října. Novinky.cz [online]. Praha: Borgis, a.s, 2019 [cit. 2019-03-11]. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/vase-zpravy/zlinsky-kraj/zlin/5298-52894-pamatnik-tomase-bati-slavnostne-otevre-sve-brany-v-nedeli-28-rijna.html>

Plocha po torzu je již oficiálně zpřístupněna veřejnosti. Oficiální stránky statutárního města Zlína [online]. Zlín: Magistrát města Zlína, 2019 [cit. 2019-02-26]. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/plocha-po-torzu-je-jiz-oficialne-zpristupnena-verejnosti-aktuality-4505.html>

Profil festivalu. 24/5 — 1/6/2019 59. Mezinárodní festival filmů pro děti a mládež [online]. Zlín: FILMFEST [cit. 2019-03-13]. Dostupné z: <https://www.zlinfest.cz/24816-profil-festivalu>

Profil organizace. Cenia - česká informační agentura životního prostředí [online]. Praha: CENIA, 2012 [cit. 2019-02-13]. Dostupné z: <http://www1.cenia.cz/www/o-cenia/profil-organizace>

Programové období 2007-2013. Dotace EU. cz [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2019 [cit. 2019-01-25]. Dostupné z: <https://www.dotaceeu.cz/cs/Fondy-EU/Predchozi-programova-obdobi/Programove-obdobi-2007-2013>

Programové období 2014-2020. Dotace EU.cz [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2019 [cit. 2019-01-25]. Dostupné z: <https://www.dotaceeu.cz/cs/Evropske-fondy-v-CR/2014-2020>

Program rozvoje venkova ČR na období 2014 - 2020. EAGRI Dotace [online]. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2009 [cit. 2019-01-28]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/program-rozvoje-venkova-na-obdobi-2014/>

Programy aplikovaného výzkumu a vývoje národní a kulturní identity (NAKI II). Aktuálně na MENDELU[online]. Brno: Mendelova univerzita v Brně, 2018 [cit. 2019-02-12]. Dostupné z: <http://optc.mendelu.cz/projektove-centrum/podpora-projektovych-skupin/vedecko-vyzkumne-projekty/25291-naki>

Projektový záměr: Vytěžené území cihelny v Malenovice. In: Portál mapových služeb: Brownfieldy Zlínského kraje [online]. [cit. 2019-02-26]. Dostupné z: [https://geoportal.kr-zlinsky.cz/arcgis/rest/services/brownfields\\_ZK/MapServer/2/84/attachments/139](https://geoportal.kr-zlinsky.cz/arcgis/rest/services/brownfields_ZK/MapServer/2/84/attachments/139)

Provozní doba v období vánočních svátků a Nového roku. In: *Filmový uzel Zlín* [online]. Zlín: Filmový uzel Zlín, 2017 [cit. 2019-03-24]. Dostupné z: <https://filmovyuzel.cz/provozni-doba-vanoce-2018/>

PŘÍKRYL, Ivan. Soubor výrobních budov č. 32 a 33 Svit, 1987. Oficiální stránky statutárního města Zlína[online]. Zlín: Magistrát města Zlína, 2019 [cit. 2019-02-26]. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/soubor-vyrobnich-budov-c-32-a-33-svit-1987-cl-429.html>

Představujeme IROP. IROP [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2019 [cit. 2019-01-25]. Dostupné z: <https://irop.mmr.cz/cs/Pro-media/Predstavujeme-IROP>

Revitalizace (revitalisation). On-line výkladový slovník arts managementu a arts marketingu [online]. Praha: Eva Heřmanová, 2015, 2013 [cit. 2019-01-10]. Dostupné z: <http://www.artslexikon.cz//index.php?title=Revitalizace>

Regionální informační servisy (RIS). BussinessInfo.cz [online]. Praha: CzechTrade, 2019 [cit. 2019-02-13]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/cs/clanky/regionalni-informacni-servisy-ris-1463.html>

Statistiky. CzechInvest: Podpora revitalizace brownfieldů v ČR [online]. Praha: Agentura pro podporu podnikání a investic, 2017 [cit. 2019-01-09]. Dostupné z: <http://www.brownfielddy.eu/statistiky/>

STOJAR, Pavel. Josef Janíček: Nabízíme lidem, co jim chybí. Z areálu Svitů se stává nové centrum Zlína. Magazín Váš Zlín [online]. Zlín: Magazín Váš Zlín, 2019 [cit. 2019-02-27]. Dostupné z: <http://www.vaszlin.cz/josef-janicek-nabizime-lidem-co-jim-chybi-z-arealu-svitu-se-stava-nove-centrum-zlina/>

Strategie rozvoje statutárního města Zlína do roku 2020 – "ZLÍN 2020" (2013). Databáze strategií [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2019 [cit. 2019-02-20]. Dostupné z: <https://www.databaze-strategie.cz/cz/zlin/strategie/strategie-rozvoje-statutarniho-mesta-zlina-do-roku-2020-zlin-2020>

Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji: Návrhová část, Agentura pro regionální rozvoj a.s.. [online]. 2010. [cit. 2019-01-08]. Dostupné z <https://www.kr-zlinsky.cz/strategie-vyuzitibrownfields-ve-zlinskem-kraji-cl-708.html>

SVÁŠKOVÁ, Hana. Nevyužité pozemky/objekty aneb země brownfieldů: 2017. Ekologické centrum most[online]. Most: Ekologické centrum Most pro Krušnohoří, 2006 [cit. 2019-01-07]. Dostupné z: <http://www.ecmost.cz/clanky.php?page=brownfielddy>

System evidence kontaminovaných míst [online]. Praha: Ministerstvo životního prostředí, 2009 [cit. 2019-02-13]. Dostupné z: <http://info.sekm.cz/#top>

Turistický informační portál města Zlína [online]. Zlín: Městské informační a turistické středisko [cit. 2019-02-25]. Dostupné z: <http://www.ic-zlin.cz/>

Univerzitní město. Oficiální stránky statutárního města Zlína [online]. Zlín: Magistrát města Zlína, 2019 [cit. 2019-02-26]. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/univerzitni-mesto-cl-7.html>

URUBEK, Miroslav. Jak bude vypadat plocha po torzu na zlínských Jižních svazích? Radní chtějí studii a možná i nové byty. Zlín [online]. Zlín: Český rozhlas, 1997-2019 [cit. 2019-02-26]. Dostupné z: <https://zlin.rozhlas.cz/jak-bude-vypadat-plocha-po-torzu-na-zlinskych-jiznich-svazich-radni-chteji-7749612>

Ve Zlíně byl po 75 letech znovuotevřen funkcionalistický památník Tomáše Bati. In: *DesignMag* [online]. DesignMag.cz, 2019 [cit. 2019-03-24]. Dostupné z: <http://www.designmag.cz/architektura/79984-ve-zline-byl-po-75-letech-znovuotevren-funkcionalisticky-pamatnik-tomase-bati.html>

Zaměření a předměty. Creative Hill College [online]. Zlín: STŘEDNÍ ŠKOLA FILMOVÁ, MULTIMEDIÁLNÍ A POČÍTAČOVÝCH TECHNOLOGIÍ [cit. 2019-03-07]. Dostupné z: <https://www.citacepro.com/dok/RIizJO18FVoXcNm4>

Zlín [online]. Zlín: Statutární město Zlín, odd. cestovního ruchu, vnitřních a vnějších vztahů, 2013 [cit. 2019-02-26]. ISBN 978-80-87766-01-9. Dostupné z: <http://www.ic-zlin.cz/24907-brozury-ke-stazeni>

Zlínský mrakodrap, budova č. 21. Zlin.cz [online]. Zlín: ZLIN.CZ, 2018 [cit. 2019-03-05]. Dostupné z: <http://adresar.zlin.cz/detail/zlinsky-mrakodrap-budova-c-21-1760>

Zlín a století vily Tomáše Bati. Časopis stavebnictví [online]. Praha: Informační centrum ČKAIT, 2019 [cit. 2019-03-11]. Dostupné z: [https://www.casopisstavebnictvi.cz/zlin-a-stoleti-vily-tomase-bati\\_N488](https://www.casopisstavebnictvi.cz/zlin-a-stoleti-vily-tomase-bati_N488)

Zlínský kreativní klastr je první klastr v České republice zaměřený na kreativní průmysly. Klastr je tvořen zástupci veřejného, soukromého, neziskového a vzdělávacího sektoru z kreativních a návazných odvětví ve zlínské aglomeraci. [online]. Zlín: Zlínský kreativní klastr, 2019 [cit. 2019-02-12]. Dostupné z: <http://kreativnizlin.cz/>

Zlín, Kudlov – Zemědělský areál Kudlov. In: *Portál mapových služeb: Brownfieldy Zlínského kraje* [online]. [cit. 2019-02-26]. Dostupné z: [https://geoportal.kr-zlinsky.cz/arcgis/rest/services/brownfields\\_ZK/MapServer/2/113/attachments/113](https://geoportal.kr-zlinsky.cz/arcgis/rest/services/brownfields_ZK/MapServer/2/113/attachments/113)

## **Právní předpisy**

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů.

## **Ostatní zdroje**

Fotografie. Archiv FILMFEST s.r.o., Kabinet filmové historie. Interní podklady FA Kudlov.

Fotografie. Film real s.r.o. Interní podklady FA Kudlov.

Informace o projektovém záměru: Regenerace brownfields v lokalitě Zlínských filmových ateliérů, poskytl Zdeněk Skaunic, Zlín, 5. 3. 2019.

Projektový záměr: Regenerace brownfields v lokalitě Zlínských filmových ateliérů, Interní podklady FA Kudlov, Zlín, 2010.

## Seznamy

### Seznam použitých obrázků

<b>Obrázek 1</b> - Bařův mrakodrap.....	40
<b>Obrázek 2</b> - Bařův institut.....	41
<b>Obrázek 3</b> - Max 32.....	42
<b>Obrázek 4</b> - Obchodní dům 13.....	44
<b>Obrázek 5</b> - House 64.....	44
<b>Obrázek 6</b> - Památník Tomáše Bati.....	46
<b>Obrázek 7</b> - První budova z roku 1936.....	49
<b>Obrázek 8</b> - Letecký pohled na filmové ateliéry z roku 1976.....	49
<b>Obrázek 9</b> - Současná mapa filmových ateliérů.....	52
<b>Obrázek 10</b> - Filmový uzel Zlín.....	54
<b>Obrázek 11</b> - Letecký pohled na filmové ateliéry z roku 2018.....	55

### Seznam použitých zkratk a symbolů

CENIA	Česká informační agentura životního prostředí
ČR	Česká republika
č.	číslo
čl.	článek
EU	Evropská unie
FAB	Filmové ateliéry Bařa
IOP	Integrovaný operační program
PRV	Program rozvoje venkova
RIS	Regionální informační systém
ROP	Regionální operační program
m <sup>2</sup>	metr čtvereční
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj

NAKI	Program na podporu aplikovaného výzkumu a vývoje národní a kulturní identity
NSRB	Národní strategie regenerace brownfieldů
OPPI	Operační program Podnikání a inovace
OPPIK	Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost
OPŽP	Operační program životního prostředí
PRV	Program rozvoje venkova
Projekt PPP	Projekt Public Private Partnership (Projekt založený na partnerství veřejného a soukromého sektoru)
Sb.	Sbírka zákonů
SEKM	Systém evidence kontaminovaných míst
§	paragraf
%	procento