

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Katedra veřejné správy

DIPLOMOVÁ PRÁCE

VYUŽITÍ POTENCIÁLU BROWNFIELDS PRO UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Předkládá: Bc. Jakub Čípera

Vedoucí diplomové práce: Ing. Milan Lindner Ph.D.

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Akademický rok: 2022/2023

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení:	Bc. Jakub ČIPERA
Osobní číslo:	R21N0009P
Studijní program:	N0421A220001 Veřejná správa
Téma práce:	Využití potenciálu brownfields pro udržitelný rozvoj území
Zadávací katedra:	Katedra veřejné správy

Zásady pro vypracování

1. Úvod
2. Obeznamení s pojmem brownfields
3. Problematika brownfields a veřejné správy
4. Brownfields a veřejný prostor
5. Případová studie vybraného brownfield
6. Závěr

Rozsah diplomové práce:
Rozsah grafických prací:
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná**

Seznam doporučené literatury:

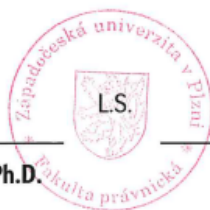
KADEŘÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. Brownfields: jak vznikají a co s nimi. V Praze: C.H. Beck, 2009. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-123-9
DOLEŽELOVÁ, Lucie. Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015. ISBN 978-80-86684-96-3.
JÁČ, I. Metodika pro revitalizaci brownfields. Liberec: VÚTS Liberec, 2006. ISBN 80-239-7639-7

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Milan Lindner, Ph.D.**
Katedra veřejné správy

Datum zadání diplomové práce: **31. března 2022**
Termín odevzdání diplomové práce: **31. března 2023**



JUDr. et PhDr. Stanislav Balík, Ph.D.
děkan



JUDr. Tomáš Louda, CSc.
vedoucí katedry

V Plzni dne 31. srpna 2022

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Využití potenciálu brownfields pro udržitelný rozvoj území“ zpracoval samostatně a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal, způsobem pro vědeckou práci obvyklým.

Poděkování

Tímto bych rád poděkoval vedoucímu své diplomové práce Ing. Milanu Lindnerovi Ph.D. za všestrannou pomoc, množství cenných a inspirativních rad, podnětů, doporučení a připomínek.

Dále bych rád poděkoval pí. Aleně Burianové, starostce města Holýšov, za její čas věnovaný zodpovídání otázek týkajících se problematiky brownfields ve městě.

OBSAH

ÚVOD	8
1 ZÁKLADNÍ POJMY	9
1.1 UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	9
1.2 URBANIZACE A SUBURBANIZACE	10
1.2.1 <i>Urbanizace</i>	10
1.2.2 <i>Suburbanizace</i>	10
1.3 GREENFIELDS	11
1.4 BROWNFIELDS	12
1.5 REGENERACE A REVITALIZACE	14
2 PŘIBLÍŽENÍ BROWNFIELDS	16
2.1 TYPOLOGIE BROWNFIELDS	16
2.1.1 <i>Rozdělení dle rozsahu</i>	16
2.1.2 <i>Rozdělení dle původu</i>	16
2.1.3 <i>Rozdělení z hlediska ekonomické atraktivity</i>	19
2.2 VZNIK BROWNFIELDS V ČESKÉ REPUBLICE	21
2.3 PROČ JSOU BROWNFIELDS PROBLÉM	22
3 LEGISLATIVA, FINANCOVÁNÍ A BROWNFIELDS	26
3.1 EVROPSKÉ ŘEŠENÍ PROBLEMATIKY	27
3.1.1 <i>Evropské dotační programy</i>	30
3.2 NÁRODNÍ PŘÍSTUP K PROBLEMATICE	32
3.2.1 <i>Finanční podpora ze strany státu</i>	38
3.3 REGIONÁLNÍ PŘÍSTUP K PROBLEMATICE	40
3.3.1 <i>Finanční podpora na regionální a místní úrovni</i>	43
4 PŘÍKLADY BROWNFIELDS	44
4.1 MEZINÁRODNÍ PŘÍKLADY BROWNFIELDS	44
4.1.1 <i>Elektrárna Battersea – Velká Británie /UK/</i>	44
4.1.2 <i>Zóna Pieper, Lutyx – Belgie /BE/</i>	46
4.1.3 <i>Nádraží Canfranc – Španělsko /SPA/</i>	47
4.2 PŘÍKLADY BROWNFIELDS V ČESKÉ REPUBLICE	48
4.2.1 <i>Vítkovické železářny – Ostrava</i>	49
4.2.2 <i>Brownfieldové lokality – Plzeň</i>	51
5 HOLÝŠOV A BROWNFIELDS	55
5.1 POLOHA MĚSTA	55
5.2 HISTORIE MĚSTA	56
5.3 BROWNFIELDS NA ÚZEMÍ MĚSTA	56
5.4 SVA HOLÝŠOV	57
5.4.1 <i>Historie</i>	57
5.4.2 <i>Současný stav a majitelé</i>	60
5.4.3 <i>Budoucnost areálu</i>	61
5.4.4 <i>Návrh na možná řešení</i>	64
5.5 PŘÍSTUP KRAJE A MĚSTA	65
5.5.1 <i>Rozhovor se starostkou města Holýšov</i>	66
5.5.2 <i>Žádost o informaci – Městský úřad Holýšov</i>	66
5.5.3 <i>Pozice kraje</i>	67
5.6 HOLÝŠOV JAKO PŘEDSTAVITEL SYSTÉMOVÉHO PROBLÉMU	67
5.7 ŘEŠENÍ PROBLEMATIKY	69

ZÁVĚR.....	71
RESUMÉ.....	73
SEZNAM GRAFŮ A OBRÁZKŮ.....	74
SEZNAM POUŽITÝCH ZROJŮ	75
LITERATURA	75
PERIODIKUM, DOKUMENTY	75
ZÁKONY	76
INTERNETOVÉ ZDROJE	76
PŘÍLOHY DIPLOMOVÉ PRÁCE	80

ÚVOD

Tato práce nese název „Využití potenciálu brownfields pro udržitelný rozvoj území“. Hlavním tématem diplomové práce je problematika brownfields. Práce je strukturovaná do několika částí. První část se zmiňuje především o základních pojmech, jako jsou samotný pojem brownfields, udržitelný rozvoj a urbanizace, která s tématem práce souvisí.

Druhá část poté přibližuje samotný pojem brownfields, naznačuje, jak se mohou kategorizovat a dělit. Část z této pasáže je poté věnována vzniku brownfields na území České republiky a důvodům, proč vůbec představuje brownfield problém. Další část, v pořadí třetí, přibližuje legislativu k pojmu brownfields, a to jak z hlediska mezinárodní, národní tak i místní. Krom legislativy je v této kapitole také přiblížen problém financování, které může probíhat z několika zdrojů.

Čtvrtá část má za úkol představit příklady brownfields, ale i jejich revitalizace. Čtenář je seznámen s lokalitami v rámci Evropy, jako například uhelná elektrárna ve Velké Británii. Není opomenuta ani Česká republika, kde byl za příklad správné revitalizace vybrán areál v Ostravě. Speciální část je poté věnována Plzni, kde je popsáno několik lokalit, ať již jako příklad správné či nevhodné revitalizace. Poslední část diplomové práce se věnuje vybranému městu a jeho zacházení s problematikou brownfieldu. Pro potřeby diplomové práce bylo vybráno město Holýšov, kde se lze setkat s velkým opuštěným průmyslovým areálem nacházejícím se v soukromém vlastnictví. Kapitola poté řeší přístup územně samosprávných celků a přenáší problematiku brownfields jako systémové selhání.

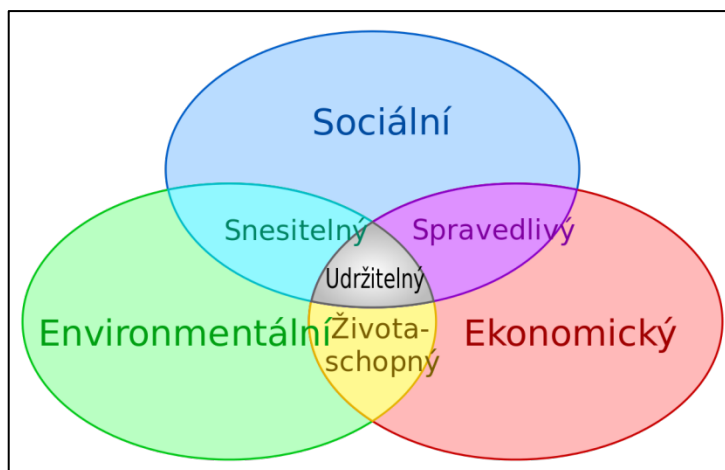
Celkově si práce klade za cíl seznámit čtenáře s problematikou brownfields a jak správně nakládat s veřejným prostorem. Případová studie má představit areál ve vybrané lokalitě a zjistit, zda se jedná o systémový či místní problém a přinést určitá řešení samotné problematiky, nejen v rámci města, ale i v rámci celého státu.

1 ZÁKLADNÍ POJMY

První kapitolu bych rád věnoval zejména definicím základních pojmů, a to zejména s ohledem na pochopení pojmu brownfields jako celku.

1.1 Udržitelný rozvoj území

V souvislosti s pojmem brownfields je potřeba zmínit i pojem udržitelný rozvoj území, který s brownfieldem velmi souvisí. Pojem udržitelný rozvoj území zná i česká právní úprava. Zákon 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (§18, odst. 1) ho definuje takto: „ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje současné potřeby generace, aniž by ohrožovala podmínky života generaci budoucí“¹. Celý princip udržitelného rozvoje se zaměřuje na synergii mezi třemi pilíři, a to konkrétně ekologickým, sociálním a ekonomickým. Hlavní myšlenkou pojmu je především to, aby aktuální zásah do území negativně neovlivnil budoucí rozvoj a život po stránkách tří zmíněných pilířů. V České republice se tímto pojmem zabývá hlavně Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo pro životní prostředí.²



Obrázek 1 - Pilíře udržitelného rozvoje³

¹ Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavební řád, §18, odst. 1.

² MAIER, Karel. Udržitelný rozvoj území. Praha: Grada, 2012. ISBN 978-80-247-4198-7. str. 12-17.

1.2 Urbanizace a suburbanizace

Dalšími dvěma neméně důležitými pojmy jsou urbanizace a suburbanizace. S pojmem brownfields se pojí oba, ale zejména pro toto téma nás zajímá druhý zmíněný pojem – suburbanizace.

1.2.1 Urbanizace

Jedná se o určitý proces, kdy se obyvatelstvo z periferie stěhuje do městských sídel. S urbanizací se setkáváme dodnes, ale nejvíce se projevovala v minulém století, kdy se obyvatelé stěhovali převážně za prací (velký rozmach průmyslu) a občanskou vybaveností z vesnických sídel do právě zmíněných měst. Míru urbanizace lze vyjádřit podílem obyvatel žijících ve městech na celkovém počtu obyvatel na určitém území.⁴

Právě urbanizace může působit i velké problémy související s nedostatečnou připraveností městských center. V mnoha případech se jedná o nedostatečnou dopravní infrastrukturu, problém se zpracováním odpadů a s tím spojené další překážky. Život ve městech přináší i vyšší úroveň života, která je ovšem spojena i s vyššími náklady na živobytí. Podle statistik OSN bydlí aktuálně ve městech cca 55% populace světa. Na základě těchto statistik lze předpokládat zvyšující se podíl obyvatel ve městech, nejvíce bude tento trend patrný v Africe a Asii.⁵

1.2.2 Suburbanizace

V případě tohoto termínu se lze lehce inspirovat u pojmu urbanizace (tj. stěhování z venkovských sídel do měst). Pokud budeme hovořit o suburbanizaci, zde se jedná o přesun obyvatelstva z měst do předměstských sídelních struktur. Velmi často se již jedná o území za hranicemi města. Je však

³ Udržitelný rozvoj - Ministerstvo životního prostředí. Úvodní stránka - Ministerstvo životního prostředí [online]. Copyright © 2008 [cit. 13.03.2023]. Dostupné z: https://www.mzp.cz/cz/udrzitelny_rozvoj.

⁴ Udržitelná urbanizace. Studentsummit.cz [online]. [cit. 2021-03-14]. Dostupné z: https://www.studentsummit.cz/wp-content/uploads/2019/02/ECOSOC_Udr%C5%BEiteln%C3%A1-urbanizace.pdf.

⁵ TEORIE STÁDIÍ VÝVOJE MĚST A DIFERENCIÁLNÍ URBANIZACE. Web.Natur.Cuni.cz [online]. [cit. 2021-03-14]. Dostupné z: <https://web.natur.cuni.cz/~slamak/stages.html>.

důležité podotknout, že tito obyvatelé mají silnou vazbu na město, a to především kvůli práci či službám. Suburbanizaci lze rozdělit na dva typy, a to komerční a rezidenční. Rezidenční suburbanizace je zapříčiněna stěhováním obyvatel do nových bytových výstaveb v předměstských lokalitách. Jedná se především o hledání dostupnějšího a kvalitnějšího způsobu bydlení. Je však potřeba zmínit i negativní důsledky této suburbanizace, a to především zátěž na místní dopravní infrastrukturu, která není na větší objem automobilové přepravy připravena. Komerční suburbanizace je spojena s budováním velkých obchodních center ale i skladovacích a průmyslových zón na periferii průmyslových zón, na něž jsou napojené dopravní tepny. Tento typ suburbanizace je spojen právě s rezidenční suburbanizací a s tím, že investoři cílí právě na obyvatele z okolních obcí. Nevýhodou může být vysávání kupní síly z centra měst, které může vést k likvidaci místních malých podnikatelů.⁶

Právě brownfields v centrech měst mohou být ovlivněna suburbanizací. V okolí těchto nemovitostí lze sledovat klesání úrovně pro kvalitní bydlení. Jak již bylo zmíněno, v těchto nemovitostech se lze často setkat se skládkami odpadu či zvýšenou kriminalitou spojenou s nepřizpůsobivými obyvateli. Je potřeba taky zmínit vzhled těchto městských částí, který je často vlivem brownfields velmi znehodnocen.

1.3 Greenfields

Pojem greenfields není v České republice obdobně jako pojem brownfields nijak oficiálně zaveden a legislativně upraven. Ovšem to, že pojem není zaveden, neznamena, že se s ním každý občan denně neseťká. Greenfields se do českého jazyka dá přeložit jako „zelené louky“ a lze ho označit za opak brownfields. Pod tímto pojmem si lze představit zastavování zemědělských či přírodních ploch neboli stavbu „na zelené louce“, se kterou se lze setkat na okraji každé městské aglomerace. Na těchto plochách neprobíhala žádná dřívější výstavba.

⁶ Suburbanizace - Mapový portál UNCE. Domů - Mapový portál UNCE [online]. Copyright © 2023 Mapový portál UNCE [cit. 13.03.2023]. Dostupné z: <https://geo-unce.natur.cuni.cz/zony-suburbanizace/>.

Je potřeba si uvědomit, že taková výstavba není z hlediska udržitelného rozvoje žádoucí, a to především v případech, kde se zastavovaná plocha využívá k zemědělství. Právě plocha určená k zemědělství je většinou kvalitního složení a má větší hodnotu pro vytváření živočišné výroby než zastavění průmyslovou plochou. Jak již bylo zmíněno, nevýhodou je zastavování zemědělské plochy. Výhodou je naopak z pohledu investorů výhodná výstavba, kdy území není nijak ekologicky zatíženo a není potřeba řešit jinou zástavbu na daném území. S tím je samozřejmě spojena i stavba „na klíč“, kdy investor může na ploše vybudovat jakýkoliv průmyslový objekt dle své představy. Z hlediska udržitelného rozvoje území by měla výstavbu greenfields kontrolovat obec či město, a to dle svého územního plánu, který by měla mít obec zpracována (viz. Kapitola o Územním plánování).⁷

1.4 Brownfields

Pro začátek je nutné říct, že se jedná o anglické slovo, jehož přesný český překlad je „hnědé pole“. Obecně lze pojem brownfields použít v souvislosti s nevyužívanými, starými či nerentabilními objekty. Tyto objekty se často vyznačují složitými majetkoprávními vztahy nebo přítomností toxických látek (tj. kontaminovaná půda či podzemní a povrchní vody). S těmito typy nemovitostí se můžeme často setkat v centrech městských sídel, lze je však nalézt i na okrajích měst. S touto souvislostí mohou být pozemky či budovy zneužity jako nelegální skládky odpadu, a to včetně odpadů nebezpečných. Hrozbu nemusí představovat pouze tyto nelegální skládky, ale i technické části budov již nesloužící jejich původním účelu. Brownfields se často nacházejí v blízkosti či dokonce v centrech měst a mohou představovat zásadní problém při budoucím rozvoji městských sídel a udržitelnosti území. Často se lze setkat s tím, že se v okolí těchto objektů potýkáme s odlidňováním a se zvýšenou mírou kriminality.⁸

⁷ Greenfield versus Brownfield. Strategie migrace na nový SAP se zásadně liší. - Lupa.cz. Lupa.cz - server o českém Internetu [online]. Copyright © 1997 [cit. 28.03.2023]. Dostupné z: <https://www.lupa.cz/pr-clanky/greenfield-versus-brownfield-strategie-migrace-na-novy-sap-se-zasadne-lisi/>

⁸ ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. Rekonverze vojenských brownfields. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80-7194-836-5.

Pojem brownfields se v České republice nevyužívá, avšak existují zde jiné názvy či další synonyma pro tento problém (např. narušené pozemky či deprimující zóny). Každá instituce nicméně pro své účely používá ve většině případů vlastní definice. Definice pojmu se vždy vztahuje převážně k problematice, kterou daná instituce konkrétně řeší. Tuto nejednoznačnost lze přisuzovat zejména problému neexistujících legislativních podkladů, z nichž by bylo možné vycházet.

Jako příklad definice, která je zároveň i jednou z nejpoužívanějších, uvádíme definici instituce, která se o brownfields velmi zajímá. Jedná se o agenturu CZECHINVEST. Její definice zní:

„Pojmem brownfields se rozumí nemovitost (území, pozemek objekt nebo areál), která je:

- *nevyužívaná, zanedbána a může být i kontaminována,*
- *vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské rezidenční vojenské či jiné aktivity.*

Tato nemovitost nelze být vhodně a efektivně využívat, aniž by neproběhl kompletní proces regenerace.“⁹

Definice brownfields ve státech EU

Jak bylo již nastíněno, existuje velké množství definic napříč institucemi, které vždy řeší vlastní typ problematiky. Tento problém ovšem neexistuje pouze mezi institucemi, ale zároveň napříč státy Evropy. K tomuto účelu přikládám tabulku výběru zemí a jejich definic:

⁹ Brownfieldy - CzechInvest. Object moved [online]. Copyright © 1994 [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-municipality/Podnikatelske-nemovitosti-a-brownfieldy/Brownfieldy>.

stát	předklad definice do češtiny
Francie	Dříve zastavěné plochy, které jsou definitivně opuštěné po ukončení původní činnosti. Pro další rozvoj je potřeba rekultivace.
Nizozemsko	Oblasti v městských aglomeracích, kde v minulosti probíhala průmyslová činnost, ale které od té doby přestaly být využívány.
Polsko	Území, dříve využíváno, ale nyní zcela zpustlé nebo opuštěné, může být kontaminováno.
Dánsko	Objekty či území zasažené kontaminací.

Tabulka 1 - definice brownfield ve světě ¹⁰

1.5 Regenerace a revitalizace

Jedná se o určitý proces nebo skupinu aktivit, jejichž dovršením má lokalita či objekt získat nové možnosti využití. Při těchto procesech je potřeba zohlednit míru poškození jednotlivých lokalit a objektů, dále se musí zohlednit, k jakému budoucímu účelu má území sloužit. Samotná regenerace může zahrnovat rekonstrukci či demolici původních staveb. Naopak se původní objekty do regenerace mohou zahrnout a sloužit jako základ pro dostavbu.

- **Sanační práce** – v případě, kdy je budova poškozena člověkem či přírodními vlivy. V případě brownfields slouží především ke zmírnění nebezpečí, které v dané lokalitě hrozí (kontaminovaná půda).
- **Rekultivace** – obnovení daného území. Využívané hlavně při revitalizaci důlních brownfields.
- **Modernizace** – dosažení nového technického stavu. Jedná se především o modernizaci dopravní infrastruktury a technických strojů. Dosažení či zvýšení standardů ve stávající zástavbě.
- **Rekonstrukce** – obnovení původního stavu, kdy se vychází z původního vzhledu a dostupných dokumentů. Objekt po rekonstrukci vypadá jako nový.

¹⁰ Brownfields and Redevelopment of Urban Areas; A report from the Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies (CLARINET); 2002.

- **Obnova** – jedná se o jeden z nejstarších termínů, který je spojen se změnou stavu určitého území. Původně byl spojován pouze s živelnými pohromami či stavem války. Obnovu lze spojit s určitým zlepšováním uspořádání funkcí města či rozšiřováním zeleně atd. S častým užíváním tohoto pojmu jsme se mohli setkat zejména v období od konce 2. světové války do vzniku České republiky.
- **Revitalizace** – pojem je chápán jako proces určité restrukturalizace prostorů. Jedná se o soubor činností v určitém standardizovaném postupu, které mají dále vést k rozvinutí poškozeného či málo využívaného městského prostředí. Hlavním rozdílem oproti pojmu obnova jsou zejména časté případy nastolení původního stavu. S pojmem revitalizace se mnou spojit pojmy:
 - **Gentrifikace** – rehabilitace čtvrtí či budov a nahrazování nízkopříjmového obyvatelstva vyšší vrstvou (např. středně příjmový).
 - **Dostavba** – proces, kdy se ke stávajícím budovám přidávají nové struktury.
 - **Přestavba** – jedna z forem revitalizace, kde se často přistupuje k radikálním zásahům. Kombinuje výstavbu nových budov s dostavbou budov původních. Přestavba probíhá u těch objektů, které nejsou adekvátně využity, může být i spojena s vizuální změnou prostředí. V dnešní době se takto přistupuje zejména k extrémně poškozeným lokalitám, které nevyhovují dnešním standardům.
 - **Rekonverze** – v Evropě chápáno jako nalezení nového využití objektů. Rekonverze využívá stavební a architektonickou strukturu.¹¹¹²

¹¹ Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024 [online]. Ministerstvo průmyslu a obchodu a CzechInvest, 2019 [cit. 2023-03-16], str. 12.

¹² ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. Rekonverze vojenských brownfields. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80-7194-836-5, str. 27-31.

2 PŘIBLÍŽENÍ BROWNFIELDS

Pokud se chceme zaměřit na problematiku brownfields, je potřeba si ujasnit jejich dělení. Je nutné si uvědomit, že dělení může vznikat z různých hledisek, a to např. dle původu vzniku, ekonomické atraktivity, velikosti a dalších mnoha kritérií. V této kapitole si jich několik představíme. V literatuře můžeme najít i různé kategorizace, a to často ve velmi odlišné podobě.

2.1 Typologie brownfields

2.1.1 Rozdělení dle rozsahu

- **malé** – velikost do 1 ha
- **středně rozsáhlé** – přibližně 10 ha
- **velmi rozsáhlé** – 100 a více ha
- **obzvláště rozsáhlé** – několik km²¹³

2.1.2 Rozdělení dle původu

V případě tohoto dělení se zajímáme o původní účel nemovitosti, a to zejména z historického pohledu.

- **Zemědělské objekty** – jednou z nejčastějších příčin vzniku brownfields jsou zemědělské objekty. Nejvíce se na této kategorii podepsal rok 1989, a to zejména z důvodu navracování pozemků ze státního do soukromého vlastnictví. Jedná se o objekty bývalých zemědělských družstev a budovy s nimi spojené (tj. stáje, siláže a další zemědělsko-průmyslové budovy).
- **Armádní objekty** – nemovitosti, které jsou pozůstatkem minulého století a odchodem sovětských vojsk z našeho území, případně zrušením posádek Armády České republiky. V tomto případě se jedná o obrovské komplexy složené s různorodých typů budov, jako jsou administrativní budovy, bytové domy či budovy vyčleněné pro opravy bojových vozů a skladování

¹³ KADEŘÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. Brownfields: jak vznikají a co s nimi. V Praze: C.H. Beck, 2009. C.H. Beck pro praxi. ISBN 9788074001239.

munice. Tyto komplexy nemají žádné adekvátní využití a jejich okolí je často kontaminováno ekologicky, ale i muničně, a jejich dekontaminace vyžaduje vynaložení nemalých finančních prostředků. V Evropě se lze setkat v centrech měst převážně s budovami administrativního typu (dříve velitelské budovy). Budovy jsou vhodné pro sídlo institucí či obytné komplexy. V blízkosti center se poté nacházejí velké vojenské areály – kasárny, nemocnice, sklady atd. Tyto budovy jsou vhodné především pro přestavby kulturního charakteru.

- **Průmyslové zóny** – do této kategorie spadají hlavně zóny nacházející se v městských oblastech. Vznik brownfields tohoto typu je způsoben hlavně utlumováním těžké průmyslové činnosti a přeorientováním českého průmyslu na lehčí typy. Jedná se často o rozsáhlé komplexy, v nichž mají budovy často různorodé využití. Lze se zde setkat s ekologickou kontaminací a zejména se zastaralými technologiemi.
- **Stavby dopravního charakteru** – jedná se o stavby původně sloužící pro dopravní činnosti (např. nádraží, výpravny, letiště). V České republice se jedná zejména o stavby železničního charakteru, konkrétně se dá hovořit o velkém množství nádraží, která již neplní svůj původní účel. Tento typ brownfields vzniká často dlouhodobě nevhodnou údržbou objektu či modernizací, v jejímž důsledku nemovitost již nemá funkci. Tyto objekty končí demolicí či odprodejem. V zahraničí se lze setkat i s letištním brownfields, kdy se na okraji města otevře nový letištní areál a původní nemá pro svoji rozlohu vhodné využití (např. berlínské letiště Tempelhof). V zahraničí (Londýn, Hamburk aj.) se lze setkat i s brownfields spojenými s vodní dopravou, a to především s moly, skladovacími budovami a dalšími. Tyto budovy mohou být využity k přebudování pro terciální sektor.
- **Pozůstatky těžební činnosti** – v tomto případě je potřeba rozlišovat dva typy těžební činnosti, a to povrchovou a podzemní. V prvním případě se jedná o obrovské plochy, které jsou po těžební činnosti velmi poškozeny. Je potřeba konstatovat, že v tomto případě se jedná o velmi náročnou revitalizaci. Velmi často se přistupuje k zaplavování celé oblasti a jejímu

následnému využívání k rekreačním účelům. Pokud budeme hovořit o podzemní těžbě, zde zůstávají pozůstatky převážně na povrchu a jedná se z velké části o budovy průmyslového charakteru, případně kancelářské budovy.¹⁴

- **Zařízení poskytující služby obyvatelstvu** – tento typ brownfields vzniká poměrně krátkou dobu, a to s ohledem na rychlou změnu ekonomických aktivit a potřeby s nimi spojené. Jedná se o budovy zejména související s komunikací, sportem či rušením veřejných služeb (např. pošt). Jako příklad lze uvést zařízení sportovního typu po Olympijských hrách, která jsou často po skončení této události opuštěna a nechána svému osudu. Tím se jejich celkový stav rychle zhoršuje. Známým případem jsou OH 2004 v Athénách.
- **Komerční brownfields** – obdobně jako u předchozí kategorie vznikají tyto brownfields převážně v tomto století a objevují se ve státech po celém světě. Převážně se jedná o velké komerční objekty (obchodní centra), mohou se objevovat na okraji městských center, ale i přímo v centrech. Vznik je zapříčiněn několika důvody, jedním z důvodů jsou opakující se hospodářské krize a s nimi spojená nižší poptávka, zároveň je důvodem i změna chování zákazníků a jejich přesun na on-line platformy. Jedním z důvodů může být i velká koncentrace těchto objektů na relativně malém území.
- **Rezidenční brownfields** – tato kategorie se objevuje zejména v hospodářsky postižených regionech (v ČR např. Ústecký kraj) či v krajích s vysokou nezaměstnaností. S uvedeným se spojuje pojem urbanizace, kdy právě z menších obcí přechází obyvatelstvo do větších měst, a to především za prací. Pod rezidenčním brownfields si lze představit opuštěné rodinné domy, ale i bytové domy či bytové komplexy o několika domech. Samozřejmě vznik takového typu nemusí být nutně spojen pouze s odchodem obyvatelstva, ale například i se situací, kdy osoba zdědí nemovitost v nějaké neatraktivní oblasti. Přispět ke vzniku

¹⁴ ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. Rekonverze vojenských brownfields. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80-7194-836-5, str. 13.

mohou v některých obcích i samotné radnice či obecní úřady, kdy ze svého rozpočtu nevyčleňují dostatečné finanční prostředky na rekonstrukce. Tyto objekty tak postupně chátrají a jsou později neobyvatelné či přesáhnou pomyslný limit, kdy je taková budova opravitelná.¹⁵

Krom výše uvedených kategorií lze uvést i mnoho dalších, které nelze takto obecně charakterizovat. Jedná se o tzv. hybridní skupiny, jejichž seznam se může nekonečně rozšiřovat. Jako příklady lze uvést nemocniční či zdravotní brownfields, náboženské brownfields či vzdělávací brownfields.

2.1.3 Rozdělení z hlediska ekonomické atraktivity

Toto dělení se soustřeďuje zejména na šance opuštěných objektů na nové využití. Je potřeba rozhodovat, které objekty potřebují podporu z veřejných financí, jak rychle jednotlivé objekty po revitalizaci začnou generovat určitý zisk atd.

- **Projekty s nulovou bilancí „kategorie A“** – brownfields se v této kategorii nacházejí ve velice atraktivní lokalitě, není zde příliš složitá vlastnická struktura a nachází se zde jen velmi málo problémů (ekologické znečištění atd.). Lze tedy konstatovat, že se v této kategorii nevyužívá investic z veřejných prostředků. Pokud jsou veřejné prostředky použity, jedná se spíše o propagační investici či zvýšení výhod pro okolní obyvatele. V zahraničí jsou tyto objekty často označovány jako *whitefields*.
- **Projekty s mírnou podporou „kategorie B“** – tyto projekty se již neobjevují v atraktivních lokalitách a lze zde nalézt určité množství problémů, které je potřeba řešit. Zde se již nelze obejít bez investice z veřejných rozpočtů, protože čistě soukromá investice nemá dostatečnou návratnost a revitalizace by se nemohla bez podpory uskutečnit. Doporučený poměr mezi veřejnou a soukromou investic je 1:5, tedy

¹⁵ KADEŘÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. Brownfields: jak vznikají a co s nimi. V Praze: C.H. Beck, 2009. C.H. Beck pro praxi. ISBN 9788074001239.

soukromý investor musí za každou korunu z veřejného rozpočtu zaplatit korun pět. Na tento typ brownfields by se měla zaměřit převážně místní a regionální samospráva, ale nevylučuje se ani např. celorepublikový zájem. Pro veřejnou intervenci se může samospráva také rozhodnout z důvodu nově vytvořených pracovních míst. Cílem veřejné investice by mělo být zejména dostat brownfields z kategorie B do kategorie A, kde se o ni postará již samotný trh.

- **Nekomerční brownfields „kategorie C“** – jedná se o objekty, skupinu objektů či lokality, kde neexistuje velká naděje na nalezení využití. Mezi hlavní problémy může patřit špatná přístupnost či umístění mimo komerční lokality. Jejich přítomnost nicméně nutí veřejné subjekty do těchto objektů či lokalit určitým způsobem zasahovat. Ať už se jedná o to, že objekt zabraňuje rozvoji obce, o ochranu životního prostředí či o sociální cíle. Samospráva se poté musí rozhodnout, jakým způsobem tyto objekty podpoří z veřejných financí, aby se brownfields přesunuly z kategorie C do kategorie B. Zároveň je nutné si při poskytování investic do tohoto objektu uvědomovat, že zde existuje velice nízká návratnost investice. Pokud se najde zájemce ze soukromého sektoru, financování nejčastěji probíhá 1:1 až 1:4.
- **Nebezpečné projekty „kategorie D“** – v této kategorii se nacházejí takové objekty, u nichž z důvodu havarijního stavu hrozí přímé ohrožení lidského zdraví, případně životního prostředí (např. z důvodu nestability konstrukce se budova může zřítit na veřejné prostranství, ohroženy jsou pozemní a podzemní vody apod.). Výjimečně mohou být do této kategorie zařazeny i takové objekty, které svým vzhledem ničí atraktivitu a zároveň potenciální rozvoj obce. V případě, kdy není znám vlastník či není možné nalézt odpovědnou osobu, jsou veškeré náklady na zabezpečení brownfields placeny z veřejného rozpočtu (tj. daňovými poplatníky).¹⁶

¹⁶ KADEŘÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. Brownfields: jak vznikají a co s nimi. V Praze: C.H. Beck, 2009. C.H. Beck pro praxi. ISBN 9788074001239.

2.2 Vznik brownfields v České republice

Ačkoliv vznik problematiky brownfields můžeme datovat již od středověku, mnohem zajímavější pro diplomovou práci jsou objekty z minulého století. Budeme hovořit konkrétně o dvou obdobích. Nejprve o období po 2. světové válce, poté o době po roce 1989.

Pokud se budeme dotýkat období po 2. světové válce, musíme si uvědomit o jakých druzích brownfields budeme hovořit. Jedná se zejména o vojenské objekty a průmyslové objekty, v nichž se vyráběla munice a další výrobky potřebné pro válečné účely. Nejprve se zaměříme na vojenské objekty, které se nachází po celé Evropě, ať už se jedná o různé obranné budovy (např. síť bunkerů), koncentrační tábory nebo obrovské komplexy kasáren. Často byly tyto objekty ještě několik let po skončení války využívány či udržovány, ale postupem času byly komplexy opuštěny z důvodu absence jejich vhodného využití. Druhou skupinou jsou již nastíněné továrny na munici. Zde je potřeba říci, že se nejednalo o rozsáhlý nárůst počtu opuštěných objektů, protože továrny byly často pouze přebudovány na muničky a po skončení války se opět přeorientovaly zpět na svoji původní výrobu (Škoda Plzeň). Specifikem jsou objekty nacházející se na území Německa, a to konkrétně různé skryté továrny na zbraně či tajné výzkumné prostory.

Českou republiku i celou východní Evropu (státy bývalého Sovětského svazu) zasáhlo, co se vzniku brownfields týče, zejména druhé zmíněné období, a to konkrétně po roce 1989. V tomto období docházelo k transformaci společnosti, která z původně centralizovaného a plánovaného hospodaření přecházela na tržní ekonomiku. Budeme hovořit o třech typech objektů:

- **průmyslové objekty** – velké výrobní podniky se nedokázaly rychle přizpůsobit jiným značkám a výrobním postupům západních značek. Většina podniků nebyla schopna se přizpůsobit a z těchto důvodů přicházely o zákazníky, některé podniky byly nuceny omezit či úplně ukončit výrobu. Výsledkem tohoto kroku bylo opouštění velkých průmyslových areálů či nevyužívání celých areálů. Jednalo se zejména o automobilový průmysl (Liaz, SVA).

- **zemědělské objekty** – po roce 1989 došlo k rozpadu řady Jednotných zemědělských družstev (JZD). Postupem času také upadal vývoz jejich produktů do dříve spřátelených republik. Posledním zásadním krokem byl vstup ČR do Evropské unie a s tím spojené zavedení kvót. V důsledku toho byly rušeny podniky po celé republice. Zřejmě nejznámějším příkladem zániku zemědělského družstva je JZD Slušovice.
- **armádní objekty** – po opuštění našeho území cizími armádami, které operovaly na našem území, došlo k výrazné restrukturalizaci a zeštíhlení počtu objektů ve vlastnictví Armády ČR, docházelo také k úpravě počtu a velikosti jednotlivých vojenských areálů. Je potřeba zmínit, že armáda vlastnila po celém území značný počet těchto areálů. Nyní nemají územně samosprávné celky pro tyto objekty další využití, a ty tak často chátrají. Jednalo se mimo jiné i o sklady civilní obrany, které ztratily svoje využití.

Tyto opuštěné objekty se často nacházejí v centrech českých měst a obcí a pro budoucí rozvoj představují velmi vážný problém. Náklady na revitalizaci jsou velmi vysoké a často na ně nejsou nalezeny dostatečné finanční prostředky – tyto budovy tedy chátrají a zatěžují své okolí.¹⁷

2.3 Proč jsou brownfields problém

Brownfieldy ve městech, ale nejen tam, představují řadu problémů. Velmi často se jedná o problémy, které jsou obtížně řešitelné, a to z důvodu finanční, případně časové náročnosti. Pokud budeme hovořit o problémech, které jsou způsobovány brownfieldy ve městech, musíme se na věc podívat z více úhlů – z hlediska urbanistického a z hlediska životního prostředí.

Problémy spojené s životním prostředím

Problematika životního prostředí je velmi častým jevem, který je v souvislosti s brownfield třeba řešit. V případě, kdy se taková zátěž v nemovitosti či areálu

¹⁷ KADEŘÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. Brownfields: jak vznikají a co s nimi. V Praze: C.H. Beck, 2009. C.H. Beck pro praxi. ISBN 9788074001239.

nachází, je nutné před jakýmkoliv dalším zásahem tuto zátěž odstranit, protože bez této činnosti je další využití takřka vyloučeno. Zda je, či není dané území kontaminováno, nelze přesně určit a zaručit, a to ani případnou likvidací tohoto znečištění. Majitel pozemků musí nechat vyhotovit podrobnou analýzu, aby byla zjištěna charakteristika nebezpečných látek a zadat studii na případnou likvidaci. Pokud budeme hovořit o hledisku územního plánování a stavebního zákona, zde nejsou stanoveny přesné procesy zjišťování a zpravidla rozhoduje v určité věci pouze úředník od stolu.

Ekologické škody často vznikaly za minulého režimu, kdy se ekologie či životní prostředí jako pojem nevyužívalo vůbec, či jen velmi zřídka. Kontaminace se nachází převážně v průmyslových objektech, ale výjimkou nejsou ani vojenské či zemědělské podniky. Často docházelo k vypouštění chemických látek pouze do místní půdy či do umělých vodních nádrží. Výjimkou nebylo uschování odpadu pod zem a následné zasypání. Je tedy možné, že se na případnou kontaminaci nemusí zpočátku přijít a projeví se až v průběhu stavebních či revitalizačních prací. Kontaminace nemusí být pouze chemická, ale v případě vojenských areálů se můžeme setkat i s kontaminací municí. Zde musí být provedena velmi důkladná odborná likvidace, protože případná chyba může poškodit jak životní prostředí, tak lidské zdraví.

Odstranění ekologické kontaminace, jak již bylo několikrát řečeno, znamená obrovskou finanční zátěž pro potenciálního investora. Brownfieldy tím často trpí, a především v menších obcích nemusí najít své další využití. Pokud se již investor rozhodne k likvidaci nebezpečí, musí dále dodržovat pravidla stanovené právními předpisy, které stanovují postupy a standardy pro likvidaci nebezpečí. Dle typu odpadu může být k takovým pracím určena jen kvalifikovaná společnost. O způsobu a postupu čištění nerozhoduje pouze typ znečištění, ale i budoucí účel, ke kterému má pozemek či objekt dále sloužit.¹⁸

¹⁸ ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. Rekonverze vojenských brownfields. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80-7194-836-5, str. 24-25.

Urbanistické problémy

Další problémy, které se pojí s brownfieldy, jsou původem urbanistické. Problémem je zejména poloha, kde se brownfieldy nacházejí. Brownfieldy se velmi často, nikoliv však výlučně, nacházejí na strategických pozicích, které mají velký význam pro rozvoj městských funkcí a případných investic. Pokud si odmyslíme problém spojený s kontaminací, nastává často problém v rámci majetkových poměrů nebo atraktivnosti z pohledu proveditelných projektů na možném území.

Při objasnění, kdy vznikají urbanistické problémy, se musíme ohlédnout do historie, zejména na dřívější rozvoj měst. Města měla často velmi striktně ohraničený prostor, kde může probíhat výstavba. Již ve středověku se město mohlo rozvíjet pouze ve vymezeném prostoru, a to konkrétně v rámci městských hradeb. Musíme ovšem také přihlídnout k faktu, že každá průmyslová budova má určitý životní cyklus. Životní cyklus není zohledňován jen z pohledu stavebního a konstrukčního, je potřeba se také zabývat pohledem ekonomickým. Většina výrobních činností má výrobní cykly a vždy záleží na technickém rozvoji daného oboru – jak moc jde daný obor vpřed či zda se nenašla jeho modernější náhrada. Vznik brownfield často souvisí s doužíváním zařízení či jeho proměnou a je spojen s vývojem městských center. Je tedy zřejmé, z jakého důvodu v dnešní době brownfieldy nacházejí v atraktivních lokalitách v městských center.

Postupem času (jak docházelo v rámci hradebního systému místo a jak byl hradební obranný systém překonán) nastal rozmach městských center i vně tyto hradby. Struktura města se tak stala prostorově dále neomezenou. Časem začala původní města pohlcovat předměstské oblasti, které se začaly připojovat. Tímto efektem dále vznikal proces urbanizace. Naopak proces suburbanizace je možné sledovat v okolí brownfieldových lokalit – z toho pramení vyšší míra urbanizace v předměstských oblastech. Tento efekt může způsobovat do budoucna problém, v krajním případě může dojít až k devastaci a úpadku center měst.

Vyjma urbanizace či suburbanizace mohou brownfieldy představovat i rizika spojené s rozvojem území a komplikace s dopravou ve městě. Další nebezpečí představují technické stavby a jejich konstrukce. Pokud je konstrukce nestabilní,

může negativně ovlivňovat pohyb osob v okolí areálu. Často se můžeme setkat se zvýšenou koncentrací kriminální aktivity v okolí těchto, případně se sociálním vyloučením místních obyvatel. V opuštěných lokalitách se lze setkat i poškozováním objektů či vybavení, které vede ke zhoršování stavu nemovitosti a případně jeho revitalizací. Do urbanistického problému můžeme též zahrnout i estetický vzhled a poškozování okolí. Všechny uvedené faktory mohou více či méně negativně ovlivnit budoucí rozvoj okolí a v případě neřešení často přejít i do závažnějších problémů.

Vznik brownfields z hlediska umístění ve městě

1. **Jádrové oblasti** – jedná se o území původního historického centra. Zde se brownfieldy nenacházejí vůbec nebo velmi zřídka, a to především z důvodu pozdní industrializace a zároveň i přítomnosti těsné zástavby, kde nebylo možné budovat velké objekty.
2. **Centrální oblast** – původní předměstské oblasti a jednotlivá sídla. K městu byly přičleněny v průběhu 19. století a doplnily původní zástavbu. Kolem důležitých dopravních tras vznikalo velmi mnoho průmyslových objektů a areálů. V dnešní době se právě zde nachází mnoho průmyslových brownfields – bytové brownfields z původních dělnických obydlí. Tyto objekty lze z pohledu budoucích investic hodnotit jako velmi atraktivní, a to z důvodu napojení na stávající infrastrukturu.
3. **Okrajová oblast** – prolínání s předchozí oblastí, obdobně jako v předchozí se průmyslové brownfieldy nachází podél důležitých dopravních tahů, zejména železničních.
4. **Kontaktní oblast** – oblast která se nachází za hranicí města. Jedná se zejména o oblasti, které jsou na městské centrum vázány hlavně službami či prací. V tomto území se nachází převážně zemědělské a vojenské brownfieldy. Často se zde přistupuje k výstavbě na zelené louce – tzv. greenfields.¹⁹

¹⁹ ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. Rekonverze vojenských brownfields. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80-7194-836-5, str. 16-21.

3 LEGISLATIVA, FINANCOVÁNÍ A BROWNFIELDS

Tato kapitola je rozdělena do tří podkapitol, a to dle územního řešení problematiky. Konkrétně se kapitoly věnují řešení a financování brownfields z hlediska evropského, národního a regionálního.

Pojem brownfields není v české legislativě pevně zakotven a zmínku o něm nenalezneme v žádném právním předpisu. Zároveň tedy není možné dohledat ani problematiky související s ním. Pokud chceme nalézt informace či zdroje vztahující se k této problematice a revitalizaci brownfields, je potřeba hledat v jednotlivých zákonech. Vždy záleží, z jakého úhlu pohledu chceme na brownfields nahlížet. Tato kapitola je rozdělena na tři části, a to z hlediska územního členění:

- Národní přístup
- Regionální přístup
- Evropský přístup

Životní prostředí

V případě životního prostředí nám jde především o problematiku ekologické a environmentální újmy na životním prostředí. Konkrétně v české legislativě jde o tyto zákony:

- zákon č. 167/2008 Sb., o předcházení ekologické újmy,
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny,
- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

První dva výše zmíněné zákony řeší ochranu přírody a životního prostředí, kdy ve spojitosti s brownfields dochází k velmi časté kontaminaci nebezpečnými látkami a jejich dlouhodobým neřešením, což často ohrožuje přírodu. Poslední z nich naopak řeší, jak bude s brownfields naloženo z hlediska životního prostředí. Z tímto účelem vznikají tzv. „strategie využití brownfields“

Územní plánování

V případě územního plánování a samotného stavebního řádu se řeší především záměr měst a obcí, jak chce s případným brownfields na svém pozemku naložit. Řeší se samotné nástroje, které velmi často napomáhají při regeneraci brownfields. Nemusí se ovšem jednat jen o regeneraci, ale i o demolice a odstraňování staveb. Konkrétně o těchto problémech hovoří zákony:

- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění,
- zákon č. 283/2023 Sb., stavební zákon.

Z mého pohledu lze tento zákon označit za stěžejní, a to především z výše uvedených důvodů – samotná veřejná správa rozhoduje o osudu brownfields na svém území. Pokud budeme citovat přímo z tohoto zákona, zjistíme, že územní plány územně samosprávných celků by měly zajišťovat: „...*předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území*“²⁰. Je potřeba zohlednit, že při psaní této diplomové práce je již ve Sbírce zákonů vydán nový zákon, který výše uvedený zákon č. 183/2006 Sb. nahrazuje. Konkrétně se jedná o zákon č. 283/2021 Sb. stavební zákon, jenž vstupuje v části územního plánování v účinnost od 01. 07. 2023. V §38 je stanoveno, že územní plánování zajišťuje: „*předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje*“.²¹

3.1 Evropské řešení problematiky

V rámci Evropské unie existuje několik dokumentů či agend, které se problematikou brownfields zabývají. Pro začátek je potřeba říct, že v jednotlivých členských státech neexistuje jednotný termín pro pojem

²⁰ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění, §18, odst. 1.

²¹ Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, §38, odst. 1.

brownfields, a napříč Evropou se lze setkat s různými definicemi, jak již bylo několikrát v této práci řečeno.

V rámci Evropské unie také neexistují žádné jednotné normy, které by definovaly kontaminované lokality a případná zdravotní rizika s nimi spojená. I tak je problematika brownfields obsažena v několika strategických plánech a tematických politikách. Zejména je pak zmiňována problematika, kdy mizí zemědělské půdy a půdy přírodních oblastí na úkor brownfieldových ploch. Následné odstavce se pak budou zabývat některými z důležitých dokumentů:

1. **Agenda Evropské unie 2030 pro udržitelný rozvoj a cíle udržitelného rozvoje** – dokument, který vznikl v rámci Evropské komise. Jsou zde zohledňovány tři pilíře udržitelného rozvoje, konkrétně se jedná o snížení dopadu městských činností a s tím související poškozování lidského zdraví, a také zabraňování kontaminace. O brownfieldech se Agenda zmiňuje v souvislosti s jejich přestavbou či revitalizací, je podporována obnova ekosystému a do budoucna se zabraňuje degradaci půdy.
2. **7. Akční program pro životní prostředí** – dokument přijatý Evropským parlamentem a Evropskou radou, jehož cílů mělo být dosaženo do roku 2020. Tento program zahrnuje hlavně ochranu ovzduší, vodstva a půdy a podporuje udržitelný rozvoj. Na tento akční program poté navazuje vize 7.EAP 2050 EU.
3. **7. EAP** – program zaměřující se na zachování přírodních zdrojů a snižování rizika vytváření udržitelných měst. Všechny body jsou v souladu s problematikou brownfields. Dle předpokladů bude 80% obyvatelstva žít do roku 2050 v městských aglomeracích a tím se v některých oblastech může docílit zabírání zeleně. Právě 7. EAP mohou asi nejlépe podporovat přestavbu brownfields a tím podpořit udržitelný rozvoj území.
4. **Evropská směrnice o životním prostředí** – Evropská rámcová směrnice, která řeší kontaminaci palivy či jinými chemickými látkami z různých nádrží. Právě spojení problematiky brownfields s životním prostředím může přinést podporu a revitalizaci těchto oblastí s velkou finanční podporou od Evropské unie.

5. **Městská agenda pro Evropskou unii** – cílem je stimulace růstu a inovací v městských oblastech. Podporuje především lepší regulaci, financování a provádění místních politik. Za prioritní témata jsou označena udržitelné využívání půdy a správně strategické plánování na území měst. S tím souvisí omezení staveb greenfields a zaměření se spíše na vnitřní regeneraci města.
6. **Tematická strategie pro půdu** – přijata již v roce 2016. Obdobně jako již zmíněné agendy či strategie vysvětluje, proč je důležité zachovávat udržitelný rozvoj území, a uvádí důvody pro ochranu vody a půdy. Tato strategie nicméně apeluje především na obnovu již využívané půdy a opětovné využívání již zastavěných ploch.
7. **Strategie Evropské unie pro biologickou rozmanitost do roku 2030** – podpora tzv. Green Dealu (tj. zelená dohoda pro Evropu), podle něž má být Evropská unie do roku 2050 klimaticky neutrální. Strategie může podporovat různé komunity s revitalizací brownfieldu a tím vytvářet ochranu zeleného prostoru. S tím právě často souvisí i snižování tepla ve městech či snižování světelného smogu na obloze. Strategie zmiňuje i vytváření „zelených“ komunitních středisek pro svoji podporu.
8. **Strategie zelené infrastruktury** – podpora nákladově přijatelných řešení na přestavbu. Strategie si bere za cíl budování tzv. „zelené infrastruktury, která má poskytovat veřejné služby. Krom zelených ploch se strategie zmiňuje i o modrých plochách (vodstvo), které mají pozitivně ovlivňovat život v městských oblastech. Právě tyto plochy by měly vznikat na úkor šedých ploch – to znamená opětovné využití brownfields a zapojení veřejnosti do lokálních plánovacích procesů.²²

Jak je z výše uvedených dokumentů i z médií patrné, Evropské unii není lhostejné především životní prostředí. Nicméně s životním prostředím se pojí i problematika brownfields a právě této příležitosti by se měly chopit municipality

²² Morar C, Berman L, Unkart S, Erdal S. Sustainable Brownfields Redevelopment in the European Union: An Overview of Policy and Funding Frameworks. *J Environ Health*. 2021 Nov;84(4):24-31. PMID: 35350129; PMCID: PMC8959022.

či investoři a využívat dotační programy, které Evropská unie, potažmo stát, nabízí.

3.1.1 Evropské dotační programy

V rámci klasických právních norem platí pravidlo, že „znečišťovatel platí“, nicméně u brownfields to ne vždy takto funguje. Mnoho brownfields vzniká po zániku nějakého ekonomického subjektu (převážně po krachu či vyhlášení likvidace), a s tím se pojí i problematika peněz, kdy mnohdy majitel objektu již nemá finanční prostředky pro ekologickou sanaci. Objekty často zůstávají kvůli této zátěži prázdné a nenajde se pro ně vhodné využití. Finanční zátěž poté na sebe přebírají územní samosprávy či soukromí investoři, kteří poté danou nemovitost odkoupí. Vzhledem k mnohdy obrovské finanční zátěži je nutné využívat i jiné finanční prostředky než vlastní rezervy – využívají se tzv. „alternativní zdroje“. Nejčastěji se jedná o formu dotací, případně bezúročných půjček. Nyní se budeme zaměřovat na takové dotační tituly či finanční prostředky, které poskytuje Evropská unie. Je ovšem třeba podotknout, že dotace se velmi často na unijní a národní úrovni prolínají – národní dotační titul je částečně financován z unijních zdrojů a další část poskytuje stát.

Fond soudržnosti Evropské unie

Pro představu zmiňuji dotační tituly mezi roky 2014 a 2020, které podporují revitalizaci brownfields. Jako jeden z prvních dotačních programů je potřeba zmínit Fond soudržnosti Evropské unie, který podporuje investice do životního prostředí, a to hlavně v oblasti dopravní infrastruktury. Krom již zmíněného období je pro tento program stanoveno i druhé období, a to roky 2021-2027. Právě tento fond a politika podporují revitalizaci brownfields, a jak již bylo zmíněno, tento program se poté promítá do plánu členských států během programového období. Pro Českou republiku bylo z tohoto rozpočtu v letech 2014 až 2020 vyčleněno a vyčerpáno 6 258,9 milionů euro. Míra spolufinancování z Evropské dotace může u jednotlivých projektů dosáhnout až 85 %. Pro druhé ze zmíněných

období je vyčleněno celkově 7 389 milionů euro. Na správný legislativní proces dohlíží v tomto směru Evropský parlament.²³

Níže je vložena tabulka, která představuje výši finančních prostředků vyhrazených pro jednotlivé členské státy. Tabulka je rozdělena do dvou částí, a to na základě časového období. Je celkem jasně vidět, že v některých případech je vyhrazená částka mnohonásobně nižší než v případech ostatních. Tento fakt může být způsoben především nevyčerpáním prostředků z předchozího období.

členský stát EU	období 2014-2020	období 2021-2027
Bulharsko	2 278	1 467
Česká republika	6 259	7 389
Estonsko	1 073	952
Řecko	3 240	3 508
Chorvatsko	2 560	1 372
Kypr	299	207
Lotyšsko	1 349	1 204
Litva	2 049	1 645
Maďarsko	6 025	3 015
Malta	217	192
Polsko	23 210	10 750
Portugalsko	2 862	3 846
Rumunsko	6 935	4 094
Slovinsko	895	834
Slovensko	4 168	1 868

Tabulka 2 - přehled dotačního programu Fond soudržnosti EU²⁴

²³ Fond soudržnosti | Fakta a čísla o Evropské unii | Evropský parlament. [online]. Dostupné z: <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/cs/sheet/96/fond-soudrznosti>.

Pokud budeme zkoumat především Českou republiku, je patrné, že množství finančních prostředků vyčleněné pro náš stát v jednotlivých obdobích stoupl řádově o tisíce milionů EUR.

Urban Innovative Action

Dalším fondem Evropské unie je například „Urban Innovative Actions“, který je částečně napojen na již zmíněný Evropský fond udržitelnosti. V tomto programu bylo vyčleněno 372 milionů EUR, a to především pro testování nových řešení v oblasti znečištění půdy a vody. Program je určen především pro městské samosprávy a města, v nichž žije více než 50 000 obyvatel.

V České republice využilo tento fond jediné město, a to konkrétně Ostrava. Vznikl tzv. „Projekt CLAIRO“, který má otestovat kvalitu ovzduší v ostravské aglomeraci. Na tento projekt bylo vyčleněno přes 2 milionů EUR. Při měření byly použity nové senzory a navržena nová aplikace. Měření bylo využito i v oblasti Vítkovických železáren, kde se nachází i jeden typ revitalizovaného brownfields.²⁵

3.2 Národní přístup k problematice

Agentura CzechInvest

V této kapitole bych se rád věnoval agentuře CzechInvest, která je v oblasti brownfields patrně nejvíce aktivní. Tato agentura je státní příspěvková organizace podřízená Ministerstvu průmyslu a obchodu ČR,

vznikla v roce 1992. Jak sama agentura uvádí na svých webových stránkách, její prioritou je především podpora podnikání a investic do průmyslu a obchodu. Podporuje tuzemské podniky v zahraničí a zároveň podporuje zahraniční



Obrázek 2 - Logo CzechInvest ²⁵

²⁴ tamtéž jako 22

²⁵ What is Urban Innovative Actions? UIA Initiative - [online]. Dostupné z: <https://www.uia-initiative.eu/en/about-us/what-urban-innovative-actions> [cit. 16.03.2023].

investory v investicích v České republice. Je důležité zmínit, že jejich podpora se nesoustřeďuje pouze na samotné podniky. Snaží se zároveň propojovat podnikatele a investory s místní samosprávnou na různých územních úrovních.²⁶

Právě tato agentura se zaměřuje i na problematiku brownfields, jelikož právě tyto areály či objekty se často nacházejí v lokalitách vhodných pro investice a podporu rozvoje. Konkrétně ve spolupráci s kraji zpracovala agentura v letech 2005-2007 Vyhledávací studii brownfields. Tato studie našla dohromady 2 355 lokalit přesahujících 100km² rozlohy. Na tuto úspěšnou studii navázala Národní strategie regenerace brownfields a z ní plynoucí Národní databáze brownfields. Agentura nabízí také jednotlivé služby vztahující se k brownfields, jako jsou např.:

- správa Národní databáze brownfields,
- příprava podkladů pro Národní strategii regeneraci brownfields v České republice,
- zpracovávání analýz o brownfieldovém prostředí,
- konzultace ohledně zisku dotací či finanční pomoci pro regeneraci,
- a další.²⁷

Národní strategie regenerace brownfields

Tento strategický dokument, někdy též označován jako NSRB 2024, byl přijat zejména pro roky 2019-2024. Samotný dokument je rozvržen do čtyř tematických částí, z nichž každá nesla několik cílů. Vláda ČR tento dokument vzala na vědomí v roce 2018. Na vzniku strategie se podílelo několik ministerstev, a to konkrétně Ministerstvo průmyslu a obchodu a Agentura CzechInvest, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo zemědělství a Ministerstvo životního prostředí.

²⁶ O nás - CzechInvest. Object moved [online]. Copyright © 1994 [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <https://www.czechinvest.org/cz/CzechInvest/O-nas>

²⁷ Tamtéž jako 25

Tematické oblasti Národní strategie regenerace brownfields

1. Organizace
2. Finanční podpora
3. Územní opatření
4. Vzdělání, výzkum a osvěta

Vizí NSRB je vytvoření jednotného přístupu pro regeneraci brownfields. Především by se jej mělo docílit prostřednictvím finančních programů a kvalitních podmínek, které následně pomohou najít brownfieldovým oblastem nová využití. Takové využití je výhodné pro národní hospodářství, ale i pro samotný rozvoj měst a obcí. Mělo by se zároveň jednat i o finanční podporu z různých úrovní veřejné správy (stát, územně samosprávné celky a další), ale i z fondů mezinárodních. Strategie klade velký důraz na zapojování všech stran a jejich jednotný přístup.

Vzhledem k rozdílným typům brownfields bylo potřeba určit tzv. prioritní kategorie. Každou kategorii poté spravovalo jedno ministerstvo, a to dle své působnosti:

- *Plochy k regeneraci pro funkce průmyslu, strategických služeb a podnikání v kompetenci MPO.*
- *Plochy k regeneraci pro urbánní využití (bydlení, občanská vybavenost a infrastruktura, veřejná prostranství) v kompetenci MMR.*
- *Plochy k asanaci a rekultivaci v oblastech ochrany přírody v kompetenci MŽP*
- *Plochy a objekty pro renovace zemědělských areálů a objektů v kompetenci MZe.²⁸*

²⁸ Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024 [online]. Ministerstvo průmyslu a obchodu a CzechInvest, 2019 [cit. 2023-03-16], str. 12.

1. Organizace

Hlavním cílem této oblasti je podpora, která je založena na spolupráci a výměně informací. Strategie navrhuje, aby bylo přijato několik opatření k této oblasti:

- vznik meziresortní skupiny složené ze zástupců zúčastněných ministerstev, která se bude zabývat regenerací brownfields,
- navázání spolupráce s územně samosprávnými celky,
- vzájemná spolupráce veřejného a soukromého sektoru.

2. Finanční podpora

V druhé oblasti je cílem správně nasměrování finančních zdrojů od dotačních k systémovým, doplněné o podporu z národních zdrojů. Navrhovaná opatření v této kategorii jsou např.:

- zahájení dotačního titulu pro odstraňování brownfields bez dalšího potenciálu,
- celkové zjednoduší podpory pro regeneraci brownfields,
- monitoring využívání financí pro revitalizaci.

3. Územní opatření

V oblasti územního opatření je kladeno za cíl zefektivnit využívání nástrojů územního plánování, stavebního zákona a informací o něm. Správné územní plánování může pozitivně ovlivnit regeneraci brownfields a pomoci celkovému rozvoji města. Navrhovanými opatřeními jsou:

- průběžně aktualizovat Národní databázi brownfields,
- Zohledňovat plochy pro přestavby a vymezovat nové plochy k zastavění.

4. Vzdělání, výzkum a osvěta

Poslední z řešených oblastí si klade za cíl další rozvoj a sdílení získaných zkušeností. Právě pojem brownfields je potřeba stále implementovat mezi laickou i odbornou veřejnost a používat ho ve správném kontextu, což se již dnes částečně děje. Doporučenými opatřeními jsou:

- podpora a propagace problematiky regenerace,
- agentura CzechInvest – zveřejňovat data a informace o brownfieldech.²⁹

Vyhledávací studie pro lokalizace brownfields

Vyhledávací studie, kterou zpracovávala agentura Czech Invest se všemi vyššími samosprávnými celky (vyjma Hlavního města Prahy), byla realizována mezi lety 2005-2007. Do dnešního dne se jedná o jedinou ucelenou přehledovou charakterizaci brownfields v České republice. V této studii byly zohledňovány pouze pozemky s rozlohou přesahující 1-2ha, případně zastavěné plochy o minimální rozloze 500 m². Ve studii nebyla zohledňována kategorie těžebních brownfields.

Celkový počet brownfields, které byly na základě této studie lokalizovány, je 2355. Tyto objekty mají celkovou rozlohu 10 326 ha, průměrná rozloha jedné brownfieldové lokality činí přibližně 4,4ha. Dle odhadů je v České republice mnohonásobně více brownfields, než tato studie uvádí. V roce 2004 bylo uváděno číslo 8500-11700 lokalit typu brownfield o rozloze čítající 27 – 38 tisíc ha.

Předcházející využití lokality	Procentuální četnost	Počet lokalit
Zemědělství	34,9 %	821
Průmysl	33,3 %	785
Občanská vybavenost	12,9 %	304
Armádní objekty	6,4 %	151
Cestovní ruch	0,9 %	22
Bydlení	4,0 %	95
Ostatní, jiné	7,5 %	177

Tabulka 3 - předcházející využití lokalit³⁰

Jak je z výše uvedené tabulky patrné, při vyhledávací studii bylo nejvíce brownfields dříve využíváno v zemědělském průmyslu. Pokud se na tuto skutečnost zaměříme z historického hlediska, můžeme ji hodnotit jako logickou, a to především z důvodu existence velkého počtu Jednotných zemědělských

²⁹ Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024 [online]. Ministerstvo průmyslu a obchodu a CzechInvest, 2019 [cit. 2023-03-16], str. 14-22.

³⁰ Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024 [online]. Ministerstvo průmyslu a obchodu a CzechInvest, 2019 [cit. 2023-03-16], str. 75.

družstev ve 20. století. Tato družstva velmi často nezvládla pád železné opony a následnou privatizaci.

Druhá tabulka přibližuje, jak by mohly být jednotlivé brownfieldové lokality do budoucna využity dle druhů podnikání. Při seznamování se s touto tabulkou je důležité si uvědomit, že má spíše doporučující charakter a záleží vždy na průzkumu dané lokality a následného zhodnocení budoucího potenciálu.

Nejvhodnější budoucí využití lokality	Procentuální četnost	Počet lokalit
Smíšená průmyslová funkce	20,8 %	490
Smíšená městská funkce	20,7 %	488
Průmysl	16,5 %	389
Občanská vybavenost	12,4 %	292
Smíšená zemědělská funkce	11,4 %	268
Zemědělství	7,0 %	166
Bydlení	4,2 %	100
Cestovní ruch	2,3 %	54
Veřejná zeleň	0,6 %	13
Jiné	3,5 %	82

Tabulka 4 - nejvýhodnější budoucí využití lokality ³¹

Zároveň studie uvádí poměr, ve kterém typu vlastnictví různé typy brownfields jsou, zejména se vlastnická struktura rozlišuje na soukromou a veřejnou. Studie uvádí, že cca. 70 % brownfieldových lokalit je v soukromém vlastnictví. V roce 2014 měla proběhnout aktualizace Vyhledávací studie pro lokalizace brownfields, ale dosud žádná další celonárodní studie provedena nebyla. Na základě této studie vznikla následně národní databáze, o které hovoří následující kapitola.

Národní databáze brownfields

Jak již bylo zmíněno, správcem Národní databáze brownfields je Agentura CzechInvest, jejímž hlavním účelem je poskytovat přehled o aktuálním počtu a vývoji jednotlivých lokalit. Samotná databáze je poté dělena do dvou sekcí, a to neveřejné a veřejné části. Veřejná část této databáze má sloužit jako nabídka pro

³¹ Tamtéž jako 29.

potencionální investory a jejich investice. Druhá, neveřejná, část slouží pro účely statistiků, dále pak eviduje, jak se brownfieldy revitalizují a jak funguje jejich podpora. Celkově se v databázi nachází cca 3500 brownfieldových lokalit, veřejnosti je přístupných necelých 500 z nich. Problém nastává především při přidávání nových lokalit, jelikož majitel musí lokalitu do této databáze zadat a tím umožnit investorům nahlížet do této lokality.³²

3.2.1 Finanční podpora ze strany státu

Jak bylo již zmíněno v části o podpoře ze strany Evropské unie, je potřeba si uvědomit, že národní fondy a programy jsou často spolufinancovány ze strany Evropské unie, čímž se finanční programy prolínají. Krom podpory ze strany státu mohou fungovat i tzv. projekty „PPP“, tj. Public Private Partnership, kde se kombinují finance ze soukromého a finančního sektoru, a je možné takto podporovat revitalizaci brownfields.

Regenerace brownfields pro podnikatelské využití

Program, chceme-li dotační titul, pro projekty brownfields, které se nacházejí ve vlastnictví obcí či měst. Program je určen pro celou Českou republiku, vychází z Národního plánu obnovy a zaštituje jej Ministerstvo průmyslu a obchodu. Částečně je financován ze zdrojů Evropské unie.

Program, jehož cílem je především podpořit revitalizaci území se starou stavební zátěží (tzn. jakýkoliv typ brownfields). Cíl může být naplněn několika způsoby – dotační program dovoluje konkrétně dva:

- **Projekt Demolice a výstavba budovy** – demolice starých objektů a výstavba nových, energeticky šetrných, na jejich místě.
- **Projekt Renovace** – provedení renovace stávajících nemovitostí.

Každý z uvedených projektů má stanovená technická kritéria, která jsou stanovena v příloze dotačního programu. Celkově je v programu po aktualizaci vyčleněno 550 milionů Kč. V tomto programu již bylo ukončeno přijímání

³² Brownfieldy jsou velkou příležitostí, jak nastartovat růst regionů | konstrukce.cz. Úvod | konstrukce.cz [online]. Copyright © Copyright 2002 [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <https://konstrukce.cz/realizace-staveb/brownfieldy-jsou-velkou-prilezitosti-jak-nastartovat-rust-regionu-1152>.

nových žádostí o podporu (k 23.9.2022), ale samotná realizace může probíhat až do konce roku 2026. Celkově program využilo 21 projektů a rozděleno bylo cca 525 milionů Kč.³³

Program Smart Parks for The Future

I v tomto případě se jedná o dotační titul od Ministerstva průmyslu a obchodu. Obdobně jako v předchozím titulu se zaměřuje na obce a kraje. Rozdílem proti programu Regenerace brownfields je především fakt, že brownfieldy nejsou prioritní záležitost. Co se týče podpory, jedná se pouze o jednu z možností, kam může podpora směřovat. Jako stěžejní se v tomto případě dá označit především rozvoj infrastruktury vč. 5G sítě. Realizace projektu může probíhat mezi lety 2020 až 2026. V programu je celkově připraveno 2,5 miliardy Kč.³⁴

Program SFPI „NPO Brownfieldy“

Z mého pohledu jde asi o největší aktuální dotační program na revitalizaci brownfields, který spravuje Státní fond podpory investic zřizovaný Ministerstvem pro místní rozvoj. Na rozdíl od dvou předcházejících projektů mohou z tohoto programu čerpat vedle samosprávných celků i podnikající právnické osoby.

Program typu „malé projekty“ se vztahuje na stavební úpravu s neurčitou stavební zátěží. Je zaměřen na objekty vyčleněné pro veřejné aktivity typu vzdělávání a sport, kulturu či složky integrovaného záchranného systému. Druhou možností je odstranění staré zátěže a vznik přírodního úložiště hliníku. Výše dotace je od 3 milionů korun až do 30 milionů korun, a to s podmínkou, že minimálně 90% dotace musí být vynaloženo na úpravu energetické náročnosti. Dotaci na malé projekty mohou čerpat samosprávné celky.

Pokud budeme hovořit o dotacích na velké projekty určené pro právnické osoby, zde je možné čerpat peníze na stavební úpravu či nástavbu opět se stavební

³³ Program Regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití | MPO. Ministerstvo průmyslu a obchodu [online]. Copyright © Copyright 2005 [cit. 16. 03. 2023]. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/program-regenerace-brownfieldu-pro-podnikatelske-vyuziti--266492/>.

³⁴ Smart parks for the Future - BROWNFIELDY CZ. Úvod - BROWNFIELDY CZ [online]. Copyright © 2018 BROWNFIELDY CZ. All Rights Reserved. [cit. 16. 03. 2023]. Dostupné z: <https://www.brownfieldy.eu/financni-podpora/program-na-podporu-podnikatelskych-nemovitosti-a-infrastruktury/>.

zátěží. Druhá z možností je odstranění a stavba nové budovy, ale s využitelností veřejně prospěšné činnosti – kultura, sport či ochrana obyvatelstva. V tomto případě je hranice financování nejméně 30 milionů a nejvíce 500 milionů Kč. U úprav musí být obdobně jako dříve 90% peněz využito na splnění energetické náročnosti budovy.³⁵

Příjem žádostí v tomto dotačním titulu probíhá od 20. 02. do 20. 04. 2024. Stejně jako předchozí dva programy, je i tento program spolufinancován z fondů Evropské unie, konkrétně se jedná o program „*Recovery and Resilience Facility – RRF*“. Prostředky jsou rozdělovány prostřednictvím Národního fondu obnovy.

Program Expanze

Forma pomoci nemusí existovat pouze ve formě dotačních titulů, ale existují i podpory v oblasti zvýhodněných úvěrů pro menší a střední podnikatele. Jedním z nich je program Expanze od Českomoravské záruční banky, který se zaměřuje na podporu podnikání. Zvýhodněné úvěry lze využít např. na výstavbu či modernizaci a revitalizaci skladovacích hal či administrativních budov. Úvěry jsou poskytovány s výhodným či nulovým úrokem.³⁶

3.3 Regionální přístup k problematice

Mnoho regionů i velkých měst často přistupuje k problematice brownfields odlišně. Nejzásadnějším důvodem je většinou nutnost podrobnějšího zmapování stavu nevyužitých lokalit na daném území. Právě regiony a města jsou často limitovány dostupnými finančními zdroji, které na podporu mohou vynaložit. Pro financování projektů se ve většině případů musí použít prostředky ze státních či evropských dotačních projektů, které jsou pro místní samosprávy vyčleněny. Velmi často jsou na regionální úrovni využívány zde působící Regionální rozvojové agentury. Jedná se o neziskové agentury, které společně vytváří tzv. síť rozvojových agentur ČR. Tyto agentury mají za úkol poskytovat poradenské

³⁵ NPO brownfieldy - SFPI. Home - SFPI [online]. Copyright © 2022 [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <https://sfpi.cz/npo-brownfieldy/>.

³⁶ Bezúročné investiční úvěry pro podnikatele - NRB. Úvodní stránka - NRB [online]. Copyright © 2023 NRB [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <https://www.nrb.cz/produkt/expanze/>.

služby místním samosprávám. Stěžejními činnostmi jsou tvorba analýz, pořádání vzdělávacích akcí a pomoc s přípravou dotačních a rozvojových programů.

Jako ukázkou práce Regionální rozvojové agentury bych v oblasti brownfields zmínil zejména tu z Jihomoravského kraje.



Obrázek 3 - logo projektu Brownfieldy ³⁶

Tato agentura má zřízenou vlastní místní databázi, v níž jsou jednotlivé objekty přehledně popsány, je zde zobrazeno i jejich umístění v mapovém prohlížeči. Samozřejmostí je uvedení stavu, ve kterém se daná nemovitost nachází, a zda vykazuje ekologickou zátěž pro svoje okolí či pro případné investice. Na druhou stranu je také nutné zmínit, že aktualizace neprobíhá v častých intervalech. Dle zdrojů uvedených na této databázi proběhla poslední aktualizace v roce 2020. ³⁷

Územní plánování

Jedním z nástrojů, pomocí něhož mohou města pozitivně ovlivňovat brownfieldy, je správně nastavený územní plán. Jedná se o dokumentaci, kterou vydává zastupitelstvo obce, přičemž se musí řídit určitými zásadami. Územní plán je vydáván jako opatření obecné povahy, což znamená, že tento akt má omezenou místní platnost (platnost na území obce) a směřuje vůči předem neurčenému počtu účastníků.

Následně vzniklý územní plán je závazný pro rozhodování v územním řízení. Můžeme si představit, že na určitém prostoru nemůže být umístěna stavba, která je v přímém rozporu se schváleným územním plánem. Jak již bylo zmíněno, problematiku legislativně upravuje zákon č. 183/2006 Sb. o územní plánování a stavebním řádu. Zpracování územního plánu územně samosprávného celku je

³⁷ Brownfieldy. Brownfieldy [online]. Copyright © 2023 [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <https://www.brownfieldy-jmk.cz/o-projektu/>.

často složitý proces a začíná rozhodnutím zastupitelstva o pořízení územního plánu.³⁸

Samotný územní plán tvoří po obsahové stránce určitý koncept, jak se může dané území dále vyvíjet. Plán vždy určuje využití pozemku pro konkrétní využití a stanovuje, za jakých podmínek je to možné. Neurčuje se pouze druh výstavby, ale může se také jednat o výškovou regulaci budov (např. budova v památkové zóně nesmí přesahovat výšku 2 nadzemních podlaží). Tento plán také vymezuje zastavěné území a jednotlivé plochy, které jsou do budoucna:

- zastavitelné, lze si představit zejména plochy, kde může probíhat výstavba,
- přestavby,
- pro veřejně prospěšné stavby, kdy u těchto ploch může hrozit vyvlastnění.

Postup pro vydání územního plánu:

1. rozhodnutí zastupitelstva o pořízení či změně územního plánu
2. návrh zadání územního plánu a jeho projednání
3. návrh územního plánu
4. veřejné projednávání územního plánu
5. samotné vydání územního plánu

Může nastat případ, že se bude chtít veřejnost k projednávání nového či pozměněného územního plánu vyjádřit. Takto se může postupovat poté, co je návrh takového územního plánu zveřejněn veřejnou vyhláškou – obvykle na úřední desce či elektronické úřední desce. Po takovém zveřejnění je možné u pořizovatele uplatňovat písemné připomínky. Pořizovatel je povinen se těmito připomínkami zabývat a vypořádat se s nimi. Pořizovatelem územního plánu může být sama obec, a to za předpokladu, že disponuje kvalifikovaným úředníkem pro územně plánovací činnost. V případě, že takového úředníka obec nemá, je potřeba se obrátit na obec s rozšířenou působností, která takovým

³⁸ Územní plán - pojem a závaznost - Frank Bold Advokáti. [online]. Dostupné z: <https://www.fbadvokati.cz/cs/clanky/336-uzemni-plan-pojem-a-zavaznost>.

pracovníkem disponuje. Za pořizovatele nelze považovat zastupitelstvo ani obecní úřad.

Neméně důležité je i veřejné projednávání návrhu územního plánu. Projednávání se musí konat nejdříve 15 kalendářních dnů od doručení (tj. zveřejnění na úřední desce). K veřejnému projednávání je potřeba přizvat samotnou obec, dotčené orgány (např. na úseku životního prostředí), sousední obec a krajský úřad, do jehož působnosti daná obec spadá. Po seznámení veřejnosti s územním plánem mohou majitelé dotčených pozemků podat námítky.

Samotné vydání územního plánu je schvalováno zastupitelstvem obce. Vždy je potřeba ověřit, zda nedošlo při návrhu plánu ke kolizi s jinými plány, a to na krajské úrovni či z hlediska celkové politiky územního rozvoje. Konkrétně se jedná o krajské Zásady územního rozvoje, případně je nutno brát zřetel na územní plány okolních obcí. Pořizovatel musí po dobu čtyř let od vydání předkládat v periodických intervalech zprávu o uplatňování územního plánu. Tato zpráva může být použita jako podklad pro následnou úpravu územního plánu. Bránit se proti územnímu plánu může veřejnost např. pomocí přezkumného řízení, které provádí nadřízený správní úřad (tj. krajský úřad). Veřejnost k němu může podat podnět, zahájení řízení je však na uvážení krajského úřadu a zahajuje se z moci úřední.³⁹

3.3.1 Finanční podpora na regionální a místní úrovni

Finanční podpora na regionální a místní úrovni funguje velmi sporadicky, dokonce lze říct, že neexistuje téměř vůbec. Je to dáno především skutečností, že samosprávní celky nemají dostatek prostředků na opravu či revitalizaci brownfieldových lokalit ve svém vlastnictví. Samotné samosprávní celky musí čerpat dotační prostředky z unijních a národních programů a nemají možnost podporovat investory finanční cestou. Ovšem podporu lze realizovat i jinými způsoby, a to například levným odkupem nemovitosti za účelem její revitalizace, čímž dochází k podpoře udržitelného rozvoje území.

³⁹ Územní plán - pojem a závaznost - Frank Bold Advokáti. [online]. Dostupné z: <https://www.fbadvokati.cz/cs/clanky/336-uzemni-plan-pojem-a-zavaznost>.

4 PŘÍKLADY BROWNFIELDS

V této kapitole se chci zaměřit především na ukázkou revitalizací a úpravy brownfieldových lokalit v České republice, ale i ve světě. Cílem je zejména zhodnotit a představit, jak jednotlivá města či státy k problematice přistupují, z jakých zdrojů jsou revitalizace financovány. Je potřeba také zhodnotit stav před a po zásahu, případně jak (pozitivně či negativně) ovlivnila revitalizace celkový ráz města a pomohla k udržitelnému rozvoji.

4.1 Mezinárodní příklady brownfields

Jako první bych se rád věnoval brownfields na mezinárodní úrovni. A to jak v rámci Evropské unie, tak i mimo ní.

4.1.1 Elektrárna Battersea – Velká Británie /UK/

Výstavba započala v roce 1929, přičemž samotný projekt byl rozdělen na dvě samostatné etapy. První z těchto etap byla dokončena v roce 1935, jednalo se o cihlovou budovu s ocelovým rámem, jejíž komín dosahoval úctyhodné výšky 101 metrů. Na samotném návrhu budovy a na její výstavbě se podílel Gles Gilbert Scott, který je známý především návrhem londýnských červených telefonních budek. Krom této zmíněné elektrárny vznikala ještě další uhelná elektrárna Bankside. V obou případech se jednalo o elektrárny, které byly součástí Národní elektrické soustavy. Druhá část elektrárny započala výstavbu v roce 1944 a dokončena byla v roce 1955. Z architektonického hlediska se jednalo o totožnou budovu, která byla vystavena vedle I. etapy. Na rozdíl od první etapy byla druhá část vystavena v méně honosném stylu, a to z důvodu nedostatečných finančních prostředků.⁴⁰

V roce 1980 dostala elektrárna tzv. II. status památkově chráněné budovy, který označuje budovy, které mají historický význam a jsou zohledněny v budoucím plánovacím procesu. Provoz elektrárny byl přerušen mezi lety 1983 a

⁴⁰ Restoring the Power Station | Battersea Power Station. Battersea Power Station [online]. Copyright ©BATTERSEA POWER STATION [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <https://batterseapowerstation.co.uk/about/heritage-safeguarding-our-heritage/>.

2012 – elektrárna v těchto skoro 30 letech změnila několikrát majitele. Důvodem ukončení provozu bylo především neúnosné zvyšování nákladů na údržbu a s tím související neefektivnost výroby elektřiny. Obdobně jako při samotné výstavbě, byla i zde nejprve zavřena v roce 1975 první část. V již zmíněném roce 1983 pak byla uzavřena i druhá část.

V průběhu let bylo naplánováno několik revitalizací a projektů řešících, jak elektrárnu znovu využít. Byla například odstraněna i původní střecha, ale po krachu investora již nová vystavena nebyla a interiér zůstal napospas vnějším vlivům. Až v roce 2012 se dostala do vlastnictví skupiny současných akcionářů, kteří se rozhodli pro přeměnu elektrárny na multifunkční areál, který má návštěvníkům poskytnout zábavu, nakupování, hotel, rezidenční část, kancelářské prostory a mnoho dalšího. Samotná rekonstrukce započala o rok později (tj. 2013), přičemž rekonstrukce probíhala s ohledem na samotnou historii budovy, v původních halách byly zanechány portálové jeřáby a v některých částech i původní stroje či ovládací zařízení. Původní čtyři komuny musely být kvůli nestabilitě strženy, ale místo nich byly vystaveny věrné kopie. Je také zároveň potřeba zmínit, že téměř celá budova byla při revitalizaci rozebrána, a to z důvodu nahrazení původních cihel v celkovém počtu 1,75 milionů cihel. Z historického a architektonického hlediska byly pro jejich výrobu použity původní výrobní technologie.⁴¹



Obrázek 5 - elektrárna Battersea po revitalizaci⁴⁰



Obrázek 4 - interiér Battersea po revitalizaci⁴⁰

⁴¹ V Londýně se znovu otevřela budova elektrárny Battersea - CzechCrunch. CzechCrunch - Hlavní zdroj informací moderního člověka [online]. Copyright © 2014 [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <https://cc.cz/v-londyne-se-znovu-otevrela-budova-elekrarny-battersea-byla-symbolem-pokroku-i-kritiky-kapitalismu/>.

Celý projekt byl rozdělen do osmi částí, a to vždy s ohledem na chráněnost budovy. Neprobíhala jen revitalizace samotné elektrárny, ale i jejího okolí, dále byla realizována dostavba dalších budov v okolí, v nichž byla zahrnuta kina, divadla, rezidenční budovy a další. V samotné elektrárně vzniklo obchodní centrum, kongresové sály a mnoho dalšího. V rámci samotné přestavby bylo přihlíženo i k udržitelnému rozvoji území a k životnímu prostředí. Jako příklad mohu poukázat na ochranu druhů ptáků, kteří si elektrárnu zvolili za své hnízdiště, dále se na některých vystavěných objektech nachází hnědé střechy, které mají pomoci při hnízdění brouků. V rámci udržitelnosti je nutné zmínit vznik ohromného množství nových pracovních míst, podporu místní ekonomiky, ale hlavně zpříjemnění a zatraktivnění lokality okolo této technické památky.

Revitalizace tohoto průmyslového brownfields vyčerpala dle dostupných zdrojů finance v celkové hodnotě 9 miliard britských liber. Všechny finanční prostředky byly poskytnuty z ryze soukromých zdrojů od samotných akcionářů – za pomoci bankovních úvěrů u bank po celém světě.⁴²

4.1.2 Zóna Pieper, Lutych – Belgie /BE/

Jako zástupce brownfieldové lokality, která byla revitalizována za pomoci dotačních prostředků v rámci Evropské unie, můžeme uvést lokalitu Pieper, která se nachází v belgickém Lutychu. Majitelem této zóny je přímo město Lutych a nachází se ve čtvrti St. Leonard. Samotná čtvrť zažila svoji největší slávu v 18. a 19. století, kdy se zde nacházela velká část uhelného (těžkého) průmyslu. Iniciativa pro přebudování této lokality vznikla již v roce 1995, ale z důvodu nedostatečných finančních prostředků nebyla revitalizace dokončena.

Cílem tohoto projektu bylo přebudování celé čtvrti, v níž se nenacházel pouze jeden brownfield. V celé lokalitě se jich ale nacházelo hned několik. Na území mělo vzniknout mnoho zelených ploch, veřejně dostupné bydlení, ale cílem bylo i podpořit místní podnikatele, případně přilákat investory zajímající se o zelenou energii. Samotná výstavba revitalizace probíhala až do roku 2010, a to za vedení místní agentury „SPI+“, kterou založil samotný region jako prostředek pro

⁴² Tamtéž jako 40.

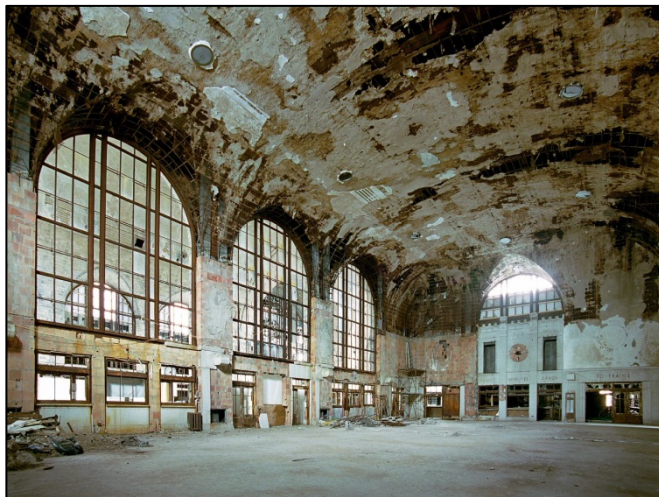
ekonomický rozvoj. Ta odkoupila pozemky Pieper, zajistila úklidové práce, následný prodej i správcoství pozemků.

Celková obnova dle dostupných zdrojů stála 1 423 000 EUR, přičemž z dotačních titulů Evropské unie bylo čerpáno 963 800 EUR, a to konkrétně z Evropského fondu pro regionální rozvoj (ERDF). Pokud chtěla jakákoliv firma či investor v této lokalitě vlastnit pozemek, bylo nutné dodržet tzv. „urbanistickou chartu“, která stanovovala podmínky pro stavbu, ale i ekologické podmínky včetně hospodaření s energiemi. Mezi prvními zájemci, kteří zónu Pieper využili, byly firma na výrobu solárních panelů a truhlářská firma.⁴³

4.1.3 Nádraží Canfranc – Španělsko /SPA/

Jako poslední příklad ukázky zahraniční revitalizace byl vybrán dopravní brownfield na španělsko-francouzské hranici. Budeme hovořit o železniční stanici Canfranc. Nádraží začalo vznikat v mezidobí světových válek, konkrétně v roce 1923, a svojí velikostí se mělo jednat o druhou největší stanici v Evropě. Samotná budova byla dvoupatrová o délce 240 metrů. V budově se nacházel hotel, tři restaurace, ordinace nebo holič. Je potřeba dodat, že budova se nachází v malém městečku v Pyrenejském pohoří. Velikost a služby byly takto dimenzovány z důvodu očekávání velké frekvence pohybu lidí, která měla být způsobena rozdílným rozchodem kolejí ve Francii a Španělsku.

Samotné zprovoznění proběhlo roku 1928, ale z důvodu velké hospodářské krize a občanské války byl provoz na trati zastaven. Další rána přišla za 2. světové války,



Obrázek 6 - nádraží Canfranc před revitalizací⁴³

⁴³ Pieper Site - timbre project. Home - timbre project [online].⁴³Copyright ©2005 [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <http://www.timbre-project.eu/en/pieper-site.html>.

kdy byla trať poničena. Tato trať nebyla nikdy plně opravena, poslední zkázou stanice pak byla nehoda a poškození trati v roce 1970.

Budova samotného nádraží začala tedy brzy pustnout, až do roku 2006 byla volně přístupná a čelila vandalům. Samotná stanice se stala kulturní památkou v roce 2007. Doprava do stanice byla obnovena v roce 2010, ale již nebyla využívána původní budova. Vlastníkem budovy se stala místní regionální vláda (Aragonská vláda). Od roku 2018 se začaly dávat dohromady plány na opětovné zprovoznění stanice, ačkoliv již ne v původních prostorách – byly opraveny původní nákladní haly, do nichž byla nová stanice přesunuta. Původní nádražní budova měla být přebudována na hotel. Za pomoci Evropského fondu pro regionální rozvoj byla zprovozněna mezinárodní linka. Tím začala obnova exteriéru stanice a postupně i práce na opravě interiéru.⁴⁴

Samotná rekonstrukce nádražní budovy stála 27 milionů EUR a krom hotelu se zde nachází obchody a železniční muzeum. Budova byla opravena tak, aby byl zachován její starý vzhled, a to jak z exteriéru, tak i interiéru. Byl vybudován bazén a několik restaurací. Hotel byl otevřen počátkem roku 2023 a nese název „Canfranc Estación“. Celá obnova byla dle dostupných zdrojů financována ze soukromých rozpočtů. Nicméně je potřeba zmínit, že hotel by nemohl vzniknout za podpory místní samosprávy a Evropské unie, která se podílela na zprovoznění železniční tratě.⁴⁵

4.2 Příklady brownfields v České republice

V rámci celé České republiky, jak již bylo několikrát řečeno, se nachází velmi mnoho brownfieldových lokalit v různém stádiu poškození. V posledních letech, především díky podpoře Evropské unie, se lze setkat s velkým množstvím revitalizací, nelze ovšem říci, že je toto množství dostatečné. Tato podkapitola

⁴⁴ Případ obřího železničního nádraží Canfranc aneb pyrenejský Titanic slaví 90 let [online]. Copyright ©2018 [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <https://ct24.ceskatelevize.cz/svet/2514058-pripad-canfranc-aneb-pyrenejsky-titanic-slavi-90>.

⁴⁵ Podívejte se: Největší vlaková stanice v Evropě se změnila v luxusní hotel - Seznam Zprávy. [online]. Copyright © Seznam Zprávy, a.s. [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-podivejte-se-nejvetsi-vlakova-stanice-v-evrope-se-zmenila-v-luxusni-hotel-226240>.

představí několik brownfields v České republice v různých fázích revitalizaci či její přípravy.

4.2.1 Vítkovické železářny – Ostrava

V rámci této diplomové práce zajisté nelze vynechat jednu z nejznámějších brownfieldových lokalit v České republice. Jedná se o oblast Dolních Vítkovic v Ostravě. Jde o areál, který je svojí velikostí světovým unikátem. Samotnou oblast lze rozdělit na tři části, ale pro účely této práce je pro nás zásadní oblast, kde již není provozována průmyslová a těžební činnost. Konkrétně se jedná o tyto tři části:

- černouhelný důl (Důl Ansaln),
- koksovna,
- vysokopecní provoz (známe pod „Ostravské Hradčany“).

Železářny byly založeny v roce 1828 a pro uspokojování energetických potřeb při zpracování železa se přistoupilo k hlubinné těžbě uhlí v blízkosti areálu – tak vznikl důl Ansaln. Následovalo vybudování první vysoké pece a založení dalšího dolu – celkově se zprovoznilo v areálu šest vysokých pecí.⁴⁶

V 90. letech minulého století byla postupem času ukončována činnost v areálu. Nejprve v roce 1992 skončila činnost v dolu Hlubina, v roce 1998 následoval konec výroby železa v Dolních Vítkovicích, a to celkem po 162 letech. Po ukončení provozu výše zmíněných objektů zůstal obrovský areál opuštěn a dlouho se přemýšlelo, jak ho produktivně využít.

V roce 2002 byl celý areál prohlášen za národní kulturní památku, a to za podpory společnosti Vítkovice a Památkového ústavu. Oblast Dolní Vítkovice je také zapsána na evropském seznamu památek, který podporuje rozvoj památek a pomáhá získávat pro danou oblast mnoho finančních zdrojů na její podporu. Celá oblast samozřejmě trpěla silnou kontaminací způsobenou desetiletými těžkého průmyslu, bylo nutné zde provést rozsáhlé sanační práce. Součástí sanačních prací byla i demolice několika těžce poškozených a dále nevyužitelných budov.

⁴⁶ O Dolních Vítkovicích - Dolní Vítkovice. Dolní Vítkovice - světově unikátní areál v srdci Evropy [online]. Dostupné z: <https://www.dolnivitkovice.cz/o-dolnich-vitkovicich/>.

Samotné práce na revitalizaci započaly v roce 2008, kdy bylo vytvořeno zájmové sdružení, které se skládalo z několika firem (vlastníků areálu), ale i Technické univerzity v Ostravě – tak vzniklo „Sdružení DOV“. Zájmové sdružení využívalo pro revitalizaci zdroje z národních a unijních dotačních programů. Celkově byla do roku 2020 z Evropské unie poskytnuta více než jedna miliarda a dvě stě milionů korun. Současně byly poskytnuty zdroje z veřejných rozpočtů (Moravskoslezský kraj, město Ostrava), a to ve výši necelých 200 milionů korun. Soukromé zdroje tvořily pouze 70 milionů korun, celkově tedy bylo využito 1,556 miliardy korun.⁴⁷

Tyto prostředky byly využity převážně na obnovu a rekonstrukci původních budov. Při vytváření projektu bylo hlavní prioritou zpřístupnit areál široké veřejnosti, podpořit technologické obory a vzdělávání. Hlavním projektem byla při začátku revitalizace stavba „science centra“, kde jsou veřejnosti představovány fyzikální pokusy, nachází se zde kinosál, učebny, a v průběhu celého roku se uskutečňují zajímavé přednášky. Druhou budovou, kterou je potřeba s areálem spojovat, je budova bývalého plynojemu. Budova byla přestavěna na velké multifunkční centrum se sálem o kapacitě 1505 míst, čímž se stala vzdělávacím a kulturním centrem. Krom velkého sálu se zde nachází i několik dalších učeben. Opravou neprošly pouze budovy, ale i okolí, aby se zde mohly uskutečňovat akce světového měřítká. Příkladem může být známý hudební festival Colours Of Ostrava, kam se každoročně sjíždí desetitisíce hudebních fanoušků z celé Evropy.

Pokud mohu hodnotit revitalizaci tohoto areálu, je nutné poznamenat, že jde o ideální a velmi zdařilou přestavbu brownfields. Ostravě a oblasti Dolních Vítkovic přispěla k udržitelnému rozvoji území i pro další generace. S tím se pojí i výhody, které přináší cestovní ruch, který areál jistě výrazně podporuje. Je zároveň nutné vyzdvihnout i nová pracovní místa, která areál poskytuje.

⁴⁷ Dolní Vítkovice - světově unikátní areál v srdci Evropy [online]. Copyright © 2009 Jiří Zerzoň [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: https://www.dolnivitkovice.cz/wp-content/uploads/2020/02/Katalog_DOV_web.pdf.

4.2.2 Brownfieldové lokality – Plzeň

Další uvedené příklady brownfieldových lokalit budou pocházet z Plzně. Plzeň jsem vybral ze dvou důvodů. Prvním z nich je mé rodiště v Plzni a s ním spojený blízký vztah k městu, druhým je fakt, že diplomová práce je tvořena v rámci Západočeské univerzity v Plzni. V Plzni lze nalézt několik lokalit, které lze označit jako brownfieldové, některé jsou již po revitalizaci, v dalších revitalizace probíhá a některé na svoji opravu ještě vyčkávají.

Kulturní dům Peklo

V současné době jde zřejmě o jeden z nejvíce skloňovaných brownfields v rámci Plzně. Jedná se o soubor tří na sebe navazujících staveb, z nichž každá byla vybudována v jiném období. Původní velký sál byl vystavěn na počátku 20. století. Další přístavba byla provedena mezi lety 1937-1939, kdy byly spojeny oba dosavadní objekty. V době komunismu byl KD Peklo využíván pro komunistické sjezdy. Následně v roce 2001 musel být kulturní dům uzavřen a převeden do majetku Statutárního města Plzně. Město muselo provést nutné opravy a zřídilo zde i muzeum k oslavě ukončení 2. světové války. Ve vlastnictví města je objekt až do současné doby, bohužel při plánované rekonstrukci v roce 2018 byl zjištěn havarijní stav objektu a objekt musel být uzavřen. Konkrétně se jednalo o velmi závažný stav trámů a střechy, hrozilo dokonce zřícení. Objekt je od té doby uzavřen a nepořádají se zde žádné kulturní akce. Je potřeba poznamenat, že sál je svojí kapacitou jeden z největších v Plzeňském kraji.⁴⁸

Pro kulturní dům se aktuálně hledají finanční prostředky, v úvahu připadá i nabídnutí objektu k odprodeji soukromému investorovi. Je nutné podotknout, že objekt je chráněnou kulturní památkou a případná rekonstrukce musí proběhnout pod dohledem památkářů. Žádný soukromý investor se zájmem o odkup se do řízení nepřihlásil a budova tak stále zůstává v majetku města Plzně. Město i po průzkumu veřejného mínění přichází s rekonstrukcí tohoto kulturního domu. Z městského rozpočtu bylo uvolněno zatím 6 milionů korun (pouze na studii

⁴⁸ Město Plzeň chystá rekonstrukci kulturního domu Peklo | Plzeň. Český rozhlas Plzeň [online]. Copyright © 1997 [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <https://plzen.rozhlas.cz/mesto-plzen-chysta-rekonstrukci-kulturniho-domu-peklo-8922684>.

proveditelnosti a projektové dokumentace). Prioritou nemá být celková rekonstrukce, ale pouze odstranění nejzávažnějších problémů, které umožní znovuotevření velkého sálu pro kulturní akce. Kulturní sál vykazoval závady již několik let před jeho uzavřením a tento stav byl ze strany města ignorován. Na objektu byly dlouhodobě prováděny jen nejnútnejší opravy i přes to, že pronájmy generovaly určitý zisk. Například v roce 2018, kdy jsme si sál pronajmuli pro potřeby maturitního plesu, bylo vytápění řešeno stále přikládáním do kotle, ve špatné kondici byly i toalety, obdobně jako celý sál. Město tento stav ignorovalo a nechalo objekt zchátrat do dnešní podoby. Nebojím se konstatovat, že se jedná o obrovské selhání ze strany politiků, kompetentních úředníků, kteří se starají o správu majetku města Plzně. Může být pouze otázkou, kam putovaly peníze pocházející z pronájmu sálu.

Techmania science center

Příkladem úspěšného brownfieldu je objekt nacházející se v areálu „Škodovky“ – Techmania Science Center. Budovy, kde se aktuálně toto centrum nachází, jsou označovány za jedny z nejstarších škodováckých hal, které se v areálu nacházejí. Jedná se o železobetonovou budovu postavenou firmou Müller&Kapsa. Budova byla využívána pro opravu lodních děl, výrobu a montáž lokomotiv a dalších. V 90. letech minulého století byla budova opuštěna a nebylo pro ni nalezeno žádné využití. V těsné blízkosti se nachází další budova, která fungovala jako závodní jídelna, později opravna automobilů, a to až do 80. let minulého století. Pro opravu budov byla založena obecně prospěšná společnost, přičemž se jedná o jednu z forem neziskových organizací. Tato organizace vznikla za podpory Západočeské univerzity v Plzni a firmy Škoda. Provoz první budovy byl započat v roce 2013, a poté byla díky podpoře z dotačního programu Výzkum a vývoj pro inovace otevřena budova planetária. Je potřeba dodat, že podpora neplynula pouze z Evropské unie, na provozu se podílí i územní samospráva jako např. Plzeňský kraj či Město Plzeň.⁴⁹

⁴⁹ O Techmanii | Techmania Science Center. [online]. Dostupné z: <https://techmania.cz/cs/o-nas/>.

Komorní divadlo a sídlo Krajského výboru KSČ v Plzni

Komorní divadlo v Plzni je další kulturní památkou, kterou lze označit za budovu v dezolátním stavu (brownfield). Samotná budova se nachází přímo v centru města, v dolní části Americké třídy. Historie tohoto divadla se datuje do roku 1867, ale pro účely této práce nás bude zajímat až nynější budova z 60. let 20. století, kdy se původní kino v Prokopově ulici změnilo na komorní scénu plzeňského divadla. Otevření proběhlo v roce 1965. Z hlediska památkové ochrany nemá budova žádného významu, protože se jednalo o klasickou funkcionalistickou budovu minulého století s nevzhlednou přístavbou vybudovanou v roce 1980. Kapacita samotného sálu byla 444 míst, v objektu se nacházel divadelní klub, zkušebny a další prostory.

Zlomový okamžik přišel v roce 2014, kdy bylo u příležitosti Evropského hlavního kulturního města otevřeno Nové divadlo, kam se přesunula celá scéna. Na budovu navazuje budova bývalého Krajského výboru KSČ, která je také opuštěná. I tato budova je ve vlastnictví Statutárního města Plzně. Soubor těchto budov je do dnešního dne opuštěn a, nebojím se použít toto slovo, hyzdí dolní část Americké třídy a okolí, přitahuje také nepřizpůsobivé občany. Obdobně jako u Kulturního domu Peklo se i zde pokoušelo město o odprodej nemovitostí, bohužel bez úspěchu. Otázka řešení těchto budov je prozatím uzavřena a její další osud je nejistý.⁵⁰

Areál pivovaru Světovar

Tuto kapitolu bych rád zakončil představením velmi úspěšné revitalizace, která za poslední dobu v Plzni proběhla. Jedná se o areál pivovaru Světovar. Celý tento areál sloužil pro vaření piva a jeho výstavba se datuje mezi roky 1910 až 1912. V areálu se vařilo pivo až do roku 1931, kdy bylo vaření piva ukončeno, a to z důvodu hospodářské krize a konkurence, která v Plzni existovala. Po 2. světové válce se areál využíval pro skladovací účely, a to až do devadesátých let 20. století. Do roku 2003 byl pivovar v majetku Ministerstva obrany. O odkup

⁵⁰ Databáze divadel / Divadelní architektura v Evropě. [online]. Copyright © 2023 [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <https://www.theatre-architecture.eu/cs/db/?theatreid=24>.

zchátralého areálu se přihlásilo město a od té doby patří areál Statutárnímu městu Plzeň. Roku 2008 byl areál označen za kulturní památku.

Město mělo s areálem několik záměrů, od zřízení Archivu města Plzně po vybudování multikulturního centra. Záměr na využití areálu vznikl v roce 2017 a zahrnoval opravu ležáckých sklepů a bývalých správních vil. Město Plzeň jako samosprávný celek dosáhl na čerpání dotačního programu EU, konkrétně bylo čerpáno z „*Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost*“ a to ve výši 181 milionů Kč.⁵¹

Tyto dvě budovy patří po rekonstrukci k jednomu z nejmodernějších technologických parků. Objekt byl navržen zejména pro pronájem kanceláří pro podnikatele či start-upy. V objektu lze také nalézt testovací místnosti, přednáškové a zasedací prostory k pronájmu. Unikátem je vodní nádrž o hloubce 10 metrů vytvořená pro testování nových technologií. V areálu se nachází i mateřská školka a stravovací zařízení. Tento projekt, krom pozitivního ovlivnění svého okolí, může přinést prospěch Plzni jako celku, jelikož ve městě mohou vznikat nové firmy či se sem některé firmy přesunou. Tyto firmy poté občanům poskytnou odborné pracovní pozice.

Samozřejmě se nejedná pouze o zmíněné objekty, ale v Plzni se nachází mnoho dalších areálů a budov v dezolátním stavu. Mezi další příklady může patřit:

- původní městské lázně na nábřeží,
- volná plocha po zbourání bývalého kulturního domu na Americké třídě,
- areál bývalých kasáren na Slovanech.

Pokud budeme hovořit o první uvedené budově městských lázní, která je v samotném centru města, je třeba uvést, že tato historická budova po dlouhá léta chátala ve vlastnictví soukromého investora. Nyní je ve vlastnictví města a probíhají některé studie proveditelnosti.

⁵¹ archiweb.cz - V Plzni byl otevřen Technologický park TechTower. archiweb.cz [online]. Copyright © Archiweb, s.r.o. 1997 [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <https://www.archiweb.cz/n/domaci/v-plzni-byl-otevren-technologicky-park-techtower>.

5 HOLÝŠOV A BROWNFIELDS

Poslední kapitola této diplomové práce se zaměřuje na jednu konkrétní obec, chceme-li základní územně správní celek. Cílem této kapitoly je představit, jak může či nemůže obec ovlivňovat revitalizaci brownfields ve své správním území. Je také potřeba si uvědomit, že se nemusí jednat vždy pouze o chybu vedení města, ale o systémový problém.

Při výběru města bylo zohledněno několik faktorů. Zejména bylo žádoucí, aby se ve správním území nacházelo alespoň jedno brownfieldové prostředí, které není žádným způsobem revitalizováno. Dalším aspektem byl můj osobní vztah k dané obci, případně jakýkoliv kontakt s vedením města. Posledním, neméně důležitým aspektem byla dlouhodobá problematika a neřešená situace v areálu.

Po dlouhé úvaze jsem pro tuto kapitolu vybral obec Holýšov, nacházející se v Plzeňském kraji. K tomuto městu mám osobně velmi blízký vztah a zároveň velké množství informací a materiálů, které mohu využít v souvislosti s blízkou osobou na městském úřadě.

5.1 Poloha města

Město Holýšov leží na toku řeky Radbuzy, konkrétně na jejím pravém břehu. Pokud budeme hodnotit polohu města z celostátního hlediska, lze město nalézt v západní části České republiky. V případě lokalizace města v Plzeňském kraji, je potřeba nalézt Plzeň a vydat se směrem na jihozápad. Město Holýšov spadá od 01.01.2021 do okresu Plzeň-jih v Plzeňském kraji, do tohoto roku spadal Holýšov do okresu Domažlice.⁵²

Ke změně došlo zejména z důvodu, že Holýšov spadá do Stodského správního obvodu (obec s rozšířenou působností). Nicméně Stod spadá do okresu Plzeň-jih, tudíž se jeho správní území rozkládalo ve dvou okresech, což v některých případech mohlo způsobovat problémy. Změna proběhla konkrétně

⁵² Současnost města Holýšova: Město Holýšov. Město Holýšov: Titulní stránka [online]. Dostupné z: <https://www.mestoholysov.cz/soucasnost%2Dmesta%2Dholysova/d-1010/p1=5083>.

pouze u 18 obcí z celé České republiky a stalo se tak na základě zákona č. 51/2020 Sb., o územně správním členění státu.⁵³

5.2 Historie města

Historie města se datuje od roku 1273, kdy se lépe hodí označení osada. Tato osada byla spravována blízkým chotěšovským klášteřem. V období husitských válek byla ves rozdělena do držení okolní šlechty, a to až do roku 1623. Po zrušení kláštera roku 1782 byla celá ves koupena rodem Thurn-Taxis, v jehož vlastnictví byla až do roku 1919. Největší rozmach zažila malá obec po roce 1897, kdy byla ve vsi založena sklárna, jedna z největších v tehdejší monarchii. Ve 30. letech minulého století při tehdejší hospodářské krizi byl provoz sklárny zastaven a objekt ponechán prázdný. Pohnutý osud město v průběhu 2. světové války, kdy byl opuštěný areál přebudován na muniční továrnu, kde vykonávali práci váleční zajatci. V roce 1944 byl v blízkém statku zřízen ženský koncentrační tábor, celkový počet pracujících zajatců a nuceně nasazených dělníků se pohybuje okolo 8 tisíc. V roce 1960 získal Holýšov statut města a zároveň i svůj vlastní znak, jehož aktuální podoba vznikla v roce 1993. Městem zároveň prochází železniční trať v úseku (Praha-)Plzeň-Domažlice-SRN, zároveň městem prochází i důležitá silnice I. třídy, a to konkrétně I/26 v úseku Plzeň – Folmava.⁵⁴

5.3 Brownfields na území města

Aktuálně lze na území města nalézt dvě lokality či areály, které lze vést pod termínem brownfields, konkrétně se jedná o:

- Areál bývalé továrny SVA Holýšov,
- Areál bývalých kasáren Holýšov.

⁵³ Od Nového roku se sjednotilo územní členění státu - Ministerstvo vnitra České republiky. Úvodní strana - Ministerstvo vnitra České republiky [online]. Copyright © 2023 Ministerstvo vnitra České republiky, všechna práva vyhrazena [cit. 13.03.2023]. Dostupné z: <https://www.mvcr.cz/clanek/od-noveho-roku-se-sjednotilo-uzemni-cleneni-statu.aspx>.

⁵⁴ Historie města: Město Holýšov. Město Holýšov: Titulní stránka [online]. Dostupné z: <https://www.mestoholysov.cz/historie-mesta/d-1009>.

Z pohledu této diplomové práce je zajímavější první zmíněný, a to továrna SVA Holýšov, kterou si představíme v další kapitole jak z hlediska historie, tak současného vývoje tohoto areálu a následně budoucí doporučení.

5.4 SVA Holýšov

Areál bývalé továrny SVA Holýšov se nachází takřka v centru města. Celková rozloha současného areálu se přibližuje k 20 hektarům a z laického pohledu by se dalo říct, že zabírá cca 1/7 rozlohy města. Nejprve bych rád přiblížil historii areálu, protože výrobní areál má za sebou bohatou výrobní historii.



Obrázek 7 - vyznačení areálu SVA Holýšov

Zdroj: www.mapy.cz

5.4.1 Historie

První tovární budovy byly na místě současného areálu vybudovány již v 19. století, a to konkrétně v roce 1897, přičemž se jednalo se o sklářský závod. Majitelem byla tehdy rodina Zieglerova, součástí výstavby byla i vlaková vlečka. Po výstavbě se jednalo o jednu z největších skláren tabulového skla v tehdejších

Rakousku-Uhersku, a to až do roku 1926. Ukončení provozu sklárny se datuje k roku 1937 – zánik způsobily následky hospodářské krize.⁵⁵

V průběhu 2. světové války neměl areál slavnou budoucnost a Němci na místě bývalé sklárny zbudovali muniční závod „*Metallwerke Holleischen*“, který vyráběl leteckou a protileteckou municí. V areálu pracovaly německé ženy, ale i váleční zajatci. V důsledku nedostatku pracovní síly byl v blízkosti areálu vybudován ženský koncentrační tábor, kde byly ženy nuceny vykonávat nucené práce v muniční továrně. Objekty byly za války těžce poškozeny a do řady budov po konci války zatýkalo.

Po konci 2. světové války se v objektu usídlily Kovodělné závody Holýšov, jednalo se pouze o krátkou etapu továrny. Pouhý rok po konci druhé světové války byla společnost znárodněna a současně začleněna pod nový podnik Zbrojovka Brno – národní podnik, a to z důvodu historie podniku při 2. světové válce a jeho strojního vybavení. Z pohledu státu byla zajímavá i lokalita, zejména z důvodu přítomnosti rozsáhlého sídliště Výhledy vybudovaného Němci, které mohlo být využito k ubytování nových pracovních sil. Zbrojovka Brno vlastnila areál velice krátce a v roce 1948 přešel rozsáhlý Holýšovský areál pod majetek „*Škodových závodů – strojírenské oddělení plzeňského závodu s označením provoz 69 – Holýšov*“. Právě po převzetí závodů do majetku Škodových závodů proběhla rozsáhlá rekonstrukce areálu a byly zařízeny výrobní stroje, avšak výrobní program, který měly závody připraveny, se nikdy neuskutečnil. V roce 1951 celý již opravený areál opět mění majitele, jímž se stávají „*Československé závody pro výrobu strojů*“. Jejich plánem bylo zřídit samostatný národní podnik, a to konkrétně „*Holýšovské strojírny – národní podnik*“.⁵⁶

I tento záměr však brzo selhal a k 30. 07. 1951 přišlo Ministerstvo těžkého průmyslu s novým programem, který lze označit za konečný, protože tato výroba se nakonec spojila s Holýšovským areálem až do jeho konce. V areálu se usídlil národní podnik Autorenova Praha, pracovní náplní nově zřízené pobočky byla

⁵⁵ Holýšovský zpravodaj. Holýšov: Městský úřad, vydání březen 2021.

⁵⁶ Holýšovský zpravodaj. Holýšov: Městský úřad, vydání prosinec 2021.

oprava vozidel, konkrétně autobusů, zároveň však i armádní zakázky. Po krátkém období se opět změnil vlastník, avšak jednalo se pouze o „restrukturalizaci“, kdy byla pobočka Holýšov převedena pod nově vzniklou firmu Československých automobilových oprav (ČSAO). Výrobní program zůstává obdobný, tedy výroba náhradních dílů pro značky Škoda, Tatra či Praga. V roce 1954 byl podnik opět včleněn do jiného národního podniku a to do „Státní výroby autodílů“, známé pod zkratkou SVA.⁵⁷

Nyní se dostáváme do období, kdy výrobní areál zažívá největší slávu a rozkvět, ať již pod samotnou SVA či následujícími podniky. Do roku 1958 byly v areálu prováděny pouze generální opravy, od roku 1958 se však zavedla výroba nových karosérií. V průběhu let dostával podnik mnoho zakázek na různorodou výrobu komponentů či aut. V Holýšově se poté od roku 1967 vyráběly autobusy typu „Škoda 706“ známé hlavně pod označením RTO. Současně s tímto se vyráběly i přívěsy za tento autobus. V roce 1969 byl poté opraven 10 000. autobus v Holýšově, tehdy v areálu pracovalo téměř 1800 pracovníků. (Holýšovský zpravodaj únor 2022). Za rok 1970 bylo vyprodukováno z areálu úctyhodných 1057 hotových autobusů RTO a 1048 požárních stříkaček a mnoho další techniky. Rozvoj závodu znamenal i rozvoj města, kdy v Holýšově vypukly stavební práce na výstavbě nového sídliště.⁵⁸



Obrázek 8 - snímek areálu za doby Liaz⁵⁶

V roce 1972 byl podnik začleněn pod podnik Praga – Závody Klementa Gottwalda. Bohužel nová výroba neprobíhala dle plánu, podnik opět změnil svoji strukturu a byl začleněn pod „Liberecké automobilové závody v Jablonci nad

⁵⁷ Holýšovský zpravodaj. Holýšov: Městský úřad, vydání leden 2022

⁵⁸ Holýšovský zpravodaj. Holýšov: Městský úřad, vydání únor 2022

Nisou“, známé také pod pojem *Liaz*. V rámci tohoto období vznikají v areálu nové objekty jako nová lisovna, nové výrobní haly či trafostanice. Město se i díky těmto rozhodnutím mohlo ekonomicky rozvíjet. Tento majitel zůstává v Holýšově až do roku 1991, kdy se z podniku stává odštěpný závod.⁵⁹

Poslední odstavec se bude věnovat závěru výrobního areálu, kdy v roce 1992 byl podnik privatizován a vznikl podnik SVA Holýšov. V této době byla namontována výrobní linka na autobusové karoserie, která byla v průběhu let rozšiřována. Jak již bylo běžné v 90. letech 20. století, nebyly firmy připravené na otevřený trh a konkurenci ze zahraničí. Jednotlivé výrobní programy byly postupně utlumovány. V areálu společnosti se usídlila společnost EvoBus, GmbH a to až do roku 2002, kdy přes trať otevřela nový areál, kam svoji výrobu přestěhovala. V průběhu let opouštěli pracovníci brány podniku, v němž v roce 2008 pracovalo již pouze 90 zaměstnanců. Konec SVA Holýšov a.s. a zároveň i výrobního areálu se datuje k 31. 03. 2009, kdy bylo vyhlášeno konkurzní řízení a podnik opustilo posledních 25 zaměstnanců.⁶⁰

5.4.2 Současný stav a majitelé

Areál roku 2007 přešel pod současného majitele, kterým je společnost INVESTMENT § PROPERTIES a.s. se sídlem Masarykova 31, Brno. Bohužel dle dostupných zdrojů nelze přesné převzetí či jeho okolnosti ověřit, dle informací, které společnost uvedla, je však záměrem výrobu v SVA do budoucna zachovat. Nicméně nový majitel nechal v objektu do roku 2009 působit společnost SVA Holýšov, a.s., která měla v areálu výrobní závod.⁶¹

Firma INVESTMENT § PROPERTIES a.s. část výrobního závodu pronajala společnosti z Plzně, která některé haly ještě opravila a provozovala v halách určitou činnost. Tato činnost nicméně ustala v roce 2010, kdy byl podnik nadobro opuštěn. Majitel areálu se snažil pro výrobní a kancelářské prostory najít vhodného nájemce, ale bez úspěchu. Vzhledem ke stavu výrobních hal a

⁵⁹ Holýšovský zpravodaj. Holýšov: Městský úřad, vydání duben 2022.

⁶⁰ Holýšovský zpravodaj. Holýšov: Městský úřad, vydání květen 2022.

⁶¹ tamtéž jako 60.

finančním nárokům majitele žádná firma neprojevila zájem, v areálu se tehdy již nenacházelo ani žádné výrobní či strojní zařízení. Jakmile ustala v budovách činnost a s tím i vytápění, začaly starší budovy rychle chátrat a kovová konstrukce korodovat, postupem času začaly podléhat i novější budovy. Ke zkáze budov přispěla i kriminální a trestní činnost, která v nehlídaném areálu probíhala.

V roce 2017 bylo přistoupeno k demolici několika budov v severní části areálu, mimo jiné se jednalo o specifickou elektrárnu, lisovnu a další skladovací plochy. Spolu s demolicí objektů probíhala i demontáž posledních zbylých lisů a jiných zařízení, které nemohly být ukradeny.⁶² Dle katastrálního úřadu a mapy je cca 80 % areálu v současné době ve vlastnictví již zmíněné firmy INVESTMENT § PROPERTIES a.s., zároveň při podrobnějším průzkumu zjistíme, že severní část pozemku je ve vlastnictví jiného majitele, a to konkrétně společnosti POK – Česká realitní skupina s.r.o. se sídlem v obci Jaroslavice. O způsobu přepsání není vzhledem k soukromoprávnímu vlastnictví možné dohledat žádné informace. Dle historických zdrojů se jedná o oblast, kde je potencionálně největší ekologická kontaminace.

5.4.3 Budoucnost areálu

Celková budoucnost areálu je v současné době nejasná a ze strany majitelů není možné zjistit jejich aktuální postup či budoucí záměr. Zmíněné vlastnické firmy nemají v době psaní této diplomové práce žádné webové stránky s uvedeným telefonním kontaktem či emailem. Je potřeba také upozornit na vzájemnou propojenost těchto dvou firem. Při bližším zkoumání ve veřejných rejstřících lze zjistit spojitost jmen v těchto firmách.

Pokud budeme hovořit o firmě INVESTMENT § PROPERTIES, firma vznikla v roce 2007, tedy pouze dva roky před úpadkem firmy SVA Holýšov, a.s. Následně rok po zániku firmy SVA Holýšov, a.s. je do společnosti jako předseda představenstva jmenován JUDr. Jan Juračka, který byl ve společnosti SVA Holýšov, a.s. veden jako člen představenstva a následně v roce 2015 i jako likvidátor. V současné chvíli je předsedou představenstva společnosti

⁶² tamtéž jako 60.

INVESTMENT § PROPERTIES a.s. osoba jménem Ing. Karel Macháček, který byl ve společnosti SVA Holýšov, a.s. zainteresován již od roku 2002 až do jeho likvidace v roce 2017. Ovšem nejvíce zajímavé je jméno JUDr. Jaroslav Macháček, který je ve firmě INVESTMENT § PROPERTIES a.s. veden jako jediný akcionář se 100 % vlastnictvím akcií, a to v celkové hodnotě 67 milionů korun. Tato osoba byla od samého počátku firmy SVA Holýšov, a.s. vedena jako předseda dozorčí rady, a to až do roku 2008 (tedy pouhý rok před koncem výrobní činnosti).⁶³

Nyní je potřeba se přesunout k firmě POK – Česká realitní skupina s.r.o, kde figuruje jako jediná jednatelka firmy Marta Pokorná z Českých Budějovic. Tato skutečnost není sama o sobě nijak zvláštní, při bližším zkoumání lze ovšem zjistit, že majitelem společnosti je firma MPM-GAS s.r.o. z Jaroslavovic, kde je opět jako jediná jednatelka vedená paní Marta Pokorná. Osoba paní Pokorné poté vystupuje jako jednatelka několika málo společností. Pokud se zaměříme na historii některých společností, kde je uvedena jako jednatel, dostaneme se ke spojitosti s osobami figurujícími ve společnosti INVESTMENT § PROPERTIES a.s., konkrétně se jedná o jména JUDr. Jaroslav Macháček či paní Drahoslava Jurečková.⁶⁴

Samozřejmě výše uvedené skutečnosti mohou být pouze náhodného charakteru. Bohužel při bližším prozkoumávání lze zjistit, že zánik firmy SVA Holýšov a.s. nemuselo být náhodné, ale mohlo se jednat o plánovanou činnost. Ovšem je potřeba říci, že zde se již pohybujeme na hraně možných teorií, a úmyslem této diplomové práce není je publikovat.

Co je samozřejmě zajímavější je záměr, se kterým společnost INVESTMENT § PROPERTIES a.s. přišla v roce 2021, a tím byl záměr pod názvem Holýšov, Industry Park⁶⁵ vystavět dvě skladovací haly v areálu SVA o celkové rozloze 23 924 m². Tento záměr byl na základě schvalovacího procesu

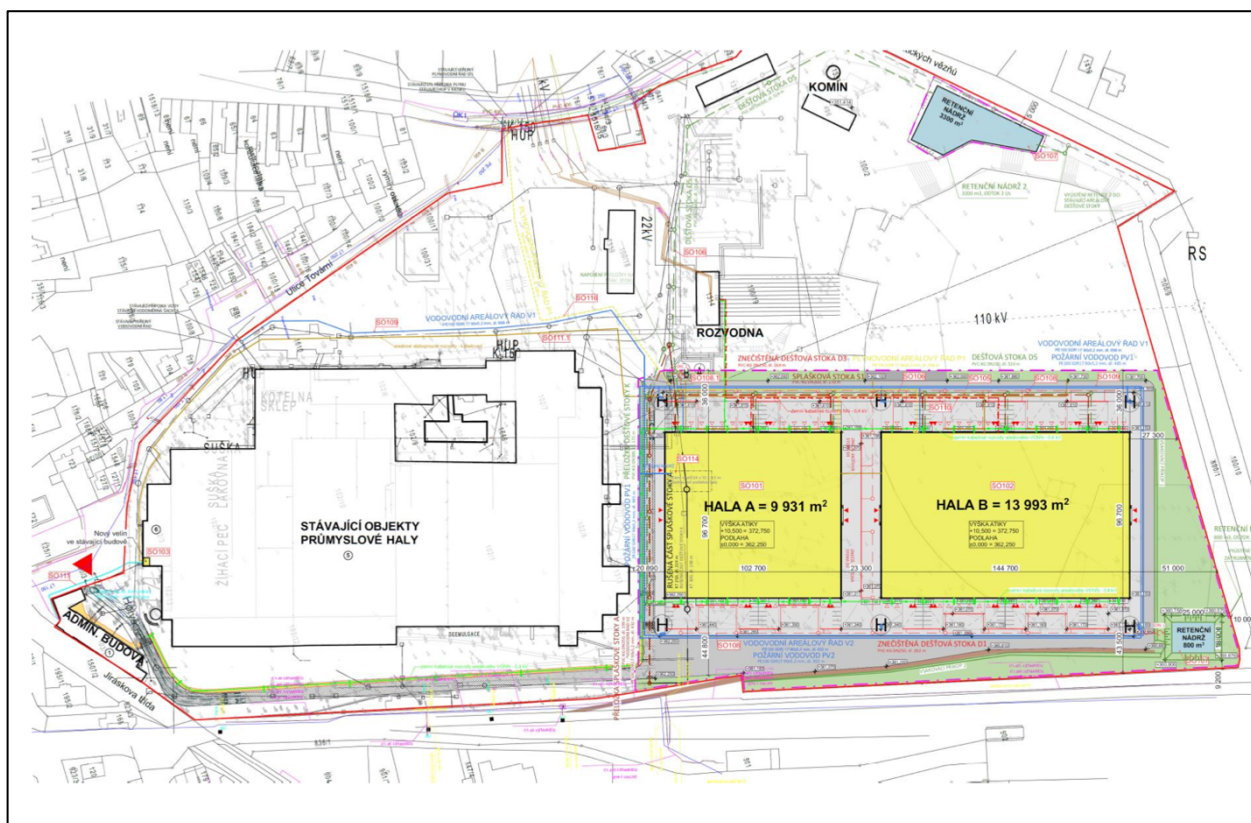
⁶³ JUSTICE -. Veřejný rejstřík: Titulní stránka [online]. Dostupné z: <https://www.justice.cz>.

⁶⁴ JUSTICE -. Veřejný rejstřík: Titulní stránka [online]. Dostupné z: <https://www.justice.cz>.

⁶⁵ Holýšov, Industry Park, Informační systém EIA. [online]. Dostupné z: https://portal.cenia.cz/eiasea/download/RUIBX1BMSzE5NjfaW5mWmppc3RvdmFjaURPQ18zNjg4NTg2NzQ3MDk2MjQxMTkwLnBkZg/PLK1969_infZjistovaci.pdf.

projednáván Krajským úřadem Plzeňského kraje – odbor životního prostředí. Ten prověřoval, zda musí být stavební záměr předán do posouzení vlivů na životní prostředí. V tomto rozhodnutí je jmenována zajímavá pasáž od České inspekce životního prostředí spojená se samotnou sanací prostoru areálu:

- *“upozorňuje na skutečnost, že dosud nebyly ukončeny sanační práce, prováděné v souvislosti s odstraňováním staré ekologické zátěže na lokalitě SVA Holýšov v Holýšově na základě rozhodnutí České inspekce životního prostředí, Oblastního inspektorátu Plzeň, Oddělení ochrany vod, vydaného dne 15. 5. 2000 pod č. j.: 3/OV/864/00/Hs.*
- *– konstatuje však, že v místech, kde mají být dle oznámení záměru vybudovány nové haly, již byly sanační práce provedeny, a tak realizace oznámeného záměru není v rozporu s nutným dokončením sanačních prací.“⁶⁶*



Obrázek 9 - plánek Industry Parku⁶³

⁶⁶ Holýšov, Industry Park – vyjádření odboru životního prostředí, Informační systém EIA. [online]. Dostupné z: https://portal.cenia.cz/eiasea/download/RUIBX1BMSzE5NjfaW5mWmppc3RvdmFjaURPQ18zNjg4NTg2NzQ3MDk2MjJxMTkwLnBkZg/PLK1969_infZjistovaci.pdf.

Dle uvedeného je zřejmé, že bývalý průmyslový areál je stále v některých místech značně kontaminovaný, a sanační práce nikdy nebyly ukončeny. Dále lze říci, že sanační práce jsou aktuálně úspěšně ukončeny jen v lokalitě výstavby nových skladovacích hal. Z osobní návštěvy areálu je potřeba podotknout, že v areálu v současné chvíli nejsou k vidění žádné stavební stroje či jiné viditelné práce. Pokud se vrátíme zpět k plánovanému Industry Parku, bylo vytvořeno tzv. „Oznámení záměru“, kde je přesně uveden záměr, který investor s projektem má, vč. Hlukových výpočtů a dalších informací. Z tohoto dokumentu, lze získat i plánek provedení výstavby dvou průmyslových hal. Je potřeba zmínit, že projekt se nachází na pozemcích obou již zmíněných firem.

Prostudováním záměru lze poté zjistit, že plánované zahájení stavebních prací na nových halách je naplánované na rok 2021, dokončení bylo poté v plánu v roce 2023. Vzhledem k aktuálnímu stavu, kdy neprobíhají žádné stavební práce, nelze říci, že se projekt vyvíjí dle předchozího plánu. Jiný stavební záměr aktuálně není znám. Tudíž lze předpokládat, že areál nějakou dobu ještě brownfieldovou lokalitou zůstane.

5.4.4 Návrh na možná řešení

Návrhů na možná řešení je samozřejmě mnoho a má více možných variant, je zapotřebí ovšem zohlednit několik okolností, které na budoucí řešení mohou mít vliv. Jedním faktorem je stále nevyřešená ekologická kontaminace areálu, dalším pak možné ovlivnění blízkostí hlavní silnice a železniční trati. Určitou roli může hrát i zastaralá infrastrukturu, a to jak dopravní, tak např. vodovodní.

Právě vzhledem k nedořešené situaci ohledně ekologické zátěže není oblast vhodná pro rodinné domy se zahradou, a to hlavně v severní části areálu. První z uvažovaných variant je areál znovu průmyslově využít. Stávající průmyslové haly by bylo možno opravit, ale vzhledem k délce, kdy jsou opuštěny, je spíše předpoklad pro jejich kompletní demolici. Na jejich místě by poté mohl vyrůst průmyslový park i s výhodným napojením na železniční síť. S plánovanou opravou a elektrifikací železničního svršku by mohly firmy sídlící v areálu využívat kombinovanou přepravu. Samozřejmě musí být brán zřetel i na značný nárůst kamionové dopravy, který by byl spojen se stavbou nového areálu. Tento

problém může být vyřešen výstavbou městského obchvatu, který je již v plánu. Nemusí se jednat pouze o průmyslový či logistický areál. Pokud by bylo zjištěno, že stávající objekty nejsou v havarijním stavu, lze je využít po rekonstrukci např. na technologický park, obdobný, který vznikl v Plzni. Ovšem zde je potřeba klást otázku, zda by bylo rentabilní takto objekt využít. Možné využití by mohl najít i v otázce s kombinovanou dopravou jako překladiště, kdy by kontejnery mohly být překládány mezi vlaky a auty. Tento projekt by s sebou nesl určitou zátěž především z hlediska hluku a enormního zvýšení pohybu vozidel, ale stále se jedná o smysluplnější využití areálu, než je tomu nyní.

Druhou z možností je využít bývalý areál pro bytové domy a volnočasové aktivity. Nevýhodou v tomto případě může být blízkost železniční trati, která by obyvatele vyrušovala. Pokud by chtěl investor využít možnost výstavby bytových domů, musela by být zadána podrobná studie proveditelnosti.

Z logického hlediska je spíše přijatelnější ponechat areálu průmyslové využití, kdy by byl zbytek původní výstavby opraven či zachován, nutné by bylo vybudovat potřebnou dopravní infrastrukturu. Navrhované řešení Industry Parku není jistě špatný nápad, potřebuje pouze dotáhnout do úspěšného konce.

5.5 Přístup kraje a města

Kapitola má představit přístup územně samosprávních celků k problematice takto rozsáhlého brownfieldového areálu. Situace je značně komplikovaná zejména faktem, že se jedná o pozemky, jejichž vlastník spadá do soukromého prostoru. Tím jsou možnosti pro postup města Holýšov či Plzeňského kraje značně omezeny. Pro potřeby této diplomové práce byla oslovena aktuální starostka města Holýšov s žádostí o informace ohledně toho, jaký postoj město k areálu má. Pro bližší představu, jak přistupuje město Holýšov k tomuto rozsáhlému průmyslovému areálu ve svém správním obvodu, byla oslovena s otázkami současná starostka Holýšova, paní Alena Burianová.

5.5.1 Rozhovor se starostkou města Holýšov

Celý rozhovor s představitelkou města Holýšova je součástí přílohy této diplomové práce. Pokud mohu celý rozhovor shrnout, město má již několik let snahu o komunikaci s firmou INVESTMENT § PROPERTIES a.s., nicméně bez většího úspěchu či pokroku: *„komunikace probíhá už minimálně 18 let, ale společnost INVESTMENT vždy na jednání přijede, vše naslibují a jakmile opustí místo jednání, tak se nic nezmění. Každý rok s nimi jednáme minimálně 4x do roka, ať už u nás na radnici, v Praze nebo i v Brně“*.

Starostka města také sdělila, jakou představu by město o budoucím areálu mělo, jednalo by se zejména o využití pro obyvatele města, s částečným zachováním původního průmyslového záměru: *„v přední části areálu bychom si představovali nějaké bydlení, drobné podnikání, novou mateřskou školku, hřiště či nějaký penzion plus zeleň“*.

Jednatel společnosti také v posledním týdnu (březen 2023) kontaktoval Městský úřad Holýšov s domluvením další schůzky: *„pan Macháček nás kontaktovat minulý týden a přijedou společně s bratrem, aby nám představili nový podnikatelský záměr“*. Z uvedeného tedy může být patrné, že původní záměr na vznik dvou skladovacích hal již není aktuální. Starostka Burianová také sdělila, že v případě původního záměru by musel majitel pozemků umožnit vybudování nové silnice na svém pozemku, protože současné napojení areálu není vhodné pro těžkou nákladní dopravu. Dále bylo sděleno, že na většinu budov v areálu je vystaven demoliční výměr a je tedy otázkou času, kdy budou zbourány.

5.5.2 Žádost o informaci – Městský úřad Holýšov

Pro účely diplomové práce byla na Městský úřad v Holýšově zaslána žádost na základě zákona 106/1999 Sb. o veřejném přístupu k informacím s dotazem, zda je se společností vlastníci pozemky, které náleží do areálu SVA Holýšov, vedeno jakékoliv stavební či územní řízení. Zároveň byl vznesen dotaz, zda v posledních 5 letech bylo vydáno na tyto pozemky stavební povolení.

Na základě odpovědi z Městského úřadu Holýšov ze dne 20. 03. 2023 (Č.j.: MUHOL/1251/2023 – příloha III.) bylo konstatováno, že na většinu pozemků nebylo v posledních letech zažádáno a tím ani vystaveno jakékoliv

stavební povolení či územní souhlas. Z toho lze odvozovat, že záměr na výstavbu Industry Parku, který byl zmíněn v této práci, nebyl nadále uskutečňován. Neméně zajímavá je také skutečnost, že na všechny budovy v areálu SVA Holýšov byl vystaven demoliční výměr. Tato skutečnost se netýká pouze bývalé administrativní budovy parc. č. 102/3. Lze tedy jen spekulovat jaký bude další osud celého areálu. Jisté je, že původní výrobní areál bude zdemolován, pravděpodobně z důvodu špatného stavu, související s nedostatečnou údržbou v posledních letech.

5.5.3 Pozice kraje

Dle dostupných zdrojů a zároveň dle Zásad pro územní rozvoj Plzeňského kraje lze konstatovat, že Plzeňský kraj nemá s areálem žádný potenciaální záměr a v krajských dokumentech není o areálu zmínka. Z osobního hlediska lze však říci, že se jedná o rozlehlý areál, který by měl v zásadách územního rozvoje jistě figurovat.

5.6 Holýšov jako představitel systémového problému

Za stávající stav dříve velkého průmyslového areálu zřejmě nelze vinit pouze jednu osobu, společnost či jakýkoliv veřejný subjekt. Asi největší podíl na to, že se areál SVA Holýšov stal brownfieldovou lokalitou, nese jeho vedení a současní vlastníci. Pokud ovšem vezmeme problematiku ze širšího hlediska, lze si klást otázku, zda se nejedná o jakési systémové selhání. S podobnými areály se lze zajisté setkat po celé České republice a je tedy potřeba se soustředit na otázku, proč se tomu tak děje. Jak bylo v diplomové práci uvedeno, jedná se o určitý přirozený efekt, kdy provozy zastarávají a pro výrobní areály poté není nalezeno vhodné řešení. Nepochopitelné ovšem je, že vedle těchto opuštěných výrobních areálů vznikají na zelených loukách (greenfields) nové průmyslové areály. Tyto areály jsou většinou stavěny na zemědělských pozemcích, případně na úkor lesního porostu.

Právě Holýšov je představitel této problematiky, kdy jen pár set metrů od areálu SVA Holýšov vystavěla areál již zmíněná společnost EvoBus GmbH. První výrobní hala sice vznikla ještě v časech, kdy původní areál fungoval, ale nyní se v posledních letech areál rapidně rozšiřuje, a to právě na úkor zemědělské půdy.

Děje se tak navzdory obrovskému nevyužitému prostoru po bývalé společnosti SVA Holýšov, která leží ihned přes železniční trať.

A zde vzniká otázka, zda veřejná správa a územně samosprávní celky dělají dost, aby k takovým situacím nedocházelo. Samozřejmě v případě Holýšova se zde bavíme o rozdílné vlastnické struktuře, kdy můžeme předpokládat, že mezi společnostmi proběhla jednání o odprodeji areálu. Dalším aspektem, který hraje roli, je ekologická kontaminace, která dle dostupných informací v areálu stále přítomná je a její sanace může stát další finanční prostředky. Pro společnosti jako EvoBus je poté z logického hlediska levnější vykoupit zemědělskou půdu za zlomek ceny a vystavět výrobní haly zde. Ovšem je potřeba se zde bavit o udržitelném rozvoji území pro budoucí generace, jelikož zastavování zemědělské půdy může do budoucna způsobovat problémy s potravinami, zadržováním vody v krajině atd.

Naprosto nelogické mi přijde jednání firmy EvoBus, která dle nedávno zveřejněného článku plánuje další expanzi v rámci Holýšova. Pozemky pro samotnou stavbu mu odprodalo město Holýšov a opět se jedná o zemědělskou půdu – z článku lze cítit nadšení současné místostarostky. Nadšení lze samozřejmě chápat, protože do městského rozpočtu přibude značné množství financí z odprodeje, zároveň může podnik přitáhnout do města nové obyvatelstvo a další potencionální investory. Na druhou stranu by se samotné město mělo snažit, aby starý průmyslový areál našel nové využití, ovšem jak bylo uvedeno, majitel areálu SVA Holýšov s městským úřadem své budoucí záměry nekonzultuje. Právě v této části neselhává pouze město, ale i samotný stát, a to na základě nastavených pravidel pro výstavbu nové zástavby, případně z hlediska určitých „pák“ na majitele brownfieldových pozemků. Na obranu je potřeba říct, že majitel může v rámci několika let tvrdit, že s areálem má určité plány, ale zůstane pouze u plánů, jako tomu zatím zůstává v případě Holýšova. Základním problémem je ovšem fakt, že v české právní úpravě neexistuje základní definice pojmu brownfield, od které by se ostatní veřejné instituce a územně samosprávní celky mohly odrazit. Touto cestou se brzy může stát, že okolí městských center bude obklopeno novými logistickými areály a staré průmyslové zóny v centrech budou opuštěny a budou hyzdit své okolí.

5.7 Řešení problematiky

Pokud tvrdíme, že se jedná o jakýsi systémový problém, který je potřeba řešit, musí existovat i určité návrhy řešení. Mezi nejzásadnější otázky, které je potřeba řešit, patří nutnost definovat pojem brownfields v českém právním řádu. Jedná se o první zásadní akci, kterou mohou poté následovat další kroky. Pokud bude pojem jako takový definován, je možné k němu poté vztahovat jednotlivé právní normy či akty. Z mého pohledu je nejlogičtější, aby s definicí vystoupilo Ministerstvo pro místní rozvoj. A právě po stanovení definice se můžeme zabývat problematikou, proč jsou brownfieldy problém a jak se jim správně věnovat. Nelze předpokládat vznik zákona o brownfields, definice pojmu však mohla být zařazena do novely stavebního řádu, který vchází letos v platnost.

Zároveň s definicí je nutný i vznik určitých nástrojů, které zabrání dalšímu chátrání brownfieldových lokalit v rukou soukromých investorů. Mnoho investorů, obdobně jako v Holýšově, vlastní rozsáhlé areály, zatímco za městy vyrůstají nové průmyslové parky zabírající zemědělskou půdu. Zde by měly existovat určité nástroje ze strany veřejné správy, které takovým situacím zabrání. Stát, kraj i obce by měly spolupracovat a označovat brownfieldové lokality určené k regeneraci, přičemž obce by nepovolovaly stavbu na zemědělské půdě, ale rozumně využívaly již používané lokality. Zde nastává komplikace zejména co se týče vlastnických práv, jelikož v demokratické zemi nelze rozkazovat soukromému subjektu, co s areálem bude či nebude dělat.

Jednou z možností by však mohl být proces vyvlastnění, který již dnešní právní řád zná a v praxi je využíván. Vyvlastnění může proběhnout za podmínky, kdy veřejný zájem o dosažení takového účelu převáží nad zachováním dosavadních práv vyvlastněného. Zde je nutné si klást otázku, zda právě brownfieldové lokality také nenesou veřejný zájem na její revitalizaci. Vyvlastnění může být v mnoha ohledech spekulativní, ale případy, kdy pozemek dlouhodobě chátrá a hned vedle na poli vyrůstá nová průmyslová hala, nejsou z mého pohledu a ani z pohledu udržitelného rozvoje správné. A právě v tomto okamžiku je nutný zásah veřejné správy, která má mít stanovené taxativní podmínky zajišťující, že za určitou náhradu může být pozemek vyvlastněn, pokud nový investor bude mít o areál zájem. Je nutné podotknout, že žádné z řešení není

zcela správné. Je ovšem na místě pokládat otázku, zda je tolerantní přístup k takovému jednání pro udržitelný rozvoj vhodnější.

ZÁVĚR

Tato diplomová práce se věnuje využití brownfieldu a potencionálnímu udržitelnému rozvoji. Praktická část práce přibližuje čtenářům základní pojmy, jako jsou brownfield, udržitelný rozvoj či revitalizace. Dále v rámci diplomové práce představuji možné dělení brownfieldů do jednotlivých kategorií, obzvláště zajímavé je dělení dle možné budoucí využitelnosti, kdy jsou lépe hodnoceny brownfieldy bez ekologické zátěže. Třetí kapitola přibližuje legislativní otázku brownfieldů z různých poměrů. Představuji unijní legislativu a její možné dotační tituly, které tvoří základní finanční prostředky pro následné národní dotační tituly, které jsou vyhlašovány v rámci určitého státu. Jako poslední je představena úprava brownfieldů z hlediska místní samosprávy, a to především pomocí územního plánu, který má každá obec ve své gesci.

Praktická část práce nejprve představuje úspěšné revitalizace v zahraničí. Zde je potřeba poznamenat, že státy v Evropě jsou mnohdy s revitalizací brownfieldů úspěšnější než Česká republika. Brownfieldům v ČR se věnuje další podkapitola, kde byl zvolen představitel revitalizace z průmyslového prostředí. Samostatná část je poté věnována městu Plzeň a jeho přístupu k některým kulturním památkám. Na uvedených příkladech je velmi dobře zřetelné, jak město zanedbává vlastní nemovitosti, z nichž se pak stávají brownfieldy.

Pro případovou studii byla vybrána obec Holýšov nacházející se v Plzeňském kraji. Právě v této obci se nachází obrovský průmyslový brownfield. Nejprve je představena bohatá historie areálu mapující dobu od založení až po jeho opuštění. Část práce se zabývá současnou vlastnickou strukturou areálu, která ve spojitosti s minulostí může být označena jako pochybná. V rámci představení budoucnosti jsou zmíněny plány investorů na přebudování areálu, zároveň představuji určitá možná vlastní řešení, které mohou být doporučující jak pro místní samosprávu, tak investora.

Součástí práce je rozhovor s představitelkou územní samosprávy, starostkou města Holýšov Alenou Burianovou, která přibližuje, jak areál ovlivňuje rozvoj města. Rozhovor poukazuje také na fakt, že město je bezradné, a to zejména

z důvodu, že neexistuje právní úprava, která umožňuje jakýkoliv zásah obce. Stává se tak z důvodu soukromého vlastnictví areálu, kdy obec, pokud jí to vlastník neumožní, nemá možnost jakkoliv do rozvoje tohoto území zasahovat. Zároveň jsou zahrnuty výsledky dotazu, zda v areálu SVA probíhá aktuálně činnost a zda jsou pro tuto lokalitu v platnosti jakákoliv stavební povolení.

Právě s tímto poté souvisí závěrečná část, která poukazuje na skutečnost, že Holýšov je představitelem systémového problému, který se děje po celé České republice. Nové průmyslové areály vyrůstají na zemědělských plochách za městem a původní areály zůstávají nevyužité. Poslední kapitola praktické části je věnována řešení tohoto systémového problému, je apelováno především na nutnost zavést pojem brownfield do právního řádu, jelikož do dnešního dne není pojem žádným způsobem jednotně upraven. Také je poukazováno na chybějící metodický pokyn, jak při samotné revitalizaci území postupovat. Určitým řešením může být institut vyvlastnění, který již právní řád používá. Zde je ovšem potřeba zhodnotit, zda se jedná o adekvátní prostředek pro revitalizaci.

Brownfields je potřeba vnímat jako závažný problém mnoha obcí po celé České republice, který je značně zanedbáván. Veřejná správa a samospráva se musí do procesu realizace aktivněji zapojovat. Je nutné také apelovat na vznik určité právní úpravy, která je skutečně nutná pro správný rozvoj území a zachování celostnosti měst a obcí.

RESUMÉ

This thesis focuses on brownfield and spatial development. The theoretical part is devoted to the introduction of the basic concepts of brownfield and other related concepts. The brownfields themselves are then divided into individual categories. The legislative aspect of the problem in the Czech Republic and the European Union, including subsidy programmes, is then presented.

The practical part then presents several examples of successful brownfield revitalisation across Europe. The town of Holýšov and the brownfield of the original industrial site are selected as an example. The history, present and possible future use are presented. An interview with the mayor of the town is also included. At the end, the issue is summarized both within the town itself and within the whole Czech Republic. It is necessary that the brownfields issue is properly addressed in the future.

SEZNAM GRAFŮ A OBRÁZKŮ

Seznam tabulek

Tabulka 1 - definice brownfield ve světě	14
Tabulka 2 - přehled dotačního programu Fond soudržnosti EU	31
Tabulka 3 - předcházející využití lokalit	36
Tabulka 4 - nejvýhodnější budoucí využití lokality	37

Seznam obrázků

Obrázek 1 - Pilíře udržitelného rozvoje	9
Obrázek 2 - Logo CzechInvest	32
Obrázek 3 - logo projektu Brownfieldy	41
Obrázek 5 - interiér Battersea po revitalizaci	45
Obrázek 4 - elektrárna Battersea po revitalizaci	45
Obrázek 6 - nádraží Canfranc před revitalizací.....	47
Obrázek 7 - vyznačení areálu SVA Holýšov.....	57
Obrázek 8 - snímek areálu za doby Liaz	59
Obrázek 9 - plánek Industry Parku	63

SEZNAM POUŽITÝCH ZROJŮ

Literatura

KADEŘÁBKOVÁ, Božena a Marian **PIECHA**. Brownfields: jak vznikají a co s nimi. V Praze: C.H. Beck, 2009. C.H. Beck pro praxi. ISBN 9788074001239

MAIER, Karel. Udržitelný rozvoj území. Praha: Grada, 2012. ISBN 978-80-247-4198-7. str. 12-17

REY, Emmanuel, Martine **LAPRISE** a Sophie **LUFKIN**. *Neighbourhoods in Transition: Brownfield Regeneration in European Metropolitan Areas*. Springer International Publishing, 2021. ISBN 978-3-030-82210-1

ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. Rekonverze vojenských brownfields. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80-7194-836-5.

Periodikum, dokumenty

HOLÝŠOV, INDUSTRY PARK – vyjádření odboru životního prostředí, Informační systém EIA. [online]. Dostupné

z: https://portal.cenia.cz/eiasea/download/RUIBX1BMSzE5NjlfW5mWmppc3RvdmFjaURPQ18zNjg4NTg2NzQ3MDk2MjQxMTkwLnBkZg/PLK1969_infZjistovaci.pdf

HOLÝŠOV, INDUSTRY PARK, Informační systém EIA. [online]. Dostupné

z: https://portal.cenia.cz/eiasea/download/RUIBX1BMSzE5NjlfW5mWmppc3RvdmFjaURPQ18zNjg4NTg2NzQ3MDk2MjQxMTkwLnBkZg/PLK1969_infZjistovaci.pdf

HOLÝŠOVSKÝ ZPRAVODAJ. Holýšov: Městský úřad, vydání březen 2021

HOLÝŠOVSKÝ ZPRAVODAJ. Holýšov: Městský úřad, vydání duben 2022

HOLÝŠOVSKÝ ZPRAVODAJ. Holýšov: Městský úřad, vydání květen 2022

HOLÝŠOVSKÝ ZPRAVODAJ. Holýšov: Městský úřad, vydání leden 2022

HOLÝŠOVSKÝ ZPRAVODAJ. Holýšov: Městský úřad, vydání prosinec 2021

HOLÝŠOVSKÝ ZPRAVODAJ. Holýšov: Městský úřad, vydání únor 2022

MORAR C, BERMAN L, UNKART S, ERDAL S. SUSTAINABLE Brownfields Redevelopment in the European Union: An Overview of Policy and Funding Frameworks. J Environ Health. 2021 Nov;84(4):24-31. PMID: 35350129; PMCID: PMC8959022.

NÁRODNÍ STRATEGIE REGENERACÍ BROWNFIELDŮ 2019-2024 [online]. Ministerstvo průmyslu a obchodu a CzechInvest, 2019 [cit. 2023-03-16]

Zákony

Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavební řád

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon

Internetové zdroje

ARCHIWEB.CZ - V PLZNI BYL OTEVŘEN TECHNOLOGICKÝ PARK TECHTOWER. archiweb.cz [online]. Copyright © Archiweb, s.r.o. 1997 [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <https://www.archiweb.cz/n/domaci/v-plzni-byl-otevren-technologicky-park-techtower>

BEZÚROČNÉ INVESTIČNÍ ÚVĚRY PRO PODNIKATELE - NRB. Úvodní stránka - NRB [online]. Copyright © 2023 NRB [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <https://www.nrb.cz/produkt/expanze/>

BROWNFIELDY - CZECHINVEST. Object moved [online]. Copyright © 1994 [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-promunicipality/Podnikatelske-nemovitosti-a-brownfieldy/Brownfieldy>

BROWNFIELDY JSOU VELKOU PŘÍLEŽITOSTÍ, JAK NASTARTOVAT RŮST REGIONŮ | konstrukce.cz. Úvod | konstrukce.cz [online]. Copyright © Copyright 2002 [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <https://konstrukce.cz/realizace-staveb/brownfieldy-jsou-velkou-prilezitosti-jak-nastartovat-rust-regionu-1152>

BROWNFIELDY. Brownfieldy [online]. Copyright © 2023 [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <https://www.brownfieldy-jmk.cz/o-projektu/>

CANFRANC ESTACION: ABANDONED TRAIN STATION TRANSFORMED INTO LUXURY HOTEL | CNN. CNN International - Breaking News, US News, World News and Video [online]. Copyright © 2023 Cable News Network. A Warner Bros. Discovery Company. All Rights Reserved. [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <https://edition.cnn.com/travel/article/canfranc-station-hotel-opens/index.htm>

DATABÁZE DIVADEL / DIVADELNÍ ARCHITEKTURA V EVROPĚ. [online]. Copyright © 2023 [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <https://www.theatre-architecture.eu/cs/db/?theatreId=24>

DOLNÍ VÍTKOVICE - SVĚTOVĚ UNIKÁTNÍ AREÁL V SRDCI EVROPY [online]. Copyright © 2009 Jiří Zerzoň [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: https://www.dolnivitkovice.cz/wp-content/uploads/2020/02/Katalog_DOV_web.pdf

FOND SOUDRŽNOSTI | Fakta a čísla o Evropské unii | Evropský parlament. [online]. Dostupné z: <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/cs/sheet/96/fond-soudrznosti>

HISTORIE MĚSTA: MĚSTO HOLÝŠOV. Město Holýšov: Titulní stránka [online]. Dostupné z: <https://www.mestoholysov.cz/historie-mesta/d-1009>

MĚSTO PLZEŇ CHYSTÁ REKONSTRUKCI KULTURNÍHO DOMU PEKLO | Plzeň. Český rozhlas Plzeň [online]. Copyright © 1997 [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <https://plzen.rozhlas.cz/mesto-plzen-chysta-rekonstrukci-kulturniho-domu-peklo-8922684>

NPO BROWNFIELDY - SFPI. Home - SFPI [online]. Copyright © 2022 [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <https://sfpi.cz/npo-brownfieldy/>

O DOLNÍCH VÍTKOVICÍCH - DOLNÍ VÍTKOVICE. Dolní Vítkovice - světově unikátní areál v srdci Evropy [online]. Dostupné z: <https://www.dolnivitkovice.cz/o-dolnich-vitkovicich/>

O NÁS - CZECHINVEST. Object moved [online]. Copyright © 1994 [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <https://www.czechinvest.org/cz/CzechInvest/O-nas>

O TECHMANII | Techmania Science Center. [online]. Dostupné z: <https://techmania.cz/cs/o-nas/>

OD NOVÉHO ROKU SE SJEDNOTILO ÚZEMNÍ ČLENĚNÍ STÁTU - Ministerstvo vnitra České republiky. Úvodní strana - Ministerstvo vnitra České republiky [online]. Copyright © 2023 Ministerstvo vnitra České republiky, všechna práva vyhrazena [cit. 13.03.2023]. Dostupné z: <https://www.mvcr.cz/clanek/od-noveho-roku-se-sjednotilo-uzemni-cleneni-statu.aspx>

PIEPER SITE - TIMBRE PROJECT. Home - timbre project [online]. Copyright ©2005 [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <http://www.timbre-project.eu/en/pieper-site.html>

PODÍVEJTE SE: NEJVĚTŠÍ VLA KOVÁ STANICE V EVROPĚ SE ZMĚNILA V LUXUSNÍ HOTEL - SEZNAM ZPRÁVY. [online]. Copyright © Seznam Zprávy, a.s. [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-podivejte-se-nejvetsi-vlakova-stanice-v-evrope-se-zmenila-v-luxusni-hotel-22624>

PROGRAM REGENERACE BROWNFIELDŮ PRO PODNIKATELSKÉ VYUŽITÍ | mpo. Ministerstvo průmyslu a obchodu [online]. Copyright © copyright 2005 [cit. 16. 03. 2023]. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/program-regenerace-brownfieldu-pro-podnikatelske-vyuziti--266492/>

PŘÍPAD OBŘÍHO ŽELEZNIČNÍHO NÁDRAŽÍ CANFRANC ANEB PYRENEJSKÝ TITANIC SLAVÍ 90 LET [online]. Copyright ©2018 [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <https://ct24.ceskatelevize.cz/svet/2514058-pripad-canfranc-aneb-pyrenejsky-titanic-slavi-90>

RESTORING THE POWER STATION | Battersea Power Station. Battersea Power Station [online]. Copyright ©BATTERSEA POWER STATION [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <https://batterseapowerstation.co.uk/about/heritage-safeguarding-our-heritage/>

SMART PARKS FOR THE FUTURE - BROWNFIELDY CZ. Úvod - BROWNFIELDY CZ [online]. Copyright © 2018 BROWNFIELDY CZ. All

Rights Reserved. [cit. 16. 03. 2023]. Dostupné z: <https://www.brownfieldy.eu/financni-podpora/program-na-podporu-podnikatelskych-nemovitosti-a-infrastruktury>

SOUČASNOST MĚSTA HOLÝŠOVA: Město Holýšov. Město Holýšov: Titulní stránka [online]. Dostupné z: <https://www.mestoholysov.cz/soucasnost%2Dmesta%2Dholysova/d-1010/p1=5083>

SUBURBANIZACE - Mapový portál UNCE. Domů - Mapový portál UNCE [online]. Copyright © 2023 Mapový portál UNCE [cit. 13.03.2023]. Dostupné z: <https://geo-unce.natur.cuni.cz/zony-suburbanizace/>

TEORIE STÁDIÍ VÝVOJE MĚST A DIFERENCIÁLNÍ URBANIZACE. Web.Natur.Cuni.cz [online]. [cit. 2021- 03-14]. Dostupné z: <https://web.natur.cuni.cz/~slamak/stages.html>

UDRŽITELNÁ URBANIZACE. Studentsummit.cz [online]. [cit. 2021-03-14]. Dostupné z: https://www.studentsummit.cz/wp-content/uploads/2019/02/ECOSOC_Udr%C5%BEiteln%C3%A1-urbanizace.pdf

UDRŽITELNÝ ROZVOJ - Ministerstvo životního prostředí. Úvodní stránka - Ministerstvo životního prostředí [online]. Copyright © 2008 [cit. 13.03.2023]. Dostupné z: https://www.mzp.cz/cz/udrzitelny_rozvoj

ÚZEMNÍ PLÁN - POJEM A ZÁVAZNOST - Frank Bold Advokáti. [online]. Dostupné z: <https://www.fbadvokati.cz/cs/clanky/336-uzemni-plan-pojem-a-zavaznost>

V LONDÝNĚ SE ZNOVU OTEVŘELA BUDOVA ELEKTRÁRNÝ BATTERSEA - CzechCrunch. CzechCrunch - Hlavní zdroj informací moderního člověka [online]. Copyright © 2014 [cit. 16.03.2023]. Dostupné z: <https://cc.cz/v-londyne-se-znovu-otevrela-budova-elektrany-battersea-byla-symbol-em-pokroku-i-kritiky-kapitalismu/>

WHAT IS URBAN INNOVATIVE ACTIONS? UIA INITIATIVE - [online]. Dostupné z: <https://www.uia-initiative.eu/en/about-us/what-urban-innovative-actions> [cit. 16.03.2023]

PŘÍLOHY DIPLOMOVÉ PRÁCE

Příloha I. – žádost o informaci MěÚ Holýšov

Odesílatel:

Bc. Jakub Čípera
Ledecká 21,
Plzeň, 323 00
ciperajakub@post.cz

Příjemce:

Městský úřad Holýšov
nám. 5. května 32
345 62 Holýšov

Věc: Žádost o informaci

Vážení,

na základě zákona č. 106/1999 Sb. žádám o informaci ve věci probíhajícího stavebního řízení či uděleného stavebního povolení.

Prosím o informaci, zda je vedeno na níže uvedených pozemcích jakékoliv stavební řízení či pozemní řízení. Případně zda je vydáno MěÚ Holýšov pro jakýkoliv z těchto pozemků stavební povolení za posledních 5 let.

- parc. č.: 100/1, k.ú.: Holýšov
- parc. č.: 100/2, k.ú.: Holýšov
- parc. č.: 100/19, k.ú.: Holýšov
- parc. č.: 100/31, k.ú.: Holýšov
- parc. č.: 100/32, k.ú.: Holýšov
- parc. č. st.: 102/3, k.ú.: Holýšov
- parc. č. st.: 102/11, k.ú.: Holýšov
- parc. č. st.: 102/12, k.ú.: Holýšov
- parc. č. st.: 102/10, k.ú.: Holýšov
- parc. č. st.: 102/6, k.ú.: Holýšov
- parc. č. st.: 102/1, k.ú.: Holýšov
- parc. č. st.: 102/7, k.ú.: Holýšov
- parc. č. st.: 102/8, k.ú.: Holýšov
- parc. č. st.: 1314, k.ú.: Holýšov

Předem děkuji za poskytnuté informace.

V Plzni dne 06.03.2023


Bc. Jakub Čípera

SVA Holýšov

1. Jak město a městský úřad řeší aktuální problematiku brownfields v centru svého města?

Problematiku brownfieldu řešíme prakticky neustále. Bohužel je ve vlastnictví soukromé osoby. V současné době má kromě 2 budov demoliční výměr na veškeré budovy.

2. Snaží (snažilo) se město komunikovat s aktuálním majitelem pozemků INVESTMENT & PROPERTIES a.s.?

Ano, komunikace probíhá už minimálně 18 let, ale společnost INVESTMENT & PROPERTIES a.s. vždy na jednání přijede, vše naslibují a jakmile opustí místo jednání, tak se nic nezmění. Každý rok s nimi jednáme minimálně 4x do roka, ať už u nás na radnici, v Praze nebo i v Brně, protože jeden z bratrů tam bydlí a mají tam sídlo.

3. Jaká je ideální představa města, jak bude s touto zónou naloženo? Případně je město ochotné být nápomocno (např. změnou územního plánu)?

Město má snahu, aby tento areál byl přeměněn. V přední části areálu bychom si představovali nějaké bydlení, drobné podnikání, novou mateřskou školku, hřiště či nějaký penzion plus zeleň. V zadní části bychom chtěli po dohodě s majitelem INV. ponechat výrobu a skladovací haly.

4. Je městu znám aktuální zájem vlastníka INVESTMENT & PROPERTIES a.s. s pozemky a zbytkem budov v jeho vlastnictví?

Záměr vlastníka se mění každým okamžikem. Je pravdou, že pan Macháček nás kontaktovat minulý týden a přijedou společně s bratrem, aby nám představili nový podnikatelský záměr.

5. Dle dostupných zdrojů byt oznámen záměr na stavbu dvou skladovacích hal na parcele č. 100/1 a 100/32. Lze předpokládat, že pokud se tento projekt uskuteční, bude v centru města ještě větší než nyní. Vzhledem k územnímu plánu je taková

stavba na tomto území povolena, avšak jak se k tomu bude stavět samotné město?

Jak již jsem napsala dříve, pokud bude pan Macháček spolupracovat, tak mu bude vyhověno, ale potřebujeme, aby nám na jeho pozemku nechal prostor pro vybudování komunikace, aby šlo dobře celé území dopravně obsloužit, neboť ulice Tovární momentálně způsobila pro nákladní dopravu.

- 6. Vzhledem k soukromému vlastníkovi chápu, že město Holýšov nemůže ovlivňovat stavebníkům záměr, ale není z Vašeho pohledu situace dlouhodobě zanedbána a nic se v bývalém areálu SVA neděje?**

Ano souhlasíme, ale snažíme se a jednání jsou složitá a prakticky bezvýsledná

- 7. Na Vašem katastrálním území se nachází ještě druhý brownfield, a to konkrétně vojenský v objektech bývalých kasáren. Dle katastrální mapy je většina objektů v soukromém vlastnictví velkých, ale i drobných podnikatelů. Je aktuální stav tohoto areálu v pořádku a jste s ním takto spokojen/á?**

V areálu bývalých kasáren sídlí 38 soukromých společností.

- 8. Dle dostupných informací prošel nedávno opravou most, který do tohoto areálu vede. Byla to investice právě na podporu těchto podniků?**

Tato investice byla na podporu podnikatelů této průmyslové zóny, ale máme za mostem i odloučenou lokalitu, kde má město 11 bytů, kde bydlí rodiny i s dětmi (cca 45 lidí). Ti jezdí autobusovou linkou, která má zastávku právě za nově zrekonstruovaným mostem. Dále město muselo zrekonstruovat původní panelovou cestu do Průmyslové zóny v celé délce 5.020m včetně výhyben, aby po dobu uzavírky mostu přes Radbuzu bylo jak možno se dostat do průmyslové zóny.

- 9. Pokud chystáte podporu této oblasti, odkud čerpáte finanční zdroje, využíváte dotační tituly či budete financovat ze svého rozpočtu?**

Pokud to jde, čerpáme peníze z dotací, ať už je to z Plzeňského kraje, Státní fondu pro životní prostředí, Fondu národní obnovy či nějaké dalších dotačních titulů. Ostatní musíme hradit z rozpočtu města. Například silnici jsme museli celou zaplatit ze svého – cca 14 miliónů.

Městský úřad Holýšov

stavební odbor

náměstí 5. května 32, 345 62 Holýšov

Spis. zn.:
Č.j.: MUHOL/1251/2023
Vyřizuje: ing. Zdeněk Jiříčka
Tel.: 379412611
E-mail: jiricka@mestoholysov.cz
Datum: 20. 3. 2022

SDĚLENÍ

Městský úřad Holýšov, stavební odbor, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), obdržel od Bc. Jakuba Čípera, Ledecká 21, 323 00 Plzeň žádost o

poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb.

o vydaných územních, stavebních či jiných řízeních a opatřeních stavebního úřadu týkajících se pozemků 100/1, 100/2, 100/19, 100/31, 100/32, 102/3, 102/11, 102/12, 102/10, 102/6, 102/1, 102/7, 102/8 a 1314, vše k.ú. Holýšov v období posledních 5-ti let.

Stavební úřad žádostí o poskytnutí informace podle zák. č. 106/1999 Sb. v platném znění vyhovuje a sděluje, že v uvedeném období nebylo vydáno žádné územní ani stavební povolení či jiné opatření stavebního úřadu na objekt bývalé administrativní budovy stojící na pozemku č. parc. 102/3. Na všechny ostatní uvedené pozemky a na nich stojící objekty se vztahují vydaná a již pravomocná povolení k odstranění stavby.

MĚSTSKÝ ÚŘAD HOLÝŠOV
stavební odbor

Ing. Zdeněk Jiříčka
vedoucí stavebního odboru



Obdrží:
Bc. Jakub Čípera, Ledecká 21, 323 00 Plzeň