

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Plzeň 2024

Dominik Novotný

Západočeská univerzita v Plzni  
Fakulta právnická

Katedra veřejné správy

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Využití potenciálu brownfields pro udržitelný rozvoj území

Předkládá: Bc. Dominik Novotný

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

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Akademický rok: 2023/2024

# ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Bc. Dominik NOVOTNÝ**  
Osobní číslo: **R22N0021P**  
Studijní program: **N0421A220001 Veřejná správa**  
Téma práce: **Využití potenciálu brownfields pro udržitelný rozvoj území**  
Zadávací katedra: **Katedra veřejné správy**

## Zásady pro vypracování

Úvod

Teoretická část (seznámení čtenáře s problematikou, vymezení pojmů, využití brownfield pro rozvoj území (obecné příklady)

Praktická část (konkrétní problematika brownfields na Plzeňsku a porovnání se zahraniční problematikou, (revitalizace elektrárny Battersea v Londýně), shrnutí a vyhodnocení)

Závěr

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

Seznam doporučené literatury:

1. DOLEŽELOVÁ, Lucie. Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací. Vydání: první. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, o.p.s., 2015. 112 stran. ISBN 978-80-86684-96-3
2. KADEŘÁBKOVÁ, Božena a kol. Brownfields: jak vznikají a co s nimi. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2009. xiv, 138 s. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-123-9.
3. KADEŘÁBKOVÁ, Jaroslava a PEKOVÁ, Jitka. Územní samospráva – udržitelný rozvoj a finance. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. 297 s. ISBN 978-80-7357-910-4
4. MAIER, Karel a kol. Udržitelný rozvoj území. 1. vyd. Praha: Grada, 2012. 253 s. ISBN 978-80-247-4198-7.
5. MOLDAN, Bedřich. (Ne)udržitelný rozvoj: ekologie – hrozba i naděje. 2. vyd. V Praze: Karolinum, 2003. 141 s. ISBN 80-246-0769-7.
6. NOVOSÁK, Jiří a BEDNÁŘ, Pavel. Hodnocení rozvojových předpokladů brownfields. Žilina: Georg, 2011. 94 s. ISBN 978-80-89401-49-9.
7. NOVÝ, Alois a kol. Brownfields – šance pro budoucnost. Brno: FA VUT, 2004. 78 s. ISBN 80-214-2697-7.
8. ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra a kol. Rekonverze vojenských brownfields. Vyd. 1. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. 218 s. ISBN 80-7194-836-5.
9. VOJVODÍKOVÁ, Barbara, ed. Brownfieldy – specifika, okolí a ideje. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2012. 112 s. ISBN 978-80-7431-100-0

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

Datum zadání diplomové práce: **31. března 2023**  
Termín odevzdání diplomové práce: **31. března 2024**



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



**JUDr. Tomáš Louda, CSc.**  
vedoucí katedry

## **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že jsem tuto 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.

V Plzni dne: .....

.....

podpis

## **Poděkování**

Děkuji panu doktoru Milanovi Lindnerovi za odborné vedení mé práce, dobré rady, vstřícnost a ochotu při konzultacích během vypracovávání mé diplomové práce.

## **Anotace**

V této práci se zaměříme na revitalizace brownfield a jejich vliv na okolí. Tuto vysokoškolskou práci jsme rozdělili na dvě části. V první části čtenáře seznamujeme s problematikou brownfield a vysvětlujeme si jednotlivé pojmy. V této části se zabýváme i jednotlivými politikami státu při řešení této problematiky a způsoby financování obnovy těchto ploch. V praktické části, který byla vypracována formou rozhovorů s aktéry revitalizací, budeme porovnávat obnovu elektrárny Battersea a obnovu areálu bývalé papírny na Slovanech v Plzni. Jednotlivé poznatky z probíhající revitalizace v Londýně poté aplikujeme na případné podobnosti s revitalizací papírny a revitalizací v České republice vůbec.

## **Abstract**

In this work we will focus on brownfield redevelopment and its impact on the surrounding area. We have divided this undergraduate thesis into two parts. In the first part we introduce the reader to the brownfield issue and explain the different terms. In this part, we also look at the different government policies in dealing with this issue and how to finance the redevelopment of these areas. In the practical part, which has been developed through interviews with actors of revitalisation, we will compare the restoration of the Battersea power station and the restoration of the former paper mill site at Slovany in Pilsen. We will then apply individual findings from the ongoing revitalisation in London to possible similarities with the paper mill revitalisation and revitalisation in the Czech Republic in general.

## **Klíčová slova**

Brownfield, Revitalizace, Plzeň, Plzeňská papírna, Elektrárna Battersea

## **Key words**

Brownfield, Revitalization, Pilsen, Pilsen Paper Mill, Battersea Power Plant

# Obsah

Úvod.....	10
<b>1 Teoretická část .....</b>	<b>12</b>
<b>1.1 Co je to brownfield? .....</b>	<b>13</b>
<b>1.2 Druhy brownfieldů .....</b>	<b>15</b>
1.2.1 Greenfield.....	15
1.2.2 Blackfield.....	16
1.2.3 Grayfield.....	17
1.2.4 Bluefield.....	17
1.2.5 Goldfield, whitefield, brightfield .....	17
<b>1.3 Typologie brownfieldů.....</b>	<b>18</b>
1.3.1 Dělení na základě ekonomické atraktivity .....	19
1.3.2 Dělení na základě polohy .....	20
1.3.3 Dělení na základě struktury .....	21
1.3.4 Dělení na základě stavu.....	21
1.3.5 Dělení na základě původního využití.....	21
1.3.6 Dělení z hlediska velikosti.....	22
1.3.7 Dělení z hlediska vzniku brownfield .....	22
1.3.8 Dělení na základě vlastnictví .....	22
<b>1.4 Legislativa, strategie a politiky České republiky.....</b>	<b>22</b>
1.4.1 Strategický rámec 2030.....	23
1.4.2 Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024 .....	23
1.4.4 Strategie regionálního rozvoje 21+ .....	26
1.4.5 Strategie ochrany biologické rozmanitosti České republiky 2016-2025 .....	27
1.4.6 Koncepce rozvoje venkova.....	27
1.4.7 Národní plán obnovy.....	27
<b>1.5 Vznik brownfield a vliv na okolí .....</b>	<b>28</b>
1.5.1 Vliv brownfieldu na okolí.....	29
<b>1.6 Obnova brownfieldu.....</b>	<b>30</b>
1.6.1 Revitalizace .....	30
1.6.2 Rekultivace.....	30
1.6.3 Regenerace .....	31
1.6.4 Konverze.....	31
1.6.5 Asanace .....	32
1.6.6 Sanace.....	32



<b>1.7 Důvody revitalizace brownfieldů, jejich výhody i problémy</b> .....	33
<b>1.8 Možnosti revitalizace brownfieldů</b> .....	35
<b>1.9 Aktéři revitalizace</b> .....	37
<b>1.10 Financování revitalizace</b> .....	38
<b>1.10.1 Strategie regionálního rozvoje 21+</b> .....	39
<b>1.10.2 Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů</b> .....	39
<b>1.10.3 NPO Brownfieldy</b> .....	39
<b>1.10.4 Integrovaný regionální operační program</b> .....	40
<b>2 Metodologie</b> .....	41
<b>3 Praktická část</b> .....	42
<b>3.1 Obnova areálu bývalé papírny v Plzni</b> .....	42
<b>3.1.1 Proces revitalizace</b> .....	43
<b>3.1.2 Vliv revitalizace na okolí</b> .....	46
<b>3.2 Obnova elektrárny Battersea v Londýně</b> .....	47
<b>3.2.1 Proces revitalizace</b> .....	49
<b>3.2.2 Vliv revitalizace na okolí</b> .....	52
<b>3.3 Shrnutí</b> .....	54
<b>3.4 Konkrétní brownfieldy v Plzni</b> .....	57
<b>3.4.1 Areál bývalé Škodovky</b> .....	57
<b>3.4.2 Areál DEPA 2015</b> .....	57
<b>3.4.3 Areál bývalé papírny</b> .....	59
<b>3.4.4 Papírenský park</b> .....	61
<b>3.4.5 Kulturní dům Peklo</b> .....	62
<b>3.4.6 Skleněné peklo na Rokycanské</b> .....	63
<b>3.4.7 Areál Světovaru</b> .....	65
<b>3.4.8 Areál bývalé kasárna v zadních Slovanech</b> .....	67
<b>Závěr</b> .....	68
<b>Resumé</b> .....	70
<b>Cizojazyčné resumé</b> .....	71
<b>Zdroje</b> .....	72
<b>Použitá literatura</b> .....	72
<b>Ostatní zdroje</b> .....	73
<b>Rozhovory</b> .....	77

## Úvod

V této vysokoškolské práci se zaměříme na problematiku brownfield. Současná situace zapříčiňuje, že je kladen větší důraz na udržitelný rozvoj a je snaha o co nejmenší vyjímání půdy z půdního fondu. Z tohoto důvodu se regenerace brownfield dostala v poslední době do popředí a nabírá na významu. Brownfieldy představují významný urbánní problém, ale zároveň se jedná o nedílnou součást naší krajiny. Vznikají z důvodu antropogenních aktivit člověka. Problematický je fakt, že veřejnost, ale i jednotlivé orgány veřejné správy zatím nejsou dostatečně informovány o této problematice. Pojem je neustálený a spolupráce mezi jednotlivými orgány je zatím poměrně malá.

Tato práce se dělí na dvě části. V první části se zaměříme na teoretické pojmy a o seznámení adresáta s touto problematikou. Vysvětlíme si, co to brownfield vlastně je a seznámíme se s jednotlivými definicemi v mezinárodním měřítku a v rámci institucí České republiky. V práci jsou uvedené definice používané v USA, UK, Německu a definici iniciativy CABERNET. Dále se zaměříme na jednotlivé druhy brownfieldů. Vysvětlíme pojmy známé spíše laické veřejnosti, jako například greenfield, grayfield nebo blackfield. V práci však uvedeme i odbornější dělení brownfieldů na základě polohy, ekonomické atraktivity, struktury nebo stavu objektu. Zaměříme se i na legislativu a jednotlivé politiky České republiky, které se zabývají problematikou spojenou s brownfieldy. Seznámíme se s jednotlivými strategiemi jako například Strategický rámec 2030 nebo národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024. Vysvětlíme si i informace o Národním plánu obnovy,

V práci se zaměříme i na teorii a pojmy týkající se obnovy brownfieldů. Vysvětlíme si rozdíl mezi revitalizací, asanací, regenerací a rekonverzí. Zaměříme se i na proces sanace v případě ekologického znečištění. Zaměříme se na důvody vzniku brownfieldů a jeho vliv na přilehlé okolí. V práci jsou obsaženy i důvody revitalizace brownfieldů a jejich výhody a nevýhody a možnosti. Jaké jsou možnosti případné regenerace. Ukážeme si jednotlivé aktéry v případě obnovy brownfieldů. V poslední kapitole teoretické části se zaměříme na způsoby financování a uvedeme i jednotlivé programy, které slouží pro podporu regenerací brownfieldů.

Ve druhé části se zaměříme na konkrétní revitalizace objektů Battersea Power Plant a areálu bývalé papírny. Tyto dvě revitalizace samozřejmě odlišuje množství prostředků, které byly vynaloženy na jejich regeneraci, ale určité podobnosti v obou případech existují. Informace budeme získat prostřednictvím rozhovorů nebo poskytnutých dokumentů samotnými aktéry revitalizací. Cílem práce je porovnat tyto dvě revitalizace a případně najít

doporučení a návrhy, které by mohli s revitalizací papírny nebo případně ostatními revitalizacemi pomoci.

# 1 Teoretická část

V této části diplomové práce se zaměříme na pojem brownfield a jeho definici. Vysvětlíme si, jak jednotlivé instituce České republiky definují tento pojem a jaký je rozdíl mezi definicí v našem státě a ostatních státech ve světě.

Z historického hlediska se lze setkat s touto problematikou v Česku setkat už v 19. století. Během tohoto období docházelo k razantní restrukturalizace ekonomiky. Toto zasahuje i český průmysl, a tak dochází k náhlému navýšení konkurence a trhu a nové technologické postupy zapříčinili, že i dříve stabilní podniky mohli náhle krachovat. Lze říci že: „*Brownfields vznikají jako důsledek reakce trhu na restrukturalizační tlaky ve společnosti, jejichž řešení soukromý sektor sám nezvládne.*“<sup>1</sup> K dalšímu vzniku brownfieldu dochází po sametové revoluci, kdy došlo k rozsáhlé privatizaci státního majetku, z nichž některý zůstal nevyužíván ladem. Další vlnu vzniku brownfieldu má za následek ukončení povinné vojenské služby a tím i k redukcí počtu kasárna. To zapříčinilo opuštění rozsáhlých prostor, které však trpěli kontaminací. Jako příklad pro Plzeň si uvedeme například areál bývalé Slovanské kasárna. Tento objekt, který má rozlohu 32 hektarů se nachází téměř v husté zástavbě města. Jedná se o areál, který zabraňuje urbanizaci v dané oblasti. Problematické u tohoto brownfieldů jsou jeho majetkové poměry a stav energetické sítě, která je zdevastovaná. Obnova takového rázu dokáže být velice nákladná, protože zde chybí již vybudovaná infrastruktura.<sup>2 3</sup>

V současné době představují brownfieldy zásadní překážky a problémy pro budoucí rozvoj obcí a měst. Za největší problémy lze s jistotou označit zdevastování objektů, ekologické zátěže a nejasné a komplikované majetkové a právní vztahy.<sup>4</sup>

Za jeden ze zásadních problémů této problematiky lze označit skutečnost, že jsou veřejnost a případné dotčené orgány jen velice málo obeznámení s možnostmi znovuvyužití a regenerace brownfield. V rozhovorech jsme se ptali jednotlivých dotázaných, zda je podle jejich názorů veřejnost obeznámena s touto problematikou. Ve všech případech nám bylo sděleno, že veřejnost není seznámena s problematikou brownfield a že ji většina lidí neřeší. Občané většinou začínají řešit tento problém, až když začne docházet k sociálně patologickým

---

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

<sup>2</sup> BENDA, Tomáš, inženýr a vedoucí oddělení územního plánování pro město Plzeň od roku 2012, [ústní sdělení], Plzeň, 2023.

<sup>3</sup> HÁNOVÁ, Jitka, vedoucí útvaru koncepce a rozvoje města Plzně od roku 2009, [ústní sdělení], Plzeň, 2023.

<sup>4</sup> ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Rekonverze vojenských brownfields*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80-7194-836-5.

jevům v dané lokalitě. Problematické je například zvýšení kriminality v oblasti, vytváření černých skládek anebo případné ohrožení na zdraví v podobě přílišného zničení objektů anebo vzniku požárů. Díky tomuto problému se také dostal do povědomí brownfield na Rokycanské ulici v Plzni. Tento brownfield se stal obydlím lidí bez domova a nepřizpůsobivým občanům. Z tohoto místa se stala černá skládka. V objektu došlo několikrát k vypuknutí požáru a úmrtí člověka. V případě objektu byly velké problémy s vlastnickými právy, a proto nemohl být dlouhou dobu revitalizován. V současné době je plánovaná demolice objektu a vybudování nových obytných domů včetně malé komerční oblasti.<sup>5</sup>

Veřejnost se o této problematice dozvídá až ve chvílích, kdy se jich začne přímo dotýkat. Tato skutečnost není zrovna ideální a měla by se projevit snaha o obeznámení veřejnosti s tímto problémem. Vysvětlení, proč je vlastně dobré revitalizovat brownfieldy, a i případné možnosti pomoci ze strany veřejného nebo soukromého sektoru. Důležité je, aby se veřejnost, která bude s tímto problémem seznámena, mohla podílet na případném procesu revitalizace prostřednictvím návrhů a diskuzí mezi obcemi a investory na jedné straně a veřejnosti na straně druhé. Zlepšení komunikace mezi těmito aktéry tak napomůže k řešení této problematiky.

## 1.1 Co je to brownfield?

Pojem brownfield pochází z angličtiny. Doslovný překlad znamená hnědé pole. V rámci České republiky se můžeme setkat i s výrazem deprimující zóna (ministerstvo pro místní rozvoj) nebo narušené pozemky (ministerstvo životního prostředí). Hnědá pole jsou pozemky a objekty původně využívané za určitým účelem. Půda, na které se nachází tato hnědá pole bývají navíc i často kontaminovaná z důvodu předešlé činnosti. Nejčastěji se jedná o pozůstatek vojenské, průmyslové, ale i zemědělské a residenční aktivity. Brownfield může vzniknout po v podstatě jakékoli činnosti. V praxi se využívají i odvozené pojmy jako jsou například blackfield, greenfield, aj. Jedná se o specifické druhy brownfieldů.

Definice pojmu brownfield se v České republice liší v závislosti napříč státy, institucemi ale i jednotlivými autory. V České republice není přímo stanovené, kdo se problematikou brownfield zabývá, a proto může být samostatně řešena různými ministerstvy. Celorepublikově se na tuto problematiku zaměřuje organizace CzechInvest, která se drží principů CABERNET

---

<sup>5</sup> rozhovor BENDA, 2023

(Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network). Definice na evropském kontinentu vychází právě z této iniciativy<sup>6</sup>.

*„BROWNFIELD je nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace.“<sup>7</sup>*

Za celkem problematický lze označit fakt, že pojem brownfield není v České republice zcela sjednocený, a proto je zde mnoho definicí tohoto pojmu v závislosti na instituci. Naopak je nutné vyzdvihnout, že tento mezinárodní pojem usnadňuje práci i s mezinárodními zdroji<sup>8</sup>

Za průkopníka v oblasti řešení otázky problematiky brownfields lze označit Velkou Británii. Avšak je nutné zmínit že výraz tohoto pojmu se liší v závislosti na oblasti ve Skotsku je například za brownfield označené jakékoli území, které je prázdné a opuštěné. Oproti tomu v Anglii a Walesu je pojem definován Rámcem národní plánovací politiky (NPPF): *„Dříve rozvinuté území, které stále je nebo bylo obsazeno trvalou stavbou (s výjimkou lesnických nebo zemědělských staveb) a je začleněno do povrchové infrastruktury“<sup>9</sup>.*

Dle organizace OECD (Organisation for Economic Co-operation and Development) jsou za brownfieldy označeny nemovitosti a pozemky, které se nachází na urbanizovaném území a které již nezastávají svou předešlou funkci a mohou být ekologicky znečištěné a na jejich území se mohou nacházet zničené budovy. Takovou definici tohoto pojmu má i naše sousední Německo.<sup>10</sup>

V USA a Kanadě jsou brownfieldy definovány jako oblasti s ekologickou kontaminací, jež se dříve užívala k obchodním či obchodním účelům<sup>11</sup>. V roce 2002 byla ve Spojených

---

<sup>6</sup> CZECHINVEST. *CzechInvest - Brownfieldy* [online]. c1994–2024 Dostupné z: <https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-municipality/Podnikatelske-nemovitosti-a-brownfieldy/Brownfieldy>

<sup>7</sup> FERBER, U. a kol. *Sustainable Brownfield Regeneration: CABERNET Network Report*. 2006. Nottingham: University of Nottingham. ISBN 0-9547474-5-3. ISSN 0-9547474-5-3.

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

<sup>9</sup> *National planning policy framework (NPPF)*. Department for Communities and Local Government; UK. 2012. Dostupné také z: [https://www.designingbuildings.co.uk/wiki/National\\_planning\\_policy\\_framework\\_NPPF](https://www.designingbuildings.co.uk/wiki/National_planning_policy_framework_NPPF)

<sup>10</sup> TOMERIUS, Stephan a FERBER, Uwe. *Brownfield redevelopment: Strategies and Approaches in Europe and the United states*. In: MAYHEW, Dame Judith. *Private Finance and Economic Development*. OECD, 2002, Kapitola 6 strana 125 - 155. ISBN 92-64-10199-3.

<sup>11</sup> DE SOUSA, Christopher A. 2002. *Brownfield redevelopment in Toronto: an examination of past trends and future prospects*. *Land Use Policy*. 19(4), 297-309. DOI: 10.1016/S0264-8377(02)00024-8. ISSN 02648377. Dostupné také z: <http://linkinghub.elsevier.com/retrieve/pii/S0264837702000248>

státech amerických uzákoněna tato definice brownfield: „*Jde o nemovitosti, jejichž rozvoj, přestavba nebo nové využití může být ztíženo přítomností nebo potenciální přítomností nebezpečných látek, polutantů nebo kontaminantů.*“<sup>12</sup> S touto definicí přišla U.S. EPA (U.S. Environmental Protection Agency), která má na starosti ochranu lidského zdraví a životního prostředí.<sup>13</sup>

## 1.2 Druhy brownfieldů

Pro tyto účely je nutné si brownfieldy rozlišit do několika kategorií na základě jejich identifikace. Toto rozdělování poté umožňuje určit potenciál obnovy tohoto území v případě, že máme dostatek informací na základě předchozí praxe a výzkumů.<sup>14</sup> Klasifikace podle stanovených kritérií je nutná také pro utváření strategií obnovy v případě hledání podobností a určování vzájemných vazeb.<sup>15</sup>

V současnosti se začali v mezinárodním prostoru objevovat názvy odvozené od pojmu brownfield. Jedná se spíše o podskupiny spadající pod tento pojem. Jedná se například o označení blackfield, bluefield, goldfield, grayfield, brightfield anebo whitefield. Mimo pojem brownfield se také setkáváme s pojmem greenfield. Tento pojem však označuje faktický opak pojmu brownfield.

### 1.2.1 Greenfield

Tímto označením se nazývají území, která nebyla zastavěná, jedná se o zemědělskou půdu nebo nezastavěné oblasti v urbánní oblasti. Jako ideální se jeví spíše zaměření na revitalizaci právě brownfieldů než-li greenfieldů. Jelikož je v současné době, kdy se zvyšuje snaha o rozšiřování zeleně ve městech, ideálnější transformovat tyto prostory do parků a zelených oblastí. Lze vymezit i pojem chátrající greenfieldy, což jsou například bývalé zahrady, parky nebo pole, které byly dříve hojně využívány, ale nyní se neudržují. V rámci Ústavu pro ekopolitiku se za greenfield označuje území, která jsou původní přírodní plochou, ale změnou

---

<sup>12</sup> USA. *Public Law 107-118 (H.R. 2869): SMALL BUSINESS LIABILITY RELIEF AND BROWNFIELDS REVITALIZATION ACT.* In: . 2002, ročník 2002. Dostupné z: <https://www.congress.gov/107/plaws/pub118/PLAW-107pub118.pdf>

<sup>13</sup> Wikipedia: Agentura pro ochranu životního prostředí. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001-, 2024 ,Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Agentura\\_pro\\_ochranu\\_%C5%BEivotn%C3%ADho\\_prost%C5%99ed%C3%AD](https://cs.wikipedia.org/wiki/Agentura_pro_ochranu_%C5%BEivotn%C3%ADho_prost%C5%99ed%C3%AD)

<sup>14</sup> MATKOVIC, I. a JAKOVČIĆ, M. Brownfield Areas and their Regeneration; Definitions and Approaches. *Prostor*. 2019, č. vol.27, 2, s. 348-359.

<sup>15</sup> TUREČKOVÁ, Kamila, Jan NEVIMA, Danuta DUDA a Pavel TULEJA. *Journal of Cleaner Production*. 2021, **2021**(311). ISSN 0959-6526.

územního plánu došlo ke změně jeho definici. Území je určeno jako lokalita určená pro rezidenční, komerční nebo průmyslový rozvoj.<sup>16</sup>

Jako příklad si můžeme uvést poměrně povedeně provedenou revitalizaci papírenského parku. Tento areál bych však v minulosti označil spíše za směsici brownfieldu a greenfieldu. Toto označení volím z důvodu, že se na části jeho rozlohy původně nacházela i vila, kterou však původní majitel stihl zdemolovat dříve, než byla památkově ochráněna. Papírenský park a zbylé ruiny vily zůstali dlouho neudržované a z místa se stal prales uprostřed města. Oblast se stala místem pobytu lidí bez domova. Díky této skutečnosti však došlo ke značnému znečištění celého území odpadem. Tato černá skládka však začala být roku 2023 vyklížena a prováděli se zde výzkumy rostlinstva. Téhož roku došlo k jeho prořezávání a výstavbě nových bytových jednotek na původním místě vily.<sup>17</sup>

### 1.2.2 Blackfield

Tímto termínem označujeme opuštěné oblasti, které trpí velkým ekologickým znečištěním. Tato skutečnost výrazně zdražuje celý proces revitalizace, a i prodlužuje dobu jeho trvání. Lze tedy říci, že blackfieldy výrazně omezují možnosti případné revitalizace. Jedná se většinou o oblasti průmyslového, těžebního nebo dopravního charakteru, ale i bývalé vojenské oblasti. Jedná se o nejhorší typy brownfieldů.<sup>18</sup>

Pro porovnání si můžeme například uvést příklad plzeňského Depa. Jedná se o objekt, ve vlastnictví plzeňských dopravních podniků. Vzhledem k jeho silné ekologické zátěži je jeho případná revitalizace velice limitována. Ekologická zátěž je v této lokalitě z důvodu úniku motorových kapalin do půdy. Díky tomuto došlo k zamoření podzemních vod a půdním profilem se zamořený „mrak“ dostane do okolních obydlí. Z tohoto důvodu bylo nutné nařídít místním obyvatelům, aby pravidelně odvětrávali sklepy. Problémem v případě tohoto areálu je navíc skutečnost. Že neexistuje podrobná a úplná projektová dokumentace daného objektu a není známo kde všude vede kanalizační potrubí atd.<sup>19</sup>

---

<sup>16</sup> stav pro ekopolitiku, o. p. s. (2006) Revitalizace „brownfields“ v ČR. Dostupné z:

<http://www.ekopolitika.cz/cs/brownfields/revitalizace-brownfields-v-cr.html>

<sup>17</sup> SVOBODOVÁ KAIFEROVÁ, Dagmar, inženýrka a vedoucí odboru životního prostředí města Plzně od roku 2001, [ústní sdělení], Plzeň, 2023.

<sup>18</sup> *Blackfield*. Online. In: Wikipedia: the free encyclopedia. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001-. Dostupné z:

<https://cs.wikipedia.org/wiki/Blackfield>.

<sup>19</sup> Rozhovor SVOBODOVÁ KAIFEROVÁ, 2023.



### 1.2.3 Grayfield

Tyto brownfieldy jsou obestavěny rozsáhlou plochou asfaltových či betonových ploch, které slouží jako parkovací plochy nebo silniční infrastruktura.<sup>20</sup> Jedná se o opuštěné obchodní areály, obytné areály nebo kancelářské budovy. Často mívají vlastní dopravní infrastrukturu a nebývají ekologicky znečištěné. Jedná se o ideální místa pro revitalizace.<sup>21</sup>

### 1.2.4 Bluefield

Bluefieldy jsou brownfieldy, která se nachází v blízkosti vodních zdrojů. Původní využití těchto objektů souviselo přímo s využíváním vody.<sup>22</sup> Nutno zmínit, že se jedná pouze o objekty nacházející se přímo na březích vod. Jedná se o mola, nábřeží, loděnice, doky, vypustě rybníků, hráze, aj.

### 1.2.5 Goldfield, whitefield, brightfield

Termínem goldfield označujeme území, jehož revitalizace se jeví jako velice lukrativní investicí. Může se jednat například o opuštěné oblasti v blízkosti center. Whitefield je označení pro další typ brownfieldů. O revitalizaci tohoto území se, vzhledem k jeho pozici, postará sám trh. Jedná se o oblasti, které netrpí žádným ekologickým znečištěním a nevyžadují zásah veřejné správy do jeho regenerace. Nemívá však takovou investiční návratnost jako goldfield. Poslední z možných označení brownfieldů je brightfield. Toto území bylo využito pro výrobu obnovitelné energie. Jedná se o kombinaci udržitelného využití prostoru a produkování elektrické energie z obnovitelných zdrojů.<sup>23</sup>

Tato kategorizace je však vhodnější spíše pro veřejnost než pro odbornou činnost. Z tohoto důvodu bylo nutné kategorizovat brownfieldy tak, aby bylo jasné, o jaký typ brownfieldu se jedná. Kategorizace je nutná pro lepší orientaci v této problematice, ale hlavně pro snadnější evidování a vytváření statistik a posléze využití nejlepšího nástroje. Existuje mnoho způsobů, jak brownfield kategorizovat. Lze je dělit podle velikosti, doby vzniku, struktury, způsobu původního využití nebo dle ekonomického potenciálu.<sup>24</sup>

---

<sup>20</sup> *Build Environment, Beyond Greenfield and Brownfield: The Challenge of Regenerating Australia's Greyfield Suburbs*. 2010, roč. 2010, č. Vol. 36. 1. 2010.

<sup>21</sup> Grayfield land. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- Dostupné z [https://en.wikipedia.org/wiki/Greyfield\\_land](https://en.wikipedia.org/wiki/Greyfield_land)

<sup>22</sup> PINCH, P. a MUNT, I. Blue Belts: An Agenda for 'Waterspace' Planning in the UK. *Planning Practice and Research*. 2002, roč. 2002, č. 17, s. 159-174. ISSN 1360-0583.

<sup>23</sup> SPIESS, T. a C. DE SOUSA. Barriers to Renewable Energy Development on Brownfields. *Journal of Environmental Policy & Planning*. 2016, **2016**(18(4)), 507-534.

<sup>24</sup> BERGATT JACKSON, J., VOTOČEK, J., (2006) Brownfields příručka. Dostupné z

Důležité je také zmínit, že jednotlivé obce nebo města si pro svou vlastní potřebu označují dané oblasti za brownfield. Jedná se například o Kulturní dům Peklo. Tato budova se díky své bohaté kulturní historii stala chráněnou památkou. Nejedná se o brownfield v pravém slova smyslu a dříve ani nebyl v databázi brownfieldů. Problémem však je, že se jedná o budovu, která se ještě nedávno využívala, ale její technický stav se natolik zhoršoval, že se stalo pro město Plzeň její údržba velice nákladná. Problém byl završen, když bylo zjištěno, že celý krov sálu je pod násypem šterku napaden dřevokaznou houbou a je staticky narušen. V současné době je objekt nevyužíván a památkáři zakonzervován za pomoci podpěr, aby nedošlo k jeho zhroucení. Druhá část budovy je částečně využívána jako muzeum generála Pattona. Do budoucna se ale očekává celkové zhoršení budovy, protože dělnické spolky stavbu stavěly postupně a nahodile.<sup>25</sup>

### 1.3 Typologie brownfieldů

Brownfieldy lze kategorizovat například na základě jejich struktury, stavebně technického stavu, původního využití, velikosti, ale i množství znečištění, možnosti pro budoucí využití. Při dělení podle původu vzniku se může rozlišovat celkem šest různých skupin. První skupinou jsou nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném prostředí. Tyto brownfieldy vznikly z důvodu změny orientace průmyslu na spotřební zboží. Nevyužívané administrativní objekty ve městech. Jedná se většinou o budovy na jejichž provoz nemá obec dostatek financí a nepodařilo se jí najít nového kupce. Dále to mohou být nevyužívané objekty Českých drah a Správy železniční dopravní cesty. Jedná se o množství objektů, na jejichž správu nejsou dostatečné finanční prostředky. Bývalé objekty ozbrojených složek. K nárůstu došlo zrušením vojenských posádek Armády České republiky, ale i mnohem dřív při odchodu vojsk Sovětského svazu z našeho území. Další kategorií jsou opuštěné zemědělské objekty. Nárůst brownfieldů tohoto druhu vzrostl rokem 1989, kdy došlo ke změnám zemědělství a k navrácením půdy do vlastnictví občanů v rámci restitucí. Poslední jsou brownfieldy jako pozůstatek ukončené důlní činnosti. Revitalizace těchto brownfieldů je poměrně dlouhodobou záležitostí.<sup>26</sup>

---

[http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook\\_cz\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf)

<sup>25</sup> ZOCH, Karel, inženýr a vedoucí odbor památkové péče města Plzně, [ústní sdělení], Plzeň, 2023.

<sup>26</sup> KADEŘÁBKOVÁ, Božena a PIECHA, Marian. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. C.H. Beck pro praxi. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9.

### 1.3.1 Dělení na základě ekonomické atraktivity

Rozdělovat brownfieldy lze i na základě jejich ekonomické atraktivity. Rozhodující faktory jsou například umístění lokality, ale i sociální úroveň a vzdělanost obyvatelstva lokality. Důležitý je i stupeň poškození a kontaminace znečištěním. Rozdělovat lze celkem do pěti kategorií. V první kategorii se nacházejí projekty s nulovou bilancí. Jedná se o obnovy brownfieldů, které zařídí samotný trh. U těchto brownfield většinou není nutná žádná pomoc veřejného sektoru. Druhá kategorie jsou projekty s mírnou podporou. Jedná se o projekty, které se nenacházejí v tak lukrativní oblasti, a proto je nutná pomoc ze strany veřejného sektoru. Veřejný sektor poskytuje podporu ve formě financí na pokrytí nákladové mezery, ale i nefinanční. Obvyklý poměr bývá 1:5 mezi veřejnými a soukromými investicemi. Třetí kategorie jsou nekomerční projekty. Jedná se o projekty jejichž rozvoj je veden za určitými sociálními cíli nebo ochranou životního prostředí. U těchto projektů se míra poměru mezi veřejnými a soukromými investicemi pohybuje mezi 1:1 až 1:4. Čtvrtá kategorie jsou nebezpečné projekty. Jedná se o brownfieldy, které jsou v zdevastovaném stavu a které ohrožují lidské zdraví a životní prostředí. V případě, že není možné dohledat vlastníka, který by mohl obnovu nebo asanaci zařídit, je odstranění placeno z veřejných prostředků. Poslední pátou kategorií jsou označeny ostatní projekty. Jedná se o projekty, které budou potřebovat speciální individuální přístup. Vyskytují se v nekomerčních oblastech a z dlouhodobého hlediska pro ně není možné najít využití.<sup>27</sup>

#### *Dělení podle CABERNET*

Na základě pravděpodobnosti opětovného využití brownfieldu se v rámci CABERNET rozlišují celkem tři kategorie. Tento koncept bere v potaz rozvojový potenciál brownfieldu, atraktivitu brownfieldu pro investování vzhledem k množství finančních zdrojů potřebných pro revitalizaci. Tyto kategorie jsou označeny písmeny A, B a C.<sup>28,29</sup>

V kategorii A (rozvojové) jsou projekty, které jsou natolik atraktivní, že je není nutná téměř žádná pomoc ze strany veřejného sektoru. O tyto brownfieldy se většinou postará trh sám.

---

<sup>27</sup>KADEŘÁBKOVÁ, Božena a PIECHA, Marian. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. C.H. Beck pro praxi. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9.

<sup>28</sup>BERGATT JACKSON, J., VOTOČEK, J., (2006) Brownfields příručka. Dostupné z [http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook\\_cz\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf)

<sup>29</sup>*Sustainable Brownfield Regeneration: CABERNET Network Report* [online]. University of Nottingham.

V kategorii B (potenciálně rozvojové) jsou brownfieldy, jejichž obnova vyžaduje spolupráci soukromého a veřejného sektoru (public-private partnership – PPP). Tyto projekty mají rozvojový potenciál, ale jejich obnově brání určitá rizika.

V kategorii C (nerozvojové) jsou projekty, které nejsou ziskovými. Soukromé investory tyto projekty odrazují, a proto je nutné, aby jejich revitalizaci provedl a financoval veřejný sektor. V současné době se tyto plochy příliš nerevitalizují a spíše se soustředí na obnovu brownfieldů kategorie A a B. V rámci některých strategií se do budoucnosti počítá s obnovou i brownfieldů této kategorie.

### 1.3.2 Dělení na základě polohy

Rozlišovat polohu brownfieldu podle 5 kategorií. První z nich jsou ty umístěné v centru města. Může se jednat o staré nevyužívané průmyslové oblasti nebo kancelářské prostory. Druhá kategorie jsou brownfieldy nacházející se v zastavěném území měst. Tyto brownfieldy se nachází mimo centra měst a většinou se jedná o průmyslové oblasti anebo opuštěné obytné nebo vojenské oblasti. Třetí kategorií jsou brownfieldy nacházející se v příměstské oblasti. Čtvrtá kategorie jsou brownfieldy v menších obcích. Tyto brownfieldy se nachází v zastavěné oblasti obce. Jedná se o nevyužívané kulturní domy, prodejny, hospody nebo některé zemědělské objekty. Mimo urbanizované prostředí se nachází brownfieldy převážně zemědělského, vojenského nebo průmyslového původu.<sup>30</sup>

Další dělení je možné na základě jeho polohy. Zde rozlišujeme, zda obec, ve které se daný brownfield nachází je obec prvního, druhého nebo třetího typu. Obce 1. typu jsou obce na vhodné pozici dobře napojené na mezinárodní infrastrukturu a mají nízké procento nezaměstnaných, vhodné demografické složení a přírůstek obyvatelstva. Jedná se o aktivní obec, která podporuje udržitelný rozvoj a má kvalitní občanskou vybavenost. Obce 2. typu jsou napojené na státní infrastrukturu, ale demografické složení není tak ideální a přírůstek stagnuje. Nezaměstnanost je vyšší. Politika udržitelného rozvoje je nedostatečná, ale obec má stále význam v oblasti kultury, sportu a turismu. Obec 3. typu jsou obce, které se nenachází na státní infrastruktuře a dochází zde k úbytku obyvatelstva a nevhodnému demografickému složení. Je zde velký počet nezaměstnaných a zástupci obce neprosazují politiku udržitelného rozvoje.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ, Zuzana; VOJVODÍKOVÁ, Barbora a MAJSTRÍKOVÁ, Tereza. *Základy brownfieldů v ekonomických souvislostech*. České Budějovice: Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Fakulta Ekonomická, 2016. ISBN 978-80-7394-624-1.

<sup>31</sup> BERGATT JACKSON, J., VOTOČEK, J., (2010) Metodika inventarizace brownfieldů v úrovni ORP. Dostupné z <http://www.usti-nadlabem.cz/files/Metodika.pdf>

### 1.3.3 Dělení na základě struktury

Dále lze u brownfield rozlišovat jeho strukturu. Může se jednat například o samotný objekt (samotné budovy s malým pozemkem), komplexy objektů (funkčně propojené budovy) nebo celé areály (plochy s jednotlivými budovami či komplexi objektů) či plochy (nezastavěné nebo jen minimálně zastavěné plochy).<sup>32</sup>

### 1.3.4 Dělení na základě stavu

Další jsou kategorie na základě stavebně-technického stavu brownfieldu. Rozlišuje se celkem pět stupňů. V první, stupni jsou objekty v nejlepším stavu. Tyto objekty jsou téměř ihned využitelné a nevyžadují velké investice. Ve druhém stupni jsou brownfieldy v dobrém stavu. Zde jsou vyžadovány drobné opravy a nejsou potřeba velké investice. Objekt je možné použít ve velmi krátkém čase. Ve třetím stupni jsou brownfieldy, které vykazují známky opotřebování. U těchto případů je nutné investovat do oprav více prostředků a trvají déle, ale není nutný veliký zásah. Jsou to opravy podlah nebo okapů apod. Ve čtvrtém stupni jsou brownfieldy, které vyžadují větší zásah. Jedná se například o výměnu střešní konstrukce, odstranění vlhkosti, oprava rozvodů elektřiny, vody, kanalizace a topení apod. V pátém stupni jsou brownfieldy, které ohrožují okolí. Jedná se o zdemolované a destabilizované objekty u kterých je nutná jejich demolice a nová výstavba.<sup>33</sup>

### 1.3.5 Dělení na základě původního využití

Dále je možné kategorizovat brownfieldy podle původního využití. Jsou to například brownfieldy komerčně-výrobní, obraně-bezpečnostní, dopravní, bydlení a další nikam nezačazené. Komerčně-výrobní jsou bývalé průmyslové nebo zemědělské objekty anebo sklady. Mezi obraně-bezpečnostní řadíme nemovitosti po policii, hasičích nebo armádě. Dopravní jsou například nemovitosti českých drah nebo nemovitosti po letectví. Mezi bydlení řadíme domy, obytné doby nebo celá sídliště.

---

<sup>32</sup> KRAMÁŘOVÁ, Zuzana. *Brownfield ?! Proč?! Problém nebo příležitost*. 65 pp. Praha: Fakulta stavební, ČVUT v Praze, 2014. ISBN 978-80-01-05656-1.

<sup>33</sup> KRAMÁŘOVÁ, Zuzana. *Brownfield ?! Proč?! Problém nebo příležitost*. 65 pp. Praha: Fakulta stavební, ČVUT v Praze, 2014. ISBN 978-80-01-05656-1.

### 1.3.6 Dělení z hlediska velikosti

Kategorizovat brownfield lze i podle velikosti na velkoplošné a maloplošné a podle potřeby si určovat parametry. Jako velkoplošné jsou označeny celé areály nebo komplexy budov zatím co jako maloplošné jsou spíše samotné objekty apod.<sup>34</sup>

### 1.3.7 Dělení z hlediska vzniku brownfield

Další možnost dělení je na primární a sekundární. Primární Brownfield způsobí vznik sekundárních. Pro příklad si můžeme uvést situaci, kde zkrachuje provozovna v obci. To zapříčiní nezaměstnanost a obyvatelé se proto odstěhují z města pryč. Dojde tak k opuštění budov a ty se poté mohou přeměnit na sekundární brownfield.<sup>35</sup>

### 1.3.8 Dělení na základě vlastnictví

Rozlišujeme však i, zda je brownfield vlastněn veřejným či soukromým sektorem. Vlastnictví brownfieldu může způsobit poměrně velkou překážku, protože může mít daná lokalita velké množství vlastníků což komplikuje regeneraci. Většina brownfieldu je vlastněna právě soukromým sektorem.<sup>36</sup>

## 1.4 Legislativa, strategie a politiky České republiky

Problematiku brownfield v České republice není upravena téměř žádným právním předpisem. Nepřímo ho však upravuje zákon č. 283/2021 Sb., který jen stanovuje, že se obnovování zanedbaných území řeší na úrovni územního plánování, a to ve třetí části hlavě první v paragrafu 39. Vliv na řešení transformací brownfield mají i zákon č. 500/2004 Sb. Správní řád v platném znění, zákon č. 334/1992 Sb. A další množství zákonů, které jsou však zdrojem procesních práv anebo principů.

S pojmem brownfield nebo obdobným pojmem je ale možné se setkat v jednotlivých odvětvových politikách ústředních orgánů, kteří se touto problematikou zabývají nebo se jich dotýká. Jedná se zejména o Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo životního prostředí ale i Ministerstvo průmyslu a obchodu nebo zemědělství. Financování může být zajišťováno Ministerstvem Financí. Dalším aktérem v této problematice je agentura CzechInvest. Tato agentura má za úkol podporu investic a podnikání. Problematická je nejednotnost pojmu, kdy každá instituce tuto problematiku nazývá jinak a dochází tak k roztříštěnosti řešení této

---

<sup>34</sup> KADERÁBKOVÁ, Božena a PIECHA, Marian. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. C.H. Beck pro praxi. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9.

<sup>35</sup> KADERÁBKOVÁ, Božena a PIECHA, Marian. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. C.H. Beck pro praxi. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9.

<sup>36</sup> rozhovor BENDA, 2023

problematiky a také ke kompetenčním sporům o to, kdo danou problematiku bude řešit. Tyto instituce navíc často zajímají spíše velikostně rozlehlé brownfield a nezaměřují se na plošně menší brownfieldy nebo se zaměřují oblasti kritické na regionální nebo státní úrovni. Přitom maloplošných brownfieldů se v Česku nachází desetitisíce a převyšují počty velkých brownfieldů mnohonásobně.<sup>37</sup>

#### **1.4.1 Strategický rámec 2030**

Tento rámec se zaměřuje obecně na udržitelný rozvoj České republiky. V rámci udržitelného rozvoje však dochází k řešení problematiky brownfield, protože za pomoci reurbanizace dojde ke snížení potřeby pro nové plochy a tím a výstavbě na plochách, které byly vyňaty ze zemědělského půdního fondu. Tento rámec zmiňuje ve svém strategickém cíli číslo 18.1 celkem pět klíčových strategií k naplnění tohoto cíle v souvislosti s omezením záboru půdy. Jedná se o Národní strategii regenerace brownfieldů 2019–2024, Strategie regionálního rozvoje 21+, Strategie ochrany biologické rozmanitosti České republiky 2016-2025, koncepce rozvoje venkova a Státní politiku životního prostředí 2030 s výhledem do 2050<sup>38</sup>

#### **1.4.2 Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024**

Úkolem této strategie je v České republice přetváření brownfieldů pomocí společného a koordinovaného úsilí veřejného a soukromého sektoru a neziskových organizací dosáhnout transformace brownfieldů. Jedná se o rámec řešení této problematiky, na krátkodobý, střednědobý a dlouhodobý výhled. Prostřednictvím této strategie stát naplňuje vizi trvale udržitelného rozvoje prostřednictvím revitalizací, nebo regenerací. Z dlouhodobého hlediska je cílem, aby došlo ke zmenšení počtů brownfieldů a snížení záboru půdy. Transformací také dochází ke zvýšení kvality prostředí a života a navýšení konkurenceschopnosti obce nebo města.<sup>39</sup>

Ze této strategie připravené na předešlá období však vyšlo najevo, že do budoucna je nutné se zaměřit na systémová opatření v oblasti územního plánování a rozvoje a na finanční podporu, protože do budoucna bude docházet ke snížení množství evropských dotací. Dále je nutné se zaměřit na obnovení lokalit s nižším rozvojovým potenciálem a kde bude potřeba

---

<sup>37</sup> Zákon č. 283/2021 Sb. In: . 2021.

<sup>38</sup> *implementační plán Strategického rámce Česká republika 2030 (pro roky 2022–2025)*. Online. Česká republika 2030. 2022. Dostupné z: <https://www.cr2030.cz/wp-content/uploads/2022/10/Implementac%CC%8Cni%CC%81-pla%CC%81n-2022-2025.pdf>.

<sup>39</sup> MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU. *Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024*. Online. Ministerstvo průmyslu a obchodu. 2019. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/narodni-strategie-regeneraci-brownfieldu-2019-2024--248322/>.

většího zapojení veřejného sektoru. Pro nejefektivnější využití území a omezení zastavování nových ploch je nutné využívat nástroje územního plánování. Cílem NSRB 19-24 je také ukotvení problematiky brownfield do politik a strategií jednotlivých orgánů na územní a státní úrovni a efektivnímu využívání veřejných prostředků. V rámci této strategie byla přijata opatření celkem ve čtyřech oblastech.<sup>40</sup>

### ***Oblast organizace***

V této oblasti je cílem hlavně koordinace a institucionalizování podpory pro regenerace brownfieldů a posílit mezirezortní spolupráci. Zaměření této strategie je i na aktivní účast obcí a krajů při řešení této problematiky a snaha o udržení a rozvoj odborníků této problematiky. V této oblasti byla navržena celkem čtyři opatření. První z nich je právě **vytvoření mezirezortní pracovní skupiny (MPO, MŽP, MMR, MZe a CzechInvest), která se bude na tuto problematiku zaměřovat**. Druhé je **vytvoření spolupráce této mezirezortní skupiny s obcemi a kraji**. Třetí opatření stanovuje za cíl **využívání strategie v jednotlivých koncepcích, politikách a strategiích**. V posledním opatření této oblasti je **posílení spolupráce veřejného a soukromého sektoru**.

### ***Oblast finanční podpory***

Vzhledem ke snižování alokace zdrojů pro regeneraci brownfieldů ze strany Evropské unie. Je nutné tedy připravit plán, který bude s touto skutečností počítat, ale nedojde ke snížení počtu regenerací. Do budoucna se počítá s větším využitím zvýhodněných půjček. Revolvingových fondů nebo záruk. Odpovědnost za přípravu finančních nástrojů bude mít Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s. ve spolupráci s Evropskou investiční bankou. Dalším cílem je zavedení motivačních nástrojů, které mají za úkol zvýšení zájmu investorů. Tento nástroj je využíván v zahraničí a v České republice se nevyužívá.

V této oblasti bylo navrženo celkem 6 opatření. První opatření má **začít směřovat podnikatelské nemovitosti na plochy brownfieldů**. Cílem tohoto opatření je zaměřit se na regeneraci brownfieldů a omezit výstavbu na zelené louce. Druhé opatření má za cíl **vytvoření nového programu pro regeneraci urbánních brownfieldů**. Jde o čerpání prostředků na regenerace pro bytové využití, veřejné prostranství, infrastrukturu nebo občanskou vybavenost. Třetí opatření má za cíl **vytvoření dotačního titulu na odstraňování brownfieldů**, které nemají žádný nebo jen velice malý rozvojový potenciál. Toto opatření slouží jako pomoc pro

---

<sup>40</sup> MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU. *Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024*. Online. Ministerstvo průmyslu a obchodu. 2019. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/narodni-strategie-regeneraci-brownfieldu-2019-2024--248322/>.



obce, kterým brownfield působí značné rozvojové problémy. Čtvrté opatření **podporuje využití finančních nástrojů pro regeneraci prostřednictvím Českomoravské záruční a rozvojové banky, a.s. a analýzy možných řešení**. Ministerstvo průmyslu a obchodu vypracuje a předloží vládě podklady s možnostmi podpory regenerace pomocí finančních nástrojů. Tyto nástroje musí být připravené v souladu s tržními podmínkami pro území s reálným potenciálem návratnosti investovaných zdrojů. Ve spolupráci s ČMZRB bude poté připravený vhodný nástroj zaměřený na regeneraci. Pátým opatřením je **monitorování využívání dotačních prostředků pro regenerace**. Jedná se o zajištění sledování parametrů u projektů týkajících se regenerace brownfieldů. **Poslední opatření je zjednodušení podpory regenerace specifických brownfieldů**. Toto opatření by se týkalo zjednodušení podpory pro brownfielddy při jejichž regeneraci je nutné součinnost více dotačních titulů.

### ***Oblast územního opatření***

V této oblasti bylo v rámci strategie navrženo celkem devět opatření. Cílem těchto opatření je zlepšení využívání nástrojů územního plánování, stavebního řádu a informací o území. Jedná se zejména o vyhodnocování potenciálu rozvoje a míry využití zastavěného území, vhodné využívání přestavbových ploch, využívání územních ploch, atd.

Jak jsme zmiňovali v této oblasti je navrženo celkem devět opatření. **První z nich je provedení studie „Analýza brownfieldů v ČR“ včetně možnosti jejich regenerace a návrhů nástrojů motivující k revitalizacím**. To vše za spolupráce ministerstev (MMR, MŽP, MZe) a jednotek pro mapování brownfieldů v ČR. Informace budou využívány z Národní databáze brownfieldů, databáze zemědělských brownfieldů. Tato studie má za úkol rozřazení těchto objektů do skupin, budoucího využití a nastavení priorit a stanovení pilotních projektů.

Druhé opatření má za cíl **zajistit plošné monitorování brownfieldů za využití územně analytických podkladů**. Brownfielddy by měli být zařazeny jako sledované jevy v územně analytických podkladech. Dále by mělo dojít k předávání informací a dat mezi jednotlivými úřady a organizacemi. (CzechInvest, úřady územního plánování, krajské odbory rozvoje, aj. Třetí opatření má za úkol **rozvítet a aktualizovat Národní databázi brownfieldů**. Databáze by měla být využívána i pro sledování podpory, dynamika regenerací brownfieldů. Databáze by měla být pravidelně aktualizována a informace by se měli sdílet s jednotlivými institucemi, se kterými bude uzavřena dohoda o předávání dat.

Čtvrté opatření slouží k **prověření veřejných registrů nepotřebného majetku pro vyhledávání lokalit do Národní databáze brownfieldů**. Jedná se o prověření majetku Armády

ČR, Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových a Českých drah a nemovitosti, které budou splňovat definici brownfieldů zařadit do Národní databáze brownfieldů. V rámci pátého opatření má být **rozšiřována, kompletována a propagována nabídka ploch brownfieldů**. Z databáze mají být vybírané vhodné lokality a ty mají být nabízené potenciálním investorům. Nabídku a údaje průběžně aktualizovat a doplňovat o případné studie, které na tomto území byly provedeny.

Šesté opatření je zaměřeno na **pravidelné zpracovávání statistik vývoje počtu brownfieldů a jejich charakteru**. Jsou vydávány výroční zprávy a vyhodnocování nových a regenerovaných brownfieldů v intervalu čtyř let. Sedmé opatření je **inspirovat se z „Best practises“ pro začleňování brownfieldů do strategických dokumentů**. Jde o shromažďování poznatků a příkladů dobré práce při revitalizaci brownfieldů. Tyto poznatky poté zakomponovat do metodické podpory řešení brownfieldů ve strategických dokumentech.

Osmé opatření je **zohledňování ploch přestavby při vymezení nových ploch k zastavění**. Aktualizovat návod na vyhodnocování účelného využití zastavěného území a vyhodnocování potřeb vymezení zastavěného území. Účel posledního opatření je **uplatňování nařízení správních úřadů k nápravě stavu kontaminovaných míst**. Jedná se o efektivní aplikace nařízení správních úřadů v souvislosti s ochranou životního prostředí při nařizování a vymáhání povinnosti odstranění ekologické zátěže.

#### ***Oblast vzdělání, výzkumu a osvěty***

Tato oblast má za cíl vzdělávání a výzkum v oblasti problematiky brownfield. Jde o usnadnění přístupu současných poznatků této problematiky a tím k efektivnějšímu zaměření na dosud ne moc známe problémy a situace. Dotčené rezorty navíc budou poskytovat podporu obcím při provádění složitějších regenerací. V této oblasti byla navržena dvě opatření. První je **zveřejňování dat, informací a aktualit týkající se brownfieldů na webových stránkách agentury CzechInvest**. Druhé opatření má za cíl **propagovat a podporovat tematiku brownfield prostřednictvím seminářů a konferencí**.

#### **1.4.4 Strategie regionálního rozvoje 21+**

Jedná se o strategii Ministerstva pro místní rozvoj, která v souvislosti s problematikou brownfieldů poskytuje finanční podpory pro jejich regeneraci a spolupracuje a pomáhá obcím a krajům při jejich obnovování. Prostředky jsou poskytnuté ze Státního fondu podpory investic. Žádat o tuto podporu mohou obce i kraje. Pomoc slouží pro demolice, rekonstrukce, výstavby, výkup nebo k zelené úpravě okolí. Objekt nesmí sloužit k podnikatelskému využití. V rámci

podpory lze společně s dotací poskytnout i úvěr. Součet dotace a úvěru může být poskytnut až do výše 90 % uznaných nákladů a maximálně ve výši 50 mil. Kč. Brownfield musí být po obnově využíván k vzdělávání, výchovu nebo sport, kulturu, společenské účely, sociální služby nebo péče o rodinu, k plnění úkolů v rámci veřejné správy anebo jako veřejný park.<sup>41</sup>

#### **1.4.5 Strategie ochrany biologické rozmanitosti České republiky 2016-2025**

V rámci této strategie Ministerstvo životního prostředí zmiňuje brownfield v souvislosti se zamezením rozšiřování zástavby do volné krajiny. V této strategii je zmiňována důležitost regenerace nevyužívaných průmyslových ploch. V rámci tohoto dokumentu bylo přijato opatření 3.5.1 které má za následek přednostní využívání právě průmyslových zón k výstavbě nové zástavby.<sup>42</sup>

#### **1.4.6 Koncepce rozvoje venkova**

V rámci této koncepce je potřeba revitalizace brownfieldů uvedena ve téměř ve všech strategických cílech 2,3 a 4. Strategický cíl 2 (Sídla) uvádí nutnost revitalizace brownfieldů v oblasti dopravy (snazší dopravní dostupnost venkovských oblastí), oblasti technické infrastruktury (kvalitní technická infrastruktura), oblast veřejného prostředí (atraktivní veřejná prostranství), oblast občanské vybavenosti (dostatečná vybavenost venkovských sídel). V případě Strategického cíle 3 jde o revitalizace brownfield z důvodu ochrany životního prostředí. Jedná se o oblasti redukce znečištění, vody, půdy a krajiny, Čtvrtý strategický cíl se zaměřuje na ekonomiku. Zde je zdůrazněno, že revitalizace brownfield má vliv na zlepšení konkurence schopnosti venkova. Nutno zmínit že v případě venkova se jedná většinou o brownfieldy zemědělského původu.<sup>43</sup>

#### **1.4.7 Národní plán obnovy**

Jedná se o strategii pro obnovu a posílení odolnosti České republiky. Jednotlivé státy EU připravily tyto strategie za účelem znovuobnovení ekonomiky po ráně, kterou způsobila pandemie COVID-19. V rámci této strategie se stanovil soubor reforem a iniciativ pro

---

<sup>41</sup> MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Strategie regionálního rozvoje 21+*. Online. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/microsites/uzemni-dimenze/regionalni-rozvoj/strategie-regionalniho-rozvoje-cr-2021/brownfieldy>.

<sup>42</sup> MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ. *Strategie ochrany biologické rozmanitosti České republiky 2016–2025*. Online. Ministerstvo životního prostředí. 2016. Dostupné z: [https://www.mzp.cz/web/edice.nsf/4A46CA81084E521FC1258050002DAE0C/\\$file/SOBR\\_CR\\_2016-2025.pdf](https://www.mzp.cz/web/edice.nsf/4A46CA81084E521FC1258050002DAE0C/$file/SOBR_CR_2016-2025.pdf).

<sup>43</sup> MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR ODBOR REGIONÁLNÍ POLITIKY. *KONCEPCE ROZVOJE VENKOVA*. Online. Ministerstvo pro místní rozvoj. 2019. Dostupné z: [https://mmr.gov.cz/getmedia/279d5264-6e9e-4f80-ba4a-c15a26144cd0/Koncepce-rozvoje-venkova\\_202001.pdf.aspx?ext=.pdf](https://mmr.gov.cz/getmedia/279d5264-6e9e-4f80-ba4a-c15a26144cd0/Koncepce-rozvoje-venkova_202001.pdf.aspx?ext=.pdf).

investování. Tyto cíle mají být dosaženy do roku 2026. Hlavní zaměření je však převážně na reformy. V rámci této strategie mohla Česká republika požádat o granty a půjčky v celkové výši přes devět miliard euro. Půjčky však tvoří jen zlomek z celkové částky. V rámci plánu jsou stanoveny milníky, cíle a harmonogram provádění reform a investic<sup>44</sup>.

V rámci Národního plánu obnovy jsou poskytovány mnohé finanční podpory pro revitalizaci brownfieldů. Každé ministerstvo poskytuje podpory v rámci svého rezortu. Na konkrétní dotační programy se podíváme v kapitole financování revitalizací.

## 1.5 Vznik brownfield a vliv na okolí

Hlavní důvod, proč dochází ke vzniku brownfieldů jsou socioekonomické změny. Jedná se například o změny cen, technologií, výrobních postupů, distribuci a dopravě. Vliv mohou mít i vypuknutí konfliktů, převratů, změny hodnot, aj.<sup>45</sup>

K největším socioekonomickým změnám došlo v České republice po roce 1989. Došlo k přeorientování výroby a některé původní podniky nezvládly ekonomickou situaci a přizpůsobení. Došlo k utlumení průmyslu a velká část dělnictva se přesunula do sektoru se službami. Problematická byla tehdy hlavně změna z centrálně plánovaného na tržní hospodářství a navrácení majetku v rámci restitucí. Problém byl i stanovení enviromentálních limitů nebo majetkové neshody a nedostatečnými zdroji pro obnovu některých navrácených majetků. Změna ve struktuře zemědělství vedla k zániku množství zemědělských družstev a opuštění některých areálů JZD. Další nárůst brownfieldů způsobuje opuštění vojenských objektů.

Brownfieldy, které se nachází uvnitř měst jsou výsledkem postupného rozšiřování měst. Průmyslové oblasti jsou vystavěny okolo města, ale postupem času dojde k rozšíření města. Do zapříčiní, že průmyslové objekty se nacházejí uvnitř měst. Tyto továrny jsou posléze opuštěné a dojde ke vzniku brownfieldu uvnitř města. Jedná se například o areál bývalé papírny nebo depa v Plzni<sup>46</sup>

---

<sup>44</sup> Národní plán obnovy. *Národní plán obnovy* [online]. c2024. Dostupné z: <https://www.planobnovy.cz/o-npo>

<sup>45</sup> DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací*. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015. ISBN 978-80-86684-96-3.

<sup>46</sup> VOJVODÍKOVÁ, B., J. ČESELSKÝ a V. ZAMARSKÝ. *Některé aspekty územního rozvoje*. Praha: European Science and Art Publishing, 2014. ISBN 978-80-87504-24-6.

### 1.5.1 Vliv brownfieldu na okolí

Existence brownfield má zásadní dopad na přilehlé okolí. Brownfield znehodnocuje okolní pozemky a tím odrazuje budoucí obyvatele, ale i potencionální investory od bydlení nebo investování v dotčené lokalitě. Vznik a přítomnost takovýchto zanedbaných a opuštěných zón má vliv na podmínky sociální, enviromentální, psychologické, ale i ekonomické. V blízkosti brownfieldů může docházet ke zvýšení nezaměstnanosti a výskytu sociálně-patologických jevů. Půda a vody v okolí těchto oblastí mohou být kontaminované a z psychologického hlediska může být považováno za neatraktivní nebo dokonce považováno za vyloučenou lokalitu.<sup>47</sup>

Vznikem brownfieldů dochází v okolí k navýšení nezaměstnanosti z důvodu masivního propuštění. Z tohoto důvodu může dojít k odchodu obyvatel do přívětivějších lokalit a tím k úpadku dané lokality. To může způsobit nárůst kriminality. Dochází k vytváření demograficky odlišných oblastí s nižší mírou vzdělání nebo specifické věkové struktury.<sup>48</sup> Dopady vzniku brownfieldu lze také rozlišit na přímé a nepřímé. Jednotlivé dopady spolu navzájem souvisí. Mezi přímé dopady lze zařadit například estetický úpadek lokality a snížení nezaměstnanosti a mezi nepřímé odliv financí z oblasti, zmenšení kupní síly obyvatel, pokles cen nemovitostí aj.<sup>49</sup>

Jak bylo již zmiňováno jednotlivé dopady spolu navzájem souvisejí. Z ekonomického pohledu může způsobit pokles cen nemovitostí v dané lokalitě například odchod původních majitelů, kteří prodávají nemovitosti a tím v dané oblasti zasytí trh s nemovitostmi. Veliký dopad může mít například uzavření provozovny. To vede k hromadnému propouštění a zvýšení nezaměstnanosti. Nezaměstnaní obyvatelé proto odejdou do lukrativnějších oblastí. Odliv obyvatelstva způsobí snížení kupní ceny obyvatel v dané lokalitě.<sup>50</sup> V případě ekologické zátěže daného brownfieldu může dojít i ke zhoršení zdraví obyvatel okolních oblastí nebo ke zhoršení jednotlivých složek životního prostředí. Může dojít i ke zhoršení propustnosti daného

---

<sup>47</sup> DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ, Zuzana; VOJVODÍKOVÁ, Barbora a MAJSTRÍKOVÁ, Tereza. *Základy brownfieldů v ekonomických souvislostech*. České Budějovice: Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Fakulta Ekonomická, 2016. ISBN 978-80-7394-624-1.

<sup>48</sup> DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ, Zuzana; VOJVODÍKOVÁ, Barbora a MAJSTRÍKOVÁ, Tereza. *Základy brownfieldů v ekonomických souvislostech*. České Budějovice: Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Fakulta Ekonomická, 2016. ISBN 978-80-7394-624-1.

<sup>49</sup> KRAMÁŘOVÁ, Zuzana. *Brownfield ?! Proč?! Problém nebo příležitost*. 65 pp. Praha: Fakulta stavební, ČVUT v Praze, 2014. ISBN 978-80-01-05656-1.

<sup>50</sup> KRAMÁŘOVÁ, Zuzana. *Brownfield ?! Proč?! Problém nebo příležitost*. 65 pp. Praha: Fakulta stavební, ČVUT v Praze, 2014. ISBN 978-80-01-05656-1.)

území.<sup>51</sup> Ten, kdo způsobil kontaminaci může být navíc často neznámí, a proto není možné dohledat původce, který by ji odstranil.<sup>52</sup>

Brownfield však může mít i pozitivní dopad. V případě lukrativní oblasti (goldfieldu) může přilákat do území investory, kteří mohou danou lokalitu zlepšit. V některých případech dochází na jejich území k vytvoření specifického ekosystému. Jako příklad si můžeme uvést vojenský prostor v Milovicích kde vznikl unikátní ekosystém z důvodu narušování krajiny vojenskou činností.<sup>53</sup> anebo například Papírenský park v Plzni, kde se po jeho dlouhodobém zanedbávání, vyskytují některé vzácné druhy dřevin.

## 1.6 Obnova brownfieldu

Obnovení brownfieldu znamená, že se daná oblast přemění a najde se její nové využití. Je nutné zmínit, že pojem revitalizace je jen jeden z možných označení způsobu obnovy daného brownfieldu.

### 1.6.1 Revitalizace

Revitalizace znamená obnovení, nebo oživení zničeného a nepoužívaného brownfieldu. Slouží k obnovení využití daného objektu.<sup>54</sup> Jedná se o činnosti, které za využití správných postupů a ideálních materiálů vede k oživení prostředí, které do té doby nebylo využíváno anebo využíváno jen z části. Jedná se o provedení sociálních, ekonomických a prostorových procesů v rámci restrukturalizace prostorů v urbanizovaných částech.<sup>55</sup>

### 1.6.2 Rekultivace

Další pojem, který se spojuje s obnovou brownfieldů je pojem Rekultivace. Ta se realizuje v oblastech, ve kterých došlo k zásahu do krajiny činností člověka. Jedná se především o brownfieldy po těžební nebo důlní činnosti. Jsou to například bývalé pískovny, povrchové jámy po těžbě uhlí, výsypky atd. Během rekultivace se využívají procesy, které umožní

---

<sup>51</sup> ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Rekonverze vojenských brownfields*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80-7194-836-5.

<sup>52</sup> DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ, Zuzana; VOJVODÍKOVÁ, Barbora a MAJSTRÍKOVÁ, Tereza. *Základy brownfieldů v ekonomických souvislostech*. České Budějovice: Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Fakulta Ekonomická, 2016. ISBN 978-80-7394-624-1.

<sup>53</sup> VOJVODÍKOVÁ, Barbora, VOJVODÍKOVÁ, Barbora (ed.). *Brownfieldy - a co s nimi souvisí*. Vědecká monografie (European Science and Art Publishing). Praha: European Science and Art Publishing, c2014. ISBN 978-80-87504-23-9.

<sup>54</sup> BERGATT JACKSON, J., VOTOČEK, J., (2010) Metodika inventarizace brownfieldů v úrovni ORP. Dostupné z <http://www.usti-nadlabem.cz/files/Metodika.pdf>

<sup>55</sup> ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Rekonverze vojenských brownfields*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80-7194-836-5.

znovuvyužití brownfieldu k rekreaci (parky, koupaliště, atd.), zemědělství a nebo dané lokalitě vrací přírodní vzhled (zalesnění).<sup>56 57 58</sup>

### 1.6.3 Regenerace

Pojem Regenerace je označení pro proces ožívování objektů nebo ploch. Cílem regenerací je očištění staré a případně i památkově chráněné zástavby od jejích nevhodných součástí nebo využití a určení nového využití. Regenerace usiluje o ochranu hodnot historických, kulturních a esteticky hodnotných urbánních souborů. Nejčastěji je tímto pojmem označena obnova průmyslových anebo vojenských areálů.<sup>59 60</sup> V současnosti se jedná o nejčastější typ revitalizace. Je to z toho důvodu, že se projekty obnovy těší podpoře ze strany veřejného sektoru. Jde o různé programy pro regeneraci památkových zón a rezervací ve městech.<sup>61</sup>

V Plzni se jedná například o projekt Nová papírna. Při regeneraci areálu dojde k odstranění novější zástavby, ale ponechání původní ho areálu. V areálu zůstane také ikonický komín. Celá oblast poskytne prostor asi pro 1500 bytů a v areálu se budou nacházet i budovy pro komerční účely a budovy občanské vybavenosti. V případě obnovy samotných budov papírny se jedná spíše o konverzi.<sup>62</sup>

### 1.6.4 Konverze

Setkáváme se i s pojmem konverze nebo také rekonverze. Cílem konverze je znovuvyužití objektů, které již ztratili svou funkci. Při této obnově se pracuje s již existující stavební, architektonickou a urbanistickou strukturou. Původní objekt je tedy zachován. Jako příklad si můžeme uvést například přeměnu na muzeum nebo obchodní dům. Během této činnosti se celý areál přeměňuje tak, aby bylo jeho nové využití co nejvhodnější. Může se jednat například o sportovní nebo kulturní areály nebo místo s koncentrací občanské vybavenosti.<sup>63</sup>

---

<sup>56</sup> Gremlica, T., Štípková, R., Novák, J. (2003): Revitalizace "brownfields" v obcích ČR (metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů). [online]. Dostupné z: [http://www.ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika\\_brownfields.pdf](http://www.ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika_brownfields.pdf).

<sup>57</sup> DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ, Zuzana; VOJVODÍKOVÁ, Barbora a MAJSTRÍKOVÁ, Tereza. *Základy brownfieldů v ekonomických souvislostech*. České Budějovice: Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Fakulta Ekonomická, 2016. ISBN 978-80-7394-624-1.

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

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

<sup>60</sup> ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Rekonverze vojenských brownfields*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80-7194-836-5.

<sup>61</sup> ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Rekonverze vojenských brownfields*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80-7194-836-5.

<sup>62</sup> rozhovor BENDA, 2023

<sup>63</sup> KRAUS, Jiří a kol. 2009. *Nový akademický slovník cizích slov A-Ž*. Praha : Academia, 2009. ISBN 978-80-

Jedná se například o elektrárnu Battersea v Londýně na kterou se také zaměříme v této práci. V případě její transformace došlo k ponechání původní budovy ve své historické podobě a přistavění moderní čtvrtě ze zelení na střechách. Z původní budovy se stal objekt s množstvím kancelářských a komerčních prostor. Okolní nově přistavené budovy poskytují navíc i množství obytných prostor. Uvnitř elektrárny bylo na některých místech ponecháno i původní zařízení a ovládací panely.<sup>64</sup>

### 1.6.5 Asanace

Další možnost, jak se vypořádat s brownfieldem je provést jeho asanaci. Účelem asanace je území vyčistit a ozdravit. Jako vyčištění si můžeme představit například odstranění starých nežádoucích budov nebo odvozu suti. Pod pojmem ozdravení chápeme zlepšení inženýrské infrastruktury jako jsou vodovody, kanalizace a rozvody elektrického vedení nebo dopravní infrastruktury. V případě tohoto typu obnovy však většinou dochází ke kompletnímu odstranění původního stavení a dojde k razantní a již nevratné změně fyzické podoby dané lokality a jejího estetického vnímání. Z tohoto důvodu není moc používaná. Většinou se tato forma využívá při obnově vojenských a průmyslových objektů a to proto, že jejich podoba nenaplnuje funkční a prostorové požadavky urbanismu dnešní doby.<sup>6566</sup>

### 1.6.6 Sanace

V případě že se na daném brownfieldu vyskytuje ekologická zátěž, je nejprve nutné ji vyčistit. Tomuto procesu se říká sanace. Ke kontaminaci daného území došlo původní činností člověka. Jedná se nejčastěji například o původní průmyslové, vojenské nebo zemědělské lokality. Znečištění se může nacházet v ovzduší, půdě, podzemních vodách, ale i samotných stavbách, při jejichž stavbě se dříve používali závadné materiály. Ekologická zátěž může ohrožovat zdraví obyvatel dané lokality nebo může ohrožovat lokální ekosystém. Ekologické znečištění také znemožňuje budoucí využití objektu anebo jeho využití značně omezuje. Sanace představuje pro případného investora poměrně veliký problém, protože je nutné nalézt poměrně složitý a nákladný způsob, jak ho vyřešit. Představují překážku, kterou je nutné odstranit před opětovným použitím. Je nutné vybrat vhodné sanační způsoby, které budou pro danou situaci nejvhodnější. Musí být efektivní a co nejméně nákladné. Zhodnocování využívání však není

---

200-1351-4.

<sup>64</sup> rozhovor ZOCH, 2023

<sup>65</sup> DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ, Zuzana; VOJVODÍKOVÁ, Barbora a MAJSTRÍKOVÁ, Tereza. *Základy brownfieldů v ekonomických souvislostech*. České Budějovice: Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Fakulta Ekonomická, 2016. ISBN 978-80-7394-624-1.

<sup>66</sup> ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Rekonverze vojenských brownfields*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80-7194-836-5.



vůbec jednoduché, protože jsou ovlivňovány specifickými podmínkami daného brownfieldu. Rozhodujícím je geologické, geochemické a hydrogeologické prostředí a druh znečišťující látky. Dále je nutné brát v potaz i sanační limity zasaženého území.<sup>67</sup>

Pro zjišťování úrovně kontaminace v dané lokalitě se využívá tzv. koncepční model, který definuje cestu od zdroje znečištění až k příjemci. Tento model zohledňuje půdní profil a zdroje vod v daném území. Jedná se o zdroje podzemních a povrchových vod, oblasti přirozené akumulace vod atd. Model zohledňuje i schopnost pohybu daného znečištění v prostředí. Při provádění sanace se využívají specifické odborné postupy a jsou realizována opatření sloužící k nápravě problému. Tyto postupy vedou v ideálním případě ke snížení nebo kompletní eliminaci.<sup>68</sup>

Způsob sanace je uskutečňován v závislosti na druhu znečištění. Pokud se jedná o znečištění, které není příliš vážné postačí odkopání zasažené půdy a případné vyndání nádrže, ze které znečištění pochází. V případě většího znečištění už musí docházet k zavodňování a následném odčerpávání, provzdušňování nebo využití speciálních bakterií, které jsou schopny konkrétní znečištění zneškodnit. Ke znečištění může dojít i v průběhu revitalizace. Například může dojít k uvolňování nebezpečných látek do ovzduší při demolicích starých budov. V takovém případě je nutné uzavření budovy do speciálního „stanu“ který zabrání uvolňování.<sup>69</sup>

## 1.7 Důvody revitalizace brownfieldů, jejich výhody i problémy

Dobře provedená obnova brownfieldu může zlepšit fungování daného regionu. Důvodů, proč revitalizaci uskutečnit může být více. Nejdůležitější z nich je bezpochyby efektivní využívání ploch, ale může se jednat i o zamezení záborů půdy nebo zamezení expanze obce do jeho okolí. Současná politika je zaměřena na minimalizaci výstavby „na zelené louce“, čímž nedojde k znehodnocení půdy a je možné ji nadále zemědělsky nebo rekreačně užívat. Mimo jiné se jedná o důvody jako jsou zhodnocení okolních pozemků a objektů, sanace ekologické zátěže ke zlepšení stavu životního prostředí, rozšíření veřejné zeleně, rozvoj podnikatelského sektoru novými zakázkami nebo prostorem pro příchod nových podnikatelů nebo snížení

---

<sup>67</sup> KADEŘÁBKOVÁ, Božena a PIECHA, Marian. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. C.H. Beck pro praxi. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9.

<sup>68</sup> DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ, Zuzana; VOJVODÍKOVÁ, Barbora a MAJSTRÍKOVÁ, Tereza. *Základy brownfieldů v ekonomických souvislostech*. České Budějovice: Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Fakulta Ekonomická, 2016. ISBN 978-80-7394-624-1.

<sup>69</sup> Rozhovor SVOBODOVÁ KAIFEROVÁ, 2023.

nákladů na prostorový růst obce což má za následek zvětšení příjmů dané obce a tím i kvality jejich obyvatel. Navíc dochází i ke změnám estetického vzhledu místa.<sup>70</sup>

Výhody pro realizaci revitalizace poskytuje například skutečnost, že se oblast nachází v zastavěné oblasti. Tyto brownfieldy bývají napojeny na technickou a dopravní infrastrukturu a napojení na systém hromadné dopravy. Pokud se v blízkosti daného území nachází i obydlené oblasti tak lze existuje určitá jistota pracovní síly nebo případné kupní síly. K některým brownfieldům dokonce může vést i bývalá železnice. Pro obec znamená úspěšná revitalizace vznik nových podnikatelských a s tím i pracovních pozic. Nárůst atraktivity obce a zlepšení složek životního prostředí. Pro občany může dojít k nárůstu poskytovaných služeb, obchodů a kulturního vyžití. Může dojít ke zlepšení atraktivity oblasti.<sup>71</sup> Úspěch je však ovlivňován množstvím proměnných. Jde o majetková vztahy, enviromentální stav, přístupem obce nebo kraje a veřejnosti, polohu, existence infrastruktury a zdroji financování a návratnosti investovaných prostředků.

Na druhou stránku s sebou revitalizace brownfieldu může přinést i mnohé problémy, které mohou způsobit prodloužení celého procesu revitalizace. Může se jednat například o nedostatečné zjištění a pochopení sociálních a finančních dopadů brownfieldu. Nespolupráce jednotlivých institucí, nedostatek politické odpovědnosti pro znovuvyužití brownfieldu nebo nedostatek znalostí případných zájemců o regeneraci, ať už se jedná o soukromý sektor, místní samosprávu nebo ministerstva.<sup>72</sup> Problém může představovat i ekologická zátěž případná sanace daného území nebo vysoké náklady revitalizace. Jedná se však i o demoliční nebo rekonstrukční práce. Za jeden z nejzásadnějších problémů pro případnou revitalizaci jsou majetkoprávní vztahy.<sup>73</sup>

Problémem mezi revitalizováním a automatickým znovuvyužití brownfieldů a greenfieldů spočívá ve velkých rozdílech mezi náklady na jejich revitalizaci. V případě brownfieldů je nutné provádět demoliční práce nebo rekonstrukce. Problém je také již zmiňované znečištění. Velká soutěživost a zájem uchazečů v oblasti přímých investic, což vede ke snadnému vyjmutí pozemku ze zemědělského půdního fondu se jeví také jako

---

<sup>70</sup> *WalbekStory*. Online. C2024. Dostupné z: <https://www.valbekstory.cz/revitalizace-brownfields-trend-nebo-nutnost/>.

<sup>71</sup> Gremlica, T., Štípková, R., Novák, J. (2003): Revitalizace "brownfields" v obcích ČR (metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů). [online]. Dostupné z: [http://www.ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika\\_brownfields.pdf](http://www.ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika_brownfields.pdf).

<sup>72</sup> BERGATT JACKSON, J., VOTOČEK, J., (2006) Brownfields příručka. Dostupné z [http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook\\_cz\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf)

<sup>73</sup> HÁNOVÁ, Jitka, vedoucí útvaru koncepce a rozvoje města Plzně od roku 2009, [ústní sdělení], Plzeň, 2023.

problematická. Větší prostorové požadavky a přísnější enviromentální a hygienické požadavky<sup>74</sup>.

Při samotném procesu revitalizace anebo až po jejím dokončení se mohou vyskytnout některé nežádoucí efekty. Jedná se například o přerušování dodávek vody, planu nebo elektřiny, hluk, vibrace, nárůst dopravy, zápach nebo prašnost, snížení ceny okolních pozemků změna estetického vnímání oblasti, zvýšení nájmu nebo zvýšení konkurenceschopnosti pro původní podniky.<sup>75</sup>

## 1.8 Možnosti revitalizace brownfieldů

Pro vhodné řešení revitalizace je nejprve nutné provést rozsáhlé průzkumy a rozbor daného brownfieldu a jeho okolí. Mělo by se jednat zejména o sociologický průzkum, ekonomické zhodnocení a v případě nutnosti i rozbor ekologického znečištění anebo prověření případných budov z hlediska stavebně-historického nebo technického.<sup>76</sup> Při revitalizaci brownfieldů, na jejich ploše se nachází velice stará zástavba je nutné jejich modernizace a efektivnímu připojení ke zbytku města. Při obnovách starých budov nebo vojenských objektů je vhodné jejich přetvoření k obytným oblastem ve formě obecních bytů.<sup>77</sup>

Dobré je i využití brownfieldu ke kulturním aktivitám. V tomto případě se mohou podílet na regeneraci brownfieldu i umělci, kteří například dokážou využít daná objekt, a to buď jednorázově například pro koncert nebo festival nebo i opakovaně například jako ateliéry nebo trhy. V Plzni se jedná například o areál bývalého depa v Plzni. Tento areál se v současné době využívá hlavně ke kulturní činnosti. Uvnitř haly můžeme najít ateliéry a výstavy. V hale je i moderní kavárna a postupně tak dochází k zaplnění prostředí menšími obchůdky. Jedná se o dobré využití daného areálu, protože by jinak tento brownfield nebyl nejvhodnějším k vybudování obytných domů z důvodu jeho znečištění. Využíváním tohoto brownfieldu vdechlo celé přilehlé lokalitě nový život a ve městě tak došlo ke zlepšení kvality života.<sup>78</sup>

---

<sup>74</sup> KADERÁBKOVÁ, Božena a PIECHA, Marian. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. C.H. Beck pro praxi. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9.

<sup>75</sup> BERGATT JACKSON, J., VOTOČEK, J., (2006) *Brownfields příručka*. Dostupné z [http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook\\_cz\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf)

<sup>76</sup> VOJVODÍKOVÁ, Barbara, VOJVODÍKOVÁ, Barbara (ed.). *Brownfieldy - a co s nimi souvisí*. Vědecká monografie (European Science and Art Publishing). Praha: European Science and Art Publishing, c2014. ISBN 978-80-87504-23-9.

<sup>77</sup> Gremlica, T., Štípková, R., Novák, J. (2003): Revitalizace "brownfields" v obcích ČR (metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů). [online]. Dostupné z: [http://www.ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika\\_brownfields.pdf](http://www.ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika_brownfields.pdf).

<sup>78</sup> DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ, Zuzana; VOJVODÍKOVÁ, Barbora a MAJSTRÍKOVÁ, Tereza. *Základy brownfieldů v ekonomických souvislostech*. České Budějovice: Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Fakulta Ekonomická, 2016. ISBN 978-80-7394-624-1.

V současné době se prosazuje i konverze brownfieldu a tím tak zachování jejího historického nebo průmyslového dědictví. V poslední době se poměrně hodně rozšířila tento typ obnovy u průmyslových objektů. Tyto objekty jsou vhodné pro vybudování obytných oblastí, protože poskytují rozsáhlé prostory a je možné zde vybudovat množství drahých bytů s unikátním prostorovým uspořádáním. budovy jsou vhodné i pro komerční a kancelářské prostory. V Plzni se jedná o již obnovené budovy bývalé Papírny (ne však celého areálu, jelikož zde probíhá spíše jeho regenerace) nebo TechTower na Slovanech. V případě některých konverzí průmyslových objektů zde zůstává i výrobní stroje, které zde slouží jako ukázka. Díky tomu je zachycena historie a unikátnost dané oblasti a zároveň si areál najde nové využití.<sup>79</sup>

Plošně rozsáhlé brownfieldy mohou být přetvořeny na rekreační oblasti jako jsou parky nebo koupaliště. V rámci udržitelného rozvoje a využití krajiny je vhodné se navracet k původnímu využití plochy jako je právě rekreační, ale i zemědělská nebo lesnická činnost.<sup>80</sup>

Způsobů, jak využití brownfield co nejefektivněji je v podstatě neomezeně. Limity v případě obnovy tvoří hlavně rozpočet, který je určen na danou obnovu. Důležité je zajištění financování ze státních, ale investorských zdrojů, nalezení vhodných partnerů, ale i kreativita.<sup>81</sup>

82

V případě, kdy ještě nedošlo k revitalizaci, nebo k jejímu dokončení, je možné využít takzvaná mitigační opatření. Cílem těchto opatření není úplná revitalizace dané lokality, ale snížení nebo úplnému zamezení negativních vlivů daného brownfieldu na přilehlé okolí. Tato opatření lze rozdělovat na měkká a tvrdá. Tvrdá opatření jsou opatření, které fyzicky ovlivňují daný brownfield. Měkká opatření mají za cíl zvýšení informovanosti o daném brownfieldu. Může se jednat například o letáky, internet nebo noviny daného regionu nebo obce. Mezi nejčastější tato opatření patří například demolice objektu, zatravnění oblasti nebo jeho částečné využití.<sup>83</sup>

---

<sup>79</sup> VOJVODÍKOVÁ, Barbara, VOJVODÍKOVÁ, Barbara (ed.). *Brownfieldy - specifika, okolí a ideje*. Praha: Professional Publishing, 2012. ISBN 978-80-7431-100-0.

<sup>80</sup> Gremlica, T., Štípková, R., Novák, J. (2003): Revitalizace "brownfields" v obcích ČR (metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů). [online]. Dostupné z: [http://www.ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika\\_brownfields.pdf](http://www.ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika_brownfields.pdf).

<sup>81</sup> BERGATT JACKSON, J., VOTOČEK, J., (2006) Brownfields příručka. Dostupné z [http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook\\_cz\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf)

<sup>82</sup> Gremlica, T., Štípková, R., Novák, J. (2003): Revitalizace "brownfields" v obcích ČR (metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů). [online]. Dostupné z: [http://www.ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika\\_brownfields.pdf](http://www.ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika_brownfields.pdf).

<sup>83</sup> VOJVODÍKOVÁ, Barbara, VOJVODÍKOVÁ, Barbara (ed.). *Brownfieldy - specifika, okolí a ideje*. Praha: Professional Publishing, 2012. ISBN 978-80-7431-100-0.

## 1.9 Aktéři revitalizace

Revitalizace brownfieldu může být velice složitá záležitost. Proto je při této činnosti nutná koordinovaná spolupráce jednotlivých aktérů a institucí. Je důležité, aby jednotliví aktéři měli partnerské vztahy. Správné nastavení těchto vztahů propojí dané aktéry a tím i jejich případné zdroje a jejich aktivitu.<sup>84</sup> Aktéři mohou být různého charakteru. Jedná se například o obce nebo kraje, veřejný sektor, podnikatelé a investoři, veřejnost, ale i různí odborníci na problematiku daného brownfieldu. Zapojení všech těchto aktérů je velice důležité, protože revitalizace brownfieldu má všestranný pozitivní vliv. Sami obce mi se měli snažit tuto problematiku na svém území aktivně řešit, protože tím umožní její případný rozvoj. Výsledná revitalizace má kladný dopad také na lokální podnikatelé. Nutnost je také informovat místní veřejnost o daném brownfieldu, jeho problémech a možných řešení obnovy a odstranění problémů. Toto může zamezit prodlužování revitalizace a zabráni to odmítavému postoji veřejnosti. Je důležité do revitalizace zavést i veřejný sektor. Jeho úloha v revitalizacích brownfield spočívá ve financování revitalizace, odborné poradenství, ale i v případě odstraňování ekologické zátěže.<sup>8586</sup>

Jako veřejnost lze chápat vlastníky pozemku, obyvatele, představitele obcí anebo například banky. Naopak za veřejný sektor lze považovat dotčená ministerstva, především tedy Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo životního prostředí (likvidace ekologické zátěže).<sup>87</sup> Důležité jsou však i Ministerstvo průmyslu a obchodu a Ministerstvo financí (spravování státního rozpočtu). Ministerstvo průmyslu a obchodu může obci poskytnout dobré partnerství při revitalizaci brownfieldu průmyslového charakteru a jeho využití pro další průmyslovou činnost.<sup>88</sup>

Důležité je také zmínit agenturu CzechInvest, která je nemalým aktérem v problematice brownfield. Tato agentura zajišťuje zprostředkování velkých investic pro obce. Dále vede

---

<sup>84</sup> KADERÁBKOVÁ, Božena a PIECHA, Marian. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. C.H. Beck pro praxi. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9.

<sup>85</sup> DOLEŽAL, P., PAVLÍK, M., STRÍTECKÝ, L., DUMBROVSKÝ, M., MARTÉNEK, J. (2010): Metodický návod k provádění pozemkových úprav. Ministerstvo zemědělství, Praha

<sup>86</sup> KADERÁBKOVÁ, Božena a PIECHA, Marian. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. C.H. Beck pro praxi. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9.

<sup>87</sup> Gremlica, T., Štípková, R., Novák, J. (2003): Revitalizace "brownfields" v obcích ČR (metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů). [online]. Dostupné z: [http://www.ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika\\_brownfields.pdf](http://www.ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika_brownfields.pdf).

<sup>88</sup> BERAN, Lukáš a Vladislava VALCHÁŘOVÁ. *Průmyslové dědictví Ústeckého kraje – mapování a revitalizace*. Praha: Výzkumné centrum průmyslového dědictví FA ČVUT, 2008. ISBN 978-80-01-04114-7. ISSN 788001-041147.

evidenci těchto lokalit. Vyhledávání by mělo probíhat na krajské úrovni prostřednictvím regionální rozvojové agentury.<sup>89</sup>

## 1.10 Financování revitalizace

Obnova brownfieldu je velice nákladná a obtížná, a tak odrazuje potenciální investory. Z těchto důvodů je nutné, aby byla revitalizace dotována z veřejných prostředků. Ministerstvo průmyslu a obchodu zřídili společně s agenturou CzechInvest webové stránky. Tyto stránky mají sloužit jako průvodce s případnou obnovou. Tento web poradí jak s procesem revitalizace, tak i s případnými dotacemi pro obnovu brownfieldu. Z těchto stránek se snadno dostanete i na databázi brownfieldu, kde je možné si vyhledat veškeré brownfieldy dané lokality. Databáze je provozována agenturou CzechInvest a je možné do databáze přidat nové brownfieldy. V databázi je uvedena přesná lokalita brownfieldu a druh jeho předchozího využití. Databáze uvádí i typ lokality (zda se jedná o areál či samotný objekt) a jeho rozlohu. Dále je uvedeno i zda brownfield vlastní veřejný sektor nebo zda se jedná o vlastnictví soukromé.<sup>90</sup><sup>91</sup>

Mezi zdroje financování patří jak zdroje veřejné, tak i soukromé v ideálním případě kombinace obojího. Jedná se o mezinárodní zdroje (EU), státní rozpočet, rozpočty obcí a krajů, programy státní správy, dotace obcím a krajům, úvěry, soukromé zdroje nebo spolupráce veřejného a soukromého sektoru.

Na náročnější regenerace je proto potřeba podpory ze strany veřejného sektoru. Z tohoto důvodu existuje mnoho programů, které pomáhají s financováním regenerací některých brownfield. Jednotlivá ministerstva, ale i agentura CzechInvest nebo další organizace poskytují specifické dotace v oblastech ve kterých jsou kompetentní. Mnoho prostředků je poskytnuto v rámci dotací ze strany Evropské unie. Operační program Životního prostředí poskytuje podporu v oblasti eliminace ekologické zátěže. Jedná se o program připravený Ministerstvem životního prostředí a Státním fondem životního prostředí společně s Evropskou unií. Programů, které mohou poskytnout podporu v rámci regenerace brownfield je velké množství. Při řešení konkrétního problému brownfieldu je nutné se obrátit na konkrétní program. Podporu při zprostředkování financování pro regeneraci poskytuje agentura CzechInvest a je možné se

---

<sup>89</sup>Gremlica, T., Štípková, R., Novák, J. (2003): Revitalizace "brownfields" v obcích ČR (metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů). [online]. Dostupné z: [http://www.ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika\\_brownfields.pdf](http://www.ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika_brownfields.pdf).

<sup>90</sup> *Brownfield by CzechInvest*. Online. C2024. Dostupné z: <https://www.brownfieldy.cz/o-brownfieldech/>.

<sup>91</sup> *Databáze brownfields*. Online. C2024. Dostupné z: <https://brownfieldy-dotace.czechinvest.org>.

podívat i na informace na webové stránky [www.brownfieldy.cz](http://www.brownfieldy.cz). Některé z programů si uvedeme v následující části.<sup>92</sup>

### **1.10.1 Strategie regionálního rozvoje 21+**

V rámci této strategie, kterou vytvořilo Ministerstvo pro místní rozvoj je možné poskytnout podporu ve formě dotace a úvěru. Jedná se pro podporu pro obce a kraje v případě regenerací brownfieldů. Financování je zajišťováno Státním fondem podpory investic. Dotace a úvěr mohou dosáhnout výše až 50 mil. Kč. Poskytnutá částka může pokrýt až 90 % normativních nákladů. Nové využití objektu však musí sloužit pro veřejné účely (vzdělání, plnění úkolu v rámci veřejné správy, atd.).<sup>93</sup>

### **1.10.2 Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů**

Tato podpora je určena obcím, městským částem a krajům a slouží pro energeticky účinnou regeneraci starých budov anebo jejich demolici a vybudování nových (také energeticky účinných). Podporu je možné využít i na částečnou rekonstrukci nebo dostavbu. Projekt je zaměřen na projekty, jejichž finální využití bude zaměřeno převážně na podnikatelskou činnost s doplněním občanské vybavenosti. Projekt musí být realizován do roku 2025. Podpora může pokrýt maximálně 50 % nákladů spojených s regenerací a její více činní maximálně 80 mil. Kč. Program je financován z Národního plánu obnovy a jeho garantem je Ministerstvo průmyslu a obchodu ve spolupráci s agenturou CzechInvest. Národní plán obnovy v rámci Evropské unie čerpá z Nástroje pro oživení a odolnost. Poskytování podpory se řídí podle zákona č.218/2000Sb. O rozpočtových pravidlech. Alokace zdrojů činila celkem 200 mil. Kč.<sup>94</sup>

### **1.10.3 NPO Brownfieldy**

Slouží pro podporu regenerací brownfieldů a následného využití pro sportovní, kulturní, společenské, vzdělávací nebo zdravotní účely. Využití slouží pro rekonstrukci nebo demolici. Garant je Ministerstvo pro místní rozvoj. Financování je zprostředkováno Státním fondem podpory investic a financování je poskytováno z Národního plánu obnovy. Požádat o tento typ

---

<sup>92</sup> *Operační program Životní prostředí*. Online. In: Wikipedia: the free encyclopedia. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001-. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Opera%C4%8Dn%C3%AD\\_program\\_%C5%BDivotn%C3%AD\\_prost%C5%99ed%C3%AD](https://cs.wikipedia.org/wiki/Opera%C4%8Dn%C3%AD_program_%C5%BDivotn%C3%AD_prost%C5%99ed%C3%AD). [cit. 2024-03-18].

<sup>93</sup> MNISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Strategie regionálního rozvoje 21+*. Online. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/microsites/uzemni-dimenze/regionalni-rozvoj/strategie-regionalniho-rozvoje-cr-2021/brownfieldy>.

<sup>94</sup> MPO. PROGRAM REGENERACE A PODNIKATELSKÉ VYUŽITÍ BROWNFIELDŮ - Výzva VI -2023. *Ministerstvo průmyslu a obchodu* [online]. 2016. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/program-regenerace-a-podnikatelske-vyuziti-brownfieldu---vyzva-vi--2023--275525/>

podpory mohou jak obce, části měst a kraje, tak i právnické osoby. V rámci minulých výzev byla na velké projekty poskytována podpora až 500 mil. Kč. Pro menší projekty podpora až 30 mil. Kč. Většina alokací byla vyčerpána nebo byla výzva ukončena, ale v blízké době se očekává vydání dalších výzev<sup>95</sup>

#### **1.10.4 Integrovaný regionální operační program**

Žádat o tuto dotaci mohou subjekty v závislosti na konkrétní dotační výzvy, ale prostředky mohou být poskytnuty například obcím, krajům, dobrovolné svazky obcí, církve, veřejné výzkumné instituce nebo vlastníci památek. Výzvy jsou vydávány dle harmonogramu výzev IROP 2021-2027. Garant programu je Ministerstvo pro místní rozvoj a zprostředkovatel je Centrum pro regionální rozvoj České republiky. Program může být využit na regeneraci brownfieldů a diskusi s veřejností, výsadbu vegetace, parky, vznik vodní plochy, knihoven vodácké infrastruktury, parkovišť nebo regenerace zámků. Důležité v rámci tohoto programu jsou zeleň ve městech a obcích a cestovní ruch a kulturní dědictví.<sup>96</sup>

---

<sup>95</sup> NPO *Brownfieldy*. Online. Státní fond podpory investic. C2022. Dostupné z: <https://sfpi.cz/npo-brownfieldy/>.

<sup>96</sup> MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *INTEGROVANÝ REGIONÁLNÍ OPERAČNÍ PROGRAM*. Online. Brownfields by CzechInvest. Dostupné z: <https://www.brownfieldy.cz/financni-podpora/integrovaný-regionální-operační-program/>.



## 2 Metodologie

V této práci jsem se v rámci praktické části rozhodl zjišťovat informace za pomoci rozhovorů nebo dokumentů poskytnutých od samotných aktérů revitalizací. Musím zmínit skutečnost, že v případě elektrárny Battersea je informací a různých studií poměrně značné množství. Oproti tomu informací týkající se plzeňské papírny je jen velice málo. Na mou žádost o informace reagovala kancelář developerů Battersea PP téměř ihned oproti tomu jsem si všiml jen velice malé a dlouho trvající zpětné vazby v případě papírny. Pro rozhovory jsem si vybral vedoucí jednotlivých úseků městské správy Plzně. Zkontaktoval jsem vedoucího oddělení územního plánování pro město Plzeň pana Ing. Tomáše Bendu, vedoucí úseku územního plánování útvaru koncepce a rozvoje paní Ing. Jitku Hánovou, vedoucí odboru životního prostředí města Plzně paní Ing. Dagmar Svobodová Kaiferová a vedoucího odboru památkové péče města Plzně pana Ing. Karla Zocha. Tito zmiňovaní reagovali na mou žádost a podařilo se mi uskutečnit rozhovory.

Dále jsem zkontaktoval samotné developery plzeňské papírny. Zkontaktoval jsem vedoucího celého projektu a byl odkázán na jeho kolegu pana Tomáše Strnádku. V rámci rozhovorů jsem se ptal na informace ohledně postupů před samotným procesem a v průběhu procesu. Zda se objevily nějaké zádrhly, které komplikovaly nebo komplikují revitalizaci. Zajímá mě, jaké typy studií byla potřeba udělat a jaký očekáváte vliv dokončené revitalizace na okolí. Zajímá mě, jaká byla v tomto případě spolupráce veřejného a soukromého sektoru a případné zapojení veřejnosti. Jaké dotační podpory byly využity (jestli nějaké) a jaké požadavky (jestli nějaké) si kladlo město. Jak byla financována tato revitalizace. Dále by mě zajímaly nějaké poznatky, u kterých si myslíte že mohou být důležité pro další případné podobné revitalizace.

Vzhledem k tomu, že jsem našel množství zdrojů k obnově Battersea PP, ale jen velice málo zdrojů k papírně, rozhodl jsem se čerpat informace převážně k obnově elektrárny a ty následně aplikovat v podobě poznatků a doporučení právě na obnovu areálu papírny, a i pro případné ostatní obdobné obnovy.

### 3 Praktická část

V praktické části se podíváme na konkrétní příklady. Jedná se o revitalizaci elektrárny Battersea v Londýně a revitalizace areálu bývalé papírny v Plzni. Plzeň je krajské město stejnojmenného kraje, které se nachází v západních Čechách. Počet obyvatel činí okolo 170 tisíc. Jedná se však o univerzitní město a nachází se zde i veliké množství studentů. Na Plzeň se zaměříme z mnoha důvodů. Hlavní důvod je ten, že v tomto městě již několik let žiji, pracuji a studuji a mám k němu úzkou vazbu. Další důvod je ten, že se v tomto městě nachází množství brownfieldů, z nichž každý má jiné charakteristiky a vlastnosti. Brownfieldy nacházející se v Plzni jsou navíc poměrně velikých rozměrů a v současné době se projevuje snaha o jejich obnovu jak ze strany investorů, tak i ze strany obce. Revitalizace těchto ploch a areálů bude klíčová pro budoucí efektivní rozvoj obce.

Je nutné zmínit skutečnost, že v případě londýnské revitalizace bylo využito mnohem více finančních prostředků, a to jednoduše proto, že metropole jako Londýn má k dispozici mnohem více prostředků než město Plzeň a láká mnohem větší investory. Když si ale vezmeme v potaz velikost metropole jako Londýn a porovnáme ji s velikostí Plzně dojdeme k závěru, že se jedná na naše podmínky o poměrně velkou revitalizaci. Pravda je taková, že i zde v Plzni se plánují rozsáhlé revitalizace a některé z nich mohou svou podobou a procesem provedení připomínat právě revitalizaci elektrárny Battersea. Krátce pohovoříme o historii těchto objektů a podíváme se na procesy před zahájením revitalizace. Dále budeme porovnávat samotný proces obou revitalizací a jejich vliv na okolní prostředí. Na závěr této části vložíme i shrnutí, ve kterých budeme porovnávat zmiňované revitalizace a uvedeme doporučení a kritiky při provádění revitalizace plzeňské papírny a revitalizací vůbec.

#### 3.1 Obnova areálu bývalé papírny v Plzni

Historie této průmyslové oblasti sahá už do roku 1871, kdy započala jeho výstavba. V té době se jednalo o jeden nejvýznamnějších podniků v Plzni. Tehdejším majitelem byla akciová společnost Spolek Praha. Papírna se nachází na pravém břehu řeky Radbuzy v ulici Papírenská. Během svého fungování se však z důvodu zadluženosti a nízkého odbytu dostala do problémů a provoz musel být pozastaven. Továrnu však odkoupila pražská společnost Prosper Piette.<sup>97</sup>

---

<sup>97</sup> *Historie pilíře, na němž stojíte* [Informační tabule]. Plzeň - jižní část areálu papírny. Město Plzeň.

V roce 1879 společnost obnovila výrobu a produkty vyvážela až na blízký východ, Japonska, Indie a Sudánu. Podnik zaměstnával až 470 pracovníků. Po smrti majitele v roce 1912 se papírna začlenila do společnosti Pražská Neusiedelská, spojené továrny na papír, celulózu a dřevovinu, akciová společnost. Nové vedení se rozhodlo podnik, i přes vysoké náklady, modernizovat a rozšířit. Na začátku roku 1946 je továrna znárodněna. Samotný podnik měl ke konci minulého režimu téměř 600 zaměstnanců a vyráběl kolem 24 tisíc tun papíru. Roku 1992 byla privatizována společností Plzeňská papírna. Společnost se poté dostala do konkurzu z důvodu manažerských chyb. V Provozu byla až do roku 2000 a posléze došlo k demolici některých budov, které byly součástí areálu. Vzhledem ke své historii a architektury bezesporu jedná o důležitou historickou památku města Plzně. V současné době probíhá obnova oblasti, během které dojde k rozsáhlým demolicím starých, ale historicky nevýznamných budov a vybudování nové moderní obytné čtvrti a občanské vybavenosti.<sup>98</sup>

### 3.1.1 Proces revitalizace

V rámci obnovy papírny, která se nachází na ústředním seznamu kulturních památek, se ponechá historické jádro komplexu a přistaví se množství moderních bytových domů. Celá revitalizace byla započata v roce 2023 a předpokládá se, že bude trvat až do roku 2032. Ponechán bude i starý cihlový komín, který se má však staticky zajišťovat. Vjezd do areálu bude nyní na jiném místě, ale původní vjezd bude sloužit jako případná alternativa. Cílem je spojit moderní architekturu s průmyslovou památkou a vytvořit v tomto místě kulturní a sportovní zázemí.

Celá obnova papírny je rozdělena do celkem osmi etap. V rámci první etapy se buduje celkem 5 budov s celkovým množstvím 182 bytů. Tyto budovy se nacházejí na nejnižnější části celého areálu a k místu povede ulice Cyklistická. Jedná se o nejklidnější část celého areálu, která se nachází hned vedle řeky. V rámci revitalizace má být postavena i nová lávka přes řeku Radbuzu. Očekává se, že první etapa bude dokončena v druhé polovině roku 2024.

V rámci druhé etapy bude vybudován komplex tří budov na opačné straně areálu poblíž supermarketu Billa. Tyto budovy už se z části vystavují a skrz prostřední z nich bude vést nový vjezd do areálu. Vzniknout z něj má i jedna z vyšších budov, která má mít až jedenáct pater.

---

<sup>98</sup> Papírna Slovany. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2024-03-30]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Pap%C3%ADrna\\_Slovan](https://cs.wikipedia.org/wiki/Pap%C3%ADrna_Slovan)

Plánuje se výsadba zeleně na střechách těchto budov. Dokončení se očekává v roce 2025. Očekává se, že tyto část by měla být hotova už v roce 2025.

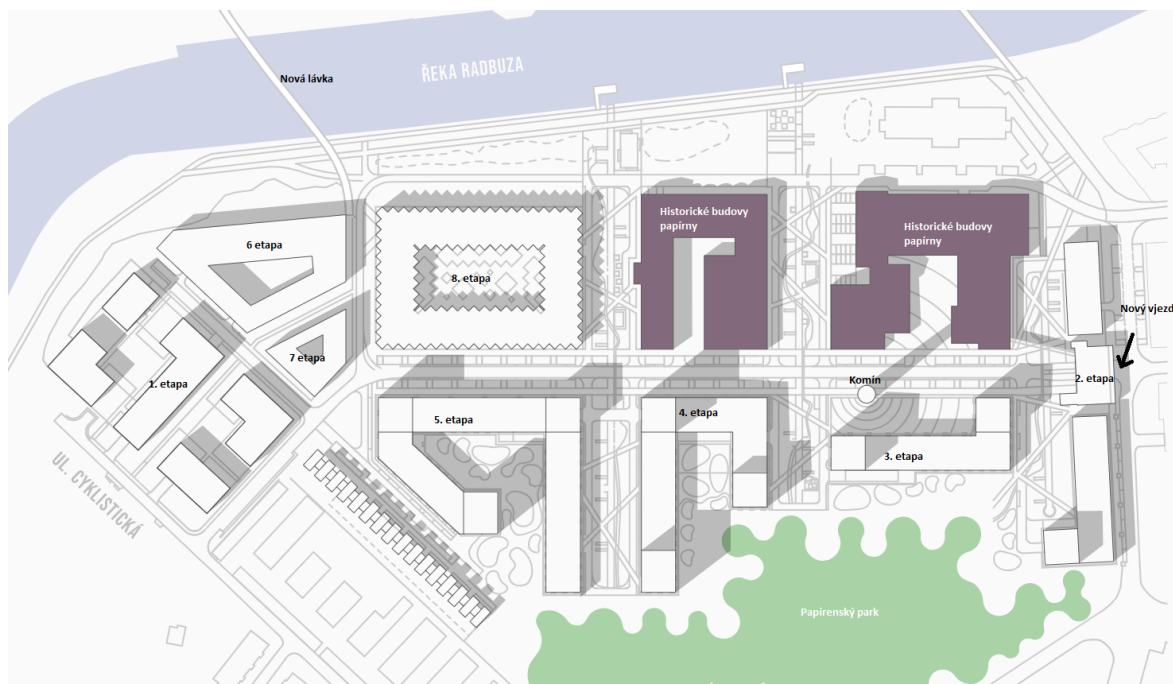
V rámci třetí etapy vznikne v areálu hned u cihlového komínu další komplex bytových domů, z nichž nejvyšší má činit až 14 pater. Stejně tak tomu bude i v etapě čtyři a pět. Tyto komplexy budou z jedné strany obklopeny papírenským parkem. Budovy v těchto komplexech si budou poměrně podobné.

V rámci etapy šest a sedm vznikne další komplex dvou bytových domů, které se již nebudou tyčít do takové výšky jako domy ve třetí, čtvrté a páté etapě. Tyto domy se budou nacházet poblíž domů postavených v první etapě a kousek od nich bude vést právě nově vybudovaná lávka. V rámci osmé etapy se má postavit bytový komplex, který svým vzhledem vybočuje oproti ostatním budovám, které se budou v areálu nacházet. Tento komplex bude z jedné strany obklopen řekou a historickým komplexem papírny a z druhé strany obytnými domy postavenými v etapě pět, šest a sedm.

Původní industriální prostory budou sloužit pro menší obchody a jeden větší obchod s potravinami. V patrech budou k dispozici kancelářské prostory. Vznikne zde i jedna velká tělocvična a několik menších na tanec nebo bojové sporty. V komplexu má být i wellness.

Z prostorů původní kotelny má vzniknout nový kulturní sál, který bude propojený s barem, restaurací i klubem.

Současný plán předpokládá i vybudování náplavky s moly podél řeky, vedle které povede park s jezírky a vysázenými stromy. Investor je připravený investovat do okolí areálu „ve velkém“.<sup>99</sup>



Obrázek 1 – mapa projektu Nová papírna

zdroj: BCREAL A.S. *Nová papírna*. Online. Nová papírna. C2024. Dostupné z: <https://www.nova-papirna.cz/o-projektu>.

### *Papírenský park*

V současné době je park stále nepřístupný a je v soukromém vlastnictví. Tuto revitalizaci provádí město Plzeň. V současné době je cílem vedení města park revitalizovat a získat ho do svého vlastnictví. Park poté bude otevřen veřejnosti. Park je navržen, aby působil jako odpočinkové a relaxační místo s travnatými plochami a množstvím stromů. Je rozdělen na tři vycházkové zóny. Jižní část parku se bude snažit uchovat přírodní vzhled a bude to nejkldnější část. Ve střední části, která má být nejvíce vybavená, bude kavárna a například dětské vodní prvky. Severní část bude sloužit jako vstupní část do parku.

<sup>99</sup> BCREAL A.S. *Nová papírna*. Online. Nová papírna. C2024. Dostupné z: <https://www.nova-papirna.cz/o-projektu>.

Celá obnova je navržena co nejšetrněji ke stávající flóře a kořenovému systému. Při obnově se dbá na ponechání a ošetření původních dřevin, ale samozřejmě dojde k vysázení nových dřevin. V parku má být hustá síť pěších cest s různými povrchy. V parku bude množství laviček a jiných možností rekreace. Využije se i vysoká hladina podzemních vod v lokalitě. V parku mají být vytvořené tůně a poldry za účelem zadržení vody.<sup>100</sup>

Celý projekt je diskutován s veřejností v podobě sezení, která probíhala mezi zástupci města a veřejností. Veřejnosti se představený plán líbil a prostor byl přenechán i na dotazy a požadavky. Nejvíce veřejnost zajímalo, zda bude zachováno jezírko, které se v parku nachází, a i časového harmonogramu revitalizace. Očekává se, že by mohla být obnova započata v roce 2026. Důležitým faktorem v této otázce je však právě vlastnictví parku. Obnova totiž započne, až dostane město park do svého vlastnictví.<sup>101</sup>

### 3.1.2 Vliv revitalizace na okolí

V nově vybudovaném areálu bude množství zeleně a veřejného prostoru, který bude volně dostupný. Některé z budov budou mít své soukromé vnitrobloky. Dostupnost areálu bude poměrně dobrá. Nedaleko vede zastávka tramvaje linky 2 a noční autobus. Areál je lehce dostupný pěšky. Lokalita je vzdálená od husté dopravní sítě, ale zároveň snadno přístupná. Do centra je to pěšky z papírny okolo 20 minut a autem jen několik pár minut. Vlakové nádraží je také jen pár minut cesty. Školy jsou také nedaleko a školka je dokonce hned vedle areálu a Papírenského parku.

Hned vedle areálu je obchodní dům Billa a přes řeku je druhý obchod Lidl. K tomuto druhém obchodu má vést druhá vybudovaná lávka přes řeku. Obchodní dům má vzniknout i v samotném areálu. Areál bude mít i parkovací dům, který bude umístěn do podzemí. Podél řeky navíc vede cyklostezka, vybudovaná ve spolupráci developera a města. Na břehu řeky vzniknou parky, které poskytnou veřejnosti formu relaxace.

---

<sup>100</sup> Lidé se zajímali, jak bude vypadat Papírenský park. Město Plzeň představilo studii na jeho obnovu. Online. Správa veřejného statku města Plzně. 2023. Dostupné z: <https://svsmp.cz/mestska-zelen/pripravujeme/lide-se-zajimali-jak-bude-vypadat-papirensky-park-mesto-plzen-predstavilo-studii-na-jeho-obnovu/>.

<sup>101</sup> Lidé se zajímali, jak bude vypadat Papírenský park. Město Plzeň představilo studii na jeho obnovu. Online. Útvar koncepce a rozvoje města Plzně. 2023. Dostupné z: <https://ukr.plzen.eu/o-nas/aktuality/lide-se-zajimali-jak-bude-vypadat-papirensky-park-mesto-plzen-predstavilo-studii-na-jeho-obnovu.aspx>.

Proměnou projde i papírenský park, který se v současné době také obnovuje. Nově vybudované pěší cesty usnadní přístupnost veřejnosti do areálu a k řece, a naopak propojí areál i s okolní zástavbou a tím umožní místním rychlejší přístup například k městské hromadné dopravě. Nově vzniklý park poskytne množství místa pro relaxaci a rekreaci.<sup>102</sup>

Nelze pochybovat, že celková obnova razantně zlepší kvalitu života nejen v oblasti, ale i v celém městu. Vznikne zde nový moderní obytný komplex, který bude mít i rozsáhlé, krásné a moderní veřejné prostory a zeleň. V areálu vzniknou nové pracovní pozice, a hlavně obytné prostory a tím se samozřejmě zvedne i množství financí, které přitečou do místních rozpočtů.

### 3.2 Obnova elektrárny Battersea v Londýně

Bývalá uhelná elektrárna Battersea se nachází na jižním břehu řeky Temže. Nachází se ve stejnojmenné čtvrti Battersea, Nine Elms a Wandsworth v centru Londýna. Návrh vytvořil Leonard Pearce, hlavní inženýr společnosti London Power Company, která elektrárnu vybuodovala a CS Allott & Son Engineers. Jedná se o jednu z největších zděných budov na světě a má unikátní vnitřní vybavení a výzdobu ve stylu Art Deco.<sup>103</sup>

Budova byla postavena ve dvou etapách. První trvala od roku 1929 do roku 1935 a byla postavena část s označením A. Část B byla postavena v roce 1937 až 1941. V tomto roce byla stavba přerušena, protože se zdroje museli soustředit na vojenský průmyslu. Celá stavba byla dokončena v roce 1955. K odstavení bloku A došlo v roce 1975 a druhý blok byl odstaven v roce o tři roky později. Celá budova byla označena „Grade II“, což je označení pro budovy s unikátní architekturou nebo historií. Budova zůstala opuštěná a nevyužívaná až do roku 2014 a během let, kdy byla opuštěná došlo k jejímu silnému zchátrání<sup>104</sup>

Správci budovy (Ernst & Young) dohodli se společnostmi S P Setia a Sime Darby, aby zde vybuodovali oblast, která bude mít dostatek prostorů pro bydlení a sociální vyžití (bary, restaurace, kanceláře, kino, divadlo), komerční prostory a veřejné prostory. V roce 2010 byl plán schválen starostou Londýna a radou Wandsworth. O rok později plán schválil i státní tajemník. Samotná budova byla opět otevřena v roce 2022. V současné době stále probíhá

---

<sup>102</sup> <sup>102</sup> BCREAL A.S. *Nová papírna*. Online. Nová papírna. C2024. Dostupné z: <https://www.nova-papirna.cz/o-projektu>.

<sup>103</sup> *Battersea Power Station*. Online. In: Wikipedia: the free encyclopedia. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001-. Dostupné z: [https://en.wikipedia.org/wiki/Battersea\\_Power\\_Station](https://en.wikipedia.org/wiki/Battersea_Power_Station).

<sup>104</sup> *Battersea Power Station*. Online. In: Wikipedia: the free encyclopedia. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001-. Dostupné z: [https://en.wikipedia.org/wiki/Battersea\\_Power\\_Station](https://en.wikipedia.org/wiki/Battersea_Power_Station).

obnova ploch v okolí elektrárny. Celá revitalizovaná oblast má 17 hektarů a projekt je odhadován na devět miliard liber. Jedná se o moderní přestavbu se zachováním původní podoby elektrárny.



Obrázek 2 – Elektrárna Battersea

Zdroj: Elektrárna Battersea. In: *Cibse Journal* [online]. c2024 [cit. 2024-03-30]. Dostupné z: <https://www.cibsejournal.com/wp-content/uploads/2022/10/p62-pic-1.jpg>



### 3.2.1 Proces revitalizace

Revitalizace objektu elektrárny a jeho okolí byla nazvaná „The Masterplan“ a celkový proces je rozdělen do osmi fází a každá bude navrhována množstvím specializovaných architektů. Projekt byl označován jako jeden z nejtěžších na světě. První fáze započala v roce 2013 budováním části „Circus West Village“. Do obnovy se zapojil i veřejný sektor a došlo k rozšíření londýnského metra a vybudování stanic v Nine Elms a Battersea Power Plant. K tomuto rozšíření metra však musel přispět i developer projektu částkou 300 milionů liber. Rozšíření metra začalo v roce 2015. První fáze byla dokončena v roce 2017 a nyní poskytuje Circus West Village domoc pro 1800 rezidentů v celkem 865 bytech. V této oblasti se nachází i množství barů, restaurací, kino a divadlo. Sídlí zde i samotná „Battersea Power Station Development Company“ (BPSDC). Během této fáze bylo postaveno i molo na břehu řeky.<sup>105</sup>

V rámci druhé fáze došlo ke konverzi samotné elektrárny Battersea. Ta byla dokončena v druhé polovině roku 2022. V rámci konverze zůstal exteriér budovy téměř nezměněn. Došlo jen k zvětšení hloubky původních oken rozvoden a prosklených střešních nástaveb kotelny a rozvoden. Na jižní konec haly v současné době slouží jako Apple Campus. Komíny na rozích budovy jsou v současné době využívány jako výtahy, které obsluhují obytné části elektrárny. Výtahy jsou umístěné do samostatné konstrukce uvnitř každého komína. Na celou elektrárnu se spotřebovalo okolo šesti milionů cihel. Z důvodu poškození se však muselo celkem 1.75 milionů cihel vyměnit. Cihly byly objednány u původního dodavatele cihel pro stavbu. V hale byl zachován původní ocelový rám a zachovány byly i původní portálové jeřáby, které jezdili po délce hal. Zachovány byly i velíny, které byly opraveny a ponechány zde byly původní ovládací panely. Ústředny slouží jako obytné prostory. Jihovýchodní komín slouží jako rozhledna a developer má v plánu i výstavbu malé restaurace na jednom ze zbylých komínů. Na střeše elektrárny jsou umístěné zahrady. Největší průmyslovou a historickou hodnotu mají turbínové haly. Každá z hal má ale odlišný prostorový charakter, protože byly postaveny až několik let po sobě. V současné době tyto prostory slouží pro komerční účely. Celkový počet bytů činí 254 a v budově je i okolo 100 obchodů.<sup>106</sup>

Skutečnost, že elektrárna dlouhou dobu stála bez střechy, způsobila, že došlo k jejímu poměrně rozsáhlému poškození korozí. Kovová konstrukce zkorodovala a začala se roztahovat,

---

<sup>105</sup> *Battersea Power Plant - about us*. Online. Battersea Power Plant. C2024. Dostupné z: <https://batterseapowerstation.co.uk/about/building-battersea-the-masterplan/>.

<sup>106</sup> *Battersea power station: the remarkable journey from ruin to rejuvenation*. Online. Building Design - Intelligence for architects. C2024. Dostupné z: <https://www.bdonline.co.uk/buildings/battersea-power-station-the-remarkable-journey-from-ruin-to-rejuvenation/5119356.article>.

to způsobilo poškození přilehlého zdiva, které popraskalo. Do prasklin znovu natekla voda, což vedlo k dalšímu roztahování konstrukce a dalšímu poškození zdiva. Střecha byla odstraněna v 80. letech minulého století a to proto, aby bylo možné vyzdvihnout kotle a turbíny z haly. Během těchto prací byla potřeba instalovat dočasné podpěry zdi elektrárny. Poškozené byly i samotné komíny elektrárny a budova byla velice nestabilní a nebezpečná. Konstrukce musela být opravena a stabilizována a vložena nová konstrukce, která umožňovala vzniku nových kancelářských a obytných prostor. Celkem byly vloženy čtyři nová jádra. Kolem budovy museli proběhnout i rozsáhlé výkopové práce. Vzhledem k rozměrům a hmotnosti budovy dochází k silnému napětí v zemi, a to i mimo obvod budovy. Během výkopových prací proto došlo k tomu, že se elektrárna trochu pohnula ze svého původního místa. V obou křídlech elektrárny proto byl vybudován systém, individuálně navržený pro každé křídlo, které mají za cíl zmírnit toto napětí. Vše však za dozoru odborníků a predikcí a porovnávání a samozřejmě výbornou znalostí místních podmínek.<sup>107</sup>

Zajímavostí je i skutečnost, že na zvedání 62 tunového nosníku musel být zařízen největší jeřáb na světě. Horní pásnice nosníku musela být o dva milimetry zmenšena z 80 mm na 78 mm, protože výrobce měl toleranci 2 mm. Pokud by však nastal případ, že by výrobce dodal nosník 82 mm široký. Jeřáb by ho s natřeným lakem už nedokázal zvednout. Komíny elektrárny byly silně poškozeny, a proto se historici a rada města dohodly s developery, že budou zbourány, ale jen za podmínky, že budou znovu vystavěny za použití stejných technologií. Původně se odhadovala cena na přestavbu komínů na 28 milionů liber, ale skutečná cena vystoupala až na 48 milionů. Celkově bylo celé znovuvybudování areálu velice náročné. Náklady na podzemní energetické centrum se vyšplhali až na čtyřnásobek předpokládané ceny. V průběhu rekonverze se muselo odstraňovat i množství azbestu. Likvidace tohoto materiálu se odhadovala na 190 000 liber. Ve skutečnosti však stála 44 milionů liber.

Byly nutné rozsáhlé studie celé oblasti a budovy. Dle lidí, kteří se na revitalizaci podíleli bylo vše jinak, než se předpokládalo a vše se muselo řešit co nejrychleji, aby to zásadně neovlivňovalo celý průběh stavby. Inženýři dohlížely na všechny potenciální problémy a snažili se jim předejít. Pro případy, kdy byla nutná rychlá reakce, bylo na staveništi sedm inženýrů a navrhovatel budovy. Developeri se také poučili z předchozích částí projektu a tyto poznatky použili v pozdějších fázích. Pro projekt byl dost přínosný i fakt, že firmy, které spolupracovali na tomto projektu byly umístěny do jedné budovy, aby se usnadnila a urychlila spolupráce.

---

<sup>107</sup> *Battersea Power Station London – Redevelopment of an Icon*. Online. Smart CRE. C2024. Dostupné z: <https://smart-cre.com/battersea-power-station-london-redevelopment-of-an-icon/>.

Důležité je, že se přímo developeři podíleli na řízení stavby a nepřenechávali tuto výsadu stavební firmě. Díky tomu měli přímý dohled nad celou stavbou a byly schopni rychlých reakcí.<sup>108</sup>

V rámci třetí fáze se budují místa Electric Boulevard, Battersea Roof Gardens a Prospect Place. Umístění tohoto komplexu budov se nachází na jižní straně elektrárny a pro jeho účely byl vybudován rozsáhlý suterén pro parkoviště a celý areál je propojen podzemní obslužnou komunikací. V rámci této fáze vznikne celkem 1300 nových bytů a množství komerčních a rekreačních prostor. Právě v této lokalitě bude umístěna zastávka metra, která propojí celou čtvrť centrální částí Londýna. Během této fáze vznikly na střeše elektrárny krásné zahrady.<sup>109</sup>

Během čtvrté fáze dojde k vybudování dalších obytných budov v jihovýchodní části areálu. Budovy budou obsahovat i množství kancelářských a komerčních prostor. Cílem projektu, aby nově vzniklé budovy byly dostupné pro veřejnost. Mezi další zařízení ve čtvrté části patří zdravotní středisko, podnikatelský inkubátor a veřejná prostranství. Z důvodu udržitelného rozvoje byla pod veřejný park v hloubce 10 metrů umístěna vlastní elektrárna, která bude celé nově vybudované a jejímu okolí poskytovat zdroj elektřiny a tepla. Na střechy nových budov byla během této fáze umístěna zeleň a systémy na sběr deště, aby došlo ke snížení

---

<sup>108</sup> *Battersea power station: the remarkable journey from ruin to rejuvenation*. Online. Building Design - Intelligence for architects. C2024. Dostupné z: <https://www.bdonline.co.uk/buildings/battersea-power-station-the-remarkable-journey-from-ruin-to-rejuvenation/5119356.article>.

<sup>109</sup> *Case study: Battersea Power Station*. Online. Cibse Journal. C2024. Dostupné z: <https://www.cibsejournal.com/case-studies/case-study-battersea-power-station/>.

spotřeby vody. V dalších fázích se budou budovat další obytné domy na východní straně areálu.<sup>110</sup>



Obrázek 3- Plánovaný vzhled celého areálu

Zdroj: *Vinoly - Battersea*. Online. In: Rafael Vinoly Architects.

C2024. Dostupné z: [https://vinoly.com/wp-content/uploads/2016/05/Battersea\\_2-1778x1000.jpg](https://vinoly.com/wp-content/uploads/2016/05/Battersea_2-1778x1000.jpg).

### 3.2.2 Vliv revitalizace na okolí

Projekt má veliký vliv na celý Londýn a bylo nutné, aby byl správně uveden na trh, protože je pro místní obyvatele stavba důležitá. Dokončený projekt umožní vzniku jedné z největších kancelářských, obchodních, sociální a kulturních čtvrtí v Londýně. Byla zde zřízena nová stanice metra, protože kvůli projektu došlo k rozšíření Londýnského „Underground“ a tím i ke zlepšení dostupnosti místa. Dostupnost je posílena i o lodní dopravu. Přímo u elektrárny jsou postavena mola, na kterých může loď přistát. Nárůst nově vybudovaných bytů, kanceláří a nového vybavení však vyhnal ceny nájmu v této oblasti nahoru. Objevují se kritici, že nebylo uděláno dost pro podporu stávajících obyvatel a že plán vede ke zvýšení gentrifikace v oblasti Battersea.<sup>111</sup>

Celý dokončený projekt má poskytnout okolo 4 tisíc nových domovů. Které mají být dostupné. Velký zájem o tyto prostory jsou zjevné z faktu, že byty v samotné elektrárně byly

---

<sup>110</sup> *Battersea Power Station London – Redevelopment of an Icon*. Online. Smart CRE. C2024. Dostupné z: <https://smart-cre.com/battersea-power-station-london-redevelopment-of-an-icon/>.

<sup>111</sup> *Battersea Power Station Press Pack 2024*. Battersea Power Station. 2024.

vyprodané po čtyřech dnech od nabídnutí, a to i přes jejich velikou cenu spojenou s nákladnou revitalizací elektrárny. V rámci projektu vzniklo před 250 nových obchodů, restaurací, barů apod. na celkové ploše přes 278 tisíc m<sup>2</sup>. Celý areál poskytne přes 20 tisíc nových pracovních pozic. V současnosti je již vytvořeno 3500 nových pracovních míst. Samotné stavební práce zaměstnali okolo 3000 lidí. Zajímavostí je skutečnost, že v rámci celého areálu bylo vybudováno zdravotnické zařízení, které slouží pro stavební dělníky. Toto zařízení ušetřilo téměř 20 000 hodin státnímu zdravotnickému systému. Zařízení bude fungovat v rámci státního zdravotnického systému jako veřejné zařízení za celkem 13 milionu liber.<sup>112</sup>

Areál poskytuje prostory prvnímu art'otel ve Velké Británii. Celková rozloha veřejných prostorů je téměř osm hektarů. Byl zde vytvořený nový „Riverfront Park“ o rozloze 2,5 hektarů a délce 450 metrů podle břehu řeky Temže. Celý park je pojat velmi moderně a zeleň je zakomponována i na samotné moderní stavby, které se postupně kolem elektrárny přistavují. Projekt má vliv i na návštěvnost celé oblasti. Podle dat navštívilo v roce 2023 areál přes 11,2 milionů návštěvníků a používání linky metra se zvětšil až pětinasobně. V rámci osvěty jsou pořádány spolupráce ze strany BPSDC s místními školami a studenti jsou seznámeni s historií a budoucností elektrárny. V místě vznikl v roce 2016 i komunitní sbor, který má nyní přes 100 členů.<sup>113</sup>

Pro čtvrt' Wandsworth je elektrárna Battersea obrovským ekonomickým přínosem. Společně s lokální správou (Chamber of Wandsworth) posílili v oblasti obchodní vazby a vytvořili příležitosti pro podnikání. Projekt podporuje lokální dodavatele. Battersea PP hodně aspiruje na podporu místního podnikání a každý nový kontraktor je požádán, aby využíval co nejvíce místní dodavatele. Do nynějška bylo ve Wandsworthu a Lambethu utraceno okolo 32 milionů liber jen za dodavatele pro projekt.<sup>114</sup>

Celý projekt se snaží být i ekologicky šetrný. Developeři se zavázali, že celý projekt bude splňovat požadavky Net Zero Carbon. Z tohoto důvodu je pro celý projekt odebírána energie z obnovitelných zdrojů. Park na břehu nové čtvrti poskytuje domov množství ptáků.

---

<sup>112</sup> *Battersea Power Station Press Pack 2024*. Battersea Power Station. 2024.

<sup>113</sup> *Battersea Power Station Press Pack 2024*. Battersea Power Station. 2024.

<sup>114</sup> *Positive Energy Report 2021*. Battersea Power Station. 2022. Dostupné z: <https://batterseapowerstation.co.uk/content/uploads/2022/07/positive-energy-report-2021.pdf>

Celý areál bude mít celkem 904 nabíječek elektromobilů a 10 000 parkovacích míst pro rezidenty a návštěvníky. Bylo využito celkem 5 889 pneumatik na vybudování podlahy<sup>115</sup>

Projekt Battersea investuje i do komunity. V rámci projektu Power to Connect bylo od roku 2020 darováno celkem přes 1300 počítačů do celkem 73 místních škol a 10 komunitních organizací. Tento projekt dostal v roce 2020 ocenění Community Impact Award. Projekt byl vytvořen z důvodu pandemie Covid-19 a po diskusích s místní správou a vedoucími komunitních organizací a zástupci místních škol. Celkem 32 % pracovních pozic ve Circus West Village je obsazeno místními obyvateli.<sup>116</sup>

### 3.3 Shrnutí

Elektrárna Battersea je pro Londýn ikonickou stavbou a po jejím zavření bylo mnoho pokusů o její obnovu. Učinit tak se to podařilo až současnému developerovy. Došlo k vybudování krásné moderní a zelené čtvrtě, která dle mého názoru dosáhla vysoce vysokých standardů udržitelného rozvoje. Došlo k vybudování velkého množství nových obytných prostorů, ale i pracovních míst. Vzniklo množství veřejných prostorů a parků a došlo k celkovému navýšení atraktivity oblasti.

Oproti tomu obnova areálu papírny v Plzni je teprve na svých počátcích a můžeme jen spekulovat o tom, jaký vliv bude mít. S jistotou však můžeme říct, že dojde v oblasti ke zlepšení kvality života. Estetický vzhled místa se zlepší a zároveň dojde i k plnému využití prostoru. I když se jedná o projekt s podobnými charakteristikami jako Battersea, tak ne všechny nápady je možné aplikovat na případ papírny. Společně s obnoveným Papírenským parkem určitě vnese do lokality nový nádech. V případě papírny bude většina občanské vybavenosti situována do prostor historické továrny. Dle mého názoru je toto řešení ideální, protože bude vybavenost snáze dostupná i nerezidentům lokality, protože je blíže ke spojům MHD. Tato skutečnost také zabrání dojmu, že jsou prostory určeny jen pro veřejnost.

Za výhody papírny lze považovat její blízkost k centru a k řece. Samotná revitalizace se bude týkat i nábřeží. Dále lze za výhodu považovat stav a vzhled budov. Nedaleko se nachází Papírenský park a celý areál se nachází na trase KČT a cyklostezce. Celý areál je snadno dostupný pěšky a obsluha městské hromadné dopravy je také poblíž. V místě je již vybudována

---

<sup>115</sup> *Positive Energy Report 2021*. Battersea Power Station. 2022. Dostupné z: <https://batterseapowerstation.co.uk/content/uploads/2022/07/positive-energy-report-2021.pdf>

<sup>116</sup> *Positive Energy Report 2021*. Battersea Power Station. 2022. Dostupné z: <https://batterseapowerstation.co.uk/content/uploads/2022/07/positive-energy-report-2021.pdf>

občanská vybavenost a nachází se zde i základní technická infrastruktura. Oproti tomu památkově ochráněné budovy budou náročnější a nákladnější na rekonstrukci a v celém areálu se nachází i množství nežádoucí stavby, kterou bude nutné zdemolovat. Areál má prozatím jen velice špatnou a neudržovanou síť dopravní infrastruktury a nachází se zde i ochranné pásmo pro vedení vysokého napětí, které je na jižní straně. Celý areál se navíc nachází hned poblíž řeky a hrozí zde záplavy v případě velkých povodní jako byla ta v roce 2002.

V případě budování občanské vybavenosti v areálu je dobrá oblast například doplnit oblast o něco, co v ní ještě není. Bazén je nedaleko a stejně tak i množství škol a školek nebo pošta. Do centra je to několik minut pěšky a obchody jsou poblíž. Co ale chybí, a jedná se o celorepublikový problém, jsou zubní ordinace. Vybudování ordinací za peníze developera a následné pronajímání nebo splácení ze strany zubaře by se jevilo jako ideální. Tohoto činu si rozhodně všimne i veřejnost, která ji určitě ocení.

Dobrý nápad je i vybudování druhé lávky směrem k obchodnímu domu Lidl, který se nachází přes řeku. Dojde tak ke snazšímu spojení a prostupnosti celé oblasti. Dále se nabízí i případné zrekultivování parku ze strany města a nalezení vhodnějšího uspořádání parku, který je téměř celý ve stráni.

V rámci udržitelného rozvoje bych doporučoval i zavedení prvků na snížení spotřeby energie a vody. Stejně tak jako v případě Battersea, i zde se má na střechy umístit zeleň. Nedozvěděli jsme se, ale zda se budou instalovat i systémy pro sběr dešťové vody pro zmenšení spotřeby. Tyto systémy se určitě jeví jako dobrý nápad, který ocení hlavně rezidenti. Pro snížení spotřeby elektrické energie by bylo možné na řeku instalovat elektrárny v podobě vodních mlýnů. Obecně bych v současné době prosazoval větší soběstačnost nových budov nebo areálů.

V případě papírny je navíc možnost celý areál stále rozšiřovat, protože na jih od něj se nachází zahrádkářská osada. Při revitalizacích jako je tato je nutné, aby developer navázal novou výstavbou na původní uspořádání a bral v potaz i vzhled a uspořádání okolních budov, aby nenastala situace, že nová stavba kompletně nezapadá do původní zástavby.

Celá revitalizace zapříčiní vznik 1500 novým bytům. Za předpokladu, že každý z bytů bude mít jedno parkovací místo, v celé oblasti přibude minimálně 1500 nových aut. Tolik aut by nemělo způsobit dopravní kolaps v lokalitě, ale určitě bude nutné nějakým způsobem poupravit dopravu v okolí, ve kterém je většina ulic jednosměrných. Osobně bych popřemýšlel o nějaké možnosti zavedení autobusové dopravy přímo do areálu, protože vzdálenější části areálu jsou od zastávek vzdálené i více než půl kilometru. Do budoucna určitě není na škodu

zvážit výstavbu mostu, který by mohl vést místo původní lávky z ulice Zahradní do ulice Cukrovarská, kde už jsou cesty vybudované a jednalo by se v zásadě o pouhé vybudování mostu. Tím by došlo i k lepšímu dopravnímu spojení místa se zbytkem města.

V Českých podmínkách bych označil za vysoce problematické skutečnosti, že se zde dlouho čeká na stavební povolení a s tímto problémem nejspíše nepohne ani samotný nový stavební zákon. Další problém mohou být památkáři, kteří nejsou schopni se dohodnout s případnými aktéry na kompromisech. Obnovy těchto objektů mohou být mnohdy několikrát nákladnější a tím odrazovat případné investory a developery. Další problém je, že někteří investoři vidí tyto projekty jako investice a jejich cílem jsou pochopitelně pouze zisky. Případní developeri by se měli zaměřit více i na danou lokalitu a její komunitu a stejně tak jako v případě Battersea se zapojit edukativně a kulturně do fungování dané oblasti.

Za stěžejní lze označit spolupráce aktérů a veřejnosti. Zástupci obce a případní developeri by si měli vyslechnout názory a požadavky místních a tím se předešlo případnému odporu k obnovování lokality. Dále je důležitá informovanost a osvěta společnosti o této problematice. Je nutné vysvětlit veřejnosti, že tyto projekty vznikají za účelem posílení udržitelného rozvoje a vysvětlit co to vůbec udržitelný rozvoj znamená. Jako ideální se mohou jevit besídky a přednášky ve školách apod. Aktéři revitalizace si hlavně musí dát pozor, aby případná revitalizace nezpůsobila příliš velkou gentifikaci jako tomu bylo například v případě Battersea.

Další důležitý typ je dle mého názoru navyšování limitů výšek budov. Je pochopitelné, že v případě historických center je tento návrh dosti nereálný, ale mimo tyto centra by měli vzniknout oblasti, které budou mít vyšší zástavbu a tím došlo ke zmenšení prostoru potřebného pro výstavbu. Případní projektanti však musí také vhodně a vkusně zkombinovat moderní prvky s těmi historickými a využít potenciálu jejich zkombinování. Vhodná je i spolupráce developera a dané obce při provádění projektu. Obec si může stanovit podmínky a případně poskytnout dotace. Jako příklad si můžeme uvést dotaci na vybudování dopravních komunikací, u kterých developer poté převede vlastnictví městu. Za případné sanace je odpovědný původce, ale je potřeba, aby se veřejný sektor zapojoval co nejrychleji a nejefektivněji. Případné znečištění sám likvidoval a případné náklady požadoval po původci, pokud je znám. V tomto ohledu by se měl zlepšit i způsob vyvlastnění. Dané obce by měli mít nárok na odkoupení neudržovaného pozemku nebo budov v případech, kdy je majitel neudrhuje delší dobu. V případě, že se jedná o větší brownfield, tak je vhodná i spolupráce obce a jiných orgánů.



### 3.4 Konkrétní brownfieldy v Plzni

V této části si stručně projednáme nejznámější a nejaktuálnější brownfield. Tyto brownfieldy byly uváděny v práci jako příklady v teoretické části.<sup>117 118 119 120</sup>

#### 3.4.1 Areál bývalé Škodovky

Problematika v tomto areálu byla hlavně v rámci ekologické zátěže. Areál byl rozprodán několika menším podnikům, takže došlo k rozdělení vlastnictví a tím i k těžšímu způsobu revitalizace. Revitalizace nakonec byla vykonána zajímavým způsobem. Firmy, které vlastnily pozemky byly nuceny vypracovat studie společně s Ministerstvem životního prostředí a městem. Následně probíhala nákladná sanace, kterou z větší části zaplatil stát. Samotná sanace trvala v některých částech až 20 let, než se hodnoty znečištění dostali do přijatelných hodnot.

#### 3.4.2 Areál DEPA 2015

V současné době není známa budoucnost tohoto objektu. Areál je ve vlastnictví dopravních podniků města Plzně. Tento objekt je, stejně jako areál Škodovky, velice znečištěn. K znečištění došlo z důvodu úniku motorových kapalin ze starých rezervoárů a poškozením starého vedení těchto kapalin. Znečištění bylo poměrně rozsáhlé a došlo i k utvoření takzvaného mraku. To znamená, že se znečištění začalo pohybovat půdním profilem a podzemními vodami do okolí. Odbor životního prostředí proto musel nařizovat obyvatelům zasažených oblastí, aby odvětrávali sklepní prostory. Problém byl, že zasažená byla stará zástavba, která neměla odizolované sklepy. Další problém v případě tohoto brownfield je ten, že není známá přesná dokumentace těchto podzemních svodů. V rozhovoru mi bylo sděleno, že případná revitalizace bude poměrně nákladná a potenciální nově vzniklé byty budou v této lokalitě drahé, a to z toho důvodu, že noví majitelé nebudou platit pouze za byt, ale i za tuto revitalizaci, která se do ceny promítne.

---

<sup>117</sup> rozhovor BENDA, 2023

<sup>118</sup> rozhovor SVOBODOVÁ KAIFEROVÁ, 2023.

<sup>119</sup> rozhovor ZOCH, 2023

<sup>120</sup> rozhovor HÁNOVÁ, 2023



Obrázek 4 – Areál depa – pohled ze severu

Zdroj: vlastní



Obrázek 5 – Areál depa – pohled z východu

Zdroj: vlastní



Obrázek 6 - Areál depa

Zdroj: vlastní

### 3.4.3 Areál bývalé papírny

Doslova na druhé straně řeky od areálu DEPA se nachází areál papírny. Jedná se o pravý opak areálu DEPA. V tomto areálu není ekologická zátěž. Jedná se o soukromý objekt a budoucnost tohoto objektu je známá. V současnosti zde probíhá výstavba nových bytových jednotek a podle informací zjištěných z rozhovoru zde má vzniknout nejvyšší budova v Plzni. V areálu má vzniknout okolo 1500 nových bytů. Byty si je možné už nyní koupit. Samozřejmě zde bude zachován starý industriální komplex společně s vysokým komínem, který se bude staticky zajištěn.



Obrázek 7 - areál papírny – pohled z jihozápadu

Zdroj: vlastní



Obrázek 8 - Areál papírny – pohled ze severu

Zdroj: vlastní



Obrázek 9 - Areál papírny – pohled ze severovýchodu

Zdroj: vlastní



Obrázek 10 - Areál papírny – pohled ze západu

Zdroj: vlastní

### 3.4.4 Papírenský park

Hned vedle areálu papírny se nachází Papírenský park. Jedná se však spíše o greenfield spíše než o brownfield. Tento park je z jedné poloviny v normálním stavu a je přístupný veřejnosti. Druhá polovina byla však do nedávna v katastrofálním stavu. Neudržovaný porost zde zapříčinil vznik pralesa uprostřed města. Na druhou stranu zde vzniklo spoustu zajímavých dřevin, které budou zdobit nově vznikající park. Problémem je, že v tomto parku často

přespávali bezdomovci a narkomany. Proto zde došlo k postupnému znečištění odpadky a množstvím injekčních jehel. Další problém tvoří sutiny bývalé vily, kterou nechal původní majitel strhnout dříve, než došlo k její ochraně památkovým ústavem. V současnosti je park rekultivován a z mého nedávného pozorování jsem zjistil, že už zde byla většina divokého porostu odstraněna a místo ruin vily zde probíhá stavba obytných domů v rámci revitalizace areálu papírny.



Obrázek 11- Papírenský park a nová zástavba v areálu papírny – pohled ze shora

Zdroj: vlastní

### 3.4.5 Kulturní dům Peklo

Jedná se o brownfield, který je ve vlastnictvím města. Tuto budovu chce město prodat, a to z celkem pochopitelného důvodu. Důvod je ten, že stojí ročně město nemalé částky z rozpočtu. Tyto částky město nevynakládá na revitalizaci, ale pouze na udržení této budovy ve stavu, ve kterém je. Budova je však už nyní v žalostném stavu. Je prohlášena za kulturní památku a nikdo ji nechce odkoupit a rekonstruovat, protože by případná revitalizace byla velice nákladná. Kulturní dům peklo je v současné době zakonzervován, protože by jinak hrozil kolaps střechy. V současné době je celý komplex využíván jen pro muzejní účely, a to jen v omezeném rozsahu. Třetí budova komplexu se nazývá Fischerova vila. Tato budova je v soukromém vlastnictví a využívá se pro kancelářské účely.



Obrázek 12- Kulturní dům Peko – pohled z jihu

Zdroj: vlastní



Obrázek 13 - Kulturní dům Peko – pohled z jihu

Zdroj: vlastní

### 3.4.6 Skleněné peklo na Rokycanské

Tento brownfield se dostal do známosti hlavně díky množství požárů, které zde vypukly. Tento areál byl postupem času zdevastován a mnohokrát znečištěn nelegálními obyvateli a vyčištěn městem. V případě tohoto areálu docházelo k ohrožení okolních objektů. Budoucnost tohoto objektu je však po několika letech znám. V rozhovoru, který byl poskytnut vedoucím oddělení územního plánování jsem se dozvěděl, že hned následující den od tohoto rozhovoru

bude docházet k územní změně a budova se bude bourat. V místě vznikne obytný dům, který bude u řeky a směrem ke křižovatce vznikne malá obchodní oblast.



Obrázek 14 - Skleněné peklo na Rokycanské – pohled z jihozápadu

Zdroj: vlastní



Obrázek 15 - Skleněné peklo na Rokycanské – pohled ze západu

Zdroj: vlastní





Obrázek 16 - Skleněné peklo na Rokycanské - pohled ze severu Zdroj: vlastní



Obrázek 17- Skleněné peklo na Rokycanské - pohled z jihu Zdroj: vlastní

### 3.4.7 Areál Světovaru

V tomto areálu vznikl nový areál TechTower. Tento areál nebyl nikterak moc znečištěn v době před revitalizací, ale došlo zde ke znečištění v průběhu. Ve zdech se nacházel nebezpečný azbest, který se začal uvolňovat do ovzduší. Bylo proto nutné zasažené budovy izolovat tak, aby se nebezpečné látky neuvolňovali do ovzduší. V současné době se zde nachází

vybudované technologické centrum společně s novými bytovými domy. Areál je však stále z větší části nevyužit.



Obrázek 18- Areál Světovaru – pohled z jihovýchodu

Zdroj: vlastní



Obrázek 19- Areál Světovaru – pohled ze severu

Zdroj: vlastní



Obrázek 20 - Areál Světovaru – pohled z východu

Zdroj: vlastní

### 3.4.8 Areál bývalé kasárna v zadních Slovanech

V poslední řadě se podíváme na veliký areál bývalé kasárna na Slovanech. Areál má něco okolo 30 hektarů a bylo by opravdu vhodné ho revitalizovat a tím umožnit rozvoj v poměrně přilehlé části města. Problém je však ten, že je ve vlastnictví soukromé osoby. Druhý problém je ten, že se zde nachází nedostačující zasíťování v podobě vodovodního potrubí a kanalizací. Případné zasíťování by aktuálního vlastníka stálo nemalé finanční prostředky. Z tohoto důvodu zůstává tento areál zatím nevyužit, ale do budoucna se počítá s vybudováním nové čtvrtě.



Obrázek 21- Areál bývalé kasárny Slovany – pohled ze severozápadu

Zdroj: vlastní

## Závěr

V této práci jsme se zaměřili na revitalizaci brownfieldů. V rámci teoretické části jsme se seznámili s problematikou brownfield. Vysvětlili jsme důvody jejich vzniku, možnosti jejich znovuvyužití a vymezili jsme si jejich případné rozdělení. V této části jsme i nastínili jednotlivé politiky a strategie státu a zmínili jsme i legislativu, která nepřímo zmiňuje tuto problematiku. Zákony jako takové se obnovou brownfieldů nezabývají. Problematická je i skutečnost, že je definice brownfieldů odlišná napříč jednotlivými institucemi. Mělo by také dojít k posílení spolupráce mezi jednotlivými orgány v provádění obnov brownfieldů. Nakonec jsme zmínili i způsoby financování revitalizací. Zmínili jsme i několik programů, které mohou poskytnou finanční podporu pro konkrétní revitalizace.

Speciální kapitolu jsme věnovali metodologii. Celá práce byla zpracována za pomocí rozhovorů s jednotlivými aktéry revitalizací. Dotazovali jsme se vedoucích jednotlivých odborů a samotných developerů. Dotazovaní byly developereři projektu Nová papírna, tak i Battersea PP. Obecně bych shrnul spolupráci s aktéry anglického projektu jako ochotnější a rychlejší, ale nakonec se mi podařilo zkontaktovat všechny dotazované a informace byly poskytnuty od všech. Byly zpracovány celkem čtyři rozhovory a tři další dotazovaní poskytli odpovědi ve formě textové nebo poskytnutím dokumentů.

V poslední části jsme se zaměřili na revitalizaci elektrárny Battersea v Londýně a plzeňské papírny. Hned z úvodu bychom měli zmínit fakt, že informací k londýnské elektrárně

je mnohem větší množství než je informací k revitalizaci papírny. Z tohoto důvodu jsme čerpali informace převážně z elektrárny a případné poznatky jsem ve formě doporučení aplikovali na revitalizaci papírny a revitalizací obecně.

Revitalizace elektrárny Battersea je projekt, kterému opravdu sedí jméno „The Masterplan“. Jedná se o velice náročnou a nákladnou revitalizaci, kterou však developeři zvládli na výbornou. Samotná elektrárna byla zachována v původní podobě a využita pro komerční, kancelářské ale i obytné účely. Ocenit musíme i zachování původních prvků jako jsou například původní ovládací panely ve velínech a uchopení projektu z pohledu udržitelného rozvoje. Areál se snaží být co nejvíce soběstačný a zároveň podporuje i rozvoj komunity.

Dá se říct, že české prostředí není ještě připraveno a přizpůsobeno na revitalizace v takovém rozsahu jako je právě Battersea PP. Stále zde chybí odhodlání pro efektivní využití PPP (Public-Private Partnership). Tato skutečnost by se měla pomocí správně prováděné osvěty o této problematice do budoucna doufejme změnit. Obnova daného území není jen o vybudování nových prostorů a nalezení pro ně využití, ale i činnost vykonávaná za účelem komunitním a kulturním.

## **Resumé**

V této práci jsme čtenáře seznámili s teorií týkající se problematiky brownfield. Vyjmenovali jsme si důvody vzniku brownfieldů a jejich vliv na okolí. Zmínili jsme druhy brownfieldů a možnosti jejich revitalizace. Zmínili jsme i jak tuto problematiku řeší stát a jaké jsou případné podporné nástroje při provádění revitalizací. V druhé části jsme formou rozhovorů a žádostí o informace porovnávali revitalizací elektrárny Battersea v Londýně a revitalizací areálu bývalé papírny v Plzni na Slovanech. Jednotlivé revitalizace jsme poté porovnávali a navrhovali možné doporučení v případě revitalizace papírny.

## **Cizojazyčné resumé**

In this thesis we have introduced the reader to the theory related to brownfield issues. We have listed the reasons for the emergence of brownfields and their impact on the surrounding area. We have mentioned the types of brownfields and the possibilities of their revitalization. We also mentioned how the state deals with this issue and what are the possible support tools in the implementation of revitalization. In the second part, we compared the revitalisation of the Battersea power station in London and the revitalisation of the former paper mill site in Plzeň na Slovaney in the form of interviews and requests for information. We then compared the individual revitalisations and suggested possible recommendations for the revitalisation of the paper mill.

## Zdroje

### Použitá literatura

1. BERAN, Lukáš a Vladislava VALCHÁŘOVÁ. *Průmyslové dědictví Ústeckého kraje – mapování a revitalizace*. Praha: Výzkumné centrum průmyslového dědictví FA ČVUT, 2008. ISBN 978-80-01-04114-7. ISSN 788001-041147.
2. *Build Environment, Beyond Greenfield and Brownfield: The Challenge of Regenerating Australia's Greyfield Suburbs*. 2010, roč. 2010, č. Vol. 36. 1. 2010.
3. ČESKO, Zákon č. 283/2021 Sb. ze dne 29. července 2021, Stavební zákon.
4. DE SOUSA, Christopher A, 2002. Brownfield redevelopment in Toronto: an examination of past trends and future prospects. *Land Use Policy*. 19(4), 297-309. DOI: 10.1016/S0264-8377(02)00024-8. ISSN 02648377. Dostupné také z: <http://linkinghub.elsevier.com/retrieve/pii/S0264837702000248>
5. DOLEŽAL, P., PAVLÍK, M., STRÍTECKÝ, L., DUMBROVSKÝ, M., MARTÉNEK, J. (2010): Metodický návod k provádění pozemkových úprav. Ministerstvo zemědělství, Praha,
6. DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací*. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015. ISBN 978-80-86684-96-3.
7. DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ, Zuzana; VOJVODÍKOVÁ, Barbora a MAJSTRÍKOVÁ, Tereza. *Základy brownfieldů v ekonomických souvislostech*. České Budějovice: Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Fakulta Ekonomická, 2016. ISBN 978-80-7394-624-1.
8. KADEŘÁBKOVÁ, Božena a PIECHA, Marian. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. C.H. Beck pro praxi. V Praze: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9
9. KADEŘÁBKOVÁ, Jaroslava a PEKOVÁ, Jitka. *Územní samospráva – udržitelný rozvoj a finance*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. 297 s. ISBN 978-80-7357-910-4
10. KRAUS, Jiří a kol. 2009. *Nový akademický slovník cizích slov A-Ž*. Praha : Academia, 2009. ISBN 978-80-200-1351-4.
11. MAIER, Karel a kol. *Udržitelný rozvoj území*. 1. vyd. Praha: Grada, 2012. 253 s. ISBN 978-80-247-4198-7
12. MATKOVIC, I. a JAKOVČIC, M. Brownfield Areas and their Regeneration; Definitions and Approaches. *Prostor*. 2019, č. vol.27, 2, s. 348-359.



13. MOLDAN, Bedřich. (Ne)udržitelný rozvoj: ekologie – hrozba i naděje. 2. vyd. V Praze: Karolinum, 2003. 141 s. ISBN 80-246-0769-7.
14. NOVOSÁK, Jiří a BEDNÁŘ, Pavel. Hodnocení rozvojových předpokladů brownfields. Žilina: Georg, 2011. 94 s. ISBN 978-80-89401-49-9.
15. NOVÝ, Alois a kol. Brownfields – šance pro budoucnost. Brno: FA VUT, 2004. 78 s. ISBN 80-214-2697-7.
16. PINCH, P. a MUNT, I. Blue Belts: An Agenda for 'Waterspace' Planning in the UK. *Planning Practice and Research*. 2002, roč. 2002, č. 17, s. 159-174. ISSN 1360-0583.
17. SPIESS, T. a C. DE SOUSA. Barriers to Renewable Energy Development on Brownfields. *Journal of Environmental Policy & Planning*. 2016, **2016**(18(4)), 507-534.
18. ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra a kol. Rekonverze vojenských brownfields. Vyd. 1. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. 218 s. ISBN 80-7194-836-5.
19. TOMERIUS, Stephan a FERBER, Uwe. Brownfield redevelopment: Strategies and Approaches in Europe and the United states. In: MAYHEW, Dame Judith. *Private Finance and Economic Development*. OECD, 2002, Kapitola 6 strana 125 - 155. ISBN 92-64-10199-3.
20. TUREČKOVÁ, Kamila, Jan NEVIMA, Danuta DUDA a Pavel TULEJA. *Journal of Cleaner Production*. 2021, **2021**(311). ISSN 0959-6526.
21. VOJVODÍKOVÁ, B., J. ČESELSKÝ a V. ZAMARSKÝ. *Některé aspekty územního rozvoje*. Praha: European Science and Art Publishing, 2014. ISBN 978-80-87504-24-6.
22. VOJVODÍKOVÁ, Barbara, VOJVODÍKOVÁ, Barbara (ed.). *Brownfieldy - specifika, okolí a ideje*. Praha: Professional Publishing, 2012. ISBN 978-80-7431-100-0.
23. VOJVODÍKOVÁ, Barbara, VOJVODÍKOVÁ, Barbara (ed.). *Brownfieldy - a co s nimi souvisí*. Vědecká monografie (European Science and Art Publishing). Praha: European Science and Art Publishing, c2014. ISBN 978-80-87504-23-9.

### Ostatní zdroje

1. *Battersea Power Plant - about us*. Online. Battersea Power Plant. C2024. Dostupné z: <https://batterseapowerstation.co.uk/about/building-battersea-the-masterplan/>.
2. *Battersea Power Station*. Online. WilkinsonEyre. C2024. Dostupné z: <https://wilkinsoneyre.com/projects/battersea-power-station>.
3. *Battersea power station: a giant that needs no grand gestures*. Online. The Guardian. C2024. Dostupné z: <https://www.theguardian.com/artanddesign/2022/oct/09/battersea->

- power-station-redevelopment-wilkinson-eyre-a-giant-that-needs-no-grand-gestures.  
[cit. 2024-03-30].
4. *Battersea Power Station: a transformation*. Online. Topos magazine. C2024.  
Dostupné z: <https://toposmagazine.com/battersea-power-station/>.
  5. *Battersea Power Station conversion reaches practical completion*. Online. New Civil Engineer. C2024. Dostupné z: <https://www.newcivilengineer.com/latest/battersea-power-station-conversion-reaches-practical-completion-06-07-2022/>.
  6. *Battersea Power Station*. Online. In: Wikipedia: the free encyclopedia. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001-. Dostupné z:  
[https://en.wikipedia.org/wiki/Battersea\\_Power\\_Station](https://en.wikipedia.org/wiki/Battersea_Power_Station).
  7. *Battersea Power Station London – Redevelopment of an Icon*. Online. Smart CRE. C2024. Dostupné z: <https://smart-cre.com/battersea-power-station-london-redevelopment-of-an-icon/>.
  8. *Battersea Power Station Press Pack 2024*. Battersea Power Station. 2024.
  9. *Battersea power station: the remarkable journey from ruin to rejuvenation*. Online. Building Design - Intelligence for architects. C2024. Dostupné z:  
<https://www.bdonline.co.uk/buildings/battersea-power-station-the-remarkable-journey-from-ruin-to-rejuvenation/5119356.article>.
  10. BCREAL A.S. *Nová papírna*. Online. Nová papírna. C2024. Dostupné z:  
<https://www.nova-papirna.cz/o-projektu>
  11. BERGATT JACKSON, J., VOTOČEK, J., (2006) *Brownfields příručka*. Dostupné z  
[http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook\\_cz\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf)
  12. BERGATT JACKSON, J., VOTOČEK, J., (2010) *Metodika inventarizace brownfieldů v úrovni ORP*. Dostupné z <http://www.ustinadlabem.cz/files/Metodika.pdf>
  13. *Blackfield*. Online. In: Wikipedia: the free encyclopedia. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001-. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Blackfield>.
  14. *Brownfield by CzechInvest*. Online. C2024. Dostupné z:  
<https://www.brownfielddy.cz/o-brownfieldech/>.
  15. *Case study: Battersea Power Station*. Online. Cibse Journal. C2024. Dostupné z:  
<https://www.cibsejournal.com/case-studies/case-study-battersea-power-station/>.
  16. CZECHINVEST. *CzechInvest - Brownfielddy* [online]. c1994–2024. Dostupné z:  
<https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-municipality/Podnikatelske-nemovitosti-a-brownfielddy/Brownfielddy>

17. *Databáze brwonfields*. Online. C2024. Dostupné z: <https://brownfieldy-dotace.czechinvest.org>.
18. Elektrárna Battersea. In: *Cibse Journal* [online]. c2024 [cit. 2024-03-30]. Dostupné z: <https://www.cibsejournal.com/wp-content/uploads/2022/10/p62-pic-1.jpg>
19. FERBER, U. a kol. Sustainable Brownfield Regeneration: CABERNET Network Report. 2006. Nottingham: University of Nottingham. ISBN 0-9547474-5-3. ISSN 0-9547474-5-3. Dostupné také z: [http://sig.urbanismosevilla.org/sevilla.art/sevlab/m004UEb\\_files/m004\\_UE.pdf](http://sig.urbanismosevilla.org/sevilla.art/sevlab/m004UEb_files/m004_UE.pdf)
20. Grayfield land. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001, Dostupné z: [https://en.wikipedia.org/wiki/Greyfield\\_land](https://en.wikipedia.org/wiki/Greyfield_land)
21. Gremlica, T., Štípková, R., Novák, J. (2003): Revitalizace "brownfields" v obcích ČR (metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů). [online]. Dostupné z: [http://www.ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika\\_brownfields.pdf](http://www.ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika_brownfields.pdf).
22. *Historie pilíře, na němž stojíte* [Informační tabule]. Plzeň - jižní část areálu papírny. Město Plzeň.
23. *Implementační plán Strategického rámce Česká republika 2030 (pro roky 2022–2025)*. Online. Česká Republika 2030. 2022. Dostupné z: <https://www.cr2030.cz/wp-content/uploads/2022/10/Implementac%CC%8Cni%CC%81-pla%CC%81n-2022-2025.pdf>.
24. *Lidé se zajímali, jak bude vypadat Papírenský park. Město Plzeň představilo studii na jeho obnovu*. Online. Útvar koncepce a rozvoje města Plzně. 2023. Dostupné z: <https://ukr.plzen.eu/o-nas/aktuality/lide-se-zajimali-jak-bude-vypadat-papirensky-park-mesto-plzen-predstavilo-studii-na-jeho-obnovu.aspx>.
25. *Lidé se zajímali, jak bude vypadat Papírenský park. Město Plzeň představilo studii na jeho obnovu*. Online. Správa veřejného statku města Plzně. 2023. Dostupné z: <https://svsmp.cz/mestska-zelen/pripravujeme/lide-se-zajimali-jak-bude-vypadat-papirensky-park-mesto-plzen-predstavilo-studii-na-jeho-obnovu/>.
26. MNISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Strategie regionálního rozvoje 21+*. Online. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/microsites/uzemni-dimenze/regionalni-rozvoj/strategie-regionalniho-rozvoje-cr-2021/brownfieldy>.
27. MNISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *INTEGROVANÝ REGIONÁLNÍ OPERAČNÍ PROGRAM*. Online. Brownfields by CzechInvest. Dostupné z:

- <https://www.brownfieldy.cz/financni-podpora/integrovani-regionalni-operacni-program/>.
28. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR ODBOR REGIONÁLNÍ POLITIKY. *KONCEPCE ROZVOJE VENKOVA*. Online. Ministerstvo pro místní rozvoj. 2019. Dostupné z: [https://mmr.gov.cz/getmedia/279d5264-6e9e-4f80-ba4a-c15a26144cd0/Koncepce-rozvoje-venkova\\_202001.pdf.aspx?ext=.pdf](https://mmr.gov.cz/getmedia/279d5264-6e9e-4f80-ba4a-c15a26144cd0/Koncepce-rozvoje-venkova_202001.pdf.aspx?ext=.pdf).
  29. MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU. *Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024*. Online. Ministerstvo průmyslu a obchodu. 2019. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/narodni-strategie-regeneraci-brownfieldu-2019-2024--248322/>.
  30. MPO. PROGRAM REGENERACE A PODNIKATELSKÉ VYUŽITÍ BROWNFIELDŮ - Výzva VI -2023. *Ministerstvo průmyslu a obchodu* [online]. 2016. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/program-regenerace-a-podnikatelske-vyuziti-brownfieldu---vyzva-vi--2023--275525/>
  31. Národní plán obnovy. *Národní plán obnovy* [online]. c2024. Dostupné z: <https://www.planobnovy.cz/o-npo>
  32. *National planning policy framework (NPPF)*. Department for Communities and Local Government; UK. 2012. Dostupné také z: [https://www.designingbuildings.co.uk/wiki/National\\_planning\\_policy\\_framework\\_NPPF](https://www.designingbuildings.co.uk/wiki/National_planning_policy_framework_NPPF)
  33. *NPO Brownfieldy*. Online. Státní fond podpory investic. C2022. Dostupné z: <https://sfpi.cz/npo-brownfieldy/>.
  34. *Operační program Životní prostředí*. Online. In: Wikipedia: the free encyclopedia. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001-. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Opera%C4%8Dn%C3%AD\\_program\\_%C5%BDivotn%C3%AD\\_prost%C5%99ed%C3%AD](https://cs.wikipedia.org/wiki/Opera%C4%8Dn%C3%AD_program_%C5%BDivotn%C3%AD_prost%C5%99ed%C3%AD). [cit. 2024-03-18].
  35. *Papírna Slovany*. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001- [cit. 2024-03-30]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Pap%C3%ADrna\\_Slovany](https://cs.wikipedia.org/wiki/Pap%C3%ADrna_Slovany)
  36. *Positive Energy Report 2021*. Battersea Power Station. 2022. Dostupné z: <https://batterseapowerstation.co.uk/content/uploads/2022/07/positive-energy-report-2021.pdf>

37. *Rafael Vinoly Architects - The Masterplan*. Online. Rafael Vinoly Architects. C2024. Dostupné z: <https://vinoly.com/works/battersea-power-station-master-plan/>.
38. *Take a look inside a 90-year-old London power station turned into a \$9 billion 'urban village' with shops, restaurants, houses, and Apple's new UK campus*. Online. Business Insider. C2024. Dostupné z: <https://www.businessinsider.com/battersea-power-station-london-photos-shops-restaurant-apple-retail-mall-2022-11#the-building-designed-by-famed-architect-giles-scott-became-one-of-londons-leading-landmarks-easily-identified-by-its-four-imposing-chimneys-the-power-station-even-featured-on-the-cover-of-pink-floyds-1977-album-animals-4>.
39. ÚSTAV PRO EKOPOLITIKU, O.P.S. *Revitalizace „brownfields“ v ČR*. Online. 2003. Dostupné také z: <http://www.ekopolitika.cz/cs/brownfields/revitalizace-brownfields-v-cr.html>.
40. *WalbekStory*. Online. C2024. Dostupné z: <https://www.valbekstory.cz/revitalizace-brownfields-trend-nebo-nutnost/>.
41. Wikipedia: Agentura pro ochranu životního prostředí. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001-, 2024. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Agentura\\_pro\\_ochranu\\_%C5%BEivotn%C3%ADho\\_prost%C5%99ed%C3%AD](https://cs.wikipedia.org/wiki/Agentura_pro_ochranu_%C5%BEivotn%C3%ADho_prost%C5%99ed%C3%AD)
42. *Vinoly - Battersea*. Online. In: Rafael Vinoly Architects. C2024. Dostupné z: [https://vinoly.com/wp-content/uploads/2016/05/Battersea\\_2-1778x1000.jpg](https://vinoly.com/wp-content/uploads/2016/05/Battersea_2-1778x1000.jpg).

## Rozhovory

1. BENDA, Tomáš, inženýr a vedoucí oddělení územního plánování pro město Plzeň od roku 2012, [ústní sdělení], Plzeň, 2023.
2. HÁNOVÁ, Jitka, vedoucí útvaru koncepce a rozvoje města Plzně od roku 2009, [ústní sdělení], Plzeň, 2023.
3. SVOBODOVÁ KAIFEROVÁ, Dagmar, inženýrka a vedoucí odboru životního prostředí města Plzně od roku 2001, [ústní sdělení], Plzeň, 2023.

4. ZOCH, Karel, inženýr a vedoucí odbor památkové péče města Plzně, [ústní sdělení], Plzeň, 2023.