

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Katedra veřejné správy

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Využití potenciálu brownfields pro udržitelný rozvoj území

Předkládající: Bc. Jan Klimes

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

Plzeň 2023

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Akademický rok: 2022/2023

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení:	Bc. Jan KLIMES
Osobní číslo:	R21N0024P
Studijní program:	N0421A220001 Veřejná správa
Téma práce:	Využití potenciálu brownfields pro udržitelný rozvoj území
Zadávací katedra:	Katedra veřejné správy

Zásady pro vypracování

- Úvod
- Udržitelný rozvoj
- Pojem brownfield
- Revitalizace brownfieldů
- DEPO2015
- Bývalý autosalon Carimex
- Řízené rozhovory
- Dotazník s respondenty
- Doporučení
- Závěr

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

Seznam doporučené literatury:

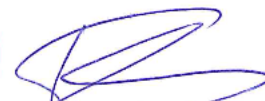
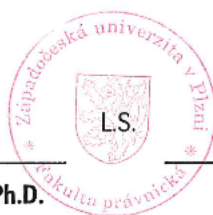
MAIER, Karel a kol. *Udržitelný rozvoj území*. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2012. ISBN 978-80-247-4198-7.
KADERÁBKOVÁ, Božena, PIECHA, Marian a kol. *Brownfields. Jak oznikají a co s nimi*. Praha: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9.
KRATOCHVÍL, Petr (ed.). (2018). *Veřejný prostor v ohrožení?* Praha, Artefactum. ISBN 978-80-88283-18-8.

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

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



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



JUDr. Tomáš Louda, CSc.
vedoucí katedry

V Plzni dne 31. srpna 2022

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Využití potenciálu brownfields pro udržitelný rozvoj území“ zpracoval samostatně a že jsem uvedl a vyznačil všechny potřebné odkazy na citace dle autorského zákona a obecných zvyklostí.

V Plzni dne 30. 3. 2023 Bc. Jan Klimes

Poděkování

Touto cestou bych rád poděkoval svému vedoucímu diplomové práce panu Ing. Milanu Lindnerovi, Ph.D., za jeho drahocenný čas, odborné vedení, podněty a cenné rady, které mi pomohly při zpracování této práce.

Dále bych rád poděkoval jmenovitě panu Janu Pichlerovi ze společnosti Pichler Reality Group a panu náměstkovi Pavlu Bosákovi za jejich čas a poskytnuté drahocenné informace.

Obsah

ÚVOD	8
1 UDRŽITELNÝ ROZVOJ	11
1.1 VÝVOJ TERMÍNU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE.....	12
2 POJEM BROWNFIELD	13
2.1 LEGISLATIVA V ČESKÉ REPUBLICE.....	15
2.2 SOUVISEJÍCÍ POJMY.....	19
2.2.1 <i>Sprawl</i>	19
2.2.2 <i>Greenfield</i>	19
2.2.3 <i>Sanace</i>	19
2.2.4 <i>Regenerace a revitalizace</i>	19
2.2.5 <i>Neobnovitelné zdroje</i>	20
2.2.6 <i>Veřejný prostor</i>	20
2.3 ROZDĚLENÍ TYPŮ BROWNFIELDŮ.....	21
2.4 VZNIK BROWNFIELDŮ.....	23
2.5 VÝHODY BROWNFIELDŮ.....	24
2.5.1 <i>Vliv na veřejný prostor</i>	24
2.6 NEVÝHODY BROWNFIELDŮ.....	25
2.6.1 <i>Vliv na veřejný prostor</i>	26
3 REVITALIZACE BROWNFIELDŮ	27
3.1 NÁRODNÍ DATABÁZE BROWNFIELDŮ.....	30
3.2 ZÁSADY A DOPORUČENÍ PŘI REVITALIZACI BROWNFIELDŮ.....	31
3.2.1 <i>Ekologie</i>	31
3.2.2 <i>Funkční využití území</i>	32
3.2.3 <i>Architektonické ztvárnění</i>	32
3.2.4 <i>PPP projekty</i>	32
3.3 NÁRODNÍ STRATEGIE PRO REVITALIZACI BROWNFIELDŮ.....	33
3.4 FAKTORY REVITALIZACE BROWNFIELDŮ.....	35
3.4.1 <i>Makro úroveň</i>	36
3.4.2 <i>Mezo úroveň</i>	37
3.4.3 <i>Mikro úroveň</i>	38
4 PRAKTICKÁ ČÁST	39
4.1 DEPO 2015.....	40
4.1.1 <i>Povodňová mapa</i>	44
4.1.2 <i>Hlavní výkres územního plánu města Plzně</i>	45
4.1.3 <i>Základní členění území Plzně</i>	46
4.1.4 <i>Dopravní infrastruktura</i>	47
4.1.5 <i>Textová část územního plánu města Plzně</i>	48
4.1.6 <i>Co z uvedeného a dostupných podkladů plyne?</i>	48
4.2 BÝVALÝ AUTOSALON CARIMEX.....	49
4.2.1 <i>Povodňová mapa</i>	54
4.2.2 <i>Hlavní výkres územního plánu města Plzně</i>	55
4.2.3 <i>Základní členění území Plzně</i>	56
4.2.4 <i>Dopravní infrastruktura</i>	57
4.2.5 <i>Textová část územního plánu města Plzně</i>	58
4.2.6 <i>Co z uvedeného a dostupných podkladů plyne?</i>	59
4.3 JAN PICHLER.....	59
4.4 PRVNÍ NÁMĚSTEK PRIMÁTORA MĚSTA PLZNĚ PAVEL BOSÁK.....	60
4.5 SHRNUÍ ROZHOVORŮ.....	62
4.6 DOTAZNÍK.....	63
4.7 KOMPARACE PROJEKTŮ S OHLEDEM NA VEŘEJNÝ PROSTOR.....	67
4.8 DOPORUČENÍ.....	69
ZÁVĚR	71
RESUMÉ	73
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	75

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	75
SEZNAM POUŽITÝCH INTERNETOVÝCH ZDROJŮ	75
SEZNAM PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A JUDIKATURY	77
SEZNAM KONZULTANTŮ	78

Úvod

Téma využití potenciálu brownfields je velmi důležité. Pokud vezmeme v potaz veřejný prostor a jeho užívání, pak brownfieldy můžeme chápat jako určitou vadu na kráse v dané lokalitě. Pro novou výstavbu je tak velmi důležité brát ohled na užitečnost celkové koncepce projektu a především na udržitelnost rozvoje území.

Pro diplomovou práci bylo zvoleno používání počeštěného termínu brownfield (jednotné číslo) a brownfieldy (množné číslo). Někteří autoři stále používají původní termín brownfield (jednotné číslo) a brownfields (množné číslo). Pojem brownfield a jeho využití pro udržitelný rozvoj území je poslední dobou stále častější téma nejen v politické či odborné sféře, ale také ve sféře laické veřejnosti. Ta nemusí znát přesnou definici tohoto pojmu, ale dokáže si pod tímto pojmem představit například nevyužívaný objekt ze svého okolí. V současnosti je nejvíce rozebírána problematika velkých brownfieldů, mezi které se řadí nevyužívané průmyslové areály, které se přestávaly užívat v důsledku průmyslového rozvoje od 19. století. Existuje celá řada dalších typů brownfieldů, které jsou popsány níže. Je-li v České republice 6.254 obcí a v přibližně 65 % z nich lze nalézt nejméně jeden brownfield, pak je zřejmé, že tato problematika je značně rozsáhlá.

Po industrializaci od 19. století se otevíraly a spouštěly stále nové firmy a výrobní areály, které však postupem času nenašly své využití a začaly upadat. Po úpadku došlo u některých k uzavření a od té doby pouze chátrají. To je velký problém nejen pro ekonomiku a vizuální ráz dané lokality, ale také pro přírodu (kontaminace půdy či ovzduší).

Mezi další důležité brownfieldy spadají území či objekty, které využívala Armáda České republiky či jiné armády, jež provozovaly svoji činnost na našem území. V roce 2013 však došlo k její restrukturalizaci. Se současným vývojem zbraní a techniky se také postupně měnilo vybavení. Tyto dva aspekty měly za následek opouštění některých areálů. Ty pak následně připadly do majetku obcí, které pro ně však neměly využití a ani dostatek finančních prostředků na jejich revitalizaci.

Mezi poslední velkou skupinu brownfieldů se řadí zemědělské areály. Vývoz zemědělských produktů se totiž na přelomu 20. a 21. století výrazně snížil. Na tomto snížení má podíl nejen ztráta trhů bývalých spřátelených socialistických republik, ale také vstup České republiky do Evropské unie. Vstupem do Evropské unie musela Česká republika přijmout vývozní a dovozní kvóty. Dle slov Zuzany Kramářové nás nejvíce zasáhla kvóta na cukrovarnictví. *„Zde kvóty pro Českou republiku stanovené Evropskou unií nepokryly tehdejší*

*spotřebu cukru v České republice, takže muselo dojít ke značnému omezení výroby cukru a místo vývozu cukru Česká republika musela začít cukr dovážet!.*¹

Města i obce se pokouší s těmito brownfieldy naložit jak nejlépe umí. V některých případech místa slouží pro nejrůznější podnikatelské a průmyslové aktivity či po přestavbě jako možnost pro bytovou výstavbu. V ostatních případech chátrají dál a je stále těžší najít jejich využití, protože se zvyšují náklady na jejich rekonstrukci.

S pojmem brownfield úzce souvisí i pojem neobnovitelných zdrojů. Mnozí lidé si myslí, že neobnovitelnými zdroji jsou ropa, zemní plyn, hnědé a černé uhlí. To mají samozřejmě pravdu, ale můžeme sem řadit i území. Území je jednou z nejdůležitějších komodit, se kterou se v tomto stále se rozvíjejícím světě setkáme. Je to základ pro veškerý život na naší planetě.

Cílem práce je nastínit pojmem brownfield a co to znamená pro obec či město, ve kterém se takový prostor nachází. Hlavním cílem je však zohlednění kladů a záporů brownfieldů s ohledem na veřejný prostor, ve kterém se nachází. Zdali je jejich revitalizace přínosem, či je lepší začít s úplně novou výstavbou. Výsledkem práce jsou doporučení, která by mohla využít nejen města, ale také současní i budoucí developéři. Dále by práce mohla být zdrojem informací pro veřejnost, která zná dané budovy, ale již neví, že se označují jako brownfieldy a co vše obnáší jejich revitalizace. Důležitý je zde veřejný prostor a celkový vliv na udržitelný rozvoj daného území.

První část práce je teoretická se zaměřením na přiblížení pojmu brownfieldů a jejich revitalizaci. S tímto souvisí i udržitelný rozvoj území, který je popsán v samotném začátku, jelikož se k němu zbytek práce váže. Druhá kapitola teoretické části je zaměřena čistě na brownfieldy a související pojmy. Jsou zde zmíněny typy brownfieldů, jejich vznik, legislativa, výhody a nevýhody. Třetí a poslední kapitola této části se specializuje na revitalizaci brownfieldů a jejich faktory. Je zde představena Národní databáze brownfieldů, Národní strategie pro revitalizaci brownfieldů a také zásady a doporučení pro revitalizaci takovýchto prostor.

Druhá část práce je praktická a skládá se z několika zdrojů. Jako první jsou představeny dva projekty, kterými jsou DEPO2015 a bývalý autosalon Carimex v Plzni. V těchto projektech vidím jednoho společného jmenovatele, kterým je veřejný prostor. Jeden se velmi zdařil a druhý je v samotných začátcích. Oba projekty se také týkají celé praktické části. Dále následují dva řízené rozhovory. První je veden s panem Janem Pichlerem ze společnosti Pichler Reality Group. Druhý rozhovor je veden s náměstkem primátora města Plzně pro oblast technickou panem Pavlem Bosákem. U obou rozhovorů jsou odpovědi na otázky z jiného úhlu pohledu,

¹ KRAMÁŘOVÁ, Zuzana. *Brownfield?! Proč?!*. Praha: Fakulta stavební ČVUT v Praze, katedra urbanismu a územního plánování, Thákurova 7, 166 29 Praha 6, 2014, ISBN 978-80-01-05656-1.

což je velkým přínosem. Jedním je pohled samotného města a tím druhým je pohled developera. Rozhovory jsou důležité nejen pro informativní účely, ale také pro pochopení veřejného prostoru ve vztahu k brownfieldům. Dále je zde zpracován kvantitativní průzkum, pro který je použit dotazník, jež vyplnilo padesát respondentů. Dotazník je zaměřen na lokalizaci brownfieldů v Plzni a přilehlém okolí a stojí na teorii, že každý obyvatel města Plzně ví alespoň o jednom brownfieldu.

1 Udržitelný rozvoj

Udržitelný rozvoj s tématem diplomové práce úzce souvisí. Jak je sepsáno níže, příkladem podpory udržitelného rozvoje je právě využívání již existujících brownfieldů a nikoli nová výstavba na greenfieldech².

Definice tohoto pojmu je sepsána Ministerstvem životního prostředí jako „*druh rozvoje, který se snaží odstranit nebo zmírnit negativní projevy dosavadního způsobu vývoje lidské společnosti. Minulý i současný vývoj založený především na ekonomickém růstu se nezvratně podepisuje na podobě a fungování naší planety.*“ Autoři ve svém článku zdůrazňují uchování kvality života s ohledem na současné i budoucí generace.

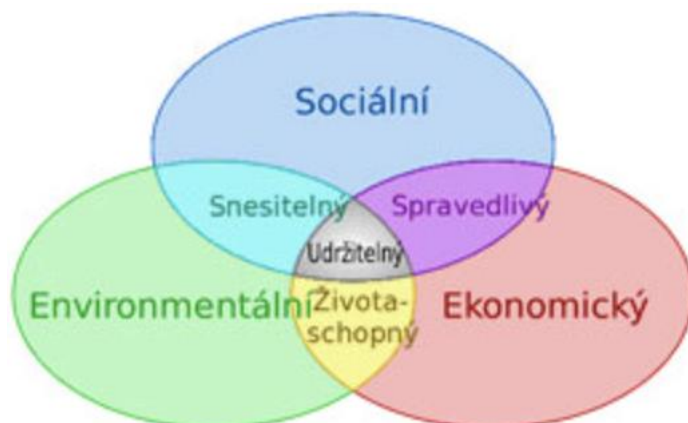
Ministerstvo pro místní rozvoj však ve svém článku přišlo dokonce se třemi definicemi. Ta první je totožná s Ministerstvem životního prostředí, ale v článku je nastíněn problém, jak definovat právě potřeby budoucích generací. Druhý koncept definice obsahuje průnik tří pilířů, které jsou popsány níže. Třetí definice se zaměřuje na potenciál z kapitálových aktiv, jež popisuje Ministerstvo pro místní rozvoj. „*Uvažuje se o kapitálu lidském, sociálním, přírodním, produkčním a finančním. Pokud úhrnný kapitál dlouhodobě roste, vývoj se pokládá za udržitelný.*“³

V udržitelném rozvoji stojí tři základní pilíře, na které by se mělo dbát. Tyto pilíře byly definovány v roce 2002 na Světovém summitu v Johannesburgu. Jedná se o pilíř ekonomický, sociální a environmentální. Tyto pilíře na sebe jednotlivě navazují a je třeba chápat jejich význam jako průnik všech tří. S průnikem jednotlivých pilířů souvisí i další podskupiny, mezi které patří snesitelný či spravedlivý rozvoj a udržitelný či životaschopný rozvoj. Všechny tyto průniky jsou zvýrazněny níže.

² Greenfield = zelené pole (blíže vysvětleno v kapitole „Související pojmy“)

³ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Základní pojetí konceptu udržitelného rozvoje* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/regionalni-rozvoj/informace,-aktuality,-seminare,-pracovni-skupiny/psur/uvodni-informace-o-udrzitelnem-rozvoji/zakladni-pojeti-konceptu-udrzitelneho-rozvoje>.

Obrázek č. 1: Pilíře udržitelného rozvoje



Zdroj 1: MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ. Udržitelný rozvoj [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: https://www.mzp.cz/cz/udrzitelny_rozvoj

S ohledem na udržitelný rozvoj je nutné zmínit, že Česká republika přijala globální rozvojovou agendu ČR 2030, která k nám přináší 17 cílů na udržitelný rozvoj. Agenda byla přijata v roce 2017. Orgánem, který se touto oblastí nejvíce zabývá, je Rada vlády pro udržitelný rozvoj.⁴

1.1 Vývoj termínu udržitelného rozvoje

Termín udržitelného rozvoje se poprvé začal objevovat v 70. letech 20. století. V roce 1972 byla vydána studie s názvem Meze růstu, která zdůraznila, že růst není možný do nekonečna, jelikož máme omezené zdroje. V roce 1980 vznikl první celosvětový dokument Světové strategie ochrany životního prostředí. Tento dokument poprvé pracoval s termínem trvale udržitelného rozvoje. V návaznosti na tento dokument „byla přijata zpráva *Naše společná budoucnost Valným shromážděním OSN, která byla vypracována Světovou komisí pro životní prostředí pod vedením Gro Brundtlandem.*“⁵ Zpráva bere ohled nejen na současné, ale i na budoucí generace.

Dalším dokumentem podporující udržitelný rozvoj je Deklarace o životním prostředí a rozvoji známá pod pojmem „*Charta Země*“⁶. Charta Země si klade za cíl ekonomický a sociální rozvoj. Dále je to například Zákon č. 17/1992 Sb. o životním prostředí.

⁴ MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ. Udržitelný rozvoj [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: https://www.mzp.cz/cz/udrzitelny_rozvoj.

⁵ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Základní pojetí konceptu udržitelného rozvoje* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/regionalni-rozvoj/informace,-aktuality,-seminare,-pracovni-skupiny/psur/uvodni-informace-o-udrzitelnem-rozvoji/zakladni-pojeti-konceptu-udrzitelneho-rozvoje>.

⁶ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Základní pojetí konceptu udržitelného rozvoje* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/regionalni-rozvoj/informace,-aktuality,-seminare,-pracovni-skupiny/psur/uvodni-informace-o-udrzitelnem-rozvoji/zakladni-pojeti-konceptu-udrzitelneho-rozvoje>.

2 Pojem brownfield

Tento pojem je celosvětově používaný, a proto je poměrně těžké jej jednoznačně definovat. Pochází z anglického spojení dvou slov. První je „*brown* = *hnědý*“⁷. Druhé je „*field* = *pole, terén, prostor, bitevní pole*.“⁸ Do češtiny si pojem můžeme přeložit doslovně jako „*hnědé pole*“ či „*hnědý prostor*“. Jelikož v České republice neexistuje legislativní úprava tohoto tématu, každý může svoji definici pojmu uchopit poněkud odlišně. V české literatuře i v podcastech⁹ existuje celá řada definic. Jako první je zde použita obecná definice z podcastu s názvem „*Speciál CZGBC: Proč jsou brownfieldy udržitelné?*“ od Martina Vaidiše ze skupiny CTP Invest: „*Čehokoli, čeho se historicky dotkl člověk a nějakým způsobem už není využíváno, je brownfield*“¹⁰.

Existuje internetová stránka, na které se nachází Národní databáze všech brownfieldů v České republice. Stránku spravuje skupina CzechInvest a brownfield definuje dle anglické definice jako „*nemovitost (území, pozemek, objekt, areál), která je nevyužívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity*“¹¹. Právě agentura CzechInvest hraje v revitalizaci brownfieldů velmi důležitou roli. Její úloha je znázorněna níže.

⁷ NEZNÁMÝ. *Anglicko-český slovník* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://slovníky.lingea.cz/anglicko-cesky>

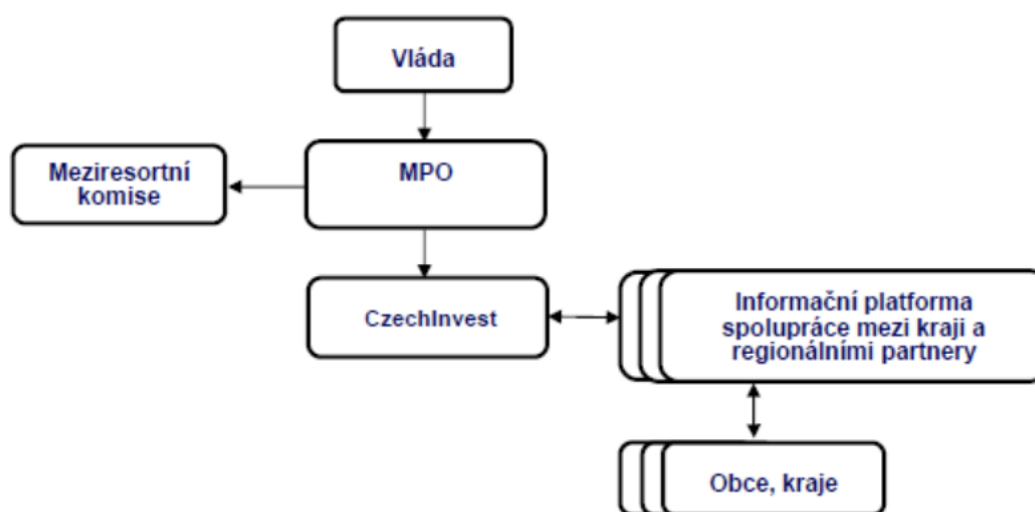
⁸ NEZNÁMÝ. *Anglicko-český slovník* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://slovníky.lingea.cz/anglicko-cesky>

⁹ Podcast = Většinou se jedná o zvukový záznam mluveného slova. „*Samotný název vznikl spojením slov iPod (přehrávač hudby od společnosti Apple) a broadcast (vysílání)*.“ Zdroj: VODAFONE. *slovník pojmů* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.vodafone.cz/uzitecne-odkazy/slovník-pojmu/podcast/>

¹⁰ VAIDIŠ, Martin. *Speciál CZGBC: Proč jsou brownfieldy udržitelné?*“ [podcast]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://open.spotify.com/episode/3jCrzP2sghgIgGRBeHNpxq>

¹¹ CZECHINVEST. *Brownfieldy* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-municipality/Podnikatelske-nemovitosti-a-brownfieldy/Brownfieldy>

Obrázek č. 2: Platforma spolupráce (MPO = Ministerstvo průmyslu a obchodu)



Zdroj 2: CZECHINVEST. Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024 [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.mpo.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/2019/8/NSRB-2019-2024.pdf>

S další definicí přichází autoři Kadeřábková a Piecha, jež definují brownfielddy jako „komplexy, které ztratily své původní funkční využití, obvykle se nachází v blízkosti sídelních útvarů, dosahují větší rozlohy a v převážné míře jsou nositeli ekologické zátěže. Jedná se především o bývalé průmyslové areály, krajinu poškozenou těžbou a okrajově je možné mezi brownfielddy zařadit i opuštěné vojenské komplexy.“¹² Tito autoři také uvádějí definice dvou ministerstev. Pro Ministerstvo životního prostředí jsou brownfielddy narušené pozemky a pro Ministerstvo pro místní rozvoj to jsou deprimující zóny.

Pro Institut pro udržitelný rozvoj sídel je důležitým aspektem majitel, jelikož uvádí: „vlastníkem brownfieldu je ten, jehož nemovitost neslouží původnímu účelu a již není společensky požadována, je-li zanedbaná, podinvestovaná a také, pokud má skutečné nebo předjímané problémy s kontaminací, způsobenou předešlým využitím.“¹³

Definice můžeme nalézt i obecnější. Jednou takovou se řídí Evropská unie a je podle CABERNET EU NETWORK:

- „Území, která:
- byla ovlivněna předchozím využitím lokality a jejího okolí
- jsou zpustlé, opuštěné, nevyužité

¹² KADEŘÁBKOVÁ, Božena; PIECHA, Marian. *Brownfielddy - jak vznikají a co s nimi*. Praha: C. H. Beck, 2009, ISBN 9788074001239.

¹³ KAŠPAROVÁ, Tereza. *Možnosti revitalizace a využití brownfielddy v rozvoji města*. Praha, 2020. Bakalářská práce. Vysoká škola regionálního rozvoje a Bankovní institut – AMBIS, Regionální rozvoj. Vedoucí práce Ing. Zuzana Khendriche Trhlínová, Ph.D.

- se nacházejí hlavně v plně či částečně urbanizovaných územích
- vyžadují intervenci k jejich novému využití
- mohou být kontaminovaná, případně lze problémy se znečištěním (půdy, vody, doposud nedemolovaných staveb) předpokládat.¹⁴

Příkladem definic mohou být i okolní země, které si pojem brownfield definují podle své legislativy a nástrojů. První zmíněnou zemí může být Německo, které definuje brownfield jako „Objekty uvnitř města bez užívání. Plochy uvnitř města určené pro obnovu a renovaci“¹⁵. Z těchto vět tedy vyplývá, že pro Německo jsou za brownfieldy považovány pouze objekty a plochy uvnitř měst, nikoli na jeho okrajích či v přilehlých oblastech, jako je tomu v České republice. Polsko klade v definici důraz především na znečištění půdy. „Území degradovaná v důsledku pronikání znečištění do půdy – vysoká hustota zastavěných území“¹⁶.

2.1 Legislativa v České republice

Mezi ministerstva, která se touto problematikou zabývají, patří Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo průmyslu a obchodu a Ministerstvo pro místní rozvoj. Dalším významným činitelem v této problematice je agentura CzechInvest pro podporu podnikání a investic. U mnohých projektů se tak dostáváme do situace kdy nevíme na koho se obrátit a především si nejsme jisti, kdo má jaké kompetence. Tito čtyři aktéři se však podle Kramářové zaobírají především většími brownfieldy od jednoho hektaru nebo objekty, které mají užitnou plochu větší než 500 m². Menším brownfieldům se tyto subjekty vyhýbají a nejsou pro ně prioritou. Přitom existuje velké množství brownfieldů, mezi které patří například jednotlivé nemovitosti, které takovýchto rozměrů nedosahují a chátrají dál. Ty nalezneme především v menších obcích.¹⁷

Zákony v České republice se zaobírají problematikou brownfieldů jen nepřímo. Zákon, který se této problematice dotýká nejvíce, je Stavební zákon č. 283/2021 Sb., který nabude účinnosti 1. 7. 2023. Ale ani v tomto zákoně není pojem brownfield zmíněn doslova. Zákon se k této problematice vztahuje s ohledem na územně plánovací podklady a územně plánovací dokumentaci. Dříve existovala vyhláška č. 500/2006 o územně analytických podkladech,

¹⁴ FERBER, Uwe, Detlef GRIMSKI, Kate MILLAR a Paul NATHANAI, 2006. Sustainable Brownfield Regeneration: CABERNET Network Report. Nottingham: University of Nottingham. ISBN 0-9547474-5-3. ISSN 0-9547474-5-3.

¹⁵ KRAMÁŘOVÁ, Zuzana. *Brownfield?! Proč?!*. Praha: Fakulta stavební ČVUT v Praze, katedra urbanismu a územního plánování, Thákurova 7, 166 29 Praha 6, 2014, ISBN 978-80-01-05656-1.

¹⁶ KRAMÁŘOVÁ, Zuzana. *Brownfield?! Proč?!*. Praha: Fakulta stavební ČVUT v Praze, katedra urbanismu a územního plánování, Thákurova 7, 166 29 Praha 6, 2014, ISBN 978-80-01-05656-1.

¹⁷ KRAMÁŘOVÁ, Zuzana. *Brownfield?! Proč?!*. Praha: Fakulta stavební ČVUT v Praze, katedra urbanismu a územního plánování, Thákurova 7, 166 29 Praha 6, 2014, ISBN 978-80-01-05656-1.

územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, která však byla zrušena novým stavebním zákonem. V této vyhlášce byl popis brownfieldů uveden jako „*Plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území*“¹⁸. Proč se tedy pojem brownfield v zákonech doslovně nepoužívá? Kramářová za důvod uvádí, že v době vzniku předchozího stavebního zákona neexistoval český ekvivalent a také ještě nebyla vytvořena Národní strategie regenerace brownfieldů.¹⁹ V této strategii je přehledně zpracovaná tabulka na regulační kompetence ve vztahu k brownfieldům, která je přepsána do tabulky níže.

¹⁸ vyhláška č. 500/2006 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti

¹⁹ KRAMÁŘOVÁ, Zuzana. *Brownfield?! Proč?!*. Praha: Fakulta stavební ČVUT v Praze, katedra urbanismu a územního plánování, Thákurova 7, 166 29 Praha 6, 2014, ISBN 978-80-01-05656-1.

Regulační kompetence ve vztahu k brownfieldům		
Ministerstvo životního prostředí	<ul style="list-style-type: none"> - Strategie udržitelného rozvoje - Politika životního prostředí 	<ul style="list-style-type: none"> - Zákon č.114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny - Zákon č. 334/1992 Sb. O ochraně zemědělského půdního fondu - Zákon č. 541/2020 o odpadech - Zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí
Ministerstvo pro místní rozvoj	<ul style="list-style-type: none"> - Strategie regionálního rozvoje 2014-2020 - Politika územního rozvoje 2008 - Politika architektury a stavební kultury ČR 2014 - Dohoda o partnerství 2014-2020 	<ul style="list-style-type: none"> - Zákon č. 248/2000 o podpoře regionálního rozvoje - Zákon č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek
Ministerstvo průmyslu a obchodu	<ul style="list-style-type: none"> - Národní strategie regenerace brownfieldů 2008 	<ul style="list-style-type: none"> - Zákon č. 72/2000 Sb., o investičních pobídkách

Ministerstvo zemědělství	<ul style="list-style-type: none"> - Strategie resortu Ministerstva zemědělství ČR s výhledem do roku 2030 	<ul style="list-style-type: none"> - Zákon č. 229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku - Zákon č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech
Ministerstvo financí		<ul style="list-style-type: none"> - Daňové zákony
Vláda České republiky	<ul style="list-style-type: none"> - Hospodářská strategie ČR 2015 – 2020 	<ul style="list-style-type: none"> - Zákon č. 215/2004 Sb. o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje - Usnesení vlády
Kraje	<ul style="list-style-type: none"> - Zásady územního rozvoje - Program rozvoje kraje - Regionální akční plány realizace Strategie regionálního rozvoje ČR 2014 – 2020 	<ul style="list-style-type: none"> - Vyhlášky
Obce	<ul style="list-style-type: none"> - Program rozvoje - Strategický plán - Územní plán obce - MAS (=místní akční skupina) 	<ul style="list-style-type: none"> - Vyhlášky

Zdroj 3: CZECHINVEST. Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024 [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.mpo.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/2019/8/NSRB-2019-2024.pdf>

2.2 Související pojmy

2.2.1 Sprawl

Jedná se o nejhorší formu suburbanizace, kterou můžeme definovat jako roztroušenou zástavbu v příměstské krajině, která není ekonomicky výhodná. „*Sprawl vzniká na periferiích měst, přilehlých obcí či ve volné krajině a tím přispívá k jejím nemalým záborům a znehodnocování. Rozvojem znovu využívání brownfieldů lze fenomén suburbanizace výrazně omezit a minimalizovat jednu z jeho nejnegativnějších složek – zábor zemědělské půdy.*“²⁰

2.2.2 Greenfield

V doslovném překladu je význam slova „zelené pole“ a v našem známém a používaném významu se jedná o „zelenou louku“. Tento pojem je opakem významu brownfieldů. O greenfield se jedná, pokud na této ploše nebyl doposud uskutečněn žádný projekt na výstavbu. Developeři a investoři mají tyto plochy nejraději, protože s ohledem na udržitelný rozvoj nemusí přemýšlet nad přestavbou již existujícího brownfieldu. Pro udržitelný rozvoj by se však tyto plochy měly využívat v přiměřené míře, jelikož se jedná o neobnovitelný a lehce vyčerpateľný zdroj.

2.2.3 Sanace

Sanace je velmi důležitou součástí některých projektů na revitalizaci brownfieldů. Jedná se o „*zastavení nebo odstranění ekologických škod, například u znečištěné půdy.*“²¹ Škody jsou způsobeny lidskou činností.

Opakem tohoto pojmu je asanace, tedy jakási opatření, která vedou ke zkvalitnění podmínek života místních obyvatel. Může se jednat například o budování kanalizací či vodovodů.²² Při zkvalitnění podmínek života však ve většině případů docházelo k demolicím budov v souladu s konkrétní územně plánovací dokumentací „*na základě nařízení stavebního úřadu.*“²³

2.2.4 Regenerace a revitalizace

Oba pojmy jsou podobné a jedná se o určitý proces oživení či obnovu daných objektů a ploch. Může se jednat o částečnou či úplnou opravu veškerých „*důležitých funkčních částí*

²⁰ KRAMÁŘOVÁ, Zuzana. *Brownfield?! Proč?!*. Praha: Fakulta stavební ČVUT v Praze, katedra urbanismu a územního plánování, Thákurova 7, 166 29 Praha 6, 2014, ISBN 978-80-01-05656-1.

²¹ KŘIVKA, Pavel; RŮŽIČKA, Jiří. *Ekologie a ochrana životního prostředí: odborný slovník anglicko-český a česko-anglický*. Praha: Loxia, 1999, ISBN 80-902541-0-1.

²² KOLEKTIV AUTORŮ. *Technický slovník naučný. Praha: Encyklopedický dům, 2001, ISBN 80-86044-17-3.*

²³ VLKOVÁ, Věra; POLENO, Zdeněk. *Lesnický naučný slovník*. Praha: Agrospoj, 1994, ISBN 80-7084-111-7.

*budovy, které vlivem času a opotřebení již nevyhovují současným požadavkům na bydlení.*²⁴ Pojem regenerace pochází z anglického slova regeneration. Pojem revitalizace pochází z latinských slov re- (znovu) a vitalis (životaschopný). S těmito pojmy také souvisí pojem rekultivace, který *„je užíván v souvislosti s důlními brownfieldy a opět se způsob využití vrací k tomu původnímu.”*²⁵

2.2.5 Neobnovitelné zdroje

Jedná se o takové zdroje, které mohou být vyčerpány a jejich obnovení by trvalo déle, než jejich spotřeba. Obecně si pod těmito zdroji představíme například fosilní paliva, kterými jsou ropa, zemní plyn, černé uhlí a hnědé uhlí.²⁶ V našem kontextu však za tento zdroj můžeme chápat i pozemky, území či prostory. Města i obce mají omezené možnosti na jejich rozšíření. V současné době se stále více developerů a stavitelů zaměřuje na co nejvyšší budovy, které však nemohou být vysoké donekonečna a je potřeba rozšiřovat bytovou zástavbu spíše do šířky, což znamená, že prostorů pro výstavbu postupně ubývá a již se nemohou obnovit. K částečné obnově však může dojít právě skrze revitalizaci brownfieldů, které jsou nevyužívané.

2.2.6 Veřejný prostor

Pod pojmem veřejný prostor či prostranství chápeme místo, které je přístupné každému bez nějakého omezení (například nezastavěné prostory mezi budovami v obcích) a zároveň slouží obecnému užívání. Definicí obecného užívání dobře vystihuje Michal Kuk, a to následovně: *„Obecné užívání je užívání věci, které odpovídá jejímu určenému účelu, a které nebrání užívání všem ostatním osobám. Například můžete obecně užívat parkovací stání. Toto veřejné prostranství využijete k určenému účelu, tedy k parkování, a zároveň zde může zaparkovat kdokoliv jiný.”*²⁷

Veřejný prostor je pro občany velmi důležitý, protože zde mohou trávit svůj volný čas a utváří to okolí bydliště místních obyvatel. Pokud je veřejný prostor městem zanedbaný, tak zde lidé nebudou trávit čas a místo tak bude chátrat. V případě, že se však město rozhodne

²⁴ MIRAS. *Co je revitalizace?* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.mirascz.eu/faq/co-je-revitalizace.htm>

²⁵ DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů*. Praha: Ireas, Institut pro strukturální politiku, o.p.s., 2015, ISBN 978-80-86684-96-3.

²⁶ HÁJKOVÁ, Lucie. *Globální problémy -neobnovitelné přírodní zdroje* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.bgv.cz/nastenka/85-180521023540.pdf>

²⁷ KUK, Michal. *Veřejné prostranství: co to je a jak ho využít?* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: https://frankbold.org/poradna/fungovani-obci-a-uradu/cinnost-obce-a-kraje/cinnost-obce-a-kraje/rada/verejne-prostranstvi-co-je-a-jak-ho-vyuzit#Co_je_ve%20veřejném%20prostranství

revitalizovat veřejný prostor například údržbou zeleně či přidáním laviček, může to sem přilákat více lidí a zpříjemnit tak danou lokalitu.

2.3 Rozdělení typů brownfieldů

V začátcích této kapitoly je sepsáno několik definic, ze kterých je patrné, že existuje celá řada typů brownfieldů a jejich rozdělení dle určitých hledisek. Z hlediska ekonomické atraktivity a jejich původu rozdělují brownfielddy autoři Kadeřábková a Piecha následovně:

- *„Nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném území*
- *nevyužívané administrativní objekty ve vnitřních zónách měst*
- *nevyužívané objekty Českých drah a Správy železniční dopravní cesty*
- *nevyužívané objekty ozbrojených složek*
- *nevyužívané zemědělské objekty*
- *pozůstatky ukončené důlní činnosti těžby nerostných surovin.*“²⁸

Stejní autoři pak rozdělují brownfielddy ještě z hlediska ekonomické aktivity a nákladů:

- *„Projekt s nulovou bilancí – díky dobré lokaci není nutná investice veřejných prostředků*
- *projekty s mírnou podporou – objekty se stejně jako v prvním případě nacházejí na dobré lokaci, ale potřebují pro uskutečnění veřejnou podporu*
- *nekomerční projekty – většinou rozvoj veden sociálními cíli nebo ochranou životního prostředí*
- *nebezpečné projekty – havarijní stav či stav ohrožující lidské zdraví nebo životní prostředí*
- *ostatní projekty – brownfielddy, které se vyskytují v nekomerčních lokalitách.*“²⁹

Autorka Doleželová rozděluje brownfielddy na první a druhou generaci následovně:

- *„První generace – soustředění se na průmyslové brownfielddy (po těžební činnosti, po průmyslu ve velkých městech)*
- *druhá generace – soustředění na městské brownfielddy (obytné čtvrti).*“³⁰

²⁸ KADEŘÁBKOVÁ, Božena; PIECHA, Marian. *Brownfielddy - jak vznikají a co s nimi*. Praha: C. H. Beck, 2009, ISBN 9788074001239.

²⁹ KADEŘÁBKOVÁ, Božena; PIECHA, Marian. *Brownfielddy - jak vznikají a co s nimi*. Praha: C. H. Beck, 2009, ISBN 9788074001239.

³⁰ DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfielddů*. Praha: Ireas, Institut pro strukturální politiku, o.p.s., 2015, ISBN 978-80-86684-96-3.

Autorka Šilhánková rozděluje brownfieldy podle rozsahu:

- „Malé – do 1 ha
- středně rozsáhlé – cca 10 ha
- velmi rozsáhlé – cca 100 ha a více
- obzvláště rozsáhlé – v řádech několika km.“²

Mezi autory, kteří rozdělují brownfieldy podle jejich původního využití, patří Ferber a spol., ti je třídí na:

- „Průmyslové
- vojenské
- železniční a dopravní
- zemědělské
- institucionální (školy, nemocnice, věznice)
- obchodní (nákupní střediska, úřady)
- kulturní (kulturní domy, kina)
- rekreační (sportovní hřiště, parky, volné prostory).“³¹

Autorka Kramářová rozděluje brownfieldy nejen podle vlastní struktury brownfieldů („objekty, komplexy objektů, plochy, areály“³²), ale také podle stavebně technického stavu nemovitosti do 5 kategorií (od nejlepšího stavu po nejhorší stav) a také kategorizuje brownfieldy podle původního funkčního využití („komerčně-výrobní, obraně-bezpečnostní, dopravní, bydlení, občanské vybavení a služby, sportovně-rekreační, jiné – kulturní, historické, nefunkční bloky, čtvrti či části sídel, další typy nemovitostí, jež ztratily svou funkci či nebyly uvedeny do provozu“³³). Další možná klasifikace brownfieldů dle Kramářové je převzata z USA a třídící jednotkou je zde ekonomický zisk z potenciálu. Klasifikace je přiložena v tabulce níže, kde je znázorněn rozdíl mezi USA a Evropou. Pro klasifikaci „A“ platí, že náklady jsou nižší než ekonomický potenciál. Jsou tedy lákavé pro investory, kteří přicházejí ze soukromého sektoru a mají za cíl zisk. Brownfieldy v klasifikaci „B“ již tak investorsky zajímavé nejsou a ekonomický potenciál může jen lehce převýšit náklady spojené s revitalizací. To již není pro investory tak zajímavé a je zde potřeba, aby se alespoň částečně ekonomicky

³¹ FERBER, Uwe a kol. *Brownfields příručka: Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regeneraci brownfields* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf

³² KRAMÁŘOVÁ, Zuzana. *Brownfield?! Proč?!*. Praha: Fakulta stavební ČVUT v Praze, katedra urbanismu a územního plánování, Thákurova 7, 166 29 Praha 6, 2014, ISBN 978-80-01-05656-1.

³³ KRAMÁŘOVÁ, Zuzana. *Brownfield?! Proč?!*. Praha: Fakulta stavební ČVUT v Praze, katedra urbanismu a územního plánování, Thákurova 7, 166 29 Praha 6, 2014, ISBN 978-80-01-05656-1.

zapojil i veřejný sektor. Poslední klasifikace „C“ obsahuje nezajímavé projekty, kde náklady značně převyšují možný zisk. Pro investory jsou tak tyto projekty nezajímavé a finance se zde berou především z veřejného sektoru.

Tabulka č. 1: Klasifikace brownfieldů

klasifikační stupnice USA (český překlad)		klasifikační stupnice v Evropě (český překlad)	písmenná klasifikace
economically viable sites (ekonomicky životaschopné lokality)	↔	self-developing (vlastní rozvoj)	A
marginal sites (hraniční lokality)	↔	passive-developing (pasivní rozvoj)	B
upside-down sites (neživotaschopné lokality)	↔	non-developing (bez rozvoje)	C

Zdroj 3: KRAMÁŘOVÁ, Zuzana. *Brownfield?! Proč?!*. Praha: Fakulta stavební ČVUT v Praze, katedra urbanismu a územního plánování, Thákurova 7, 166 29 Praha 6, 2014, ISBN 978-80-01-05656-1.

2.4 Vznik brownfieldů

Brownfieldy mohou vzniknout několika způsoby. U každého typu brownfieldu je důvod vzniku jiný. U armád je to například opouštění území, u železničních drah jde o rušení tratí a novou výstavbu tratí. Mezi ty nejčastější se řadí ekonomická transformace. Mezi tyto změny patří například uzavření továrny nebo výrobního závodu. Další jsou změny regulační. Jedná se například o nové environmentální předpisy, zákony a regulace. Důvodem vzniku může být i přírodní katastrofa. Může to být povodeň, požár nebo zemětřesení. Tyto katastrofy mohou poškodit průmyslový areál či způsobit znečištění. Důsledkem toho se ekonomicky vyplatí spíše výstavba nového areálu na zelené louce, nežli revitalizovat a provést sanaci toho původního. Dalšími důvody jsou technologické inovace, které z původních technologií dělají technologie zastaralé. Dále to může být také nedostatkem finančních prostředků, který vede k nucenému uzavření daného areálu a propuštění všech zaměstnanců. Politické změny, kterými jsou například změny v daňových zákonech či změny v oblasti obchodu a zahraničních investic mohou mít na vznik brownfieldů také vliv, jelikož mohou snížit poptávku po daných průmyslových produktech.

Zajímavým příkladem jsou i spekulativní investice. Zaměstnanci firmy M&M Reality holding a.s., pobočky Plzeň 2 tvrdí, že pozemky skupují takzvaní dlouhodobí investoři, kteří čekají, že se rozšíří územní plán a oni tak pozemky budou moci prodat za mnohonásobně vyšší cenu. Bohužel jsou však tyto investoři často cizinci, se kterými je mnohdy složitá a komplikovaná domluva.

2.5 Výhody brownfieldů

Aspekt udržitelnosti je velkou výhodou těchto projektů. Podle slov Leoše Anderleho ze společnosti Sekyra Group z podcastu s názvem „*Speciál CZGBC: Proč jsou brownfieldy udržitelné?*“ se developeři musí řídit tím, že pozemky jsou neobnovitelnými zdroji, se kterými se tak i musí zacházet, jelikož pozemků k možné výstavbě není neomezené množství. Například se nezastavuje vedlejší půda, která může sloužit zemědělským účelům, ale zastavuje se již zastavěná plocha. Jako další výhodu zde zmiňuje možnost, že brownfieldy mají určitý Genius loci³⁴. Například materiál z původních brownfieldů může být použit i při výstavbě nových. Střešní tašky z původního objektu se rozdrtí a použijí se jako výplně do podlah či se přidají do betonu. Další využití najdou například nosné zdi či železo, jež se může recyklovat.³⁵

Na konferenci Brownfieldy v Českém Krumlově promluvil Patrick Lüth z norského architektonického studia Snøhetta. Podle něj by se u brownfieldů mělo myslet především na nízkou uhlíkovou stopu. „*Snøhetta tento princip zakomponovala třeba i při svém návrhu do soutěže o podobu hlavního nádraží v Brně. Konstrukce byly navrženy hlavně ze dřeva a velkou část střechy pokrývaly solární panely. Takto navržené budovy pak mohou být nejen uhlíkově neutrální, ale mohou dokonce dosahovat záporných hodnot uhlíkové stopy.*“³⁶

Výhodou brownfieldů je jejich poloha. Část z nich se nachází právě v centrálních a strategických oblastech, což umožňuje snadný přístup k dopravě a infrastruktuře. Infrastruktura je již ve většině brownfieldů vybudována (myšleno silnice, vodovodní potrubí, napojení na kanalizaci, plyn a elektřinu). To je velkou úsporou pro budoucí náklady, jelikož vybudování nové infrastruktury je velmi nákladné.

Rozvoj místní ekonomiky a ochrana životního prostředí je také kladným aspektem. Při sanaci území dochází k odstranění znečištění z opuštěných průmyslových oblastí. Přestavba také přinese pro místní obyvatele nové pracovní příležitosti a může tak pomoci při rozvoji lokální ekonomiky a zlepšení kvality života v místních komunitách.

2.5.1 Vliv na veřejný prostor

Výhody brownfieldů s ohledem na veřejný prostor přicházejí v úvahu pouze za předpokladu nějaké revitalizace či obnovy daného brownfieldu. Mnoho brownfieldů je situováno v centrech měst či u zajímavých a lidmi navštěvovaných míst. Revitalizace brownfieldů s sebou přináší i revitalizaci přilehlého okolí, kde se může vytvořit nový a příjemný

³⁴ Genius loci je latinské slovní spojení znamenající „duch místa“.

³⁵ Anderle, Leoš. *Speciál CZGBC: Proč jsou brownfieldy udržitelné?* [podcast]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://open.spotify.com/episode/3jCrzP2sghgIgGRBeHNpxq>

³⁶ NEZNÁMÝ. *O zkušenosti s brownfieldy se v Českém Krumlově podělí starostové i developeři* [online]. [cit. 20.3.2023]. Dostupný na WWW: https://www.ckrumlov.cz/cz/obcan_konference_Brownfieldy/

veřejný prostor. Může se jednat například o lavičky, městskou zeleň či o snížení kriminality z důvodu vytěsnění nepřizpůsobivých občanů z chátrajícího brownfieldu.

2.6 Nevýhody brownfieldů

Přestože brownfieldy mohou představovat jedinečné příležitosti pro přestavbu a revitalizaci, přinášejí také určité nevýhody a rizika. Projekty vyžadují pečlivé plánování a realizaci. Mezi hlavní riziko patří kontaminace životního prostředí. Brownfieldy jsou často kontaminovány nebezpečnými látkami, jako jsou chemikálie, těžké kovy a znečišťující látky, které mohou představovat riziko pro lidské zdraví a životní prostředí. Čištění a sanace kontaminovaných brownfieldů může být složitý a nákladný proces. Právě náklady jsou zmíněny v sekci výhod, ale tomu tak být nemusí. Při špatném naplánování a úsudku mohou být náklady na revitalizaci brownfieldů několikrát vyšší, nežli nová výstavba na zelené louce.

Další problém může vzniknout ze strany místní komunity. Přestavby brownfieldů mohou čelit odporu místních obyvatel, kteří se obávají problémů, jakými jsou například zvýšená doprava, hluk a změny charakteru jejich čtvrti. Zapojení místních obyvatel do otevřených diskusí je důležité pro případné vyřešení těchto problémů.

Konkrétní nevýhody jsou dobře znatelné u projektu na přestavbu a rozvoj areálu Zbrojovky v Brně. V tomto projektu není žádné dopravní napojení. Je to velmi složitá lokalita pro další vývoj a ani město nešlo tomuto projektu naproti, aby lokalitu oživilo. Zde přichází otázka, kdo by měl nést odpovědnost za oživení dané lokality. Je zde potřeba vybudovat rozsáhlou dopravní infrastrukturu, aby zde byla dostatečná dopravní obslužnost. Bez tohoto zásahu nelze dostat povolení, která jsou pro projekt potřebná. V případě, že by odpovědnost směřovala za developerem, tak to s sebou nese velmi nákladnou finanční zátěž. V případě, že by odpovědnost byla na městě, tak to můžeme chápat jako určitou pobídku pro to, aby dlouhodobě nevyužívané území dostalo novou funkci. Martin Vaidiš ze skupiny CTP Invest vidí možnou realizaci projektů pouze v případě, že existuje alespoň základní kooperace města s developerem. Pokud by zde developer postavil komerční budovu bez širších městských návazností, tak se zde vytvoří jen budoucí brownfield.³⁷

Jedno z rizik je také nenaplnění předpokladu pro budoucí výstavbu či revitalizaci. Do všech konstrukcí nelze vidět a problémy se tak mohou projevit až při samotném započetí projektu. Mohou se zde objevit i legislativní problémy a určitá omezení. S tímto souvisí i případná právní odpovědnost za minulé znečištění nebo kontaminaci, které může být obtížné posoudit a řešit. Investoři mohou čelit také právním výzvám ze stran současných či bývalých

³⁷ VAIDIŠ, Martin. *Speciál CZGBC: Proč jsou brownfieldy udržitelné?* [podcast]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://open.spotify.com/episode/3jCrzP2sghgIgGRBeHNpxq>

vlastníků pozemků nebo vládních institucí, pokud by došlo k jakékoli škodě na životním prostředí.

Tyto nevýhody tak vyzdvihují důležitost pečlivého plánování, komplexního hodnocení lokality a přizvání odborníků, aby bylo zajištěno, že projekty přestavby brownfieldů budou úspěšné, dlouhodobě udržitelné a vyvarují se možným rizikům.

2.6.1 Vliv na veřejný prostor

Brownfieldy nemají příliš dobrý vliv na veřejný prostor, dokud neprojdou revitalizací. Pokud vezmeme v úvahu, že brownfieldy bývají většinou zchátralá místa, kterým hrozí opadávání omítky či dokonce zřícení nebo zde hrozí kontaminace škodlivými látkami, pak v očích veřejnosti nejsou příliš atraktivní. Dále zde také hrozí možnost, že do těchto míst zavítají lidé bez domova, kteří místo ještě více znehodnotí a zanesou sem další odpadky, které neuklidí a nepořádek se tak může rozšířit i na okolní veřejný prostor. Nejde pouze o hromadění odpadků, ale také o možnost zvýšené kriminality, kterou tyto zanedbané lokality negativně působí na své okolí.

3 Revitalizace brownfieldů

S postupem času a mírou výskytu brownfieldů se jednotlivé státy snažily přijít s řešením na jejich revitalizaci či regeneraci. Proto vytvářely různé politiky a strategie. Politiky a strategie byly například národní, když hovoříme o Anglii. V případě problémových regionů mohly vzniknout pouze místní strategie. Tyto místní strategie se týkaly „*resortních politik*“³⁸. Ty se zaměřovaly například na podporu investic do průmyslu, snížení nezaměstnanosti, snížení ekologických zátěží a na podporu regenerace brownfieldů.

Politiky procházely určitým vývojem, který šel od 70. let 20. století přes hospodářskou restrukturalizaci po politiku životního prostředí a urbánní politiku, ke kterým se následně přidal důraz na rozvoj kultury. V současnosti jsou urbánní politiky zaměřené především na udržitelný rozvoj.³⁹

V České republice se brownfieldy objevily po roce 1989 na celém území. Nejvíce se jich vyskytovalo v takových lokalitách, kde se rozvíjela nejen zemědělská ale i průmyslová činnost. Na počátku 21. století se o brownfieldy začaly zajímat zastupitelé průmyslovějších měst. V roce 2000 se v Praze a v Ostravě uskutečnily konference na téma regenerace brownfieldů. Jako hosté na těchto konferencích byli i zahraniční experti na toto téma. S blížícím se vstupem do Evropské unie a s vidinou možných dotací se zájem o regeneraci brownfieldů ještě zvýšil. Důležitý bod je také prohlášení státu, který na sebe vzal vinu za ekologické škody, které vznikly na daných plochách před rokem 1989.

Mezi prvotní aktéry, kteří se podíleli na revitalizaci patřily kraje, které vznikly v roce 2000. Jednalo se převážně o kraj Moravskoslezský (restrukturalizace průmyslové činnosti), kde za sanaci území byla zodpovědná firma Diamo a kraj Ústecký (rekultivace) kde to byla společnost Palivový kombinát Úžín.⁴⁰

Základní informace jsou zpracovány a zodpovězeny v podcastu Elišky Nové s názvem „*O brownfieldy je čím dál tím větší zájem. Mohou zvrátit i vylidňování venkova*“ s hostem Davidem Petrem ze skupiny CzechInvest, které jsou popsány níže.

Dle databáze spravované společností CzechInvest je v České republice přes 3 600 brownfieldů⁴¹. Dle evidovaných dat mají největší podíl, těsně nad průmyslovými brownfieldy, zemědělské brownfieldy (JZD, zemědělské podniky). Vinou přechodu od hospodářství za

³⁸ DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů*. Praha: Ireas, Institut pro strukturální politiku, o.p.s., 2015, ISBN 978-80-86684-96-3.

³⁹ DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů*. Praha: Ireas, Institut pro strukturální politiku, o.p.s., 2015, ISBN 978-80-86684-96-3.

⁴⁰ DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů*. Praha: Ireas, Institut pro strukturální politiku, o.p.s., 2015, ISBN 978-80-86684-96-3.

⁴¹ Tato databáze neobsahuje veškeré známé brownfieldy.

minulého režimu do tržního hospodářství ztratily svůj význam. V menších obcích zaujímají poměrně velké plochy.

CzechInvest je státní příspěvková organizace spadající pod Ministerstvo průmyslu a obchodu. Po vzoru mezinárodních zkušeností, kdy vznikala první Národní strategie pro revitalizaci brownfieldů, byl CzechInvest určen jako organizace, která má na národní úrovni koordinační funkci (propojování jednotlivých ministerstev s jednotlivými nástroji a agendami). Dále tato organizace spravuje Národní databázi brownfieldů, vyhledává nové lokality, aktualizuje současné lokality, komunikuje s vlastníky a data předává k plánování pro iniciaci ze strany státu a také komunikuje s developery (upřednostnění brownfieldů před greenfieldy).

Podle Davida Petra není žádoucí zastavět všechny brownfieldy, protože vždy záleží na rozvojovém potenciálu dané lokality. Především je důležité, aby budoucí projekt dobře fungoval s okolním prostředím. Některé brownfieldy se rovněž dají využít pro instalaci fotovoltaických panelů nebo dalších zdrojů obnovitelné energie (v současné energetické krizi je tedy správné nechat některé brownfieldy volné). Vždy se tedy tyto projekty na revitalizaci přizpůsobují aktuální situaci.⁴²

Do obnovy brownfieldů se od roku 2015 investovalo z veřejných peněz více než sedm a půl miliardy korun. Dle statistik se však jejich počet nesnižuje, ale naopak zvyšuje. David Petr je toho názoru, že se jedná o nekonečný příběh, který je však velmi důležité udržovat a snažit se revitalizovat co nejvíce brownfieldů.⁴³ Pan Tomáš Hrouda z firmy M&M Reality holding a.s., vedoucí pobočky Plzeň 2 uvedl, že ceny nemovitostí dosáhly v roce 2022 astronomického navýšení, které mělo za následek úpadek poptávek z řad investorů na klasické nemovitosti. Tento aspekt i stále více probírané téma brownfieldů vedlo k tomu, že v minulém roce vzrostl počet poptávajících investorů po brownfieldech u firmy CzechInvest z dvanácti procent na třicet čtyři procenta.

Existují i jednotlivé případy, kde se revitalizace brownfieldu nepodařila. Důvodem mohly být například náklady spojené s odstraněním ekologické zátěže nebo velmi složité majetkoprávní vztahy. Vypořádání takového vztahu je pracné, nákladné a často příliš dlouhé. Mezi neméně důležitý důvod patří stavební zákon, který má dlouhé čekací lhůty pro povolování a plánování staveb. Dle Davida Petra se při povolování staveb na brownfieldech jedná o průměrnou lhůtu kolem deseti let. U velkých rozvojových území to mohou být až desítky let. V současnosti všichni aktéři čekají na novelu stavebního zákona, která by s sebou mohla přinést

⁴² NOVÁ, Eliška; PETR, David. *David Petr: O brownfieldy je čím dál větší zájem. Mohou zvrátit i vylidňování venkova.* [podcast]. [cit. 20.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://open.spotify.com/episode/2Cg0r95A3I2siBfyAeIjS0>

⁴³ NOVÁ, Eliška; PETR, David. *David Petr: O brownfieldy je čím dál větší zájem. Mohou zvrátit i vylidňování venkova.* [podcast]. [cit. 20.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://open.spotify.com/episode/2Cg0r95A3I2siBfyAeIjS0>

urychlení povolovacích procesů. Ani územní plánování obcí mnohdy nepřeje revitalizaci brownfieldů. Jak je zmíněno v úvodu, tak ve stavebním právu není pojem brownfield nijak definován. To má za následek problém při vymezování konkrétního brownfieldu v územním plánu. Daňové nastavení v České republice také není k těmto projektům příliš vstřícné. U rozpočtového určení daní nastává problém, jelikož obce nejsou motivovány ke spolupráci s investory či podnikateli, protože jejich příjem z daní je vázán především na počet obyvatel a nikoli na obchodní daň, která funguje například ve Francii, kde je to přímým příjmem do rozpočtu obce.⁴⁴

Revitalizace brownfieldů by mohla být i cesta k zabránění vyliďňování menších obcí. David Petr v podcastu uvádí příklad obce Valeč. Zde byl opraven místní zámek na wellness centrum s místy odpočinku a relaxace pro rodiny s dětmi. Pro zámek a blízké okolí to znamenalo, že rozvoj a demografická křivka šly směrem vzhůru a nikoli dolů, jak tomu bylo předtím. Obec na tento rozvoj spustila další projekty na rozvoj bydlení a rekreačních ploch pro místní i návštěvníky. Ruku v ruce s tím vzrostl počet obyvatel, zvýšil se příjem obce a zároveň se zvýšila úroveň a množství poskytovaných služeb a tím se celkově zkvalitnila daná lokalita.⁴⁵

Ministerstvo průmyslu a obchodu ve spolupráci se skupinou CzechInvest přišlo s programem nesoucím název „*Regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití*“.⁴⁶ Do programu bylo možné zaslat žádost o podporu. Financování je zajištěno z Národního plánu obnovy. Cílem projektu je pomoci menším městům či obcím, aby revitalizovaly nevyužívané brownfieldy, které se nacházejí na jejich území.⁴⁷ Do tohoto projektu bylo zasláno třicet pět žádostí a vyhověno bude dvaceti z nich. Jedná se o konkrétní projekty, jelikož finance z Národního plánu obnovy musejí být vyčerpány do konce roku 2025. Právě kvůli tomuto limitu byly zvýhodněny projekty, které již mají stavební povolení. Dále jsou upřednostněny projekty s myšlenkou Green dealu⁴⁸ a udržitelnosti. Důraz je také kladen na zvýšení energetické

⁴⁴ NOVÁ, Eliška; PETR, David. *David Petr: O brownfieldy je čím dál větší zájem. Mohou zvrátit i vyliďňování venkova*. [podcast]. [cit. 20.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://open.spotify.com/episode/2Cg0r95A3I2siBfyAeIjS0>

⁴⁵ NOVÁ, Eliška; PETR, David. *David Petr: O brownfieldy je čím dál větší zájem. Mohou zvrátit i vyliďňování venkova*. [podcast]. [cit. 20.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://open.spotify.com/episode/2Cg0r95A3I2siBfyAeIjS0>

⁴⁶ CZECHINVEST. *MPO prodlužuje výzvu programu na regeneraci brownfieldů* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.czechinvest.org/cz/Homepage/Novinky/Srpen-2022/MPO-prodluzuje-vyzvu-programu-na-regeneraci-brownfieldu>

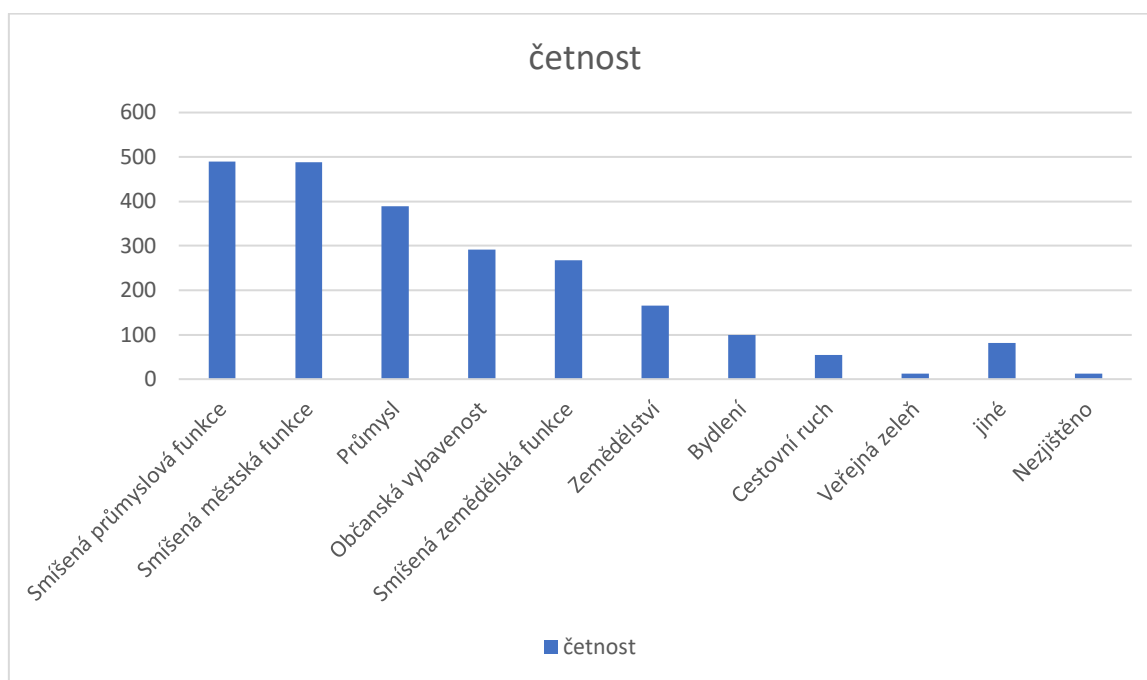
⁴⁷ MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU. *Národní plán obnovy – Výzva programu Regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: https://www.mpo.cz/cz/podnikani/narodni-plan-obnovy/vyzvy/narodni-plan-obnovy_-_vyzva-programu-regenerace-brownfieldu-pro-podnikatelske-vyuziti--268984/?fbclid=IwAR3tqvUE3wp5tfY-XtDOjU11rP-M8EXQ2SQWTAwOI1NcUXZLhCbm9U1hryI

⁴⁸ Green deal = Zelená dohoda („*Země EU jsou odhodlány dosáhnout do roku 2050 klimatické neutrality, a splnit tak své závazky vyplývající z Pařížské dohody. Zelená dohoda pro Evropu je strategií EU pro dosažení jejího klimatického cíle do roku 2050.*“). Zdroj: RADA EVROPSKÉ UNIE. *Zelená dohoda pro Evropu* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.consilium.europa.eu/cs/policies/green-deal/>

účinnosti budov (fotovoltaické panely, zelené střechy a rekuperace energie). David Petr uvádí, že nelze obecně uvést průměrnou dobu, za kterou umí obce či města revitalizovat brownfield. Z tohoto a obdobných projektů se sice dají získat finance na konkrétní stavby (materiál), ale podpora při pomoci s nápadem a s jednotlivými povoleními je velmi malá.⁴⁹

Přílohou Národní strategie regenerací brownfieldů je také analýza podmínek regenerací brownfieldů a jejich nejideálnější způsob využití v dané lokalitě. Níže je zpracovaný graf dle hodnot ze strategie.

Graf č. 1 Nejvhodnější předpokládaný způsob využití lokality



Zdroj 4: CZECHINVEST. Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024 [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.mpo.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/2019/8/NSRB-2019-2024.pdf>

3.1 Národní databáze brownfieldů

Databáze je pod správou firmy CzechInvest. Vznikla na základě vyhledávací studie v roce 2007. V této studii byly zahrnuty všechny kraje kromě Hlavního města Prahy, protože jeho HDP⁵⁰ bylo příliš vysoké. Postupem času se však do databáze přidávají i brownfieldy z různých městských částí Prahy a pracuje se na tom, aby jich tam bylo co nejvíce. V současné

⁴⁹ NOVÁ, Eliška; PETR, David. David Petr: O brownfieldy je čím dál větší zájem. Mohou zvrátit i vylidňování venkova. [podcast]. [cit. 20.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://open.spotify.com/episode/2Cg0r95A3I2siBfyAeIJS0>

⁵⁰ HDP = Hrubý domácí produkt

chvíli na území Hlavního města Prahy nalezneme v databázi pouze Areál v Bohnicích, bytový dům Sandra, Kotelnu Anežky Malé a Objekt na ulici Opatovská.

V České republice je přibližně 6 000 obcí a zhruba v 60 % – 70 % z nich nalezneme minimálně jeden brownfield. Právě u těchto obcí je problém především ve finanční a odborné kapacitě. Pracovníci firmy CzechInvest obce pravidelně objíždějí a ptají se jednotlivých starostů, zda se na jejich území nevyskytuje nějaký nový brownfield a případně jestli s ním již nemají něco v plánu. Na základě těchto odpovědí pak nové brownfielddy zadávají do databáze.

3.2 Zásady a doporučení při revitalizaci brownfieldů

Pokud chceme dosáhnout úspěšné revitalizace, musíme se v první řadě snažit zachovat genia loci daného místa. Tento krok vnímá za důležitý například výše zmiňovaný Leoš Anderle ze Sekyra Group či autorka Zuzana Kramářová, která uvádí různé podoby, ve kterých lze genia loci vysledovat. *„Každá z lokalit, nyní označovaných jako brownfield, se již v dřívější době svým způsobem se svým okolím sžila a působila na něj. Tyto vazby lze vysledovat v podobě existujících hlavních toků energií, materiálu, pohybu osob, hmotového rozložení objektů, architektonického pojetí lokality, urbanistického ztvárnění a struktury a vazeb na přírodní prvky a charakter okolí.“*⁵¹ V návaznosti na výše zmíněné aspekty existuje několik kategorií doporučení, kterými by se měl developer řídit. Součástí těchto doporučení jsou i případná rizika.

3.2.1 Ekologie

V současné době se tato kategorie doporučení dostává stále více do popředí. V počátcích každého projektu by se mělo začít zkoumáním a rozbory dané lokality s ohledem na ekologická rizika. Zde jde příkladem Zákon č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. V případě, že by se neodhalila všechna rizika, může nastat ekologická újma, jejíž řešení bude finančně nákladnější, než kdyby se dané újmě předešlo správným zvážením rizik. Průzkumy a měření by se měly zaměřit na původní funkční využití, ze kterého se může odvodit pravděpodobná kontaminace. Kontaminovaná lokalita musí být následně vyčištěna. Mezi další legislativní prvky, které se k ekologii a těmto projektům vztahují jsou Zákon č. 254/2001 Sb. o vodách, Zákon č. 289/1995 Sb. o lesích a Zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí.

⁵¹ KRAMÁŘOVÁ, Zuzana. *Brownfield?! Proč?!*. Praha: Fakulta stavební ČVUT v Praze, katedra urbanismu a územního plánování, Tháškurova 7, 166 29 Praha 6, 2014, ISBN 978-80-01-05656-1.

3.2.2 Funkční využití území

Funkční využití území je velice důležité. V případě, že by se tímto investor nezabýval, tak pravděpodobně bude vytvářet pouze budoucí brownfield. Je ovšem otázkou, zdali je dobré zůstat u obdobného využití, či se vydat novým směrem. Pokud se investor rozhodne funkční využití změnit, je třeba zmapovat i plochy či stavby v blízkém i v širokém okolí, aby zde nové funkční využití naplnilo svůj potenciál. Zde je doporučován a „*kladen důraz na doplňování chybějících funkcí v rámci sídla, na harmonizaci nové funkce s mnohdy postupně změněným okolním prostředím, kdy původní funkce je v dané lokalitě již neslučitelná se svým okolím.*“⁵² Dalším důležitým krokem v tomto doporučení je nezapomínat na funkce, které tu primární budou doplňovat. Může to být například zeleň či dostatek parkovacích míst. Pro některé může být samozřejmost napojení na současnou infrastrukturu, ale i tento krok obsahuje doporučení na funkční využití území.

3.2.3 Architektonické ztvárnění

Architekti nesou na svých bedrech velkou zodpovědnost, jelikož vyhraný projekt se stane součástí určitého území a místní obyvatelé by jej měli přijmout, protože ho budou mít každý den na očích. Kramářová ve své knize tento aspekt popsala přirovnáním ke rčení „šaty dělají člověka“, jako „*architektura dělá stavbu*“⁵³. Autorka také vidí toto doporučení jako jedno z nejdůležitějších při podtržení či popření genia loci.

3.2.4 PPP projekty⁵⁴

Mezi doporučení se může zařadit i spolupráce soukromého a veřejného sektoru formou takzvaných PPP projektů. I při těchto projektech je důležité identifikovat rizika a následně je řídit. Je to souhrnný proces identifikace, hodnocení a kontroly hrozeb pro kapitál a výnosy. Rizika se mohou objevit z několika stran, jde například o finanční nejistotu, právní závazky, přírodní katastrofy nebo chyby strategického řízení. Řízení rizik umožňuje jednotlivým subjektům určitou připravenost, která by je mohla ochránit před neočekávanými riziky i neočekávanými výdaji.⁵⁵ Autor Jan Ostřížek má ve své knize „*Public private partnership:*

⁵² KRAMÁŘOVÁ, Zuzana. *Brownfield?! Proč?!*. Praha: Fakulta stavební ČVUT v Praze, katedra urbanismu a územního plánování, Thákurova 7, 166 29 Praha 6, 2014, ISBN 978-80-01-05656-1.

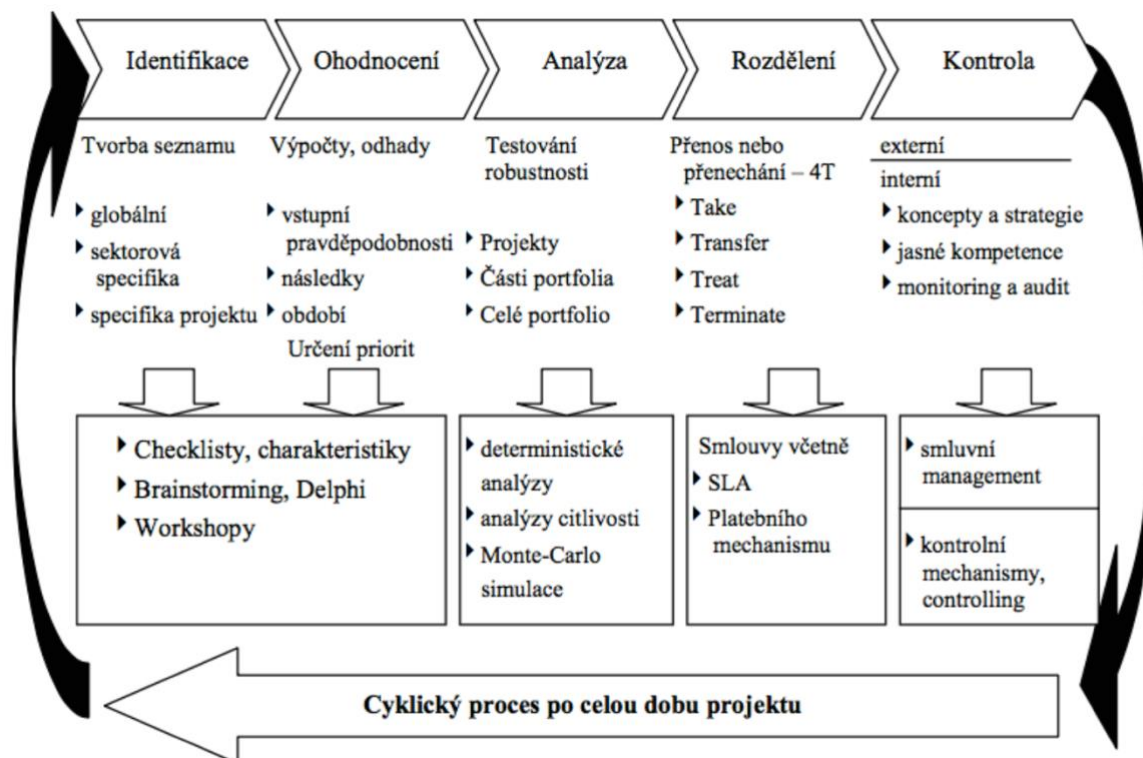
⁵³ KRAMÁŘOVÁ, Zuzana. *Brownfield?! Proč?!*. Praha: Fakulta stavební ČVUT v Praze, katedra urbanismu a územního plánování, Thákurova 7, 166 29 Praha 6, 2014, ISBN 978-80-01-05656-1.

⁵⁴ PPP = Public Private Partnership (= spolupráce soukromého a veřejného sektoru)

⁵⁵ COLE, Ben. *Risk management* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://searchcompliance.techtarget.com/definition/risk-management>

příležitost a výzva kvalitně zpracované schéma, které zahrnuje celý proces řízení rizik. Dané schéma je převzato z diplomové práce Veroniky Hourové.⁵⁶

Obrázek č. 1: Proces managementu rizik v PPP projektu



Zdroj: Hourová, Veronika. *Právní aspekty realizace PPP projektů*. Praha, 2018. Diplomová práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta. Vedoucí práce JUDr. Lukáš Klee, MBA, LL.M., Ph.D. str. 18

3.3 Národní strategie pro revitalizaci brownfieldů

Inspiraci pro tuto strategii našla Česká republika ve Velké Británii. První návrh vznikl ve stejném roce, ve kterém Česká republika vstoupila do Evropské unie. Byl to rok 2004 a návrh byl součástí projektu Phare (=Pologne-Hongrie Actions pour la Reconversion Economique) a „vznikl jako zvláštní program Evropského společenství pro pomoc nově se transformujícím zemím bývalého sovětského bloku.“⁵⁷ Strategii zadala agentura CzechInvest a zpracovali ji konzultanti právě z Velké Británie. Zaměřila se především na místa, která by byla vhodná k budoucímu podnikání, avšak podcenila roli obcí, což byla její slabina.

V roce 2008 strategie zahrнула i nový zdroj financování a to ze strukturálních fondů Evropské unie. Dále také stanovila jak krátkodobé, tak dlouhodobé cíle. Oba však pouze

⁵⁶ KLIMES, Jan. *Spolupráce veřejného a soukromého sektoru*. Plzeň, 2021. Bakalářská práce. Západočeská univerzita v Plzni, fakulta právnická. Vedoucí práce Ing. Milan Lindner, Ph.D.

⁵⁷ ÚSTŘEDNÍ KONTROLNÍ A ZKUŠEBNÍ ÚSTAV ZEMĚDĚLSKÝ. *Projekty z programu PHARE* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://eagri.cz/public/web/ukzuz/portal/o-ustavu/projekty-eu/program-phare/>

z obecného hlediska. Tato strategie byla dále aktualizovaná a definovala čtyři hlavní oblasti: „organizace, finanční podpora, územní opatření, vzdělání, výzkum a osvěta.“⁵⁸

Poslední aktualizace byla publikována 20. 8. 2019 a je platná do roku 2024. Hlavním cílem je „transformace brownfieldů na ekonomicky produktivní, ekologicky a sociálně zdravá území pomocí koordinovaného úsilí všech úrovní veřejné správy, soukromého sektoru a neziskových organizací.“⁵⁹ Národní strategie regenerací brownfieldů rovněž určuje mantinely této problematiky pro krátkodobé, střednědobé i dlouhodobé výhledy. Především je zde kladen důraz na trvale udržitelný rozvoj s pomocí revitalizace brownfieldů. Součástí této strategie je i SWOT analýza.

⁵⁸ DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů*. Praha: Ireas, Institut pro strukturální politiku, o.p.s., 2015, ISBN 978-80-86684-96-3.

⁵⁹ CZECHINVEST. Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024 [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.mpo.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/2019/8/NSRB-2019-2024.pdf>

Obrázek č. 3: SWOT analýza stavu podpory regenerací brownfieldů v ČR

SWOT analýza	
<p>Silné stránky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Národní databáze brownfieldů - Zapojení krajů, 5 aktivních - Zkušenosti z programů Nemovitosti, ROP, PRV - Výměna informací a zkušeností mezi odborníky - Podpora regenerací brownfieldů v rezortních politikách a programech, včetně krajů a obcí 	<p>Slabé stránky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Výrazné snížení dotačních prostředků - Mezirezortní koordinace v oblasti koncepčních i dotačních programů - Nedostatečně regulovaná výstavba na zelené louce - Nedostatečné využívání nástrojů územního plánování pro projekty regenerací - Chybějící zkušenosti s multifunkčními projekty - Chybějící podpora obcím (dotace) investorům (pobídky) - Oceňování brownfieldů nerespektujících zátěže
<p>Příležitosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oživení trhu s nemovitostmi - Vývoj legislativy posilující ochranu půdy, regeneraci měst - Finanční nástroje operačních programů EU - Regionální programové plánování 	<p>Hrozby:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Majetkové poměry brownfieldů - Neexistující budoucí využití pro špatně položené brownfieldy - Neschopnost vlastníků udržovat či odstranit závadné stavby - Vznik nových brownfieldů

Zdroj 5: CZECHINVEST. Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024 [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.mpo.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/2019/8/NSRB-2019-2024.pdf>

3.4 Faktory revitalizace brownfieldů

Faktory pro úspěšnou revitalizaci brownfieldů jsou obecně rozděleny do tří úrovní. Makro úroveň je ta nejdůležitější. Spadají do ní totiž nástroje, které jsou velice důležité při přípravách jednotlivých projektů na revitalizaci brownfieldů. Druhou úrovní je střední, neboli mezo úroveň. V této úrovni je kladen důraz na rozvojový potenciál města či obce, na jejichž

území se nachází daný brownfield, určený k revitalizaci. Mikro úroveň se zaměřuje již na detaily a zabývá se faktory, které se váží k dané lokalitě.

3.4.1 Makro úroveň

Makro úroveň je v pomyslném žebříčku postavena nejvýše a dokáže tak ovlivnit i úrovně níže. Do této úrovně spadá několik nástrojů, s jejichž pomocí lze dojít k úspěšné revitalizaci brownfieldů.

3.4.1.1 Ekonomické nástroje

Jak je již zmíněno výše, tak projekty na revitalizaci brownfieldů jsou poměrně nákladné a většinou nákladnější, nežli výstavba na zelené louce. Cílem většiny investorů je, že projekt v budoucnu přinese zisk. Investoři hodnotí všechna rizika, která s sebou projekt může přinést. V případě, že jsou rizika velká, je zapotřebí, aby soukromým investorům finančně pomohl veřejný sektor. V opačném případě by tito investoři do takového projektu své finanční prostředky nevkládali.

Pokud se veřejný sektor rozhodne pomoci tomu soukromému na určitém projektu, můžeme zde hovořit o takzvaných PPP projektech. Nemusí se vždy jednat o finanční výpomoc, ale například při realizaci dálnic či větších projektů je zapotřebí, aby „mocnější“ veřejný sektor získal pozemky, které by soukromý sektor získal jen těžko. Tato výpomoc ve formě odkupu pozemků veřejným sektorem se využívá například u výstavby dálnic. Vhodným příkladem je část dálnice D4, kde spolupracoval stát a francouzské konsorcium DIVia. Jedná se o výstavbu necelých 32 kilometrů.

Dalším ekonomickým nástrojem mohou být dotace, které jsou stále populárnější. Konkrétní dotační programy určené právě na revitalizaci brownfieldů jsou například „*Program nemovitosti, program rozvoje venkova či regionální operační programy*.“⁶⁰

Nástrojem, který všichni známe, jsou bankovní půjčky, které však na případné stavby a pozemky umísťují svoje zástavní právo. To znamená, že při nesplacení půjčky propadne daná nemovitost bance, která ji prodá a umoří tak dluh. Nemovitosti tak musí být vyšší hodnoty, nežli je půjčka, aby banka měla jistotu, že její prodej umoří celou půjčku.

⁶⁰ ŠPONAR, Vojtěch. *Potenciál a bariéry regenerace urbánních brownfields (příklad města Přerov)*. Olomouc, 2017. Diplomová práce. Univerzita Palackého v Olomouci, přírodovědecká fakulta, katedra geografie. Vedoucí práce RNDr. Bohumil Frantál, Ph.D.

3.4.1.2 Politické a legislativní nástroje

V České republice máme v poslední době poměrně silné zastání v politice, když hovoříme o revitalizaci brownfieldů. Bez této podpory bychom měli problém s celkovým zájmem o dané projekty. Důležité jsou i jednotlivé politiky nejen na národní úrovni, ale také na nižších, jako jsou regionální či místní. Dále také lokální programy na podporu nezaměstnanosti, „ekonomického rozvoje nebo na podporu přípravy projektů“⁶¹.

Do politických nástrojů patří především strategické dokumenty a politiky, kterými jsou v České republice „*Strategie udržitelného rozvoje, Strategie hospodářského růstu, Strategie regionálního rozvoje, Politika územního rozvoje a Státní politika životního prostředí*.“⁶²

3.4.2 Mezo úroveň

Frantál a kolektiv do této úrovně řadí lokalizační faktory konkurenceschopnosti a rozvojového potenciálu,⁶³ který je důležitý při revitalizaci brownfieldů. Obcím, které mají vyšší rozvojový potenciál, se obecně daří lépe revitalizovat brownfieldy.

Úroveň rozvojového potenciálu lze měřit pomocí různých faktorů. Jedná se například o lokální podnikatelské aktivity, kde se rozlišuje výše zaplacených daní na osobu či množství podnikatelských subjektů nebo úroveň vzdělání obyvatel dané obce či města. Dalším faktorem je lokalita. Pokud se obec či město nachází v blízkosti většího města či dálnice, má větší šanci na vyšší úroveň rozvojového potenciálu. Posledním faktorem je kvalita místní dopravní infrastruktury, která je pro podobné projekty na revitalizaci brownfieldů velmi důležitá. Pokud totiž není, nebo je ve špatném stavu, je velmi nákladné ji vybudovat či opravit. Tyto faktory jsou patrné nejen v České republice, ale také v zahraničí. Brownfieldy v USA se revitalizují a obnovují rychleji, pokud jsou v blízkosti centra města nebo například u letiště, dálnice či železnice. V Anglii jsou zase trendem na obnovu brownfieldů lokality prosperující, kde se jedná například o Londýn. Tyto faktory jsou velmi obecné a převážně platí u větších a dražších projektů. Jde o takzvané tvrdé faktory.

⁶¹ FERBER, Uwe a kol. *Brownfields příručka: Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regenerací brownfields* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf

⁶² CZECHINVEST. Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024 [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.mpo.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/2019/8/NSRB-2019-2024.pdf>

⁶³ FRANTÁL, Bohumil, Josef KUNC, Eva NOVÁKOVÁ, Petr KLUSÁČEK, Stanislav MARTINÁT a Robert OSMAN. Location matters! Exploring brownfields regeneration in a spatial context (a case study of the South Moravian Region, Czech Republic). *Moravian Geographical Reports* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupné z: <http://www.degruyter.com/view/j/mgr.2013.21.issue-2/mgr-2013-0007/mgr-2013-0007.xml>

Mezi měkké neboli soft faktory se může řadit místní politické vedení, aktivita místních obyvatel a jejich snaha o revitalizaci daného brownfieldu či spolupráce mezi subjekty, kterou mohou být PPP projekty. V případě, že se osloví obyvatelstvo, které má na daný brownfield určité vazby, je pravděpodobné, že projekt bude úspěšnější. Jedná se například o místní obyvatele nebo bývalé zaměstnance daného podniku. Následně je projekt potřebné zkontrolovat s odborníky, úřady a příslušnými orgány.⁶⁴

3.4.3 Mikro úroveň

V této úrovni nalezneme takové faktory, které jsou přímo navázané na danou lokalitu. Lokalita je klíčová, jelikož by se měl brownfield nacházet v blízkosti dostatečné infrastruktury, anebo na „atraktivním místě“.⁶⁵

Na této úrovni je důležitá velikost brownfieldu. Existuje zde přímá úměra mezi velikostí brownfieldu a potřebnými finančními prostředky na jeho obnovu. Čím je brownfield větší, tím bude nákladnější jeho oprava a sanace. Také zde může být více vlastníků jednotlivých nemovitostí, což může přerůst do majetkoprávních soudních sporů, které mohou trvat velmi dlouho. Mohou zde však být i polehčující okolnosti, které se týkají dobré dopravní obslužnosti, atraktivity místa, možnosti přímého napojení na vodovod, kanalizaci a plynové potrubí.

Vlastnictví mohli současní majitelé získat například v důsledku privatizace, restituce či rozprodeje okrajových částí, aby se zvýšily výnosy majoritnímu vlastníkovi. Investoři tedy musí kompletovat veškeré současné majitele jednotlivých částí, mezi kterými mohou být i dlouhodobí investoři či obyčejní lidé, kteří mají nerealistickou představu o ceně. Ze zkušenosti mého bývalého kolegy pana Pichlera vím, že když za člověkem, který má načtené ceny takovýchto projektů, přijdou investoři s možností výkupu jeho pozemku či podílu na nemovitosti, tak si dotyčný většinou řekne o částku, která je desetinásobkem, mnohdy až stonásobkem reálné tržní ceny. V těchto případech zbývá pouze jediná možnost, kterou je místní samospráva. Ta má nástroje formální i neformální, kterými může vlastníka přesvědčit o prodeji nemovitosti či jejího podílu.⁶⁶

⁶⁴ ŠPONAR, Vojtěch. *Potenciál a bariéry regenerace urbánních brownfields (příklad města Přerov)*. Olomouc, 2017. Diplomová práce. Univerzita Palackého v Olomouci, přírodovědecká fakulta, katedra geografie. Vedoucí práce RNDr. Bohumil Frantál, Ph.D.

⁶⁵ ŠPONAR, Vojtěch. *Potenciál a bariéry regenerace urbánních brownfields (příklad města Přerov)*. Olomouc, 2017. Diplomová práce. Univerzita Palackého v Olomouci, přírodovědecká fakulta, katedra geografie. Vedoucí práce RNDr. Bohumil Frantál, Ph.D.

⁶⁶ ŠPONAR, Vojtěch. *Potenciál a bariéry regenerace urbánních brownfields (příklad města Přerov)*. Olomouc, 2017. Diplomová práce. Univerzita Palackého v Olomouci, přírodovědecká fakulta, katedra geografie. Vedoucí práce RNDr. Bohumil Frantál, Ph.D.

4 Praktická část

V této části diplomové práce se zaměřím na důležitost obnovy či revitalizace brownfieldů. V úvodu jsou představeny dva projekty, které jsou podrobeny šetření a jsou provázány s celou praktickou částí. V závěru práce provedu jejich komparaci, která je vázána na veřejný prostor. Projekty jsou svojí lokalitou a veřejným prostorem podobné a lze tedy provést jejich komparaci. V čem jsou však rozdílné je to, že jeden se podařilo revitalizovat a druhý je zatím na začátku. Po těchto projektech následuje řízený rozhovor s panem Janem Pichlerem ze společnosti Pichler Reality Group. Tento muž se již s revitalizací brownfieldů setkal osobně a dokáže dobře shrnout klady a zápory pohledem developera.

Dále byli obesláni všichni členové Zastupitelstva města Plzně, aby odpověděli na otázky skrze e-mail. Bohužel jich moc neodpovědělo a ti, kteří odpověděli, se buď omluvili, že nemají čas, nebo mě odkázali na pana náměstka Pavla Bosáka. Ten byl tak laskav a udělal si na mě i při svém vysokém pracovním vytížení čas. Následně jsem s ním udělal také řízený rozhovor, kde mě zajímal především pohled města na veřejný prostor ve spojitosti s brownfieldy. V tomto kontextu mě nejvíce zajímal názor a pohled města Plzně na projekty DEPO2015 a autosalon Carimex. V komparaci mi tedy pomůže pohled města i developera.

Pro upřesnění své teorie, se pokusím potvrdit předpoklad, že každý obyvatel Plzně ví minimálně o jednom brownfieldu v Plzni. Proto byl proveden kvantitativní průzkum, pro který bylo vytvořeno dotazníkové šetření zahrnující padesát respondentů. Dotazník byl rozšířen online. Podmínkou pro vyplnění byl trvalý pobyt na území města Plzně.

Plzeň byla v roce 2015 Evropským hlavním městem kultury. Kdokoli však Plzeň navštívil a měl cestu od Prahy po Rokycanské ulici, tak ho přivítalo právě „*skleněné peklo*“. Plzeň je průmyslové město s bohatou historií, které je přirozeným centrem velkého regionu a mělo by jít příkladem pro menší města či obce. Příkladem by mělo jít i při revitalizacích brownfieldů.

Projekty, které jsou představeny níže jsou vybrány záměrně. Oba projekty mají společného jmenovatele, kterým je veřejný prostor a jsou také situovány v širším centru města Plzně a v blízkosti řeky. Oba projekty ve mně vyvolávají určité pocity. DEPO2015 pocit příjemný, ale Carimex nepříjemný. Cílem je tedy nejen jejich představení, ale také přiblížení jejich budoucnosti a jaký budou mít a mají vliv na veřejný prostor. V Plzni takovýchto podobných prostor nalezneme mnohem více. Může se jednat například o bývalé kasárny na Slovanech, kde se také chystá spolupráce města a developera a projekt na jejich revitalizaci nebo bývalé Komorní divadlo na Americké ulici.

4.1 DEPO 2015

DEPO2015 je zdařilým příkladem toho, že z brownfieldu jde udělat centrum kultury a zážitků. Tento bývalý brownfield se nachází v Plzni v jejím širším centru a dříve sloužil jako železniční depo. Původní depo plnilo svůj význam od konce 19. století do 90. let 20. století. Areál se rozkládá na více než 40.000 metrech čtverečních a zahrnuje několik budov, které byly revitalizovány pro kulturní účely. Původně vznikl v návaznosti na představení elektrických tramvají Františka Křížíka, který se společně se Škodovými závody pustil do vybudování tramvajových tratí v Plzni. Modernizace, prodlužování tratí a nasazování stále více tramvají a později i autobusů si vyžádalo vybudování lepšího zázemí. V areálu se postupně vybuvovala strojovna a kotelna pro parní elektrárnu. Nacházel se zde také cukrovar, který však vydržel svůj provoz pouhých pět let. Poté ho odkoupilo město pro vojenské účely a s vybudováním tramvajových tratí ho přestavělo pro potřeby bývalých Elektrických podniků města Plzně, které později změnilo svůj název na Dopravní podniky města Plzně. S přibýváním autobusové dopravy zde bylo nutné vybudovat i místa pro opravu, lakování a stání autobusů. V areálu se vybuvovala i vlastní benzinová pumpa, která je zde k vidění dodnes.⁶⁷

V počátcích město uvažovalo, že pro kulturní účely revitalizuje areál na Světovaru. U příprav na revitalizaci areálu se tam ale našla nebezpečná izolace obsahující korkolit⁶⁸. V tu chvíli se musely práce přerušit a musel se najít jiný areál. Tři měsíce před vypršením termínu na vyčerpání evropských dotací pod názvem Evropské hlavní město kultury 2015, padla volba na rekonstrukci právě tohoto areálu.⁶⁹ Projekt vyšel přibližně na 200 milionů korun (bez DPH). Projekt na revitalizaci areálu na Světovaru měl odhady o něco vyšší a to 250 milionů korun (bez DPH).⁷⁰

V hlavní budově, která byla kdysi lokomotivní halou, se nyní nachází galerijní prostor, kde se konají umělecké výstavy, koncerty a další kulturní akce. Prostor dokáže pojmout až 1500 návštěvníků najednou a je známý svou jedinečnou industriální architekturou. Kromě prostoru galerie zahrnuje DEPO2015 několik dalších budov, které byly proměněny pro kulturní využití. Patří mezi ně bývalá strojovna, kde je nyní kavárna a prostor pro pořádání různých společenských akcí a bývalá vodárenská věž, která slouží jako vyhlídková plošina s výhledem na město Plzeň. Areál je také domovem několika kreativních studií a dílen, včetně fotografického studia, studia grafického designu a dílny módního návrhářství. Tyto prostory

⁶⁷ STAVITEL. *Bývalá vozovna se stala jádrem kreativního průmyslu* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.stavitel.cz/zajimave-stavby/byvala-vozovna-se-stala-jadrem-kreativniho-prumyslu/>

⁶⁸ Korkolit = Jedná se o izolační materiál, který obsahuje velké množství polycyklických aromatických uhlovodíků, což z něj dělá nebezpečný odpad ve smyslu zákona č. 541/2020 Sb. o odpadech.

⁶⁹ STAVITEL. *Bývalá vozovna se stala jádrem kreativního průmyslu* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.stavitel.cz/zajimave-stavby/byvala-vozovna-se-stala-jadrem-kreativniho-prumyslu/>

⁷⁰ PLZEŇSKÝ DENÍK.CZ. *Světovar či depo? Chtějí čtvrt* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: https://plzensky.denik.cz/zpravy_region/svetovar-ci-depo-chteji-ctvrt-miliardy-20150924.html

jsou k dispozici k pronájmu místním umělcům a designerům a poskytují tak podpůrné prostředí pro kreativní spolupráci a inovace. Vlastníkem a provozovatelem tohoto prostoru je město Plzeň, které do jeho obnovy a rozvoje investovalo nemalé finanční prostředky. Projekt DEPO2015 je součástí většího úsilí o revitalizaci nevyužívaných oblastí města, včetně bývalých průmyslových areálů a brownfieldů. Celkově je DEPO2015 jedinečným a dynamickým kulturním centrem, které se stalo oblíbeným cílem místních i turistů. Zaměření centra na zachování historického rázu a zároveň podporu kreativity a inovací z něj učinilo významného přispěvatele na plzeňskou kulturní scénu.

Projekt tedy hodnotím velice kladně. Sám jsem v tomto prostoru pracoval jako brigádník tři roky a mohu potvrdit, že kulturních akcí je zde nespočet. Nejenže se DEPO2015 snaží návštěvníky nalákat na známé interprety, ale dává šanci i těm méně známým.

V plánu byl i další projekt na rekonstrukci areálu, který byl odhadován na 518 milionů korun, z čehož 150 milionů korun mělo financovat město Plzeň. Do konce roku 2025 zde měl vzniknout víceúčelový koncertní sál pro přibližně tisíc lidí. Podle Davida Šloufa, jenž byl náměstkem primátora v oblasti ekonomické, se již podařilo v loňském roce obdržet předschválenou „žádost o dotaci z fondů EU připravované Ministerstvem kultury v rámci Národního plánu obnovy. Bude následovat podání žádosti o dotaci z fondů EU poskytované prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj na regeneraci brownfieldů. Celkem bychom chtěli získat 368 milionů korun.“⁷¹ Po rozhovoru se současným náměstkem primátora panem Pavlem Bosákem však vím, že dotace se nestihne a bude zapotřebí kooperace se soukromým sektorem. Dále také vím, že plánované rozpočty jsou více než dvojnásobně vyšší, než byly odhadovány bývalým náměstkem primátora panem Davidem Šloufem.

Pro konkretizaci tohoto projektu využiji „návodu“, který je publikován v Národní strategii regenerací brownfieldů na straně 76.⁷² Dále jsou přiloženy potřebné podklady, mezi které patří například informace z veřejně přístupného katastru nemovitostí, povodňové mapy či z územního plánu města Plzně.

Teorie – krok 1	Konkrétní údaje – DEPO2015
Základní identifikační údaje a velikost lokality	Bývalá vozovna městských dopravních podniků. Komplex několika budov,

⁷¹ NEDVĚD, Jaroslav. *Plzeň má velký plán na proměnu areálu DEPO2015, vyjde přes půl miliardy* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: https://www.idnes.cz/plzen/zpravy/depo2015-rekonstrukce-kultura-centrum-dotace-eu-sal.A220628_082158_plzen-zpravy_vb

⁷² CZECHINVEST. *Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.mpo.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/2019/8/NSRB-2019-2024.pdf>

	benzínové pumpy a volné plochy k parkování. Rozloha je přibližně 42.062 m ² .
Způsob využití lokality.	Momentálně je areál využíván ke kulturním projektům, sdíleným dílnám, kancelářím a k odpočinku.
Orientační analýza vlastnických vztahů	Současným vlastníkem je Statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Vnitřní Město, 30100 Plzeň.
Hrubý odhad investičních nákladů na revitalizaci lokality.	Náklady byly přibližně 200 milionů korun. Připravovaná revitalizace měla náklady spočteny na 518 milionů korun, ale nejspíše budou ve výši přibližně 1,3 miliardy korun.
Shromáždění známých či zamýšlených investičních záměrů.	Zde byl cíl jasný. Vytvořit kulturní centrum, které by mohlo sblížit místní obyvatele a přilákat návštěvníky z jiných měst.
Identifikace minulých, současných a možných budoucích využití lokalit.	V minulosti byla lokalita využita částečně jako cukrovar, následně jako kotelna a strojozna pro městské dopravní podniky. V současnosti je areál velmi zdařile využíván pro kulturní účely. V budoucnosti se počítá s modernizací a revitalizací zmíněných prostor, které by měly přilákat ještě více návštěvníků.
Teorie – krok 2	Konkrétní údaje – DEPO2015
Vazba na územně plánovací dokumentaci	Daný areál se nachází v lokaci pod označením 3_12a. Jedná se o plochu zastavitelnou, přestavbovou a smíšeně obytnou. Podmínka z textové části územního plánu zní: „ <i>transformovat část lokality 3_12a pro posílení rezidenčního charakteru s důrazem na zachování a využití původních objektů industriálního charakteru a vhodné dokoňování novou zástavbou.</i> “

Podrobnější zjištění struktury vlastnických vztahů.	Vlastnické vztahy jsou zde jednoduché, protože jediným vlastníkem je Statutární město Plzeň.
Zmapování předpokládaného či potvrzeného rozsahu ekologických škod, zařazení lokality podle kategorie.	V současnosti zde vidím jako jediné možné riziko benzinovou pumpu, kde mohou být zbytky paliv.
Analýza stavu technické infrastruktury.	Areál se nachází v centru s dobrou dopravní obslužností. Infrastruktura dokáže ustát i příjezd nákladními auty. Do budoucna se ale počítá s tím, že se příjezd Presslovou ulicí revitalizuje.
Analýza stavu existujících objektů.	Současné objekty jsou již v horším technickém stavu. V některých případech do budov i zatéká a tyto drobné opravy jsou řešeny pouze nárazově a nikoli komplexně.
Vyčíslení hrubých rozpočtových nákladů a harmonogram nákladů na revitalizaci lokality.	Z plánu na rozvoj lokality byly předpokládané náklady vyčísleny na 518 milionů korun. Pan náměstek Pavel Bosák však rozpočty vyčíslil na přibližně 1,3 miliardy korun.
Zjištění, zda-li je plocha mimo dosah inundačních území ⁷³ .	Z povodňové mapy dostupné online vím, že areál by nebyl v ohrožení ani při 100 leté vodě. ⁷⁴
Teorie – krok 3	Konkrétní údaje – DEPO2015
Podrobná analýza vlastnických vztahů, posouzení struktury vlastnických vztahů.	Vlastnické vztahy jsou zde jednoduché, protože jediným vlastníkem je Statutární město Plzeň. Druhým vlastníkem se v budoucnu stane developer, který směnil část pozemku (parkoviště pod DEPO2015) za Papírenský park.

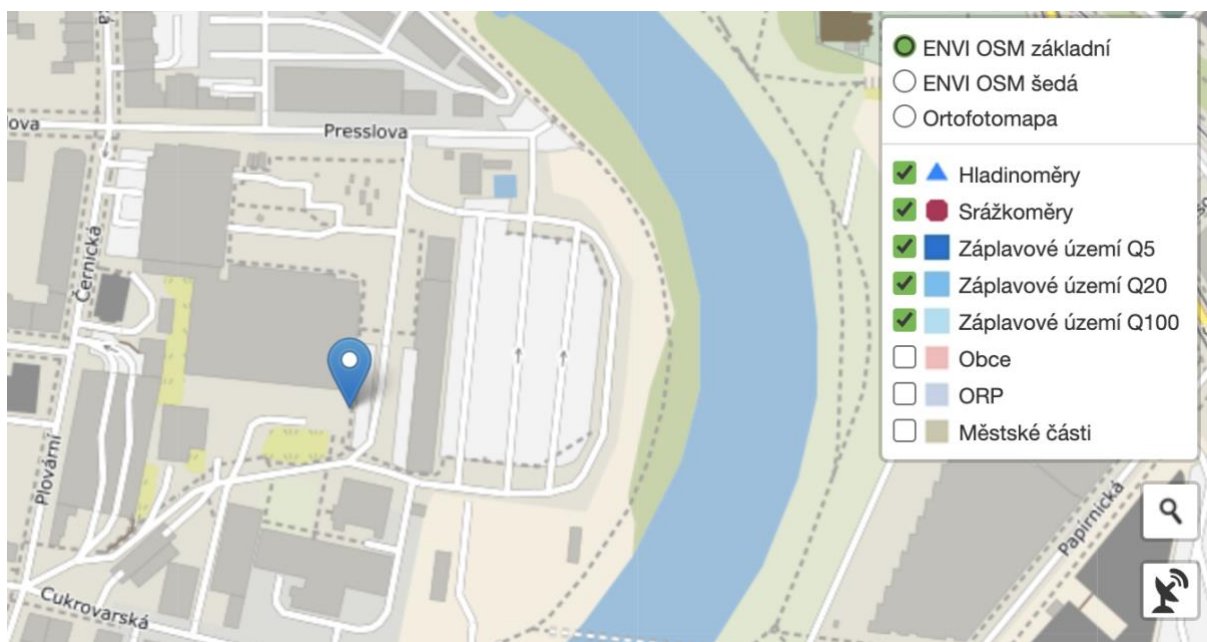
⁷³ Inundační území = zátopové území

⁷⁴ ELEKTRONICKÝ DIGITÁLNÍ POVODŇOVÝ PORTÁL. *Online povodňová mapa ČR* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.edpp.cz/online-povodnova-mapa-cr/>

<p>Stav a návrh stavebně-technického, urbanistického a architektonického řešení projektu.</p>	<p>Prozatím je projekt na druhou revitalizaci tohoto areálu pouze v přípravě a bude se jednat o rekonstrukci rozdělenou na etapy. Druhý je soukromý projekt na výstavbu bytových domů, vybudování přečerpávací stanice na splaškovou vodu, opravu Presslovy ulice a vybudování dostatek parkovacích stání.</p>
<p>Časový plán ve formě harmonogramu realizace projektu.</p>	<p>Předpokládané dokončení nového projektu je na konci roku 2025.</p>
<p>Záměry vlastníka s danou lokalitou, ochota vlastníka/ků revitalizovat danou lokalitu.</p>	<p>Vlastníkem je Statutární město Plzeň, které chce danou lokalitu revitalizovat a Developer, který má za cíl výstavbu bytových domů.</p>

4.1.1 Povodňová mapa

Obrázek č. 4: Povodňová mapa zaměřena na DEPO2015

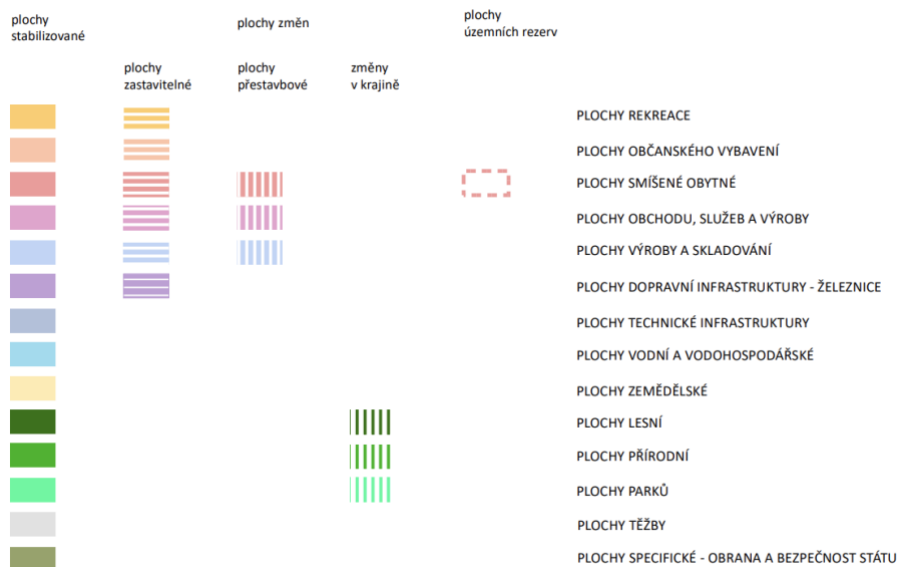


Zdroj 6: ELEKTRONICKÝ DIGITÁLNÍ POVODŇOVÝ PORTÁL. Online povodňová mapa ČR [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.edpp.cz/online-povodnova-mapa-cr/>

4.1.2 Hlavní výkres územního plánu města Plzně

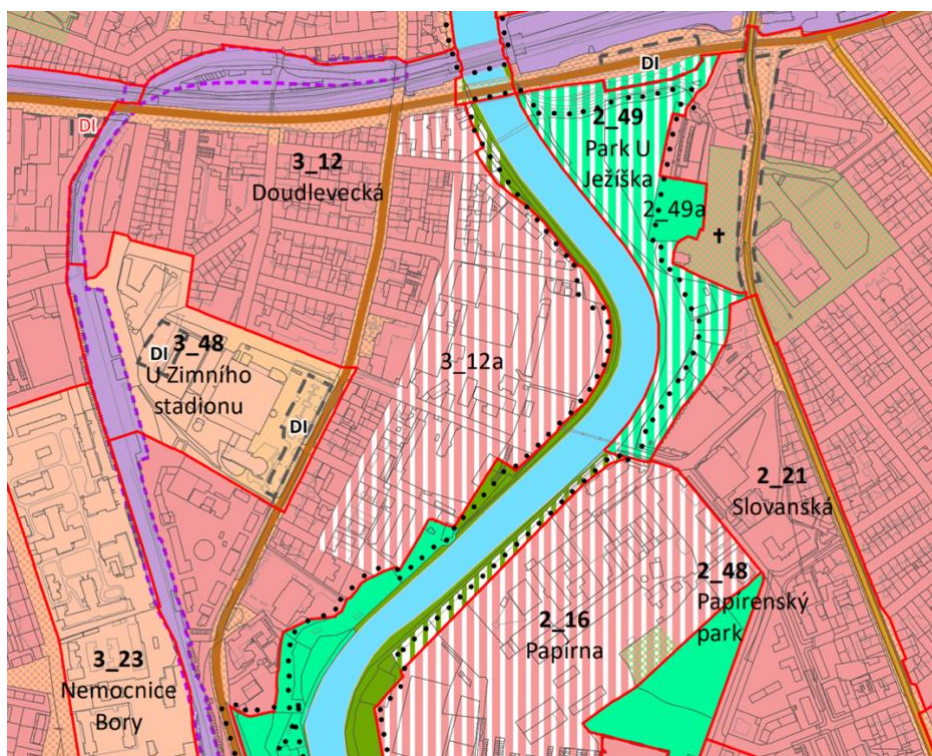
Obrázek č. 5: Typy lokalit se zaměřením na DEPO2015

A. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ



Zdroj 7: PLZEŇ. Územní plán Plzeň [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://ukr.plzen.eu/uzemni-planovani/uzemni-plan-plzen/>

Obrázek č. 6: Typy lokalit se zaměřením na DEPO2015













Zdroj 8: PLZEŇ. Územní plán Plzeň [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://ukr.plzen.eu/uzemni-planovani/uzemni-plan-plzen/>

Z legendy dokážeme vyčíst, že areál DEPO2015 spadá do lokality zastavitelné, kde jsou možnosti k přestavbě a zároveň se jedná o lokalitu smíšeně obytnou.

4.1.3 Základní členění území Plzně

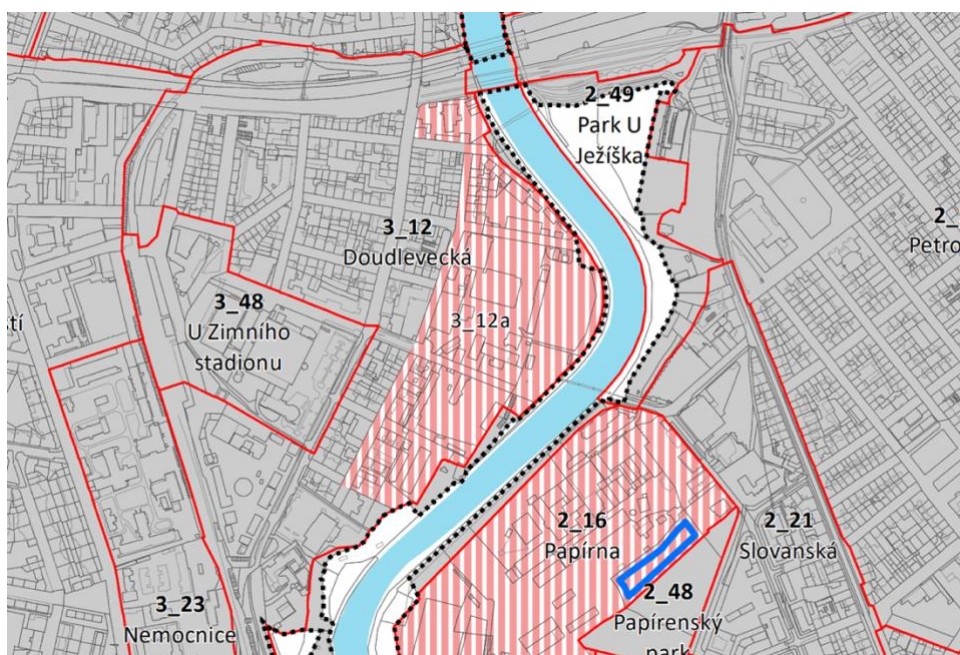
Obrázek č. 7: Základní členění Plzně se zaměřením na DEPO2015

LEGENDA

	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
	PLOCHY ZASTAVITELNÉ
	PLOCHY PŘESTAVBY
	PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV
	KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV
	ÚZEMNÍ REZERVA PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU
	ÚZEMNÍ REZERVA PRO ŘÍZENOU INUNDACI
	PLOCHY S PODMÍNKOU ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Zdroj 9: PLZEŇ. Územní plán Plzeň [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://ukr.plzen.eu/uzemni-planovani/uzemni-plan-plzen/>

Obrázek č. 8: Základní členění Plzně se zaměřením na DEPO2015



Zdroj 10: PLZEŇ. Územní plán Plzeň [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://ukr.plzen.eu/uzemni-planovani/uzemni-plan-plzen/>

V základním členění území města Plzně je tato plocha označována za plochu vhodnou k přestavbě. V Plzni se takovýchto ploch nachází několik desítek. Mezi další velká území vhodná k přestavbě se řadí například kasárny na Slovanech, areál Škodových závodů, území K Valše v Liticích nebo plocha Švabiny.

4.1.4 Dopravní infrastruktura

Obrázek č. 9: Dopravní infrastruktura v Plzni se zaměřením na DEPO2015

VEŘEJNÁ DOPRAVA A DOPRAVA V KLIDU		
stav	návrh	
		TRAMVAJOVÉ TRATĚ
		OBRATIŠTĚ MHD
		TERMINÁLY LINKOVÉ AUTOBUSOVÉ DOPRAVY
		PARKOVIŠTĚ
		ŽELEZNIČNÍ STANICE A ZASTÁVKY
		TECHNICKÉ PROVOZY SYSTÉMU MHD
		MĚNÍRNÝ ELEKTRICKÉ TRAKCE SYSTÉMU MHD
		LETIŠTĚ
		HELIPORTY
		ŽELEZNICE - TUNEL

PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA		
stav	návrh	
		CESTY V KRAJINĚ
		PROPOJENÍ STAVEBNĚ NESROSTLÝCH ÚZEMÍ
		VÝZNAMNÉ CYKLISTICKÉ TRASY V ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ

Zdroj 11: PLZEŇ. Územní plán Plzeň [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://ukr.plzen.eu/uzemni-planovani/uzemni-plan-plzen/>

Obrázek č. 10: Dopravní infrastruktura v Plzni se zaměřením na DEPO2015



Zdroj 12: PLZEŇ. Územní plán Plzeň [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://ukr.plzen.eu/uzemni-planovani/uzemni-plan-plzen/>

Z výkresu dopravní infrastruktury můžeme vyčíst, že areál je poměrně dobře napojen na základní městskou infrastrukturu a s tím spojenou i městskou hromadnou dopravu. Co by mohl být problém, je napojení na hlavní dopravní infrastrukturu, mezi kterou patří například dálnice. Areál je situován v širším centru města Plzně. Dálnice D5 se od něj nachází přibližně sedm kilometrů (zhruba třináct minut autem). Údaje jsou počítány ze stránky mapy.cz při nájedzu na dálnici u Olympie v Černicích.

4.1.5 Textová část územního plánu města Plzně

V textové části územního plánu města Plzně jsou s ohledem na lokalitu areálu DEPO2015 sepsány „*prostorové a kompoziční požadavky na rozvoj lokality a ochranu a rozvoj jejich hodnot*“⁷⁵. Důležité je rozvíjet a posilovat rezidenční charakter lokality a také chránit a rozvíjet kompaktní blokovou strukturu zástavby. A dále doplňovat volné prostory a zároveň brát ohled na výškový profil, který převládá na okolních budovách.

Přímo s odkazem na tuto lokalitu je zde sepsána podmínka, která vyžaduje transformaci pro posílení rezidenčního charakteru s důrazem na zachování původních industriálních objektů. Rovněž je vhodné rozvíjet veřejná prostranství, pestrost způsobu využití a také „*rozvíjet říční promenády a prostory s volnočasovým charakterem*“⁷⁶.

Jsou zde sepsány i „*požadavky dopravní a technické infrastruktury a koncepce krajiny na rozvoj lokality a na ochranu a rozvoj jejich hodnot*“⁷⁷. Zde je podmínkou ochrana koridorů DŽ-5 a DK-11. Také je nutné dodržování kvality hygieny životního prostředí. Je nutné brát ohled i na hluk. Pokud by zde vznikla stavba, která by byla často navštěvovanou, tak zde nesmí dojít k přílišnému hlukovému znečištění, kterému by musely bránit pasivní protihluková opatření. V potaz se musejí vzít i stávající trasy kanalizačních sběračů, elektrického podzemního vedení vysokého napětí, středotlakých plynovodů a topných neprůlezných kanálů.

4.1.6 Co z uvedeného a dostupných podkladů plyne?

Po přiblížení areálu DEPO2015 si můžeme uvědomit, že se opravdu jedná o zdařilý projekt, který funguje. Bohužel se však projekt revitalizoval jen z části a je potřebná jeho opětovná revitalizace. Níže jsou dány konkrétní příklady od pana náměstka Pavla Bosáka. Zde bych doporučoval lokalitu revitalizovat podrobněji, aby zde budoucí zastupitelstvo nemuselo řešit obdobné problémy, kterým musí čelit to současné. Lidé tento areál mají v paměti a myslím si, že po revitalizaci by zde trávili více volného času a zároveň by tento prostor mohl přilákat nové návštěvníky. Územní plán již počítá s revitalizací a potřebou přestavby. To je opakem, pokud vezmeme v úvahu níže představený projekt na revitalizaci bývalého autosalonu Carimex.

⁷⁵ PLZEŇ. Územní plán Plzeň [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://ukr.plzen.eu/uzemni-planovani/uzemni-plan-plzen/>

⁷⁶ PLZEŇ. Územní plán Plzeň [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://ukr.plzen.eu/uzemni-planovani/uzemni-plan-plzen/>

⁷⁷ PLZEŇ. Územní plán Plzeň [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://ukr.plzen.eu/uzemni-planovani/uzemni-plan-plzen/>

4.2 Bývalý autosalon Carimex

Výše je zpracován zdařilý projekt, kterému se podařilo brownfield přestavět na zajímavý komplex rozmanitosti a kulturního využití. Nyní se zaměřím na areál, který již dlouhou dobu „hyzdí“ příjezd do centra města Plzně.

Tento brownfield je pro obyvatele Plzně spíše známý pod pojmem „skleněné peklo“. Tento brownfield původně začal stavět plzeňský podnikatel v roce 1997. Stavba probíhala bez komplikací do výstavby II. nadzemního podlaží. Následně však podnikatel stavbu navýšil o další dvě nadzemní podlaží. I tento krok mu však stavební úřad dodatečně povolil. Bohužel to podnikateli nestačilo a zahájil výstavbu dalších tří nadzemních podlaží. Po dokončení opět požádal o povolení. Toho se však nedočkal. O povolení požádal v roce 2007. Řízení o vydání povolení však trvalo až do roku 2019, kdy bylo zamítnuto. Součástí tohoto řízení bylo i soudní jednání ve věci vlastnictví pozemků. V mezidobě těchto řízení však objekt chátral a brzy se z něj stal brownfield. Bohužel se jedná o poměrně velkou stavbu, která se nachází u hlavního tahu směrem z Prahy na Plzeň a opačně. Každý návštěvník, který tak míří do centra Plzně a přijíždí po dálnici od Prahy projede kolem této zchátralé budovy. Za těch několik let přilákal areál mnoho lidí bez domova, kteří zde žijí. Několikrát do měsíce se zde stane něco, co si vyžaduje zásah IZS⁷⁸, který je samozřejmě placený a mohl by posloužit jinde. Převážně se zde jedná o pouliční rvačky, požáry.

Nyní však svítá na lepší časy. Zastupitelé města Plzně schválili v květnu roku 2022 „pětistrannou dohodu o narovnání a spolupráci“⁷⁹. Součástí dohody je zbourání tohoto brownfieldu. Účastníci dohody jsou: město Plzeň, Vodárna Plzeň a.s., InterCora, spol. s r.o., RP Letná a.s. a MS Letná a.s. Demoliční práce by měly začít v květnu tohoto roku a výstavba by měla začít v roce 2024. Bývalý primátor města Plzně Pavel Šindelář popsal areál následovně „Carimex je ostudou Plzně. Je jedním z prvních objektů, kolem nichž musí projet každý, kdo přijíždí do našeho města od Prahy. Ta lokalita si zaslouží, aby to torzo zmizelo a jsem proto rád, že máme nyní na stole dohodu, díky níž bychom se konečně mohli posunout.“⁸⁰

Níže jsou pro přiblížení daného problému přiloženy fotografie, které jsou pořízeny mnou dne 18. 3. 2023. Během psaní této diplomové práce jsem tuto lokalitu několikrát navštívil. Musím konstatovat, že místo vypadá, jako kdyby se s ním už něco dělo. Lidé bez domova zde postupně ubývají, ale bohužel se přesouvají do přilehlého okolí, například hned pod most, který

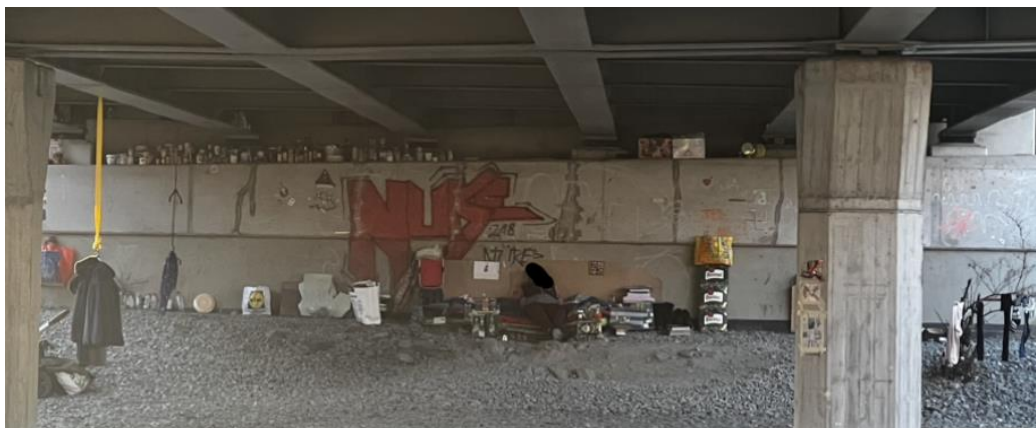
⁷⁸ IZS = integrovaný záchranný systém

⁷⁹ MAGISTRÁT MĚSTA PLZNĚ. *Ostuda Plzně zmizí, zastupitelé schválili dohodu na demolici objektu Carimex* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://plzenoviny.cz/carimex-plzen-demolice/>

⁸⁰ MAGISTRÁT MĚSTA PLZNĚ. *Ostuda Plzně zmizí, zastupitelé schválili dohodu na demolici objektu Carimex* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://plzenoviny.cz/carimex-plzen-demolice/>

je v těsné blízkosti (jeden takový „obývatel“ je zachycen na fotografii níže). Kam tito lidé tedy šli nebo půjdou? Na tuto otázku nám níže odpoví pan Pavel Bosák.

Fotografie č. 1: Přesunutý člověk bez domova z bývalého autosalonu Carimex



Zdroj: Vlastní

Fotografie č. 2 Pohled ze zastávky autobusů, které přijíždějí z Prahy



Zdroj: Vlastní

Fotografie č. 3: Podchod pod ulicí Rokycanská plný graffiti⁸¹.



Zdroj: Vlastní

Fotografie č. 4: Podchod mezi Plzeňskými pivovary a bývalým autosalonem Carimex. Zde jsou opět nezákonné graffiti.



Zdroj: Vlastní

⁸¹ Graffiti = druh výtvarného projevu. Zde se jedná o nezákonné dílo, jelikož se nejedná o povolenou plochu pro graffiti.

Fotografie č. 5: Takovýchto podobných nálezů je v okolí tohoto objektu mnoho a je to velmi nebezpečné pro děti či zvířata.



Zdroj: Vlastní

Pro konkretizaci tohoto projektu je využít „návod“, který je publikován v Národní strategii regenerací brownfieldů na straně 76.⁸² Dále jsou přiloženy potřebné podklady, mezi které patří například informace z veřejně přístupného katastru nemovitostí, povodňové mapy či z územního plánu města Plzně, stejně tak, jako tomu je u bývalého brownfieldu DEPO2015.

Teorie – krok 1	Konkrétní údaje – Carimex
Základní identifikační údaje a velikost lokality	Bývalý autosalon, který od roku 2007 chátrá. Jedná se o komplex jedné hlavní budovy a přilehlých pozemků a volných ploch určených pro parkování u objektu. Rozloha objektu a přilehlých pozemků je přibližně 19.000 m ² . Při revitalizaci i přilehlého okolí či cesty podél řeky by se však jednalo o plochu podstatně větší.

⁸² CZECHINVEST. Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024 [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.mpo.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/2019/8/NSRB-2019-2024.pdf>

Způsob využití lokality.	Lokalita je momentálně zcela nevyužívaná. V okolí se nachází funkční autoservis a myčka.
Orientační analýza vlastnických vztahů	Statutární město Plzeň je vlastníkem některých pozemků. Druhým vlastníkem zbývajících pozemků a budov je RP LETNÁ a.s., Fajtlova 1090/1, Ruzyně, 16100 Praha 6.
Hrubý odhad investičních nákladů na revitalizaci lokality.	Náklady jdou za soukromým sektorem, který se mi nevyjádřil, takže bohužel nevím.
Shromáždění známých či zamýšlených investičních záměrů.	Má zde vzniknout menší nákupní středisko, tři bytové domy a kancelářské prostory.
Identifikace minulých, současných a možných budoucích využití lokalit.	V minulosti měl areál loužit jako autosalon. V současnosti je areál opuštěný a do budoucna je zde plánovaná výstavba viz výše.

Teorie – krok 2	Konkrétní údaje – Carimex
Vazba na územně plánovací dokumentaci	Jedná se o plochy obchodu, služeb a výroby.
Podrobnější zjištění struktury vlastnických vztahů.	Zde jsou pouze dva majitelé, kteří jsou sepsáni výše. Tito majitelé na základě smlouvy budou pozemky a budovy prodávat dvěma společnostem. Jednou je společnost InterCora a druhou je MS Letná.
zmapování předpokládaného či potvrzeného rozsahu ekologických škod, zařazení lokality podle kategorie.	Zde předpokládám znečištění ve formě nahromaděných odpadků, které se mohly dostat do půdy. Dále je zde možnost znečištění s ohledem na to, že to měl být autosalon a s ním spojené mycí prostředky.
Analýza stavu technické infrastruktury.	Přílehlá infrastruktura je v dobrém stavu. Následně zde má vést silnice I/20, kde je zahájení plánováno na rok 2027 a dokončení na rok 2031. I s touto silnicí již budoucí projekt na revitalizaci počítá.

Analýza stavu existujících objektů.	Současné objekty jsou ve velmi špatném stavu. Lze předpokládat, že za ty roky se lidé, kteří zde přebývali, snažili zpeněžit veškeré kabely a kovové konstrukce.
Zjištění, zda-li je plocha mimo dosah inundačních území.	Z povodňové mapy dostupné online vím, že areál by byl jen okrajově v ohrožení při 100 leté vodě.
Teorie – krok 3	Konkrétní údaje – Carimex
Stav a návrh stavebně-technického, urbanistického a architektonického řešení projektu.	Není znám.
Časový plán ve formě harmonogramu realizace projektu.	Není znám.
Záměry vlastníka s danou lokalitou, ochota vlastníka/ků revitalizovat danou lokalitu.	Vlastníci již souhlasí s projektem na vybudování výše zmiňovaných prostor.

4.2.1 Povodňová mapa

Obrázek č. 11: Povodňová mapa zaměřena na autosalon Carimex

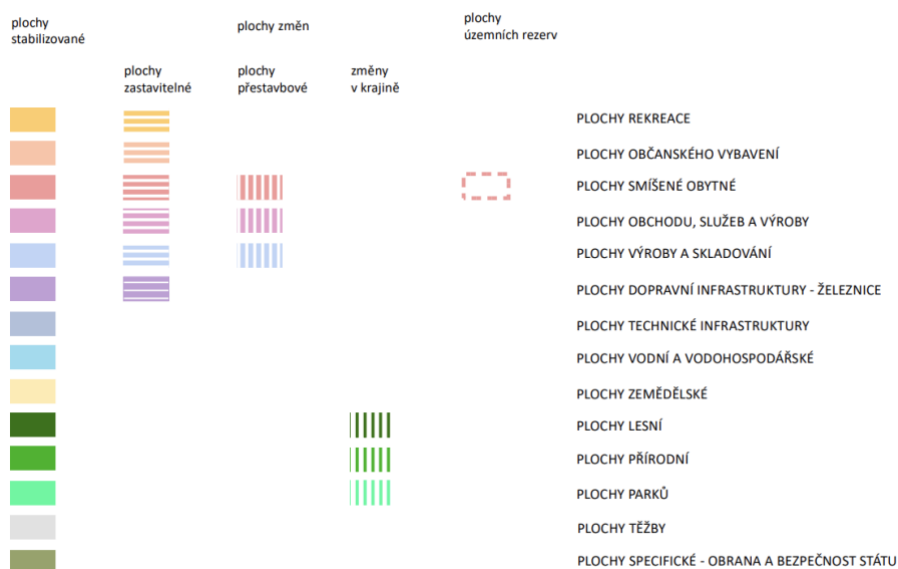


Zdroj 13: ELEKTRONICKÝ DIGITÁLNÍ POVODŇOVÝ PORTÁL. Online povodňová mapa ČR [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.edpp.cz/online-povodnova-mapa-cr/>

4.2.2 Hlavní výkres územního plánu města Plzně

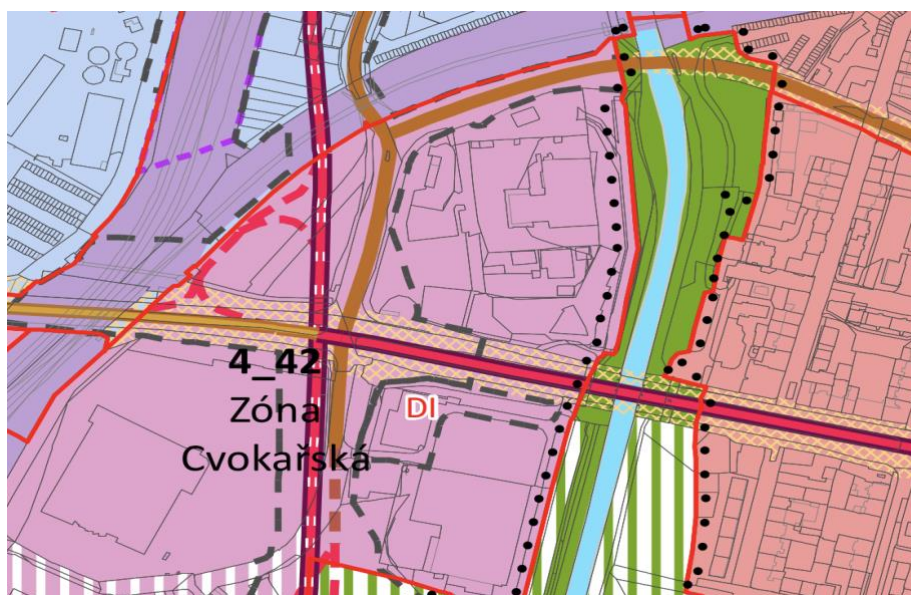
Obrázek č. 12: Typy lokalit se zaměřením na autosalon Carimex

A. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ



Zdroj: 14 PLZEŇ. Územní plán Plzeň [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://ukr.plzen.eu/uzemni-planovani/uzemni-plan-plzen/>

Obrázek č. 13: Typy lokalit se zaměřením na autosalon Carimex













Zdroj 15: PLZEŇ. Územní plán Plzeň [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://ukr.plzen.eu/uzemni-planovani/uzemni-plan-plzen/>

Z legendy dokážeme vyčíst, že areál bývalého autosalonu Carimex spadá do lokality stabilizované, kde nejsou podstatné důvody k přestavbě a zároveň se jedná o plochu obchodu, služeb a výroby. Zde si můžeme všimnout, že bude nutná změna územního plánu, nebo případná výjimka. Tento územní plán totiž s konkrétní přestavbou nepočítá. Po rozhovoru s panem náměstkem Pavlem Bosákem však vím, že pro plánovanou výstavbu tento územní plán nebude problémem a realizaci projektu tak nestojí nic v cestě.

4.2.3 Základní členění území Plzně

Obrázek č. 14: Základní členění Plzně se zaměřením na autosalon Carimex

LEGENDA

	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
	2_15a PLOCHY ZASTAVITELNÉ
	2_19b PLOCHY PŘESTAVBY
	4_2a PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV
	DR - 1 KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV
	TIR - 1 ÚZEMNÍ REZERVA PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU
	ÚZEMNÍ REZERVA PRO ŘÍZENOU INUNDACI
	PLOCHY S PODMÍNKOU ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Zdroj 16: PLZEŇ. Územní plán Plzeň [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://ukr.plzen.eu/uzemni-planovani/uzemni-plan-plzen/>

Obrázek č. 15: Základní členění Plzně se zaměřením na autosalon Carimex

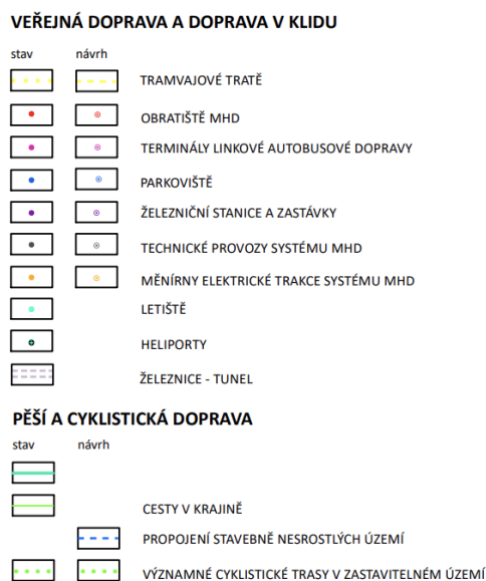


Zdroj 17: PLZEŇ. Územní plán Plzeň [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://ukr.plzen.eu/uzemni-planovani/uzemni-plan-plzen/>

V základním členění území města Plzně není tato plocha označována za plochu vhodnou k přestavbě, což by se mělo v nejbližší době, s ohledem na podepsanou smlouvu, změnit.

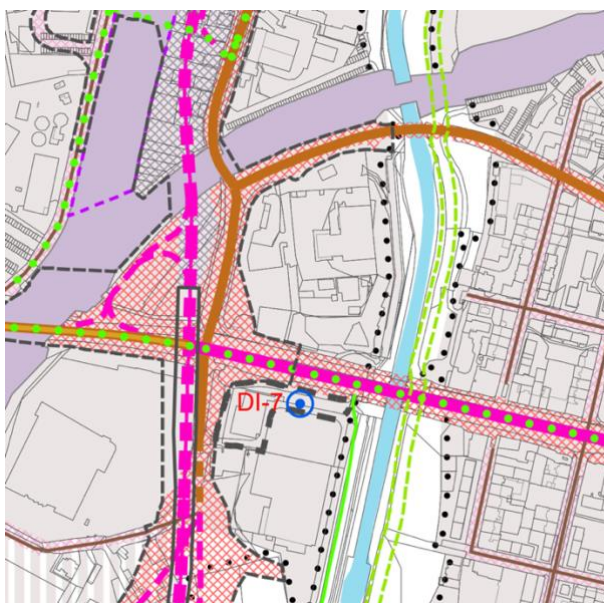
4.2.4 Dopravní infrastruktura

Obrázek č. 26: Dopravní infrastruktura v Plzni se zaměřením na autosalon Carimex



Zdroj 18: PLZEŇ. Územní plán Plzeň [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://ukr.plzen.eu/uzemni-planovani/uzemni-plan-plzen/>

Obrázek č. 17: Dopravní infrastruktura v Plzni se zaměřením na autosalon Carimex



Zdroj 19: PLZEŇ. Územní plán Plzeň [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://ukr.plzen.eu/uzemni-planovani/uzemni-plan-plzen/>

Z výkresu dopravní infrastruktury můžeme vyčíst, že areál je poměrně dobře napojen na základní městskou i hlavní dopravní infrastrukturu a s tím spojenou i městskou hromadnou dopravu. Areál je situován v širším centru města Plzně, takže k nejbližší rychlostní silnici vedoucí k dálnici D5 je možné se dostat za zhruba 4 minuty a dálnice samotná je vzdálena přibližně 7 minut. Údaje jsou počítány z online stránky mapy.cz při nájedzu na dálnici u Ejovic. To dělá z areálu velice atraktivní lokalitu s dobrou dopravní obslužností.

4.2.5 Textová část územního plánu města Plzně

V textové části územního plánu města Plzně jsou s ohledem na lokalitu areálu Carimexu sepsány „*prostorové a kompoziční požadavky na rozvoj lokality a ochranu a rozvoj jejich hodnot*“⁸³. Především rozvíjet produkční charakter lokality, chránit a rozvíjet volnou areálovou zástavbu a zároveň brát ohled na ulici Rokycanská a prostupnost území. Důležité je zastavění volných ploch s odpovídající výškou budov.

Dále jsou zde sepsány „*požadavky dopravní a technické infrastruktury a koncepce krajiny na rozvoj lokality a na ochranu a rozvoj jejich hodnot*“⁸⁴. Zde je podmínkou ochrana koridorů DK-7 a DŽ-1 a část koridoru DI-7. Územní plán již počítá se změnou infrastruktury a postavením silnice I/20. V textové části je tedy důležité, aby budoucí developéři či majitelé reagovali na negativní vlivy dopravy. Dále se musí zohlednit stávající kanalizační sběrače, elektrické nadzemní i podzemní vedení a také řeka Úslava a s ní související záplavové území.

Jen pro zajímavost sem vkládám fotografii brownfieldu, který je situován přímo v centru největšího města Kanárských ostrovů Santa Cruz de Tenerife a také se jedná o nerealizovaný projekt. Padl mi do oka, jelikož jsme byli ubytováni v hotelu přímo naproti tomuto objektu. Pokusil jsem se zeptat několika místních obyvatel na tento prostor, ale podařilo se mi domluvit jen s jedním. Ten říkal, že u nich jsou tyto opuštěné stavby běžné a většinou je vykupují developéři pro stavbu hotelů. Prakticky nikdy však nevyužijí žádné materiály ani základy z předchozích staveb a místo tak zanikne jeho původní *genius loci*.

Fotografie č. 7: Brownfield ve městě Santa Cruz de Tenerife na Kanárských ostrovech



Zdroj 20: Vlastní

⁸³ PLZEŇ. Územní plán Plzeň [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://ukr.plzen.eu/uzemni-planovani/uzemni-plan-plzen/>

⁸⁴ PLZEŇ. Územní plán Plzeň [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://ukr.plzen.eu/uzemni-planovani/uzemni-plan-plzen/>

4.2.6 Co z uvedeného a dostupných podkladů plyne?

Z dostupných informací mohu tvrdit, že projekt bude velmi náročný. Je zde zapojeno celkem pět aktérů, kteří musejí kooperovat. Dále jsou zde velmi vysoké náklady, které však půjdou za soukromým developerem a společností MS Letná a InterCora. Jakmile zde bude spolupráce bezproblémová, tak si myslím, že nová výstavba má velký potenciál a zkráší tak příjezd do centra po Rokycanské ulici. Město Plzeň i budoucí developer kladou důraz na veřejný prostor, který je třeba upravit a vytvořit tak příjemné prostředí, které budou místní obyvatelé rádi navštěvovat. Jak je vyzdviženo níže, líbí se mi myšlenka pana náměstka Pavla Bosáka, který má v plánu lidi bez domova z této lokality v budoucnu přesunout do prostor pod mostem generála Pattona, kde se chystá výstavba (nejspíše z lodních kontejnerů) právě pro tyto účely.

4.3 Jan Pichler

Již v průběhu svého zaměstnání se zajímal o investice do nemovitostí, kterými byly i brownfieldy. V současnosti vede vlastní realitní společnost s názvem Pichler Reality Group. Vedl jsem s ním řízený rozhovor, kde je jasně vidět jeho rozdílný názor na brownfieldy z pohledu investora či developera. Podobní lidé pro své projekty počítají především ekonomiku peněz. To znamená, že jdou za co nejvyšším ziskem. To se však u brownfieldů nedaří tak dobře, jako tomu je u nové výstavby na zelené louce. Pan Pichler stručně odpověděl na veškeré otázky. Níže jsou tedy jeho doslovné odpovědi odlišeny graficky od otázek.

1. Jak vnímáte brownfieldy z developerského úhlu pohledu?

„Za mě se to vyplatí jen v extrémně zajímavých a drahých lokalitách, jelikož si to nemůže dovolit každý. Vstupní investice jsou několikanásobně vyšší a náklady na vytápění a provoz i fond oprav jsou také vyšší, nežli tomu je u nové výstavby. Jsou to krásné věci, za které si určitá část lidí dokáže připlatit. Jedná se o budovy, které se již stavět nikdy nebudou.“

2. Jsou lepší možnosti pro výstavbu brownfieldy nebo výstavba na zelené louce a proč?

„Určitě pro investora je lepší výstavba na zelené louce. Je to jednodušší a standardně je tam větší ziskovost. Je tam také jednodušší plánování. Využijí se lépe jednotlivé m² a cena pozemku se tak rozloží mezi více metrů. Standardně se dělají menší bytové jednotky a tím pádem je větší zisk. Dále mohou být brownfieldy památkově chráněné, což znamená další náklady.“

3. Setkal jste se osobně s nějakým projektem spojeným s brownfieldem? Pokud ano, tak s jakým?

„Ano. Jednalo se o projekt v Sušici, který však nedopadl. Byl to objekt z bývalé fabriky. Komerční objekt by se změnil k bytovým účelům. Obsahovalo to změnu územního plánu, se kterou by obec souhlasila. Bohužel ale po propočtení veškerých nákladů investorům vyšlo to,

že bude pro výstavbu lepší a výhodnější postavit novou stavbu na zelené louce. Při využití tohoto brownfieldu by se musely stavět větší byty, které by jim nikdo nezaplátil. Na zelené louce se postaví malometrážní byty, které vydělají více peněz a zároveň je to legislativně výhodnější. Investoři tedy od tohoto projektu ustoupili.“

4. Jaký si myslíte, že mají vliv brownfieldy na veřejný prostor?

„Především veřejný prostor zpestřují. Zalidnění na m² plochy se ale při využití brownfieldů snižuje. Jsou atypické a lákavé pro movité občany, jelikož jsou vzdušnější a příjemnější. Hezkým příkladem jsou krásné vzdušné půdy, které jsou nejcenějším artiklem v brownfieldu, pokud se díváme na bytovou potřebu.“

5. Máte na srdci ještě nějakou informaci, se kterou byste se chtěl podělit?

„Za mě v Plzni uvedu příklad výstavby na Jíkalce. Zde byly dvě budovy, kterých se chopil pan Pavel Kodýdek ze společnosti Professional Building – stavební společnost, s.r.o. Původně chtěl zbourat pouze jednu budovu a druhou předělat na byty, ale po vypočtení veškerých nákladů a zjištění, že stropy jsou přibližně 1,5 krát vyšší než je standard, se rozhodl pro zbourání obou budov a výstavbu nového bytového domu. Zde ušetřil například i prostor místo druhého schodiště.“

„Obecně lze říci, že revitalizace brownfieldů se vyplatí pouze zřídka. Jedná se o drahé lokality, kde se nacházejí lidé, kteří si za takovou nemovitost dokáží připlatit, například centrum hlavního města Prahy. V jiných případech jsou zapotřebí finance z veřejného sektoru ve formě dotací.“

4.4 První náměstek primátora města Plzně Pavel Bosák

Jsem velice rád, že si na mě náměstek primátora města Plzně pan Pavel Bosák udělal čas. Díky tomuto rozhovoru jsem se dozvěděl mnoho zajímavých a užitečných informací. Pan Bosák je velice příjemný člověk, který prožil 20 let svého života v Americe, odkud se opět vrátil do České republiky. Na základě ustavujícího zasedání Zastupitelstva města Plzně 18. října 2022 byla zvolena Rada města Plzně, jejíž součástí je i pan Bosák. S panem Bosákem byl rovněž veden řízený rozhovor. V tomto ohledu je velice zajímavé, jak jsou některé internetové zdroje klamavé a zároveň jak rozdílný je názor města na revitalizaci brownfieldů oproti developerovi. Pro město je především důležité zajistit dostatečné bydlení pro obyvatele s ohledem na veřejný prostor a nikoli pouze zisk. Pan náměstek Bosák mi poskytl opravdu rozmanité odpovědi společně s dalšími informacemi, které se však této diplomové práce netýkají. Z toho důvodu jsou níže jeho odpovědi zkráceny a obohaceny o mé komentáře a další informace. Otázky jsou tedy graficky odlišený od odpovědí pod nimi.

1. Začneme u projektu DEPO2015. Jaké s ním má město Plzeň plány? Ideálně nějaký časový harmonogram na realizaci tohoto projektu? Co si město Plzeň klade za cíl při tomto projektu?

Na internetu je možné se dočíst, že je zde v plánu výstavba multifunkční haly za přibližně půl miliardy korun. Z tohoto rozhovoru vyplynulo, že skutečnost je poněkud odlišná. Investiční výbor města Plzně stanovil přibližné náklady na 1,3 miliardy korun s tím, že je přislíbena dotace 370 milionů korun. Tuto dotaci však město Plzeň nestihne využít. Podmínkou revitalizace depa či nové výstavby je vybudování přečerpávací stanice na splaškovou vodu a také oprava Presslovy ulice. To vše navýšilo náklady právě na 1,3 miliardy korun, které jsou tak pro město neakceptovatelné. Z toho důvodu proběhla směna pozemku pod areálem DEPO2015 za Papírenský park. Město tak chce nechat výstavbu přečerpávací stanice a opravu Presslovy ulice na developerovi, který má na dolním parkovišti v plánu vystavět bytové domy. Předchozí Zastupitelstvo města Plzně uvádělo, že by se realizace stihla a získaly by se tak dotace, ale bohužel to není možné stihnout.

Další problém je ten, že DEPO2015 není v současnosti zkolaudované na kulturní zařízení, ale pouze jako trolejbusová hala, takže při veškerých akcích zde musejí být přítomni například hasiči.

Město se tedy rozhodlo nepředělávat areál kompletně, ale rozdělilo revitalizaci na etapy. První etapa na revitalizaci oken a střechy ve velké autobusové hale by se měla spustit již tento rok. Odhadované náklady na tuto etapu jsou 80 milionů korun. Dále zde chce město do budoucna vytvořit jakýsi kulturní inkubátor, který by mohl pozdržet odchod místních umělců do zahraničí nebo do větších měst. Stále zde bude prostor pro výstavy či veletrhy.

Město si klade za důležité, aby si prostory zachovaly určitý industriální ráz. Po opravě a dokončení všech etap by DEPO2015 mělo plnit funkci pro život ve veřejném prostoru. S tím souvisejí i studie, které se připravují na revitalizaci přilehlé náplavky a nábřeží. Počítají se sportovním a volnočasovým využitím.

2. Nyní se přesuneme k chystanému projektu na revitalizaci bývalého autosalonu Carimex. Jak vidí tuto lokalitu město Plzeň a proč se s ní začalo něco dít až nyní? Jaký je přibližný harmonogram na vybudování nových staveb?

Jak je sepsáno níže, tak pro tyto účely byla sepsána pětistranná smlouva. Firma RP Letná vykoupila budovy a část pozemků od bývalého majitele, kterým byl pan Houser. Smlouva stanovuje právě to, že město Plzeň a společnost RP Letná prodají pozemky i stavby společnostem InterCora a MS Letná. InterCora zde má v plánu vybudovat prodejnu a MS Letná zde chce vybudovat tři velké bytové domy přímo u řeky.

Přestavba zasáhne nejen budovu Carimexu, ale také přilehlé pozemky a stavby včetně prodejny Citroenů, prodejny akumulátorů a myčky IMO Plzeň. Vznikne zde administrativně bytový dům s menším nákupním střediskem a třemi velkými bytovými domy. Právě výstavba těchto domů však byla posunuta, jelikož jsou zde nemalé náklady na vybudování ochranné zdi u koryta řeky Úslavy. Zde se jedná o ústupek ze strany města.

Za to, že se s tímto prostorem již začíná něco dělat, může dodatek této smlouvy, který projekt podmiňuje, aby zde začaly již přípravy na budoucí bourací práce (zabezpečení areálu a jeho vyklizení).

Výhodu zde město Plzeň spatřuje v úsporách na výjezdy IZS. Z nich sem vyjížděli především hasiči z důvodů požárů, které zde zakládali místní „obyvatelé“. Město vědělo, že se tito nepřizpůsobiví občané a lidé bez domova přesunou do okolí, ale prvotně chtělo vyřešit zbourání této nemovitosti. Právě pro tyto lidi však má pan Bosák v plánu vystavět jakési ubytovací oplocené zařízení pod mostem generála Pattona. Při tvorbě bakalářské práce jsem od minulého Zastupitelstva města Plzně obdržel informaci, že se zde má vybudovat parkoviště. Projekt na výstavbu parkoviště tak s největší pravděpodobností bude zastaven. S ohledem na lidi bez domova však vidím velký přínos pro město Plzeň právě v tomto ubytovacím zařízení. V budoucnu chce město Plzeň takových ubytovacích zařízení pro lidi bez domova vystavět více.

3. *Máte na srdci ještě nějakou informaci, se kterou byste se chtěl podělit?*

Brownfieldy existují dvojího typu. První typ je ten, kde jsou brownfieldy oficiálně zapsány v Národní databázi brownfieldů. Druhý typ je ten, který v databázi ještě zapsán není, ale jeho revitalizace je nutností.

Zajímavým příkladem, který pan Bosák uvádí je Komorní divadlo v ulici Americká. Tato lokalita je známa pod pojmem „mlýny“, protože se zde nachází bývalý parní mlýn a Hýrův mlýn. Je ohraničena ulicemi Prokopova, Purkyňova, Resslerova a Americká. Pan náměstek Pavel Bosák zadal zpracování této lokality, jak by se dalo Komorní divadlo a přilehlé budovy revitalizovat na městskou zástavbu s občanskou vybaveností, byty a kanceláři. Po zadání této studie se však „probudili“ majitelé, kteří vlastní převážnou část této lokality a vypadá to, že zde vznikne určitá spolupráce. Podmínkou však bude zachování Komorního divadla a přilehlých budov.

4.5 Shrnutí rozhovorů

Z prvního rozhovoru, který přináší úhel pohledu developera, si můžeme odnést především to, že menším developerům a investorům se brownfieldy vyplatí pouze za předpokladu, že se bude jednat o velmi atraktivní místo, které dokáže přilákat movité klienty.

Mezi taková místa se řadí například centrum hlavního města Prahy. Developéři se většinou snaží dosáhnout co nejvyššího zisku, kde propočítávají cenu za m². Jakmile by zde byl zisk malý, nebo jsou zde další možné hrozby, tak od toho dávají ruce pryč a je zde potřebná podpora měst.

Ve druhém rozhovoru vidíme opačný pohled. Pro město je především důležité, aby se vybydlené a nevyužívané lokality transformovaly do lidmi přijatelného prostředí. Městu tedy nejde o zisk, ale o celkový vzhled, ráz a také o veřejný prostor. Z tohoto důvodu je město ochotné akceptovat určité ústupky a také je schopné nabízet určité pobídky, které by developery nalákaly. Hezkým příkladem je směna pozemku parkoviště u DEPO2015 za Papírenský park. Město má také omezený rozpočet, který je schopno vydat na podporu těchto projektů, a proto si je pečlivě vybírá. Po rozhovoru s panem náměstkem Pavlem Bosákem vím, že při těchto projektech město podrobně zpracovává studie i SWOT analýzy.

4.6 Dotazník

Metodik identifikace existuje celá řada. Může jít o metodu z podkladů (územně plánovací dokumentace, orto fotomapy, podklady z realitních kanceláří či dotazníkový průzkum). Druhá je metoda verbální (jedná se především o rozhovory se zaměstnanci úřadů, odborníky, obyvateli sídla či laickou veřejností z okolí). Poslední je metoda místního šetření, které se může provádět buď jako denní, nebo jako večerní. Pro identifikaci brownfieldů je zvoleno dotazníkové šetření zaměřené na vyhledávání a lokalizaci brownfieldů na území města Plzně a v přilehlém okolí. Pokud bude šetření úspěšné, dokáží některé další brownfielddy lokalizovat. Předpokladem tohoto šetření je dokázat, že každý obyvatel města Plzně je schopen určit minimálně jeden brownfield.

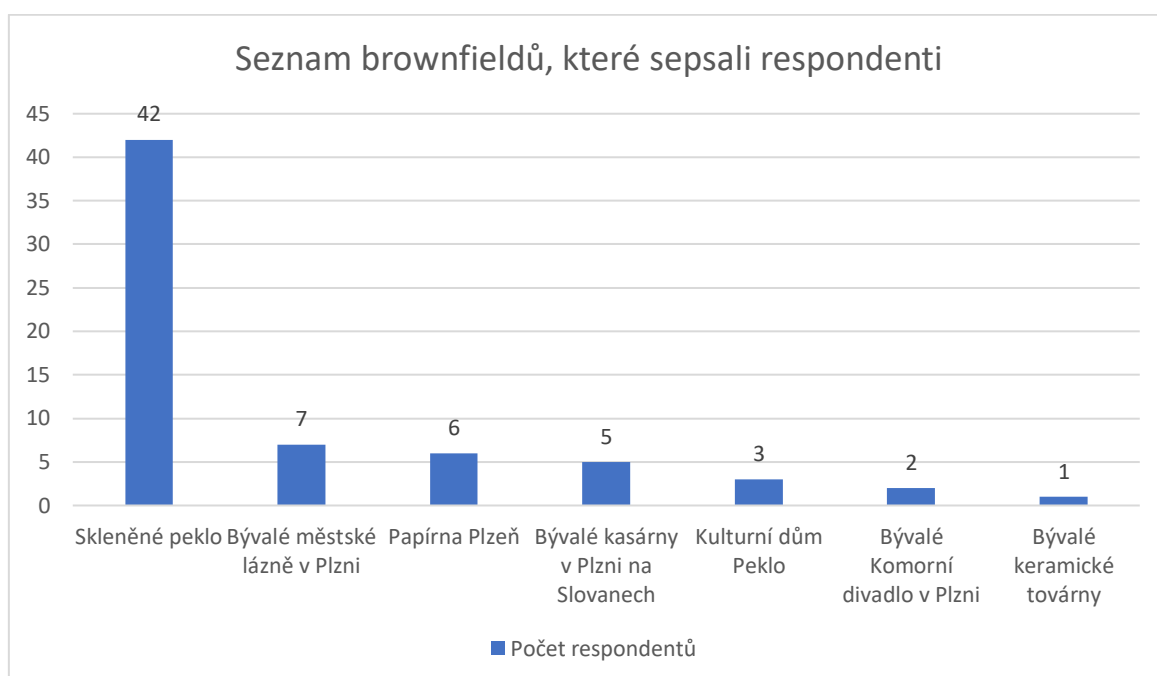
V úvodu dotazníku jsou respondenti seznámeni s pojmem brownfield, aby se nad tím dokázali lépe zamyslet. Po nastínění významu následuje jednoduchá otázka, zdali ví o nějakém brownfieldu v Plzni. Pokud byla odpověď kladná, následovala otázka na konkretizaci daného místa či míst (lokalita, rozloha, předchozí využití, současné využití, další doplňující informace). Následně mohli respondenti vypsát výhody či nevýhody projektů DEPO2015 a bývalého autosalonu Carimex. Dotazník byl rozšířen online mezi mé známé, rodinu a kamarády, kteří jsou obyvateli města Plzně.

Dotazníku se zúčastnilo celkem padesát respondentů, což není mnoho, ale pro nastínění mého předpokladu to stačí. V úvodu je zmíněno, že můj předpoklad je takový, že každý obyvatel Plzně ví alespoň o jednom brownfieldu. To se potvrdilo u všech padesáti respondentů. Mohou se najít lidé, kteří nebudou znát tento pojem, ale po přiblížení a vysvětlení si dokáží alespoň jednu budovu představit. Konkrétně pro obyvatele Plzně si myslím, že po zmínění

pojmu „skleněné peklo“ si každý vybaví budovu na Rokycanské ulici. Toto ostatně potvrzují i odpovědi na otázku číslo šest, kde 42 respondentů z celkových 50 uvedlo právě „skleněné peklo“.

Respondenti byli složeni ze 100% obyvatel města Plzně. Byly zde zastoupeny všechny věkové kategorie (15-25 let (33), 26-35 let (6), 36-45 let (3), 46-55 let (5), 56-75 let (2), 75 let a více (1)), vzdělání (vysokoškolské (37), středoškolské s maturitou (8), středoškolské bez maturity (4), základní (1)). Počet ženských respondentek byl 15 a u mužů to bylo 35 respondentů. A nyní jsou zde sepsány jednotlivé otázky (počínaje otázkou číslo šest), kde jsou odpovědi respondentů zaneseny buď do grafu, tabulky nebo do textu.

6. Poprosím tedy o sepsání alespoň jednoho brownfieldu (pokud jich znáte více, napište sem všechny).



Z tohoto grafu můžeme vyčíst, že naprostá většina obyvatel Plzně zná brownfield, kterým je bývalý autosalon Carimex na Rokycanské ulici. Překvapilo mě zmínění bývalých keramických továren ve Třemošné. K nim mi respondent poskytl více informací, které jsou sepsány v tabulce níže. Pro představu jsem se na místo osobně vypravil. Areál se nachází hned za prodejnou Lidl a jde vidět i z velké dálky. Pohled na tyto prostory ve mně budil nepříjemné pocity. Pro představu přikládám fotografii areálu.

Fotografie č. 8: Bývalé keramické továrny ve Třemošné u Plzně.



Zdroj 21: Vlastní

7. Nyní poprosím o konkretizaci alespoň jednoho z výše zmíněných brownfieldů (lokality, rozloha, původní využití, vliv na veřejný prostor, Váš osobní názor, doporučení pro budoucí revitalizaci).

<p>Bývalý autosalon Carimex („skleněné peklo“)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. „Poměrně velký komplex zdevastovaný bezdomovci. Odpadky v okolí. Možnost hrozby pro okolní občany, kteří kolem procházejí.“ 2. „Skleněné peklo je již dlouhá léta opuštěný objekt, který láká všelijaké existence. Několikrát bylo ve zprávách, jak k tomuto objektu vyjíždí hasiči kvůli požárům nebo policisté kvůli řešení konfliktů.“ 3. „Skleněné peklo – u pivovaru, možné využití – spíš demolice a následně byty.“
<p>Bývalé keramické továrny ve Třemošné</p>	<p>„Třemošná, 4 objekty, poměrně významná plocha v rámci katastru. Dříve slavná výroba. Nyní bez využití. Nabízí se zachovat jednu z několika budov a vybudovat muzeum, zbytek zbourat a postavit sportoviště, bazén nebo byty.“</p>
<p>Papírna Plzeň</p>	<p>„Prostory by se určitě daly lépe využít pro jiné účely.“</p>

8. Znáte bývalý brownfield DEPO2015? Pokud ano, mohl/a byste napsat, v čem vidíte jeho výhody/nevýhody?

Zde jsou sepsány výhody a nevýhody, které mi sepsali respondenti do dotazníku:

Výhody	Nevýhody
„Využití areálu na různé akce, restaurace (bistro, kavárna).“	„Nevzhledná budova, malá parkovací kapacita v případě akcí.“
„Kavárna, kulturní akce.“	„Neumím posoudit, mně osobně mrzelo zrušení veřejných dílen. Byl jsem na truhlářském kurzu a bylo to super a plánoval jsem další obdobné kurzy a už to nešlo.“
„Podle mě je to přínosem pro kulturní scénu v Plzni.“	„Nutnost budoucí brzké rekonstrukce.“
„Možnost užívání pro kulturní účely.“	„Uvnitř to sice vypadá hezky, ale z venku je vidět stáří a špatný stav budovy.“
„Příjemné prostředí. Ideální pro realizaci různých akcí (pivní festivaly, koncerty).“	
„Myslím si, že DEPO2015 je zdařilý projekt, který by si však zasloužil modernizaci.“	

9. Znáte brownfield bývalého autosalonu Carimex v Plzni na Rokycanské ulici (tzv. „skleněné peklo“)? Pokud ano, mohl/a byste napsat, v čem vidíte jeho výhody/nevýhody?

Zde jsou sepsány výhody a nevýhody, které mi sepsali respondenti do dotazníku:

Výhody	Nevýhody
„Výhodou je poloha na kraji Plzně. Po rekonstrukci by to mohl být pěkný objekt.“	„Zde vidím pouze nevýhody a doufám, že se to konečně předělá na něco užitečného.“
„Výhodou i nevýhodou jsou určitě lidé bez domova, kteří v objektu bydlí. V případě demolice objektu sice tito obyvatelé zmizí, otázkou je ale kam a zda to ještě více nepoškodí okolí. Každopádně si myslím, že vítězí nevýhody – budova je nevzhledná a narušuje atraktivitu města – příjezd lidí od rychlostní silnice či Chrástu u Rokycan.“	
„Skoro v centru města.“	„Neskutečně škaredá vizitka na hlavním příjezdu do Plzně.“
„Je to poměrně zajímavá budova na dobré lokalitě. Každopádně se z toho stalo skladiště plné narkomanů a bezdomovců...“	
	„Akorát to vypadá špatně. Bylo by lepší to přestavět či začít nějak smysluplně využívat.“

10. Napadá Vás ještě něco k tématu brownfieldů nebo udržitelnému rozvoji? Pokud ano, tak budu rád, když se o to se mnou podělíte.

Níže jsou sepsány dvě informace od dvou různých respondentů, které si myslím, že jsou přínosné a zajímavé.

- a) *„Využití nepoužívaných prostor je často spojené s vypořádáním se s lidmi, kteří v objektech žijí. Aby mohl být prostor řádně revitalizován, je potřeba se o tyto obyvatele postarat, viz azylové domy.“*
- b) *„Je důležité, aby brownfield by řešen s důrazem na okolí, aby nová stavba či prostor nebyl platný jen pro krátkodobé využití (do skončení dotačního titulu), ale aby přinesl danému místu něco i do budoucna.“*

Závěrem dotazníku je především potvrzení mé teorie. Všichni respondenti byli obyvateli Plzně a všichni potvrdili, že alespoň o jednom takovém objektu ve svém okolí vědí. Dále mě také těší, že se respondenti dozvěděli alespoň stručný význam pojmu brownfield a nyní si již dokáží k pojmu přiřadit i konkrétní budovy či lokality. Z odpovědí je také patrné to, že respondenti si všímají a vnímají především takové brownfielddy, které jsou nehezkou vizitkou města a hrozí zde nějaké nebezpečí pro občany, kteří se pohybují ve veřejném prostoru.

4.7 Komparace projektů s ohledem na veřejný prostor

Ve světle informací z řízených rozhovorů a dotazníku se k těmto projektům můžeme opět vrátit. Pro připomenutí se jedná o zdařilý projekt revitalizace areálu DEPO2015. Zde se chystá další revitalizace. Dále je to nepovedený a zdoluhavý projekt na revitalizaci chátrajícího areálu bývalého autosalonu Carimex. Zde již byla podepsána smlouva, která by tak mohla dát celou revitalizaci do pohybu. Pro porovnání těchto dvou rozdílných a zároveň podobných typů projektů vyberu jejich společného jmenovatele, kterým je veřejný prostor. Oba prostory jsou v širším centru města a v blízkosti řeky. Dále se v jejich okolí pohybuje mnoho občanů, na které má daný brownfield vliv. Z dotazníkového šetření jsme se dozvěděli, že obyvatelé brownfielddy ve svém okolí vnímají a mají na ně vlastní názor. Pro obyvatele je důležité, jaký mají brownfielddy vliv na veřejný prostor. Dále je potřeba si také všimnout míry kriminality, která se v okolí nevyužívaného brownfielddu může zvýšit.

Z rozhovorů můžeme vyvodit důvody, které těmto projektům pomáhají, nebo je naopak brzdí. Projektům samozřejmě pomáhá snaha daného města, které může developerům pomoci po finanční nebo majetkoprávní stránce. Dále je pro tyto projekty výhodná lokalita nevyužívaných ploch, které se mohou vyskytovat v centrech či širších centrech měst. Mezi důvody, které projekty brzdí, je výše zmiňované možné ekologické znečištění a následná sanace území. Dále se ne vždy setkáme s podporou města a developeri tak využijí dosud nezastavěných ploch. Kámen úrazu také spatřuji ve lhůtách na stavební povolení, které se snad změní s příchodem nového Stavebního zákona a také v majetkoprávních vztazích. Pokud je majitelem „neznámá“ firma, tak je těžké vymyslet kooperaci, protože majitelé těchto firem jsou často

osoby, na které firmy napsané nejsou. To se například stalo u prostoru kolem bývalého Komorního divadla v Plzni na Americké ulici. Zde se „*neznámá*“ firma ozvala až po přípravách na revitalizaci těchto prostor.

Pokud vezmeme v úvahu DEPO2015, tak původně zde žádný veřejný prostor nebyl. Právě s ohledem na veřejný prostor město počítá s myšlenkou na zkvalitnění této lokality. To by měly zajistit prostory náplavky a nábřeží pod areálem DEPO2015, kde lidé budou moci využívat prostory pro sport či pro volnočasové aktivity. Po revitalizaci se prostor kompletně proměnil. Lidé se zde již nebojí chodit na procházky a začali zde trávit svůj volný čas. Prostor je volně přístupný a je vhodný pro všechny věkové kategorie, místní obyvatelé i návštěvníky. Městu se tak povedlo tento veřejný prostor zpřístupnit a zkrášlit takovým způsobem, který je, dle mého pohledu, velmi zdařilý. Z odpovědí od respondentů lze vyčíst, že prostor vnímají pozitivně, ale také upozorňují na stáří objektu a nutnost budoucí revitalizace.

Opačný příklad je však u projektu bývalého autosalonu Carimex aneb „*skleněného pekla*“. Od roku 2007 je tento brownfield cílem mnoha lidí bez domova a problémových občanů. Ti tak devastují nejen objekt samotný, ale také přilehlý veřejný prostor. Na procházky podél řeky či v blízkosti tohoto objektu se v noci vypraví jen odvážlivci. Podchod pod ulicí Rokycanská, který je veřejným prostorem, se proměnil v temnou uličku, kterou se lidé bojí v noci chodit. Autobusy přijíždějící z Prahy mají zastávku přímo u tohoto objektu. Lidé tak vystoupí a přímo před sebou vidí rozpadlou budovu se skládkou odpadků, které se zde za ty roky nakupily. Objekt je umístěn v těsné blízkosti řeky. Na opačné straně vede cesta, kterou se místní mohou dostat ke krásné pláži Lobzy, která je hojně navštěvovaná. Bohužel se však i na této straně začaly objevovat odpadky, které tak danou procházku znepríjemňují. V posledních týdnech se však na místě objevují známky, že by se celý projekt mohl dát do pohybu. Z mých fotografií je patrné, že budova je zabezpečena novým plotem a vstupy jsou zadělány jakýmsi materiálem (nejspíše trapézové polykarbonátové desky). Odpadky z okolí postupně mizí. Jakožto obyvatel Plzně a člověk, který se k místu za poslední dobu několikrát vydal, jsem zvědavý, jakým tempem proběhne revitalizace. Po rozhovoru s pane náměstkem Pavlem Bosákem vím, že se smlouva podepsala a podmínkou bylo, aby již začaly vyklízecí práce a příprava před bouracími pracemi. Obecná realizace projektu však ještě není známá. Je známe pouze to, že developer má možnost odsunout výstavbu bytových domů o tři roky z důvodu vysokých nákladů na zpevnění břehu řeky Úslavy a také s ohledem na trh s nemovitostmi, kterému se v současnosti tolik nedaří.

4.8 Doporučení

V této kapitole jsou shrnuty obecné faktory revitalizace brownfieldů, jež jsou obsaženy v kapitole 3.4, zjištění z řízených rozhovorů a také informace z dotazníkového šetření. Jako hlavní doporučení uvádím pečlivou přípravu budoucího projektu a zjištění všech faktických i právních okolností. Dále je také důležité napojení na již fungující celkovou lokalitu a funkční využití území. Je žádoucí, aby tam revitalizovaná budova zapadla a mohla být plně využívána. Příkladem pečlivého plánování může být například využití SWOT analýzy. Tato analýza v sobě obsahuje silné a slabé stránky, příležitosti a hrozby. Jakmile nebudou hrozby v této analýze příliš dominantní, je zde možnost začít se pouštět do jednotlivých kroků revitalizace. SWOT analýzu využilo město Plzeň při řešení otázky, zdali se vydá více cestou PPP projektů. Výsledkem této analýzy však bylo, že podobných projektů se město zúčastní jen zřídka.

Pokud se zaměříme na bývalý autosalon Carimex, tak zde již probíhá určité zabezpečení areálu. Městu a developerovi bych doporučoval co nejrychlejší demolici. Po demolici je důležité developerovi jasně určit mantinely, které musí dodržet. Tyto mantinely by tak měly brát ohled na mezní lhůty výstavby a veřejný prostor. Může se jednat o vybudování laviček, parku, parkovacích stání či dětského hřiště u řeky. Nesmí se zde již opakovat stejná situace. Developer tak musí dodržet výškový profil a veškerou budoucí výstavbu bych doporučoval konzultovat s příslušnými stavebními úřady.

DEPO2015 je sice příkladem zdařilé revitalizace brownfieldu, ale jen v krátkodobém měřítku. Při plánovaných budoucích opravách bych doporučoval městu, aby opravy vykonali v co nejkratší návaznosti. Dále bych doporučoval, aby se město zaměřilo na další podporu pro developera, který zde chce vybudovat bytové domy. Hezký příklad na podporu uvádí pan náměstek Pavel Bosák. Zde město Plzeň směnilo pozemky Papírenského parku za pozemek využívaný jako parkoviště, který se nachází pod budovami v areálu DEPO2015 a mají zde vzniknout bytové domy. Jakmile totiž začne s výstavbou domů, tak zároveň musí začít i s opravou Presslovy ulice a vybudováním přečerpávací stanice na splaškovou vodu. I zde bych městu doporučil určit další podmínky výstavby bytových domů. Opět by se mohlo jednat o lavičky či sportovní hřiště, které by mohly zpříjemnit okolní veřejný prostor.

Nyní následuje několik obecných doporučení. Prvotně by se měla odhalit všechna ekologická rizika, která se provádí zkoumáním a rozboru dané lokality. V případě, že by se tímto nezačalo, hrozí zde velké finanční náklady na případnou sanaci území. Možnost kontaminace lze částečně zjistit i z předchozího využívání objektu. Ekologickými riziky se rozumí taková, která jsou měřitelná a mají nepříznivý vliv obecně na přírodu či krajinu.

Dále by se měl přizvat zkušený architekt, který navrhne projekt, jenž změní vzhled dané lokality tak, aby s jeho podobou byli místní obyvatelé co možná nejvíce spokojeni. Zde bych

doporučoval uspořádat architektonickou soutěž, kde se představí jednotlivé návrhy a nad nimi by mohla proběhnout veřejná diskuse. Otázkou je ale cena takové přípravy, kdy soukromý sektor toto nebude bez finanční pomoci města řešit.

Další variantou na revitalizaci brownfieldů jsou PPP projekty, kde spolupracuje soukromý a veřejný sektor. Rizika jsou zde dle smlouvy rozdělena a developer tak nemusí odpovídat za 100% případných nezdarů. Veřejný sektor zde může pomoci při komunikaci s úřady, výkupech pozemků, řešení majetkoprávních vztahů či formou dotací.

Obecně lze říci, že ve městech je velmi cennou komoditou právě území. Území spadá do neobnovitelných zdrojů, které nám jednoho dne dojdou. V tomto ohledu je logické, že je zapotřebí začít více využívat taková území, která již neslouží svému původnímu účelu a mohly by posloužit účelu novému. Zchátralé nemovitosti jsou špatnou vizitkou města nejen pro místní obyvatele, ale také pro návštěvníky. Po rozhovoru s Janem Pichlerem je to však složitější na realizaci. Developerům se do těchto projektů nechce a bojí se jich. Je zapotřebí, aby město nějakým způsobem iniciovalo tyto podnikatele a pomohlo jim optimalizovat náklady takovým způsobem, aby se do projektů na revitalizaci brownfieldů začali sami dobrovolně pouštět. Mohlo by se jednat o dotační programy, pomoc při řešení složitých majetkoprávních vztahů či podpora při komunikaci s dotčenými úřady a orgány a při pořádání architektonických soutěží.

Veřejný prostor se k těmto brownfieldům úzce pojí, jelikož každá nevhledná či nebezpečná stavba má vliv i na své blízké okolí. Může se jednat o nepřizpůsobivé občany, kteří zde přebývají a mohou ohrožovat kolemjdoucí, nebo odpadky, které se nahromadí u těchto nemovitostí a při větrném počasí se rozletí až několik desítek metrů od zanedbaného brownfieldu. Zde uvedu příklad právě „*skleněného pekla*“, kde se nahromadilo tolik odpadu, že se postupně pomocí větru a místních obyvatel začal dostávat i mimo ohrazený prostor tohoto areálu.

V případě, že se kdokoli rozhodne pro revitalizaci jakéhokoli brownfieldu, je zapotřebí brát zřetel nejen na objekt samotný, ale také na celkovou koncepci a možnost dlouhodobého využívání. S tím souvisí i veřejný prostor, který je v tomto ohledu důležitý a ten právě rozhodne, jestli se v něm budou lidé pohybovat rádi či nikoli. Pokud by se projekt zaměřil pouze na budovu, je možné, že v horizontu několika let se zde budou řešit stejné problémy s nevyužívanými prostory. Projekt musí být napojen na funkční celek v dané lokalitě a ideálně by zde mělo dojít k veřejné diskusi s místními obyvateli, kteří v tomto ohledu mohou být nápomocni.

Závěr

První část diplomové práce je zaměřena na teoretickou stránku tohoto tématu. Jsou zde představeny pojmy jako udržitelný rozvoj, brownfieldy a jejich revitalizace a s nimi i související pojmy jako sprawl, greenfield, sanace, revitalizace, neobnovitelné zdroje a veřejný prostor.

Druhá část práce je již praktická. Jsou zde představeny dva brownfieldy na území statutárního města Plzně. Jedná se o areál DEPO2015 a bývalý autosalon Carimex. Tyto projekty jsou podrobeny analýze dle „návodu“ z Národní strategie regenerací brownfieldů. Na projekty se váží dva řízené rozhovory a dotazník s padesáti respondenty. Právě tyto rozhovory jsou dle mého názoru velice důležité.

Dotazníkové šetření nám přináší vhled do názorů, které mají obyvatelé Plzně na brownfieldy. Dotazník přinesl zajímavé popisy, výhody i nevýhody konkrétních brownfieldů. Dále nám přinesl i informaci o brownfieldu ve Třemošné, kterým jsou bývalé keramické závody.

Cílem práce je okrajové seznámení čtenářů s problematikou brownfieldů, což tato práce splňuje. Druhým a nejdůležitějším cílem práce je představit čtenářům určitá doporučení, která by mohla využít nejen města, ale také jednotliví developři. Z prvního rozhovoru vím, že pro developery je nejdůležitější zisk. Pokud jim nevychází ekonomika, tak do podobných projektů nepůjdou. Z druhého rozhovoru vím, že města se snaží podobným projektům vyjít vstříc a chtějí mít co největší zastavěnou plochu, kde však berou v potaz veřejný prostor, který je velmi důležitý. Tento cíl je tak splněn s ohledem na obecná doporučení, jež jsou aplikována i na konkrétní situace.

Práce díky rozhovorům přináší nejen doporučení, ale také zajímavé informace ohledně budoucích projektů na revitalizaci brownfieldů v Plzni. V současnosti se chystá projekt na přestavbu lokality „Mlýny“ u Americké ulice a zároveň se projednává možnost na revitalizaci a výstavbu bytových domů v prostorech bývalých kasáren v Plzni na Slovanech. Vše je zatím v začátcích, ale do budoucna to s plzeňskými brownfieldy vypadá dobře.

K revitalizaci brownfieldů je velice důležité přistupovat systematicky. Prvotně se musí určit vhodný brownfield. Po zjištění všech rizik a podmínek se může přistoupit k samotné revitalizaci. Města se snaží mapovat brownfieldy na svém území a postupně je revitalizovat. Je to pro ně velmi důležitý úkol. Žádný člověk nechce v okolí svého bydliště spatřovat budovy a areály, které lákají nepřizpůsobivé občany.

Tady je vidět, že architektonická a finanční spolupráce mezi developerem a městem je nesmírně důležitá k podpoře těchto projektů. Pokud by města využívala všech nástrojů a

možností podpory pro developery, tak bychom se v budoucnu mohli dočkat center bez brownfieldů. Jedná se například o obchody něco za něco. Město může přenechat brownfield developerovi za rozumnou cenu a podmínkou jeho revitalizace by mohlo být zkvalitnění okolního veřejného prostoru včetně přílehlé infrastruktury. Pokud by byl vlastník jiný, tak se mu může nabídnout cena o něco vyšší nebo směna za jinou budovu či prostory, které nepotřebují nutnou revitalizaci.

Při dodržení všech doporučení, zpracování podrobných analýz, přizvání odborníků a při zjištění názorů místních obyvatel věřím, že v budoucnu budou umět města efektivně a účinně řešit tato problémová místa.

Resumé

The topic of this thesis is the utilization of the potential of brownfields for sustainable development of territories. The thesis is divided into two main parts: the theoretical part and the practical part.

For the thesis, the Czech term "brownfield" (singular) and "brownfields" (plural) was chosen. The concept of brownfields and their use for sustainable development is becoming an increasingly common topic, not only for political and professional circles but also among the general public. Currently, the most discussed issue is that of large brownfields, including unused industrial areas that ceased to be used as a result of industrial development since the 19th century.

Cities and municipalities are trying to deal with these brownfields in the best way, that they can. In some cases, the sites are used for various businesses and industrial activities or, after redevelopment, as an opportunity for housing. In other cases, they continue to deteriorate, and it becomes increasingly difficult to find a use for them, as the costs of their reconstruction increase.

The first part of the thesis is theoretical, focusing on the definition of brownfields and their revitalization. This is related to sustainable development, which is described at the beginning since the rest of the work is related to it. The second chapter of the theoretical part is focused solely on brownfields and related concepts. It mentions the types of brownfields, their origin, legislation, advantages and their disadvantages. The third and final chapter of this part specializes in the revitalization of brownfields and its factors. The national brownfield database, national strategy for brownfield revitalization, and principles and recommendations for revitalizing such spaces are introduced.

The second part of the thesis is practical and consists of several sources. Firstly, two projects are presented, DEPO2015 and the former Carimex car showroom in Pilsen. Both projects also relate to the entire practical part, including the questionnaire and structured interviews. This is followed by two structured interviews. The first is conducted with my friend Jan Pichler from Pichler Reality Group. The second interview is conducted with Deputy Pavel Bosák. Both interviews provide answers to questions from a different perspective, which is a great benefit. One is the view of the city itself, and the other is the view of the developer. The interviews are essential not only for informational purposes but also for understanding public space in relation to brownfields. Furthermore, a quantitative survey is conducted for which a questionnaire with respondents is used. The questionnaire is focused on the location of

brownfields in Pilsen and the surrounding area. My theory was confirmed since each respondent knew at least one brownfield.

The thesis could be beneficial not only for cities and municipalities, but also for developers. The concluding recommendations, in my opinion, can be applied in future projects for the revitalization of brownfields. Furthermore, there is a very important relationship outlined here with public space, which is a part of brownfields and there potential revitalization.

Seznam použitých zdrojů

Seznam použité literatury

DOLEŽELOVÁ, Lucie. *Regenerace brownfieldů*. Praha: Ireas, Institut pro strukturální politiku, o.p.s., 2015, ISBN 978-80-86684-96-3.

FERBER, Uwe, Detlef GRIMSKI, Kate MILLAR a Paul NATHANAI, 2006. *Sustainable Brownfield Regeneration: CABERNET Network Report*. Nottingham: University of Nottingham. ISBN 0-9547474-5-3. ISSN 0-9547474-5-3.

KADEŘÁBKOVÁ, Božena; PIECHA, Marian. *Brownfields - jak vznikají a co s nimi*. Praha: C. H. Beck, 2009, ISBN 9788074001239.

KOLEKTIV AUTORŮ. *Technický slovník naučný*. Praha: Encyklopedický dům, 2001, ISBN 80-86044-17-3.

KRAMÁŘOVÁ, Zuzana. *Brownfield?! Proč?!*. Praha: Fakulta stavební ČVUT v Praze, katedra urbanismu a územního plánování, Thákurova 7, 166 29 Praha 6, 2014, ISBN 978-80-01-05656-1.

KRATOCHVÍL, Petr a kol. *Veřejný prostor v ohrožení?*. Praha: Artefactum, 2018, ISBN 978-80-88283-18-8.

KŘIVKA, Pavel; RŮŽIČKA, Jiří. *Ekologie a ochrana životního prostředí: odborný slovník anglicko-český a česko-anglický*. Praha: Loxia, 1999, ISBN 80-902541-0-1.

MAIER, Karel a kol. *Udržitelný rozvoj území. 1. vydání*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2012, ISBN 978-80-247-4198-7.

VLKOVÁ, Věra; POLENO, Zdeněk. *Lesnický naučný slovník*. Praha: Agrospoj, 1994, ISBN 80-7084-111-7.

Seznam použitých internetových zdrojů

COLE, Ben. *Risk management* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://searchcompliance.techtarget.com/definition/risk-management>

CZECHINVEST. *Brownfieldy* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-municipality/Podnikatelske-nemovitosti-a-brownfieldy/Brownfieldy>

CZECHINVEST. *MPO prodlužuje výzvu programu na regeneraci brownfieldů* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.czechinvest.org/cz/Homepage/Novinky/Srpen-2022/MPO-prodluzuje-vyzvu-programu-na-regeneraci-brownfieldu>.

CZECHINVEST. *Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.mpo.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/2019/8/NSRB-2019-2024.pdf>

ELEKTRONICKÝ DIGITÁLNÍ POVODŇOVÝ PORTÁL. *Online povodňová mapa ČR* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.edpp.cz/online-povodnova-mapa-cr/FERBER>, Uwe a kol. *Brownfields příručka: Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regenerací brownfields* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf

FRANTÁL, Bohumil, Josef KUNC, Eva NOVÁKOVÁ, Petr KLUSÁČEK, Stanislav MARTINÁT a Robert OSMAN. Location matters! Exploring brownfields regeneration in a spatial context (a case study of the South Moravian Region, Czech Republic). *Moravian Geographical Reports* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupné z: <http://www.degruyter.com/view/j/mgr.2013.21.issue-2/mgr-2013-0007/mgr-2013-0007.xml>

HÁJKOVÁ, Lucie. *Globální problémy -neobnovitelné přírodní zdroje* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.bgv.cz/nastenka/85-180521023540.pdf>

KUK, Michal. *Veřejné prostranství: co to je a jak ho využít?* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: https://frankbold.org/poradna/fungovani-obci-a-uradu/cinnost-obce-a-kraje/cinnost-obce-a-kraje/rada/verejne-prostranstvi-co-je-a-jak-ho-vyuzit#Co_je_ve%20veřejném%20prostranství

MAGISTRÁT MĚSTA PLZNĚ. *Ostuda Plzně zmizí, zastupitelé schválili dohodu na demolici objektu Carimex* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://plzenoviny.cz/carimex-plzen-demolice/>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Základní pojetí konceptu udržitelného rozvoje* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/regionalni-rozvoj/informace,-aktuality,-seminare,-pracovni-skupiny/psur/uvodni-informace-o-udrzitelnem-rozvoji/zakladni-pojeti-konceptu-udrzitelneho-rozvoje>.

MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU. *Národní plán obnovy – Výzva programu Regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.mpo.cz/cz/podnikani/narodni-plan-obnovy/vyzvy/narodni-plan-obnovy--vyzva-programu-regenerace-brownfieldu-pro-podnikatelske-vyuziti--268984/?fbclid=IwAR3tqvUE3wp5tfY-XtDOjU11rP-M8EXQ2SQWTAwOI1NcUXZLhCbm9U1hryI>

MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ. *Udržitelný rozvoj* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: https://www.mzp.cz/cz/udrzitelny_rozvoj

MIRAS. *Co je revitalizace?* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.mirascz.eu/faq/co-je-revitalizace.htm>

NEDVĚD, Jaroslav. *Plzeň má velký plán na proměnu areálu DEPO2015, vyjde přes půl miliardy* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: https://www.idnes.cz/plzen/zpravy/depo2015-rekonstrukce-kultura-centrum-dotace-eu-sal.A220628_082158_plzen-zpravy_vb

NEZNÁMÝ. *Anglicko-český slovník* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://slovníky.lingea.cz/anglicko-cesky>

NEZNÁMÝ. *O zkušenosti s brownfieldy se v Českém Krumlově podělí starostové i developři* [online]. [cit. 20.3.2023]. Dostupný na WWW: https://www.ckrumlov.cz/cz/obcan_konference_Brownfieldy/

PLZEŇ. *Územní plán Plzeň* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://ukr.plzen.eu/uzemni-planovani/uzemni-plan-plzen/>

PLZEŇSKÝ DENÍK.CZ. *Světovar či depo? Chtějí čtvrt* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: https://plzensky.denik.cz/zpravy_region/svetovar-ci-depo-chteji-ctvrt-miliardy-20150924.html

RADA EVROPSKÉ UNIE. *Zelená dohoda pro Evropu* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.consilium.europa.eu/cs/policies/green-deal/>

STAVITEL. *Bývalá vozovna se stala jádrem kreativního průmyslu* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.stavitel.cz/zajimave-stavby/byvala-vozovna-se-stala-jadrem-kreativniho-prumyslu/>

ÚSTŘEDNÍ KONTROLNÍ A ZKUŠEBNÍ ÚSTAV ZEMĚDĚLSKÝ. *Projekty z programu PHARE* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://eagri.cz/public/web/ukzuz/portal/o-ustavu/projekty-eu/program-phare/>

VODAFONE. *slovník pojmů* [online]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://www.vodafone.cz/uzitecne-odkazy/slovník-pojmu/podcast/>

Seznam právních předpisů a judikatury

Zákon č. 229/1991 Sb. o úpravě vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

Zákon č. 17/1992 Sb. o životním prostředí

Zákon č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny

Zákon č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu

Zákon č. 289/1995 Sb. o lesích

Zákon č. 72/2000 Sb. o investičních pobídkách

Zákon č. 248/2000 Sb. o podpoře regionálního rozvoje

Zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí

Zákon č. 254/2001 Sb. o vodách

Zákon č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech

Zákon č. 215/2004 Sb. o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje

Zákon č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek

Zákon č. 541/2020 Sb. o odpadech

Stavební zákon č. 283/2021 Sb. (účinnost od 1.7.2023 – nyní zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu)

Seznam ostatních zdrojů

ANDERLE, Leoš. *Speciál CZGBC: Proč jsou brownfieldy udržitelné?* [podcast]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://open.spotify.com/episode/3jCrzP2sghgIgGRBeHNpxq>

KAŠPAROVÁ, Tereza. *Možnosti revitalizace a využití brownfields v rozvoji města*. Praha, 2020. Bakalářská práce. Vysoká škola regionálního rozvoje a Bankovní institut – AMBIS, Regionální rozvoj. Vedoucí práce Ing. Zuzana Khendriche Trhlínová, Ph.D.

KLIMES, Jan. *Spolupráce veřejného a soukromého sektoru*. Plzeň, 2021. Bakalářská práce. Západočeská univerzita v Plzni, fakulta právnická. Vedoucí práce Ing. Milan Lindner, Ph.D.

NOVÁ, Eliška; PETR, David. *David Petr: O brownfieldy je čím dál větší zájem. Mohou zvrátit i vylidňování venkova*. [podcast]. [cit. 20.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://open.spotify.com/episode/2Cg0r95A3I2siBfyAeIjS0>

ŠPONAR, Vojtěch. *Potenciál a bariéry regenerace urbánních brownfields (příklad města Přerov)*. Olomouc, 2017. Diplomová práce. Univerzita Palackého v Olomouci, přírodovědecká fakulta, katedra geografie. Vedoucí práce RNDr. Bohumil Frantál, Ph.D.

VAIDIŠ, Martin. *Speciál CZGBC: Proč jsou brownfieldy udržitelné?* [podcast]. [cit. 19.3.2023]. Dostupný na WWW: <https://open.spotify.com/episode/3jCrzP2sghgIgGRBeHNpxq>

Seznam konzultantů

Jan Pichler ze společnosti Pichler Reality Group

První náměstek primátora města Plzně (statutární zástupce primátora) Pavel Bosák