

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

**Potenciál brownfields na úrovni měst
České republiky**

Bc. Pavel Rýdl

Diplomová práce

2020

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2019/2020

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE (projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Bc. Pavel Rýdl**
Osobní číslo: **E18848**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Ekonomika veřejného sektoru**
Téma práce: **Potenciál brownfields na úrovni měst České republiky**
Zadávací katedra: **Ústav ekonomických věd**

Zásady pro vypracování

Přestože je problematika brownfields předmětem zájmu lokální úrovně již řadu let, stále, především na úrovni malých a středních měst, není plně využit potenciál těchto podvyužitých území. Cílem této práce je ve vybraném regionu zmapovat plochy brownfields, identifikovat jejich potenciál a navrhnout opatření k jeho využití.

Osnova:

- Rešerše odborné literatury.
- Management rozvoje měst a obcí.
- Problematika brownfields.
- Zmapování brownfields ve vybraném regionu.
- Doporučení k rekultivaci vybraných brownfields.
- Formulace závěrů.

Rozsah pracovní zprávy: **cca 50 stran**
Rozsah grafických prací: **-**
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam doporučené literatury:

- BERGATT JACKSON, J. a kol. Brownfields snadno a lehce: příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí. IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2005. 78 s.
- DE SOUSA, CH. A. Brownfields redevelopment and the quest for sustainability. Amsterdam: Elsevier, 2008. 292 s. ISBN 978-0-08-045358-3.
- KADEŘÁBKOVÁ, B. a kol. Brownfields: jak vznikají a co s nimi. Praha: C.H. Beck, 2009. 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.
- MARKOVÁ, B., SLACH, O., HEČKOVÁ, M. Továrny na sny: základní desatero úspěchu při zavádění horizontálních projektů a kreativních inkubátorů a příklady dobré praxe rekonverze industriálního dědictví. Plzeň: Plzeň 2015, 2013. 64 s. ISBN 978-80-905671-3-9.
- ŠILHÁNKOVÁ, V. a kol. Rekonverze vojenských brownfields. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. 218 s. ISBN 80-7194-836-5.
- VOJVODÍKOVÁ, B. Brownfieldy – cesta od minulosti do budoucnosti. Praha: European Science and Art Publishing, 2013. 178 s. ISBN 978-80-87504-22-2.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Martin Maštálka, Ph.D.**
Ústav regionálních a bezpečnostních věd

Datum zadání diplomové práce: **2. září 2019**
Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2020**

L.S.

doc. Ing. Romana Provozníková, Ph.D.
děkanka

doc. Ing. Jolana Volejníková, Ph.D.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 2. září 2019

Prohlašuji:

Tuto práci jsem vypracoval samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využil, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byl jsem seznámen s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Beru na vědomí, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, a směrnicí Univerzity Pardubice č. 7/2019 Pravidla pro odevzdávání, zveřejňování a formální úpravu závěrečných prací, ve znění pozdějších dodatků, bude práce zveřejněna prostřednictvím Digitální knihovny Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 6.8. 2020

Bc. Pavel Rýdl

PODĚKOVÁNÍ

Tímto bych rád poděkoval svému vedoucímu práce Ing. Martinu Maštálkovi, Ph.D. za jeho odbornou pomoc, vstřícný přístup, připomínky a čas který mi při zpracování diplomové práce věnoval. Dále bych chtěl poděkovat své rodině a blízkým, kteří mi byli podporou během celého studia.

ANOTACE

Tato diplomová práce se zabývá problematikou brownfields. Dále jsou v ni porovnány databáze, které slouží k evidenci brownfields a jsou vyzdviženy jejich kladné a negativní vlastnosti. Ve vybrané obci jsou zmapovány tyto nevyužité objekty a pro některé z nich je navrženo potenciální využití.

KLÍČOVÁ SLOVA

brownfields, greenfields, revitalizace, projekt, databáze, obec Nové Město nad Metují

TITLE

The potential of brownfields on the level of cities in the Czech Republic.

ANNOTATION

The thesis deals with problematics of brownfields. Another part compares the brownfield databases and highlight their positive and negative aspects. The unused objects are charted in the selected municipality and for some kind of them is suggested a new potential use.

KEYWORDS

brownfields, greenfields, revitalization, project, database, the city of Nové Město nad Metují

OBSAH

ÚVOD	11
1 BROWNFIELDS	12
1.1 DEFINICE BROWNFIELDS	12
1.2 PŘÍČINY A DŮSLEDKY VZNIKU BROWNFIELDS	13
1.3 TYPOLOGIE BROWNFIELDS.....	19
1.4 MANAGEMENT ROZVOJE MĚST A OBCÍ	24
1.5 OBCE A BROWNFIELDS	27
2 PROCES ODSTRANĚNÍ, PŘEMĚNY A NOVÉHO VYUŽITÍ BROWNFIELDS 30	
2.1 ZÁKLADNÍ POJMY	30
2.2 NÁRODNÍ STRATEGIE REGENERACE BROWNFELDŮ.....	32
2.3 HLAVNÍ AKTÉŘI REGENERACE BROWNFIELDS	33
2.4 LEGISLATIVNÍ PODMÍNKY	35
2.5 FINANCOVÁNÍ REGENERACE BROWNFIELDS.....	35
2.6 PROJEKT REGENERACE BROWNFIELDS	39
3 DATABÁZE BROWNFIELDS V ČR	46
3.1 METODIKA DIPLOMOVÉ PRÁCE	46
3.2 KOMPARACE VYBRANÝCH DATABÁZÍ BROWNFIELDS.....	47
3.3 CHARAKTERISTIKA NOVÉHO MĚSTO NAD METUJÍ.....	57
4 NÁVRH VLASTNÍ DATABÁZE	64
4.1 IDENTIFIKACE BROWNFIELDS.....	66
4.2 BROWNFIELDSY S NÍZKÝM POTENCIÁLEM	67
5 REVITALIZACE VYBRANÝCH BROWNFIELDS	80
5.1 AREÁL BÝVALÉ TEXTILNÍ FIRMY GLASS & BONDY.....	80
5.2 BÝVALÉ KOUPALIŠTĚ.....	85
5.3 NÁVRHY A DOPORUČENÍ VYUŽITÍ OBJEKTŮ	90
6 ZÁVĚR	92
7 POUŽITÁ LITERATURA	94
SEZNAM PŘÍLOH	98

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 Zaměstnanost v ČR podle sektorů	15
Tabulka 2 Problémy způsobené existencí brownfields.....	18
Tabulka 3 Srovnání greenfields a brownfields z pohledu investora.....	28
Tabulka 4 Zainterесované osoby	33
Tabulka 5 Fáze projektu	39
Tabulka 6 Základní informace	58
Tabulka 7 Rozdělení pozemků na urbanizované a neurbanizované území dle ČSÚ.....	58
Tabulka 8 Podíl jednotlivých ploch ORP Nové Město nad Metují	59
Tabulka 9 Návrh databáze	65
Tabulka 10 Vlastní zmapované brownfields	66
Tabulka 11 Základní informace – Městská elektrárna.....	69
Tabulka 12 Základní informace – Budova bývalé mechanické tkalcovny.....	71
Tabulka 13 Základní informace – Bytový dům č.p. 150	73
Tabulka 14 Základní informace – Bývalé kasárny	75
Tabulka 15 Základní informace – Obytný dům č.p. 1125	79
Tabulka 16 Základní informace – Glass & Bondy	82
Tabulka 17 SWOT analýza areálu	84
Tabulka 18 Základní informace – Bývalé koupaliště	87
Tabulka 19 SWOT analýza koupaliště	88

SEZNAM ILUSTRACÍ

Obrázek 1 Zónování města	16
Obrázek 2 Pilíře udržitelného rozvoje	25
Obrázek 3 Investiční průběh revitalizace.....	38
Obrázek 4 Ganntův diagram	45
Obrázek 5 Národní databáze brownfields.....	48
Obrázek 6 Databáze Královéhradeckého kraje.....	52
Obrázek 7 Databáze Jihomoravského kraje.....	54
Obrázek 8 Databáze města Brna	56
Obrázek 9 Správní obvod ORP Nové Město nad Metují.....	57
Obrázek 10 Struktura strategické části	62
Obrázek 11 Poloha bývalé městské elektrárny	68
Obrázek 12 Městská elektrárna.....	68

Obrázek 13 Poloha budovy bývalé mechanické tkalcovny	70
Obrázek 14 Budova bývalé mechanické tkalcovny	70
Obrázek 15 Poloha bytového domu č.p. 150	72
Obrázek 16 Bytový dům č.p. 150	72
Obrázek 17 Poloha bývalých kasáren	74
Obrázek 18 Bývalé kasárny	74
Obrázek 19 Poloha kruhové cihelny	76
Obrázek 20 Kruhová cihelna	76
Obrázek 21 Poloha obytného domu č.p. 1125	78
Obrázek 22 Obytný dům č.p. 1125	78
Obrázek 23 Poloha bývalého textilního areálu	80
Obrázek 24 Mapa areálu s fotografiemi jednotlivých objektů	83
Obrázek 25 Poloha bývalého koupaliště	85

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 Zaměstnanost v ČR podle sektorů	14
Graf 2 Počet brownfieldů v Národní databázi k 1.4. 2020	49
Graf 3 Statistika investorských poptávek 2016–2017	50
Graf 4 Brownfields dle předchozího využití k 1.4. 2020	50
Graf 5 Vývoj urbanizovaného území a počtu obyvatel	59
Graf 6 Vývoj urbanizovaného území a počtu obyvatel	60
Graf 7 Vývoj míry nezaměstnanosti	61

SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK

CABERNET	Concerned Action on Brownfield and Economic Regeneration
CI	CzechInvest
ČR	Česká republika
EC	Environment and Climate Change Canada
EIA	Enviromental Impact Assessment
EPA	Enviremonetal Protection Agency
EU	Evropská unie
JHMK	Jihomoravský kraj
NSRB	Národní strategie regenerace brownfieldů
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
ORP	Obec s rozšířenou působností
SEA	Strategic Enviromental Assesment

ÚVOD

Stejně jako většina měst s průmyslovou tradicí, tak i Nové Město nad Metují disponuje významným počtem objektů, které již ztratily své původní využití, v současné době jsou pouze částečně využívány, avšak ve značném množství případů pouze chátrají a nemají využití. Tyto plochy tvoří pro města problém, který se snaží řešit, ale ve většině případů nejsou úspěšná.

Česká republika začíná vnímat problém těchto nevyužívaných objektů po roce 1989. Tento rok je spojen s privatizací a strukturální proměnou politického systému. V důsledku toho zůstávají na spoustě místech opuštěné průmyslové a zemědělské areály, armádní objekty či výrobní haly. Všechny tyto objekty nesou souhrnné označení brownfields.

V první části diplomové práce je vymezen pojem brownfield, jak ho definují různé země, příčiny a důsledky vzniku, rozdělení na jednotlivé typy dle různých kritérií a jak jsou nevyužívané objekty vnímány z pohledu měst a obcí. Dále jsou vysvětleny důležité pojmy související s procesem odstranění, přeměny a nového využití brownfields, financování jejich regenerace a obecný postup regenerace brownfieldu.

Druhá část se zabývá mapováním vybraných databází na úrovni státu, krajů či dokonce města. Zároveň jsou u těchto databází ukázány pozitivní a negativní stránky. Dále je vybrána obec, konkrétně Nové Město nad Metují, která je charakterizována. Důvodem zvolení této obce je fakt, že se v ní nachází velký počet neřešených chátrajících objektů. Poté je již představen samotný návrh databáze za využití znalostí získaných z jejich předchozího mapování. Databáze obsahuje silné stránky zmapovaných databází a vylučuje ty negativní.

Po navržené databázi již probíhá i samotné mapování opuštěných objektů v Novém Městě nad Metují. Proběhla postupná návštěva objektů, které se jeví jako nevyužívané a chátrající. Po ověření informací z internetu byly jednotlivé objekty zapsány do tabulky včetně základních informací o nich. Dále byly vybrány ty, které se jeví jako nejvhodnější k případné revitalizaci. Prvním z nich je bývalý areál textilní firmy Glass & Bondy, včetně chátrající Bondyho vily. Druhým vybraným brownfieldem je bývalé koupaliště, po jehož obnovení marně volají občané obce již několik let. Pro tyto brownfieldy je provedena základní charakteristika, popsán historický vývoj areálu a jejich současný stav. Dále jsou vyplněny informace dle předchozího návrhu databáze. Na závěr je vytvořena SWOT analýza se zdůvodněním výběru tohoto brownfieldu k revitalizaci. Pro zbylé brownfieldy jsou již pouze vyplněny informace do návrhu databáze. K brownfieldům, které se jeví jako nejvhodnější k revitalizaci je navrženo a doporučeno případné budoucí využití těchto objektů.

1 BROWNFIELDS

Termín je převzat z anglického jazyka a obecně se do češtiny nepřekládá. Představuje staré, nevyužívané nebo ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové plochy. Problémem je, že často mají deprimující dopad na obyvatele daného území, ve kterém se brownfield nachází.

1.1 Definice brownfields

Pro brownfield není jednotná definice, proto zde budou vypsány ty, které jsou v poslední době používány nejčastěji. Co se týče Evropy, tak se zde nejvíce používá definice instituce Concerned Action on Brownfield and Economic Regeneration (CABERNET).

Podle CABERNETU jsou brownfielDEM lokality, které splňují tyto podmínky:

- jsou ovlivněny předchozím využitím nebo jejích okolím,
- jsou opuštěné nebo nedostatečně využívané,
- nachází se v plně nebo částečně rozvinutých urbanizovaných oblastech,
- vyžadují intervenci, aby je bylo možné znovu využívat,
- mohou mít problémy s kontaminací. (Ec.europa.eu, 2010)

Ve Spojených státech je využívána definice agentury U.S. Enviromental Protetction Agency (EPA). Od roku 2002 je definice dána federální zákonem v tomto znění: „*Jedná se o skutečné vlastnictví, jehož expanze, přestavba či opětovné využití může být komplikováno přítomností nebo potenciální přítomností nebezpečných látek, znečišťujících látek nebo kontaminací.*“ (Epa.gov, 2017)

Environment and Climate Change Canada (EC) definuje brownfield: „*Jako vlastnictví, které je opuštěné, nečinné nebo nevyužívané komerčně či průmyslově (typicky nacházející se v městských oblastech), kde minulá opatření způsobila kontaminaci životního prostředí, ale zároveň je zde stále potenciál pro obnovu či jiné ekonomické využití.*“ (Canada.ca, 2016)

V České republice definuje například Agentura CzechInvest: „*Pojem chápe jako nemovitost (území, pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívaná, zanedbaná, případně kontaminovaná a nelze ji vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces regenerace. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity.*“ (BrownfielDy.eu, 2018)

Další používanou definicí je definice Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Ministerstvo pro pojem brownfield využívá ekvivalent „deprimující zóna“ a chápe ji jako: „*Veškeré pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji původní funkci nebo*

jsou nedostatečně využité. Tyto nemovitosti jsou ekonomicky a fyzicky deprimující pro své okolí i pro sebe samotné.“ (Brownfieldy.eu, 2018; Epa.gov, 2017)

Obecně je možné brownfields označit za budovy, které postupně ztrácejí nebo již ztratily své původní funkční využití. Obvykle se nachází poblíž sídelních útvarů (v centru nebo na okraji), dosahují větší rozlohy a převážně jsou ekologicky zatížené. Týká se to především bývalých průmyslových areálů, krajín poškozených těžbou a mezi brownfields je možné zařadit i opuštěné vojenské komplexy. Stejně tak je možné zařadit i zemědělské areály, např. velkokapacitní kravíny, seníky, silážní jámy apod.

Nemovitosti typu brownfields mohou představovat zásadní problém a překážku pro rozvoj obcí, měst i celých regionů směrem k udržitelnosti. Mezi hlavní znaky patří složité majetkoprávní vztahy, zdevastované výrobní či jiné budovy, zmíněná ekologická zátěž, která může být způsobena cizorodými a toxickými látkami. Tato zátěž poté vede ke kontaminaci půdy, podzemní a povrchové vody i stavebního objektu. Ve spoustě případů slouží brownfields jako zakázané skládky odpadů, které obsahují nebezpečný odpad pro člověka. Významným rizikovým odpadem jsou především vysloužilé části strojího a technologického vybavení, které mohou obsahovat náplně s chemickými sloučeninami. (Ec.europa.eu, 2010)

Pravým opakem pojmu brownfields jsou greenfields – v ČR se pro ně ustálil pojem „zelená louka“. Greenfield je urbanistický pojem pro území, které doposud nebylo zastavěno a je využíváno jako zemědělská půda či je ryze přírodní plochou. Je tedy zřejmé, že pro podnikatele je daleko snadnější investovat do greenfieldu, jelikož se s tím pojí menší náklady i rizika. Určitě je tato investice i rychlejší než revitalizace brownfields. Na druhou stranu si tím podnikatel nezíská velkou oblibu u obyvatel města, kterým zastaví další část přírody. Zároveň by měl být kladen důraz, aby případná investice do greenfields zapadala do koncepce města či venkovské oblasti. (Rozvoj.krkonose.eu, 2012)

1.2 Příčiny a důsledky vzniku brownfields

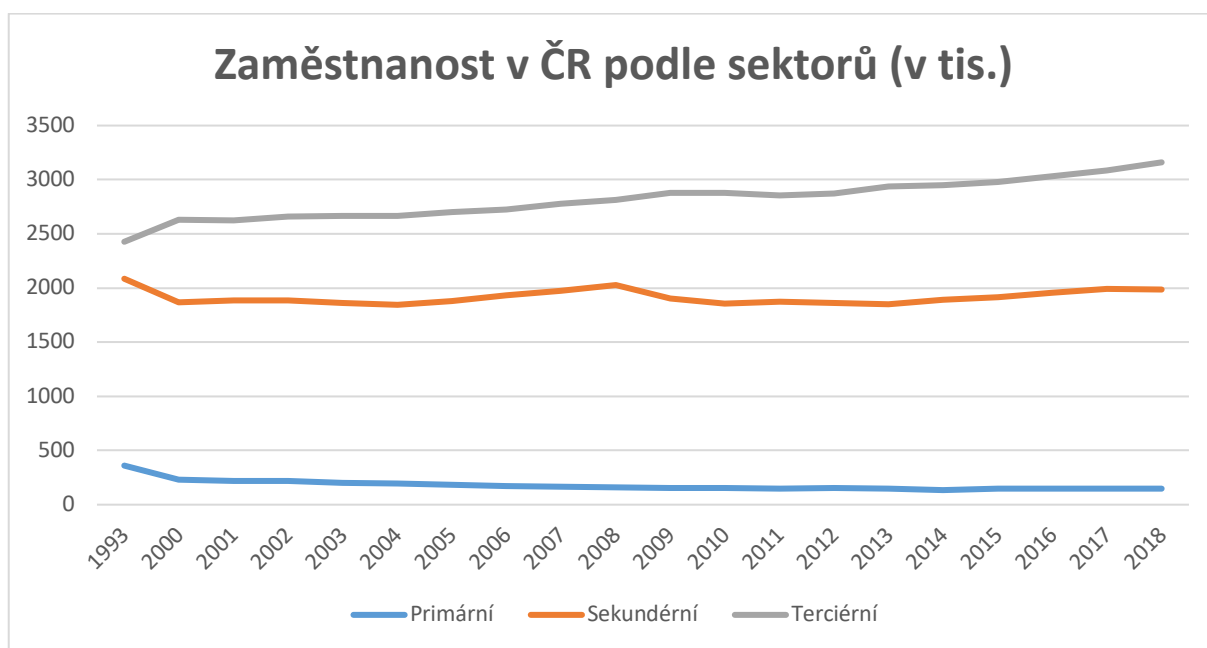
Již z definice vyplývá, že příčinou vzniku brownfields je, že daný objekt není v současné době využíván k účelu, pro který byl postaven, popřípadě je využíván v omezené podobě a budova postupně chátrá. Problém vzniku brownfields je ve vyspělých zemích obecně vnímán již od konce 70.let 20. století, co se týče měst a urbanizovaných území. V širším pojetí navazuje na zákonitosti kompaktního města a udržitelného rozvoje. V ČR se začíná sledovat problematika brownfields až od 90.let 20. století, tedy s pádem komunismu. Kvůli zastaralým technologiím a pomalé adaptaci na nové ekonomické podmínky nebo i zahraniční

konkurenci v podobě levné pracovní síly, vzniká na území ČR spousta opuštěných průmyslových areálů. Daná problematika je úzce spojena se suburbanizací a restrukturalizací ekonomiky a průmyslu.

Za hlavní důsledek vzniku brownfields je především považována výše zmíněná restrukturalizace ekonomik, která je spojena se změnou podílu sektorů na tvorbě hrubého domácího produktu. Ve vyspělých tržních ekonomikách dominoval sekundární sektor do poloviny 20. století, v ekonomikách centrálně řízených až do přelomu tisíciletí a v některých dokonce až do současnosti. (Ur.cz, 2009)

První sektor, který pocítil přesun pracovních sil, byl sektor primární (těžký průmysl, zemědělství, lesnictví, rybolov). Tyto pracovní síly se přesunuly do sekundárního (stavebnictví, průmysl) a následně do terciárního sektoru národního hospodářství (služby, veřejná doprava a obchod). Ve 20. století se začíná rozlišovat terciární sektor na sektor kvartérní (věda a výzkum) a kvintérní (vědci, odborníci, vládní úředníci).

Graf 1 Zaměstnanost v ČR podle sektorů



Zdroj: Vlastní zpracování, data [8]

Tabulka 1 Zaměstnanost v ČR podle sektorů

	Zaměstnanost v ČR podle sektorů																			
	1993	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Primární	360,6	231,8	217,5	219,2	203,5	193,0	181,0	173,8	167,3	160,1	153,0	151,4	146,2	151,6	148,1	134,3	146,2	149,0	146,2	148,2
Sekundární	2085,9	1869,0	1886,4	1886,9	1864,9	1845,0	1881,8	1931,2	1973,7	2026,0	1904,6	1856,4	1871,0	1863,1	1851,4	1890,2	1915,9	1957,8	1989,4	1985,2
Terciární	2427,0	2630,8	2623,9	2658,8	2664,8	2668,6	2701,2	2723,0	2780,9	2816,4	2876,7	2877,4	2855,2	2875,4	2937,6	2949,8	2979,8	3031,8	3086,0	3160,4

Zdroj: Vlastní zpracování, data [8]

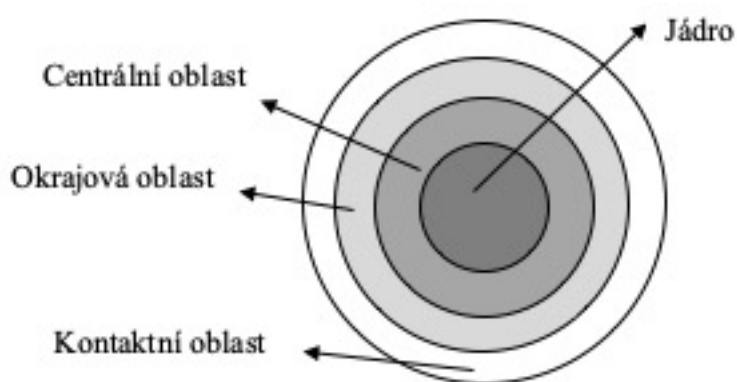
Na grafu č.1, případně v tabulce č.1 je možné vidět vývoj zaměstnanosti v ČR podle sektorů zachycený od roku 1993 do 2018. V rámci zjednodušení je dělení pouze základní, na tři sektory. Vývoj bohužel silně ovlivňují dvě významné události. Tou první je ekonomická krize, která v roce 2008 zasáhla celý svět, včetně ČR. Je možné vidět, že rostoucí trendy byly v roce 2008 výrazně omezeny či úplně odbourány. Naopak klesající trendy byly krizí ještě více posíleny. Druhou událostí je změna mezinárodního členění k 1.1.2008. Dříve používanou NACE Rev. 1 nahradila klasifikace NACE Rev. 2. Proto údaje do roku 2010 mohou být lehce zkreslené.

I přes tyto komplikace je z grafu č.1 patrné, že dochází ke zmíněnému přesunu pracovních sil, kdy k největšímu přesunu došlo v terciárním sektoru. K roku 1993 v něm pracovalo 2,4 milionů osob, tedy přibližně 50 % veškerého ekonomicky aktivního obyvatelstva. K roku 2018 je tomu již 3,2 milionů osob a poměr činí 60 % ekonomicky aktivního obyvatelstva. Do sektoru služeb přibýlo tedy 800 tisíc osob za 25 let vývoje. Tento vývoj nebyl ani nijak výrazně zasažen krizí, došlo spíše ke stagnaci než k propadu. Co se týče sekundárního sektoru, k výrazné změně ve vývoji nedošlo. ČR je stále hodně industriálně zaměřená, což dokazuje i vývoj grafu. V tomto sektoru pracovalo 2,1 milionu osob k roku 1993. Postupně docházelo k lehkému snižování, ale trend spíše osciluje kolem hodnoty 2 miliony. Avšak procentuálně ke snížení došlo. V roce 1993 bylo zaměstnaných téměř 43 % a k roku 2018 je to 37,5 %. Největší propad v počtu pracujících se týká primárního sektoru. V roce 2018 v něm bylo zaměstnáno pouhých 148 tisíc osob oproti roku 1993, kdy v něm pracovalo 361 tisíc. Došlo tedy k propadu o 59 % a poměr klesl o téměř pět procentních bodů na 2,8 % zaměstnaných v ČR.

Pojem suburbanizace je odvozen z angličtiny, kde „*suburb*“ znamená předměstí. Suburbanizace je proces rozšiřování měst, přesunu obyvatel, jejich aktivit a některých městských funkcí z centra města do zázemí. Je to typický proces, který je možný zaznamenat jak u většiny měst vyspělých zemí, tak v historickém vývoji našich měst. Obyvatelé metropolitních měst raději osidlují předměstí z důvodu vyšší kvality života a zdravějšího prostředí. Do práce spíše volí dojíždění automobilem či městskou hromadnou dopravou. Suburbanizační tendence vytěsňují z center měst průmyslové areály za jejich administrativní

hranice. Dále z center mizí administrativní budovy i původní bytová zástavba. Hranice měst se neustále rozšiřují a zmenšuje se nezastavěné území. Důsledkem je vznik brownfields v centrech měst po zrušených nebo nepotřebných objektech veřejné správy, škol, věznic, nemocnic, ale hlavně po objektech průmyslové výroby.

Se suburbanizací je spojen pojem desurbanizace, pro který je typické situování aktivit města do jeho okolí, úbytek obyvatel ve vnitřním městě a populační stagnace předměstí. Oba dva pojmy znázorňují zpustošení a úpadek vlastního města, především jeho centrální oblasti. Z tohoto důvodu by se měla věnovat zvýšená pozornost všemu, co podněcuje tyto negativní trendy a měl by být zvolen komplexní přístup při jejich eliminaci. (Šilhánková, 2006)



Obrázek 1 Zónování města

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Šilhánková, 2006 str. 17)

Na obrázku č. 1 je zachyceno rozdělení města do jednotlivých zón. Zóny mají odlišnou dobu vzniku, funkci, prostorovou a provozní strukturu, jinou míru využití území. Velikost zón se odvíjí od rozlohy a intenzity růstu města během průmyslové éry.

Jádro je nejstarší a nejkompaktnější. Tvoří ho původní město, obvykle vzniklé ve středověku. V současnosti zde bývá umístěno zejména celoměstské a administrativně – správní centrum s restrikcemi, které vyplývají z vlastností těsné a kompaktní zástavby. V jádru města se obvykle nachází kulturní, výtvarné, historické a památkové budovy, proto bývá centrum chráněno proti negativním vlivům dopravy a nevhodným stavebním zásahům. Volné, nevyužité plochy a objekty se zde obvykle dlouhodobě nenacházejí, napříč značné hodnotě a atraktivitě pozemků v jádru.

Centrální oblast pojímá původní předměstskou zástavbu a bývalá samostatná sídla, která byla k městu přičleněna nebo zde vznikla převážně v 19. století. Velikost jednotlivých úseků města se odvíjí obvykle od rozvoje v době industrializace. Často touto oblastí vede železniční

trať, která rozdělovala město na rezidentní (přednádražní) a industriální (zanádražní) část. Dále kolem železnice vznikaly neuspořádané komplexy s provozními a hygienickými závadami a dělnická sídliště, které absolutně nezapadaly do koncepce města. V těchto prostorech posléze vznikla většina průmyslových brownfields. Nachází se zde řada nezastavěných ploch, neudržovaná území dřívější dělnické zástavby a další nevyužitá místa kolem dráhy. Jejich poloha bývá často velice atraktivní vzhledem ke struktuře města.

Na centrální oblast navazuje oblast okrajová a prolíná se s ní. Má nejnižší intenzitu zastavění, převažují obytné funkce a zpravidla se vyznačuje vysokým podílem volné zástavby. Vnější okraj je vymezen administrativní hranicí města. Především průmyslová brownfields se nachází podél železničních tahů.

Kontaktní oblast se nachází za administrativními hranicemi města a může mít rozdílnou provázanost s městem. Tuto provázanost tvoří:

- intenzivní městské vztahy, území tvoří s městem sídelní celek,
- intenzivní městské vztahy na úrovni městského regionu,
- spád za prací a vybavením do centra vyššího stupně,
- venkovské území. (Šilhánková, 2006 str. 18)

Oblast je jak prostorem expanze městského blaha, tak prostředím nové suburbánní struktury rezidenčního a komerčního charakteru, nachází se v ní nové průmyslové zóny nebo logistická centra apod.

Problémy vzniklé existencí brownfields

Problémy a důsledky dlouhodobého chátrání brownfields zanechávají stopy především na životním prostředí, tedy v ekologické oblasti. Ovšem problémy se netýkají pouze ekologické oblasti, nýbrž i dalších okruhů. Jednotlivé oblasti a jejich konkrétní příklady jsou zachyceny v tabulce č. 2.

Tabulka 2 Problémy způsobené existencí brownfields

Problémy způsobené existencí brownfields		
<p>Ekonomické</p> <ul style="list-style-type: none"> • zhoršení podnikatelského klimatu • ztráta atraktivity území pro investory i obyvatelstvo • ztráta atraktivity území pro návštěvníky (ohrožení rozvoje cestovního ruchu) 	<p>Finanční</p> <ul style="list-style-type: none"> • pokles daňové výtěžnosti, ztráta daňové základny, • pokles výnosu z místních poplatků • pokles mimořádných příjmů municipalit (např. sponzorských darů) • zmenšení objemu místních rozpočtů, riziko schopnosti financovat stávající veřejné statky 	<p>Ekologické</p> <ul style="list-style-type: none"> • ekologické škody • znečištění horninového prostředí a podzemních vod • kontaminace staveb a technické infrastruktury
<p>Územní</p> <ul style="list-style-type: none"> • deprivace okolí • podporování nové výstavby (urban sprawl) 	<p>Sociální aspekty</p> <ul style="list-style-type: none"> • vyšší nezaměstnanost • sociální degradace • potřeba sociálních dávek • zvýšení kriminality 	

Zdroj: vlastní zpracování dle (Kadeřábková, 2009 str. 2)

Samotný úpadek firem přináší jak pro jejich zaměstnance, okolní obyvatelstvo, tak samozřejmě i pro veřejnou správu množství problémů. Ovšem za ty významné jsou považovány problémy, které mají sekundární dopady na širší okolí a zasahují do fungování ostatních segmentů ekonomiky. Patří sem např. pokles obslužnosti a přesměrování dopravních toků, které mají v kombinaci s případným poklesem příjmů místního obyvatelstva negativní dopad na místní síť služeb, především na obchody a restaurace. Při dlouhodobém působení bude docházet k degradaci ekonomické a sociální struktury místa či oblasti.

Logicky lze předpokládat, že nositelem problémů spojených s brownfielddy jsou samotní majitelé. Jejich přístup k vyřešení problematiky bývá často odlišný, ale je důležité si uvědomit, že brownfielddy zatěžují celou společnost. Takto neřešené chátrající objekty odrazují investory, snižují hodnotu okolního majetku a způsobují pokles ekonomického rozvoje. Proto by neměli nést veškerou odpovědnost majitelé, ale mělo by docházet k zapojení místní komunity, města a jeho samosprávy. (Jackson, 2010)

K vyřešení problematiky brownfields je zapotřebí důkladná analýza a hledání správných postupů, kdy dochází ke skloubení všech výše zmíněných hledisek v tabulce č.2. Brownfields se díky tomu stávají jedním z tematických priorit regionálního rozvoje na místní úrovni. Regionální politika, která je zaměřena na národní úroveň, se zaměřuje na revitalizaci velkoplošných území (např. vojenské prostory nebo území postižená těžební činností). Problém si samozřejmě uvědomuje i ČR, které ho pomáhá řešit Národní strategie regenerace brownfieldů pro rok 2019–2024. (Kadeřábková, 2009)

Očekávané dopady související s regenerací brownfields dle NSRB 2019–2024:

- zlepšení podnikatelského prostředí,
- synergické efekty vyplývající z koordinace všech zainteresovaných stran – může se jednat o vznik spolupráce mezi veřejným a soukromým odvětvím. Jednotlivé strany přináší do tohoto partnerství něco jiného, nového, co může projekt významně posunout, navíc je možné využít nových příležitostí, které nabízí spolupráce sektorů,
- rozšíření odborných znalostí, jednodušší sdílení v rámci mezinárodní praxe a podpora vzdělávání,
- mobilizace privátního kapitálu a dosažení multiplikačních efektů – každá koruna z veřejných zdrojů, může přinést několikanásobně vyšší počet investovaných korun ze sektoru soukromého,
- zlepšení ŽP odstraňováním starých ekologických zátěží,
- vylepšení image ČR vedoucí k růstu turistického ruchu,
- vliv na prevenci a snížení kriminality,
- příliv přímých zahraničních investic,
- růst HDP v dlouhém období,
- vznik nových pracovních míst. (Mpo.cz, 2019)

1.3 Typologie brownfields

Existuje celá řada různých hodnotících kritérií, dle kterých je možné brownfields zařadit do jednotlivých kategorií. Určení typologie lze charakterizovat jako výchozí stav, sloužící pro rozhodování, jaký způsob regenerace brownfields bude ten nejvhodnější.

Podle rozsahu

Jedná se o nejjednodušší dělení brownfields do 4 podskupin podle velikosti:

- malé (do 1 ha),
- středně rozsáhlé (do 10 ha),

- velmi rozsáhlé (do 100 ha),
- obzvláště rozsáhlé (v řádech km²).

Podle majetkoprávních vztahů (vlastnictví)

Při regeneraci těchto brownfields vzniká otázka, zda objekt patří do soukromého nebo veřejného vlastnictví. Proto je možné rozdělit brownfields dle majetkoprávních vztahů:

- obec,
- stát,
- fyzické osoby,
- právnické osoby,
- ostatní.

Podle polohy v urbánní struktuře

Na základě umístění brownfields vzhledem k městu jsou rozděleny do pěti podskupin:

- zastavěné území měst – v centrální části města,
- zastavěné území měst – ve větší vzdálenosti od městských center,
- příměstské zóny,
- okrajové části malých obcí a vesnic,
- mimo urbanizované území.

Podle původní funkce

Toto členění dělí objekty podle jejich původního využití:

- **armádní „brownfields“** – u nás se jedná se o lokality, které opustila sovětská vojska v roce 1991 a oblasti související s rušením vojenských posádek Armády ČR. Po těchto událostech zde zůstaly zčásti použitelné, vybavené objekty a zčásti vybydlené, zdevastované bytové domy. Konkrétně se jedná o objekty kasáren, letiště, skladiště, bunkry a opevnění, sklady s výbušninami apod. Avšak největší rozsah tvoří armádní prostory a místa se zásadními ekologickými zátěžemi. Dalšímu využití zde brání nejenom kontaminace, ale také výskyt nebezpečných látek a materiálů, včetně munice.
- **zemědělské „brownfields“** – mezi nejčastější zemědělské brownfields patří prostory bývalých Jednotných zemědělských družstev (JZD). Nachází se v nich stáje dobytka, garáže, skladovací haly, venkovní silážní plochy, menší kancelářské prostory apod. Charakterizuje je velmi nízký investiční potenciál, často se jedná o kontaminované plochy, které bývají součástí vesnic a bez finančních dotací jsou v podstatě nevyužitelné.

- **průmyslové zóny** – vznik těchto brownfields je spojen se změnou orientace českého průmyslu, který se odklonil od prvotní průmyslové výroby k produkci spotřebního zboží, automobilů, informační a komunikační techniky.
- **administrativní objekty** – část tvoří budovy, na jejichž chod a údržbu nedisponuje město dostatkem financí a nepodařilo se pro ně najít nového majitele. Zbylou část představují budovy, které vznikají při rychlých proměnách strukturálního a funkčního uspořádání urbanizovaného území. V ústředních oblastech větších měst jsou privatizované původně obytné domy přestavovány k nebytovým účelům a mohou sloužit jako kancelářské nebo komerční prostory, které jsou poté nabízeny firmám nebo jednotlivcům. Časem se pak ukáže, že těchto budov je v současnosti nadbytek a obyvatelům spíše chybí prostory k bydlení či řetězec maloobchodů. Případné zájemce mohou odrazovat i ceny nájmu a vysoké náklady spojené s lokalitou nacházející se na tzv. „lukrativní adrese“, proto budou často své firmy přemísťovat do předměstských částí měst.
- **rezidenční „brownfields“** – jedním z důvodů, proč vznikají rezidenční brownfields, je stěhování obyvatel za prací z menších obcí a měst. Rodinné domy prvotních majitelů poté chátrají, jelikož jsou využívány pouze přechodnému nebo rekreačnímu pobytu. Dále sem patří bytové domy se silně zastaralým bytovým fondem, kdy jejich vlastníci nedisponují dostatečnými finančními prostředky, které by mohli použít k rekonstrukci bytu. Potenciálně ohroženou skupinou jsou také velká sídliště panelových domů, jejichž životnost se blíží ke konci. Ve veřejných rozpočtech pro ně není dostatečné množství finančních prostředků na jejich opravy. Důsledkem může být postupné vybydlení panelových sídlišť a jejich přeměna v brownfields. Mezi rezidenční budovy je možné zařadit i zámky a hrady, které se ještě neproměnily ve zříceniny.
- **důlní, těžební** – u tohoto typu brownfields trvá revitalizace podstatně nejdéle. Často se jedná o velice rozsáhlé areály vzniklé ukončením těžby v povrchových či podpovrchových dolech. K sanaci prostředí je zapotřebí jak vysokých nákladů, tak i několikaleté periody přírodních procesů vedoucích k obnově přirozených ekosystémů.

Podle ekologické zátěže

Je velmi důležité věnovat pozornost bezpečnosti u těchto objektů v souvislosti s ekologickým dopadem. Brownfields je možné dělit:

- **bez ekologické zátěže** – brownfields, u kterých nebyla prokázána ekologická zátěž v rámci jejich ekologické analýzy. Pro investory jsou nejčastěji první volbou, protože zde nejsou očekávané vysoké náklady na asanaci území,
- **s předpokládanou ekologickou zátěží** – objekty, u kterých zatím nebyla potvrzena ekologická zátěž, avšak je u nich předpokládána,
- **s ekologickou zátěží** – u této kategorie již byl prokázán určitý stupeň ekologické zátěže. Pokud se investor rozhodne využít tyto objekty, musí počítat s vysokými náklady na asanaci, bez které by projekt nemohl vzniknout.

Podle možnosti nového využití

Podle možnosti nového využití je možné brownfields rozdělit do tří skupin. První skupinou jsou pozemky, pro které lze najít nové využití v rámci působení tržních mechanismů. Dále to jsou pozemky, na které musí být použity veřejné finanční prostředky, aby pro ně bylo nalezeno nové využití. V poslední řadě to jsou pozemky, u kterých musí být provedena rekultivace, protože nemají nové využití. (Šilhánková, 2006)

Podle ekonomické atraktivity

Ekonomická atraktivita území je dána několika faktory. Mezi ty nejdůležitější patří především umístění lokality, výše vlivu poškození objektu a zóny včetně zhodnocení výdajů na ekologické odstranění znečištění. Dalšími důležitými faktory jsou sociální úroveň, dosažené vzdělání obyvatelstva a možnost propagace dané oblasti. Jednotlivé nevyužívané lokality jsou rozděleny dle možnosti ekonomiky financovat tyto projekty za pomoci peněz soukromých investorů či státu jako regulátora trhu. Co se týče dělení atraktivity, mají na ni země lehce odlišné pohledy. Níže se podíváme na dělení v České republice, USA, Německu a ve Francii. (Kadeřábková, 2009 str. 8)

V rámci České republiky je atraktivita rozdělena do pěti kategorií:

- **projekt s nulovou bilancí** – tento typ brownfields je velmi dobře situován, je lukrativní pro investory již díky svému umístění a nepotřebuje další investice veřejného sektoru. I když nejsou investice zapotřebí, je možné poskytnout nepeněžní

intervenci, která může zlepšit úroveň předností místní komunity. V angličtině se pro tento typ nemovitosti používá označení whitefields.

- **projekt s mírnou podporou** – poloha těchto brownfields již není tak exkluzivní jako v předchozím případě. Projekty obvykle vyžadují silnou veřejnou podporu a intervence. Nebýt veřejných zdrojů, projekt by se pravděpodobně nemohl vůbec uskutečnit. Vzniká zde nákladová mezera projektu a pro její pokrytí je zapotřebí podpory v nefinanční podobě či ve formě veřejných prostředků. Běžný poměr soukromých a veřejných investic je 5:1, tj. pokud je investována do projektu jedna koruna z veřejných prostředků, měla by být výše soukromé investice nejméně pět a více korun. Právě tento poměr je považován za jeden z hlavních indikátorů efektivnosti veřejných finančních intervencí. Dalším pozorovaným indikátorem je např. počet nově vzniklých pracovních míst. I pro tento typ nemovitosti má angličtina svůj výraz – greyfields.
- **nekomerční projekty** – do této skupiny patří lokality a nemovitosti, které jsou rozvíjeny kvůli ochraně ŽP nebo k naplnění sociálních cílů. V tomto prostředí je nutno počítat s vyšší intervencí veřejných prostředků. Obvykle je tento poměr 1:1 až 1:4. Pro projekty je vhodné využívat dotací strukturálních fondů.
- **nebezpečné projekty** – brownfields tohoto typu se většinou nachází v havarijním stavu ohrožující lidské zdraví a ŽP. Pokud není možné najít původce škody, jsou odstraňovány z veřejných prostředků daňových poplatníků.
- **ostatní projekty** – velké množství objektů nespadá do žádné z výše uvedených kategorií. Jedná se o objekty vyskytující se v nekomerčních oblastech a je velice pravděpodobné, že se pro ně v dlouhodobém horizontu nenajde funkční využití. Příčinou je převaha nabídky nad poptávkou. Řešení problematiky těchto objektů bude vyžadovat tvorbu zvláštního projektu, který bude převážně zaměřen na navrácení pozemků do nezastavěných ploch s přírodním charakterem.

Klasifikace využívaná v USA dělí brownfields z hlediska ekonomické proveditelnosti regenerace na tři základní okruhy:

- **ekonomicky životaschopné** – plochy či areály, které se vyznačují vysokou návratností, která výrazně převyšuje náklady spojené s regenerací a odstraněním starých zátěží, tudíž v očích investora představují vynikající příležitost k dosažení zisku. Především se jedná o dobře umístěné lokality v atraktivních oblastech, jako jsou širší centra obcí.

- **částečně návratné** – plochy, které za stávajících podmínek nebude soukromý investor vyhledávat, neboť návratnost investic nepokryje vynaložené náklady. Lokality jsou poměrně dobře umístěné, avšak hůře konkurují nezatíženým lokalitám. Jejich přeměnu může zařídit sdružení soukromých a veřejných prostředků. Spoluúčast veřejného a soukromého prostoru se pohybuje v rozmezí 1:1 až 1:10.
- **nenávratné** – u tohoto typu je velmi nízká pravděpodobnost na přirozenou regeneraci, jelikož se zde nachází nadměrné množství ekologické zátěže. Dekontaminace a revitalizace představuje poměrně vysoké náklady.

V Evropě se využívá klasifikace prosazená v Německu a Francii. Tato klasifikace odhlíží od čistě ekonomické návratnosti a zdůrazňuje rozvojový potenciál lokalit. Nejdřív se podíváme na klasifikační dělení v Německu:

- **samostatně rozvojové** – oblasti s vysokou hodnotou pozemku, nízkými výdaji na jejich úpravu pro opětovné využití a nevyžadují téměř žádné investice,
- **pasivně rozvojové** – jedná se o lokality, které mají specifický rozvojový potenciál. Investice představují pro soukromý kapitál riziko, které je možné snížit veřejnými prostředky,
- **nerozvojové** – areály a lokality, které v dohledné budoucnosti nemají žádný rozvojový potenciál. (Kadeřábková, 2009 str. 10)

Francie využívá následující členění brownfields:

- **samostatně rozvojové** – areály či plochy, které v krátkodobém nebo střednědobém horizontu samy naleznou nové využití,
- **pasivně rozvojové** – nové využití a rozvoj těchto lokalit je třeba plánovat a také částečně zainvestovat z veřejného rozpočtu,
- **nerozvojové** – nové ekonomické využití není možné nalézt. Strategií Francie je jejich rekultivace.

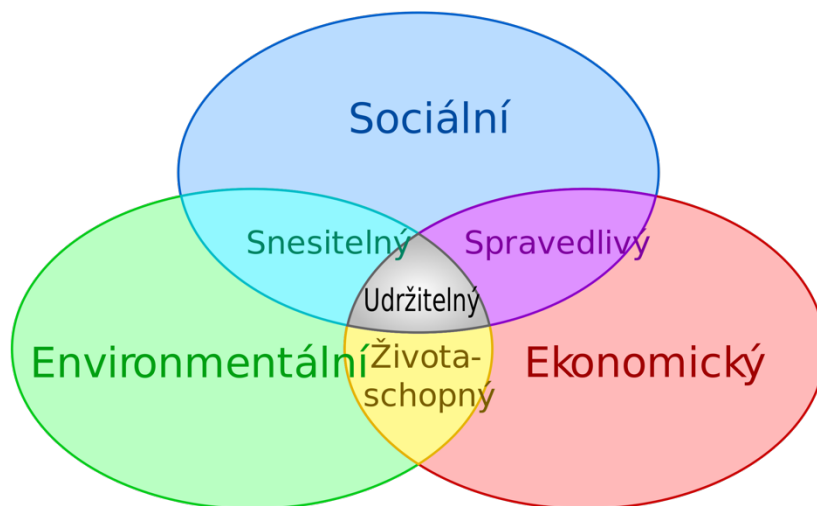
1.4 Management rozvoje měst a obcí

Udržitelný rozvoj

S pojmem brownfields bezesporu souvisí udržitelný rozvoj. Jedná se o takový druh rozvoje, který se snaží odstranit či zmírnit negativní projevy způsobu vývoje lidské společnosti. Je založen především na ekonomickém růstu, společenských hodnotách a přírodním bohatství. Důležitou otázkou je, jak uchovat kvalitu života a zajistit potřeby současných generací, aniž by došlo k ohrožení naplnění potřeb budoucí generace. Především

v posledních letech se objevuje snaha učinit náš svět udržitelným. Téměř všechny země světa jsou nuceny řešit změnu klimatu, demografické změny, postupnou ztrátu úrodné půdy či neustále zvětšující se nerovnosti.

Udržitelný rozvoj je založen na koordinaci tří základních pilířů, které jsou zachyceny na obrázku č. 2. (Mzp.cz, 2020)



Obrázek 2 Pilíře udržitelného rozvoje

Zdroj: (Mzp.cz, 2020)

Princip udržitelného rozvoje je nejčastěji spojován s ekologickým (environmentálním) pilířem ve vztahu hospodaření s přírodními zdroji. Potřeba omezovat spotřebu přírodních zdrojů vzniká a narůstá tím, jak rostou dopady činností člověka na ŽP a ostatní členy společnosti. Největší péči kvalitě ŽP věnují země, které jsou na vysoké sociální a ekonomické úrovni. Zároveň tyto země spotřebovávají relativně největší část neobnovitelných zdrojů, často je to na úkor méně vyvinutých zemí či regionů. V těchto zemích poté dochází k enormnímu poškozování ŽP. K zajištění ekologického rozměru udržitelnosti jsou proto využívány různé nástroje vycházející z dokumentů přijatých vládou na nadnárodních fórech.

Sociální pilíř je založen na především soudružnosti obyvatel. Řeší se zde nerovnosti mezi jednotlivými společenskými skupinami i jednotlivci. Mezi důležité body tohoto pilíře patří odstraňování chudoby, rovný přístup k lékařské péči a dalším veřejným službám, potlačování projevu diskriminace, rasismu, náboženským rozdílným či možnost využívání volného času. K porovnání sociální soudružnosti mezi jednotlivými zeměmi slouží index lidského rozvoje. Tento index se skládá ze tří dílčích faktorů – dlouhý a zdravý život, znalosti a důstojný životní standard. (Maier, a další, 2008), (Mestovsetin.cz, 2010)

Posledním pilířem udržitelnosti je pilíř ekonomický. Tento pilíř se zabývá tím, jak zachovat ekonomický blahobyt, aniž by docházelo k omezení blahobytu environmentálního. Dále se věnuje hospodářskému růstu, který se odvíjí od toho, jak daná země disponuje přírodními zdroji, nezaměstnaností, zvýšení daňové výtěžnosti území, mezinárodnímu obchodu, globalizaci či organizaci firem vzhledem k jejich vztahu k ostatním pilířům.

S udržitelným rozvojem rovněž souvisí pojem udržitelné sídlo (obce, město, region). Jedná se o takovou lokalitu, která nabízí obyvatelům vysoký standard i rozsah veřejných služeb, každý zde najde zaměstnání odpovídající jeho kvalifikaci. V lokalitě se nachází kvalitní ŽP i bydlení. Základním znakem udržitelného sídla je efektivní využívání vnitřních zdrojů, zodpovědné nakládání s energiemi a odpady, minimalizace negativních dopadů ekonomických aktivit na prostřední v lokálním, regionálním i globálním horizontu. Důležitým znakem je také fungující komunikace a partnerství mezi představiteli obcí, měst nebo krajů a veřejností. (Maier, 2012)

Nástroje udržitelného rozvoje

Nástrojů udržitelného rozvoje je celá řada, níže budou představené některé z nich.

Místní Agenda 21

Jedná se o nástroj pro zavádění udržitelného rozvoje na místní a regionální úrovni, který vznikl z dokumentu Agenda 21. Je to proces zkvalitňování řízení a správy věcí veřejných, strategického plánování, zapojování veřejnosti a využívání všech dosažených poznatků o udržitelném rozvoji, který vede ke zvýšení kvality života ve všech aspektech a směřuje k zodpovědnosti občanů místních a regionálních samospráv za jejich životy a životy ostatních bytostí v prostoru a čase. Místní Agenda 21 je využitelná ve všech typech municipálních úřadů – od malých obcí, přes středně velká a velká města, mikroregiony, kraje či dokonce místní akční skupiny, které zavádějí principy udržitelného rozvoje do každodenní praxe při řešení specifických úkol. (Kvalitavs.cz, 2016), (Mzp.cz, 2020)

Agenda 2030

Tento dokument byl přijat v září 2015 Organizací spojených národů, které stanovili společné cíle udržitelného rozvoje, kterých by mělo být dosaženo do roku 2030. Celkem je zde zahrnuto 17 cílů a 169 specifických podcílů. Cíle se týkají oblasti lidí, planety, prosperity, míru a partnerství. Z tohoto dokumentu vychází strategický rámec Česká republika 2030, který je základem státní správy pro udržitelný rozvoj a zvyšování kvality života obyvatel. V šesti klíčových oblastech shrnuje, kam rozvoj ČR dospěl, jakým čelí rizikům a jakých příležitostí může využít. V každé oblasti jsou formulovány strategické i specifické cíle.

Jednotlivé kapitoly Strategického rámce ČR 2030 se týkají lidí a společnosti, hospodářského modelu, odolného ekosystému, obcí a regionů, globálního rozvoje a dobrého vládnutí. (Mzp.cz, 2020)

EECONNECT

EECONNECT je evropskou sítí usilující vytvořit společnou územně propojenou síť, zabezpečující ochranu, obnovu a nerušený vývoj ekosystému a krajiny nesporného evropského významu, integrovanou s ostatními způsoby využití. (Mezistromy.cz, 2020)

Natura 2000

Natura 2000 neboli soustava chráněných území, které vytvářejí na svém území podle jednotných principů všechny státy EU. Cílem soustavy je zabezpečit ochranu těch druhů živočichů, rostlin a typů přírodních oblastí, které jsou z evropského pohledu nejcennější, nejohroženější, vzácné či omezené výskytem pouze v určité oblasti. (Nature.cz, 2006)

1.5 Obce a brownfields

Jak již bylo zmíněno odpovědnost při řešení problematiky brownfields nesou také obce, které jsou zároveň nejvíce ohroženy. Místní samospráva by měla být aktivní především v těchto oblastech:

- identifikace brownfields,
- zmírnění účinků brownfields,
- pomoc v oblasti poradenství a podpory vlastníků, kteří chtějí řešit brownfields,
- aktivní podpora znovuvyužití brownfields,
- veřejná propagace projektů brownfields (školy, nemocnice, instituce)
- prevence vzniku nových brownfields. (Jackson, 2010)

Určitou zodpovědnost nesou také investoři, kteří často dávají přednost „zeleným loukám“ před brownfields. Důvodem je levnější a daleko rychlejší realizace investičního záměru. Ekonomické aktivity a investiční kapitál poté chybějí v již zastavěném území. Avšak obce musí celkové náklady na rozvoj bilancovat komplexněji, tedy s náklady provozními. Neuvědomují si, že objekty brownfields disponují technickou infrastrukturou, která bývá obvykle napojena na novou infrastrukturu „zelené louky“, a proto je nezbytné ji udržovat. To se z hlediska provozních nákladů jeví jako velice nevhodné. (Jackson, 2005)

Tabulka 3 Srovnání greenfields a brownfields z pohledu investora

Kritérium	Greenfields		Brownfields	
	Skutečnost	Hodnocení	Skutečnost	Hodnocení
Vlastnictví několika subjektů	většinou ano	-	většinou ne	+
Změna územního plánu	ano	-	většinou ne	+
Nutnost napojení na technickou infrastrukturu	ano	-	ne (někdy posílení)	+
Nutnost dopravního napojení	ano	-	ne (někdy opravy)	+
Zhoršení ŽP	ano	-	ne	+
Potřeba sanace ekologických zátěží	ne	+	někdy ano	-
Demolice stávajících objektů	ne	+	většinou ano	-

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Ekonomické souvislosti revitalizace brownfields, 2006)

Tabulka č. 3 nabízí srovnání stavby na „zelené louce“ a brownfieldu. Pozitivem určitě je, že zde není nutné provádět sanaci území kvůli ekonomické zátěži nebo demolovat stávající objekty. Naopak u většiny brownfields to potřeba je, což je považováno za jejich největší slabinu. Dále však převažují spíše silné stránky. Brownfields většinou bývají ve vlastnictví pouze jednoho subjektu (velice často jím je právě obec), nemusí se měnit územní plán, existuje již nějaká technická infrastruktura i dopravní napojení, které je však nutné někdy posílit či opravit. Důležitá je také environmentální situace, kdy nedochází ke zhoršení stavu ŽP, ale spíše k jeho regeneraci, zlepšuje se kvalita ovzduší a podzemních vod, snižují se emise skleníkových plynů v městských oblastech a je potlačován urban sprawl. Investice do brownfields přináší také ekonomické a sociální benefity. Z ekonomických se jedná například o uchování a tvorbu nových pracovních míst či zvýšení konkurenceschopnosti regionu. Tvorbou nových pracovních míst je zároveň vyvolána poptávka po nových bytech zaměstnanci, jsou tvořena nová pracovní místa ve službách, které potřebují prostory, platí nájmy a daně, čímž dochází ke zvyšování daňové základny a tím automaticky ke zvýšení daňových příjmů obce. V sociální oblasti revitalizace zvyšuje kvalitu života v postižených lokalitách, je omezena negativní migrace a jsou odstraněny hrozby pro zdraví a bezpečnost obyvatel. (Ekonomické souvislosti revitalizace brownfields, 2006)

Podpora regenerací brownfields ze strany měst a obcí

Podpora regenerací brownfields je rozdílná napříč městy ČR. Mezi velká města, která se aktivně zapojují do problematiky brownfields lze zařadit např. Brno, Ústí nad Labem a Ostravu.

Brno

Město Brno lze označit jako ukázkový příklad k přístupu brownfields. Problematické lokality zde byly zmapovány již v roce 2006. Poté byly vyhodnoceny a vybrány ty lokality, u kterých se město snaží o podporu regenerace ať už formou propagace, nabídky nebo

dokonce realizací vlastních projektů (nejznámějším projektem je Kreativní centrum Brno). V roce 2013 a 2015 byla vydána brožura Brno Brownfields, ve které jsou poskytnuty informace o vývoji brownfields, a především jsou zde ukázky úspěšných projektů, včetně podrobných informací o revitalizaci. K roku 2017 zde bylo evidováno 111 lokalit o rozloze 324 ha. (Brno.cz, 2018)

Ostrava

Dalším městem je Ostrava, které má svoji databázi dokonce již od roku 1998, avšak její poslední aktualizace proběhla naposled v roce 2010. Tudíž problémem je její aktuálnost a dle zástupců města převažující soukromé vlastnictví brownfields. Přesto stojí za zmínku dva úspěšné projekty regenerace, které jsou celostátního významu. Prvním z nich je oblast Dolních Vítkovic o rozloze cca 150 ha, která byla v minulosti využívána k těžbě uhlí a výrobě surového železa. V rámci projektu vznikají prostory pro volný čas, s byty, obchody, výzkumnými pracovišti, muzei, galeriemi apod. V současnosti se celková hodnota revitalizace pohybuje okolo 1 mld. Kč. Že se jedná o úspěšnou revitalizaci, dokazují čísla v podobě rekordních návštěv areálu, která se loni zastavila na čísle 1,68 mil. Není pochyb, že se tento již atraktivní areál bude i nadále rozšiřovat. Dalším projektem byla přeměna průmyslového centra, která se nachází v centru Ostravy. Dnes již na místě bývalé koksovny a briketárny stojí moderní městská čtvrť Nová Karolina. Bylo zde vybudováno obchodní centrum, rezidenční objekty o velikosti 1200 bytových jednotek, kancelářské prostory, oddechová zábavní a sportovní zařízení, rozsáhlé parkovací plochy a další lokality pro volný čas. (Ostrava.cz, 2018)

Co se týče dalších měst (mimo Prahu), odvíjí se jejich situace dle velikosti. Obecně však lze konstatovat, že pokud města provedly v minulosti mapování brownfields, často jejich databáze nebývá aktuální, neví, jak by měly regenerace podporovat a nevyužívají nástroje obsažené ve stavebním zákoně. (Mpo.cz, 2019)

2 PROCES ODSTRANĚNÍ, PŘEMĚNY A NOVÉHO VYUŽITÍ BROWNFIELDS

V předchozí kapitole došlo k seznámení s pojmem brownfield, typologií brownfields dle různých klasifikací, problematikou spojenou s jejich vznikem a přístupem samotných obcí. Proto bude tato kapitola zaměřena na změny stavu v „deprivovaných“ či „degradovaných“ území a jejich zapojení do života našich měst. V této části budou vysvětleny pojmy jako je obnova, rekonverze či revitalizace (včetně dílčích druhů). Význam zmíněných pojmů si je velmi podobný a v praxi bývají často zaměňovány, i když zde existují jisté významné odlišnosti, na které bude kapitola zaměřena. Dále zde bude představena Národní strategie regenerace brownfieldů ČR, legislativní podmínky, možnosti financování a samotná tvorba projektu přeměny brownfields.

2.1 Základní pojmy

Obnova

Obnova je nejstarší pojem, který navazuje na řízené „změny“ situace městského prostředí. Už v historii byl tento termín spojován s nevšedními situacemi války a ničivých přírodních tragédií, při kterých došlo ke zdevastování celých měst nebo jejich významných částí. Následně docházelo k obnovení jejich původní činnosti, života a jejich stavební struktury. Obnova byla spojována se základním nebo částečným zdokonalováním půdorysného uspořádání a rozložení funkcí města, rekonstrukcí centra, rozšiřováním dopravních prostorů i zeleně, uvolňováním zastavovacích systémů apod. (Kadeřábková, 2009)

Dle Marholda je obnova sídel kontinuální proces, který závisí na společenských, hospodářských i vědecko – technických změnách, které ve svém shrnutí vyjadřují požadavky na funkční a prostorové proměny zastavených ploch obcí. Proces se odvíjí od hmotného a kulturního významu v dochovaných sídlech. (Marhold, 1992)

Co se týče ČR, byly pod pojmem „obnova“ prováděny zásahy do měst v období po 2. světové válce až do počátku 90. let 20. století, které byly velmi často necitlivé a zasahovaly do historických urbánních uspořádání. Urbanistická teorie 90. let 20. století se proto od pojmu obnova odklání a ze společensko – politických důvodů dochází k nahrazení pojmem revitalizace. (Šilhánková, 2006)

Revitalizace

Revitalizace je termín, který se v českém jazyce objevil teprve v roce 1994. Dal by se přeložit jako „*stavební a jiná obnova zchátralých nebo nefunkčních objektů (historických center měst, vodních toků)*“. V angličtině se používá pojem revival, který znamená „*obnovení života, uvědomění či navrácení*“. V současné urbanistické teorii se pojmem revitalizace rozumí proces ekonomické, sociální a prostorové restrukturalizace urbanizovaných prostorů.

Obecně lze revitalizaci chápat jako proces, tj. soubor činností, které při užití normalizovaného postupu a užití vymezených materiálů budou směřovat k oživení nedostatečně využívaného nebo nerozvinutého urbanizovaného prostředí. (Šilhánková, 2006 str. 27)

Jak již bylo zmíněno výše, revitalizace se zabývá oživením zchátralých částí měst, a protože se jedná o postupný proces, tak je možné revitalizaci rozdělit na několik druhů. Podle stupně zchátralosti se lokality dělí na:

- **modernizace** – kontinuální obnova a údržba stavebního fondu řešící zejména navýšení standardu v současné zástavbě beze změn funkčního využití a sociální struktury,
- **gentrifikace** – proces, při kterém dochází k renovaci osídlených prostorů některých městských částí, pozvolnému vytěsňování a substituování původního obyvatelstva příjmově silnějšími třídami. Dochází ke změně sociálního profilu a zlepšuje se fyzický stav oblasti,
- **regenerace** – cílem regenerace je dosažení soudobých standardů, přičemž je chápána spíše jako obnova a údržba existujících struktur stavebního fondu. V současnosti je především u nás nejčastějším druhem revitalizace. V počátcích 21. století došlo k velkému množství regenerace lokalit, zejména historických center našich měst. Stát totiž vytváří relativně přívětivé podmínky v „*programech regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón*“.
- **dostavba** – v procesu dostavby jsou budovány nové objekty, které rozšiřují původní stavební i funkční strukturu
- **přestavba** – pojem přestavba je možné vztahovat na všechny aktivity, které směřují k transformacím na stavebním objektu, sídelním celkům a sledují jejich přizpůsobení novým potřebám a standardům. Nejedná se pouze o stavební úpravy, ale i změny využití, budování absentujících objektů, zařízení či dokonce celých čtvrtí. Může se jednat jak o demolici nevhodných objektů a jejich záměnu za nové, tak i modernizaci

archaických staveb, zlepšení komunikační sítě a dopravy, rozšíření chybějícího vybavení. Pro Marhalda představuje přestavba zásah, při kterém dochází ke strukturálním a prostorovým změnám. (Marhold, 1992)

- **asanace** – jedná se o ozdravení měst, především zkvalitnění jeho technického vybavení (vodovodu a kanalizace). Postupem času se asanace změnila na rozsáhlé plošné přestavby, zahrnující stržení původní zástavby a kompletní přeměnu půdorysné struktury. Ozdravení je jedna z nejstarších forem revitalizace a její vývoj sahá do daleké historie. Největší rozkvět zažila během komunistické éry, kdy zanechala v mnoha městech nesmazatelné jizvy v podobě narušení městské struktury objekty pro dopravu nebo panelovými domy. V současnosti jsou asanace považovány spíše za nežádoucí. Je to z důvodu necitlivého zasahování do struktury města, kterou posléze radikálně přetvářejí a většinou tyto zásahy vedou k horšímu. Avšak co se týče průmyslových a armádních brownfields jsou ozdravné transformace nezbytnou součástí jejich znovuzapojení do chodu města. (Šilhánková, 2006 str. 26-30)

Rekonverze

Rekonverze je specifický pojem v rámci „*změn stavu urbánního prostředí*“. Doslovný překlad z anglického jazyka slova reconversion je „*návrat zpět k původnímu stavu*“. V ČR je tento pojem spíše vykládán jako „*nové využití objektů, které pozbyly svoji původní funkci*“. Specifická je především proto, že stavební program není předběžně vymezen, zároveň pracuje s existující urbanistickou, stavební a architektonickou strukturou.

2.2 Národní strategie regenerace brownfieldů

Již v roce 2008 vznikla v České republice „Národní strategie regenerace brownfieldů“, která je neustále aktualizována agenturou CzechInvest. Původní vizí Strategie je dle CI: „*celkové ozdravení území, rozšíření nabídky pro podnikatele, zlepšení ŽP ve všech jeho složkách a dosažení efektivního využití dříve zanedbaného území s ohledem na tvorbu kvalitní struktury osídlení a krajiny, při respektování kulturně – historických, ekonomických, ekologických i sociálních hledisek*“. (Cityinvestczech.cz, 2008)

V roce 2019 vzniká nová strategie, která navazuje na původní z roku 2008. Co se týče současné vize, ta byla významně zkrácena a její znění je: „*vytvořit z brownfieldů konkurenceschopné plochy pro nové využití a rozvoj*“. (Mpo.cz, 2019) Současná vize se jeví jako srozumitelnější a měla by lépe vést k jejímu naplnění.

Dále vzniká program Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů, jehož cílem je revitalizace, oživení zastaralých a nevyužívaných areálů. Následně jejich přeměna na

průmyslové a podnikatelské plochy do velikosti 10 ha. Poskytovatelem podpory je MPO a určenou organizací přijímací žádosti je Agentura pro podporu podnikání a investic CI. (Brownfieldy.eu, 2018)

Nástrojem NSRB je „Národní databáze brownfieldů“, která eviduje vybrané lokality odpovídající definici brownfields. Je rozdělena na veřejnou část databáze sloužící jako nabídka lokalit pro investory. Neveřejná část slouží k statistickým účelům o sledovaných jevech a vytváří přehledy o podpoře regenerace brownfieldů. (Czechinvest.org, 2020)

Účelem databáze je shromažďovat nemovitosti a pozemky, které jsou určeny k prodeji a pronájmu, ale také lokality pro potenciální investory, kteří hledají prostory pro založení podniku. Agentura CI usiluje o synchronizaci databází brownfieldů a spolupracuje s jednotlivými krajskými regionálními kanceláři, které jsou v blízkém kontaktu s podnikateli a institucemi v krajích. Konkrétní podoba databáze bude rozebrána v praktické části diplomové práce. (Ferber, 2006)

2.3 Hlavní aktéři regenerace brownfields

Již bylo vysvětleno, že neřešené brownfieldy mají dopad na celou společnost. K efektivnímu řešení brownfields je zapotřebí spolupráce všech zainteresovaných osob, které jsou vypsány v tabulce č. 3. O problematiku brownfields by se měly zejména zajímat regiony a místní samosprávy, jelikož mají o dané situaci nejvíce informací. Pro nadnárodní úroveň by měl být zpracován společný právní rámec věnující se problematice brownfields a vymezena odpovědnost na vládní úrovni. (Jackson, 2005)

Tabulka 4 Zainteresované osoby

Zainteresované osoby	
<p>Zainteresovaní na personální úrovni</p> <ul style="list-style-type: none"> • vlastníci brownfields • problém řešící konzultanti • nevládní organizace • jednotliví občané • jednotliví úředníci 	<p>Zainteresovaní na místní úrovni</p> <ul style="list-style-type: none"> • vlastníci brownfields • místní investoři • místní samospráva • místní statutární orgány • finanční instituce • techničtí, realitní a právní konzultanti

<p>Zainteresovaní na regionální úrovni</p> <ul style="list-style-type: none"> • orgány regionální samosprávy • regionální finanční instituce • regionální rozvojové agentury • regionální statutární úřady • regionální investoři • veřejnost regionu 	<p>Zainteresovaní na národní úrovni</p> <ul style="list-style-type: none"> • vláda • parlament • dotčené orgány a instituce • národní regulační úřady • národní finanční instituce • státní investoři
<p>Zainteresovaní na globální a úrovni EU</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evropská komise a Evropský parlament • Departmenty EU • globální investoři • globální finance • globální vlastníci brownfields 	

Zdroj: vlastní zpracování dle (Ferber, 2006)

Dle Kadeřábkové řešení brownfields vyžaduje úzkou spolupráci širokého okruhu místních aktérů. Je nutné nastavit partnerské mechanismy, které umožní zapojit jednotlivé subjekty, usměrnit aktivity a provázat zdroje. Představitelé obce musí být přesvědčeni o důležitosti a prospěšnosti zabývat se problematikou brownfields. Jelikož negativně ovlivňují tvář obce, podnikatelský sentiment, zároveň představují příležitost k rozvoji obce.

Za důležité považuje taktéž zapojení subjektů, které disponují potřebnými znalostmi a zkušenostmi. Nedostatečná informovanost a nedostatek zkušeností s řešením těchto lokalit místních aktérů je jedním z důležitých faktorů, který zpomaluje regeneraci brownfields. Tento nedostatek je možné odstranit za účasti expertů z vládních agentur, které jsou odpovědné za řešení problematiky brownfields či soukromých poradenských firem.

Dalším důležitým krokem je zapojení představitelů místní podnikatelské komunity. Je nezbytné probudit místní podnikatelské kruhy a přesvědčit je o negativním ovlivnění podnikatelského klima obce, které nepřímo poškozuje i jejich aktivity způsobené právě existencí těchto lokalit. Podnikatelé se mohou zapojit tím, že budou vyhledávat potenciální investory, přispívat svými prostředky, technologiemi a znalostmi k revitalizaci území.

Mělo by dojít k zapojení subjektů veřejného sektoru, zodpovídajících za ochranu ŽP, které mohou kvalifikovaně poradit při řešení environmentálních zátěží. Tyto subjekty by měly být schopny navrhnout vhodný postup a technologii pro dekontaminaci a regeneraci území.

Posledním, kdo by se měl aktivně zapojit do vyřešení problematiky brownfields, je veřejnost. Spolupráce s organizovanou veřejností může výrazně pomoci začlenit občany do revitalizace lokalit, které by se jinak stávaly zázemím pro společensky rizikové chování. (Kadeřábková, 2009)

2.4 Legislativní podmínky

Legislativní podmínky revitalizace a regenerace brownfields mají všeobecně tři úrovně. Je to společná evropská legislativa, úroveň státní legislativy a místní úroveň. Níže budou popsány jednotlivé legislativní úrovně.

Úroveň evropské legislativy

Vzhledem k tomu, že územní záležitosti (rekonverze a revitalizace brownfields) nespádají pod společnou evropskou politiku, tak ani účinek společné evropské legislativy není příliš zásadní. Přesto je možné najít několik předpisů, které se této problematiky týkají:

- Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/4/ES o přístupu veřejnosti k informacím o ŽP,
- Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES o posuzování vlivů některých plánů a programů na ŽP,
- Rozhodnutí č. 1411/2001/ES o rámci Společenství pro spolupráci na podporu udržitelného rozvoje měst. (Eur-lex.europa.eu, 2020)

Legislativa na úrovni státu

Z pohledu státu se v procesu revitalizace a rekonverze uplatňuje mnoho zákonitostí, vyhlášek a nařízení vlády. Důležitý je především zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní řízení), resp. zákon 129/2000 Sb. o krajích (krajské řízení) a zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a novel.

Místní legislativa

Legislativa na místní úrovni odlišuje všeobecně dva druhy platných ustanovení:

- obecně závazné vyhlášky (v oblasti samostatné působnosti obce vydává zastupitelstvo obce),
- nařízení obce (v přenesené působnosti obce vydává rada obce).

2.5 Financování regenerace brownfields

Proces regenerace brownfields bývá často velmi vysokým ekonomickým zásahem. Nejedná se pouze o absolutní výši finančních prostředků potřebné k provedení tohoto

procesu, ale zahrnuje i oblast koordinace finančních toků během realizace procesu. Je důležité si uvědomit, že počet brownfields značně převyšuje poptávku po lokalitách na zelené louce. Jedním z důvodů je možnost získat jiné pozemky, které nejsou tak narušené a nejsou spojeny s vysokými náklady.

Ekonomická podpora z vnitřních veřejných zdrojů financí

Účel těchto zdrojů spočívá v možnosti zapojení veřejných prostředků a schopnosti přilákat a začlenit soukromé finance do procesu. V rámci našich obcí jsou k tomu využívány dva nástroje, tj. rozpočetnictví a politika hospodaření s majetkem obce.

Rozpočetnictví

V našich podmínkách si řídí všechny obce svůj hospodářský rozvoj pomocí rozpočtu, který má platnost pouze na jeden rok, je tedy programem krátkodobým. Mezi nejběžnější druhy rozpočtů patří:

- rozpočet zisků,
- rozpočet výdajů – běžné a kapitálové výdaje,
- hlavní rozpočet.

Hospodaření s majetkem obce

V tomto rozpočtu jsou zahrnuty mimo finančních prostředků také hmotné a nehmotné statky. Jsou to především nemovitosti a majetek movitý. Mezi nehmotné statky lze zařadit např. akcie. V rámci politiky týkající se hmotného majetku by měla obec získávat pozemky a objekty, které budou klíčové pro proces revitalizace. U nehmotných statků by se měla snažit získávat akcie distribučních organizací technického vybavení (energetika, plynárny), aby v nich poté mohla prosazovat svoje zájmy. Nejenže tím získá podíl na zisku, ale může se hlavně aktivně zapojit do investování v revitalizované lokalitě ze zdrojů společnosti.

Ekonomická podpora z vnějších veřejných zdrojů

Díky vstupu do EU v roce 2004 získala ČR další zdroje financování. Tyto zdroje se dělí na domácí a evropské. Jsou jimi např. Finanční mechanismus Evropského hospodářského prostoru (EHP) a Norský finanční mechanismus, možnost zisku úvěrů od bank – Evropské investiční banky (EIB) a Evropské banky pro obnovu a rozvoj (EBRD). Jednotlivé formy financování budou rozebrány níže.

Fond národního majetku – primárně je tento fond zaměřen na dekontaminaci oblastí, které v privatizaci přejímali soukromí vlastníci. Řeší ekologické zátěže, sanaci starých škod, ale

umožňuje poskytnout příspěvky pouze na škodu vzniklou před privatizací. Nově vzniklé projekty není možné financovat z tohoto fondu.

Kohézní fond (fond soudružnosti) – poskytuje finance na projekty z oblasti ŽP a infrastruktury s minimálním rozpočtem 10 mil. EUR. V praxi bohužel financování brownfields nespadá pod primární priority fondu.

Státní agentura CzechInvest – skrze podporu MPO zabezpečuje revitalizaci poškozených ploch v industriálních oblastech prostřednictvím Programu na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury. Pro udělení podpory musí splňovat určité podmínky, např. minimální velikost průmyslové plochy 5 ha, získat min. 50 b v rámci bodového hodnocení či nesmí způsobit stav vyžadující regeneraci dané plochy.

Ekonomická podpora ze soukromých zdrojů

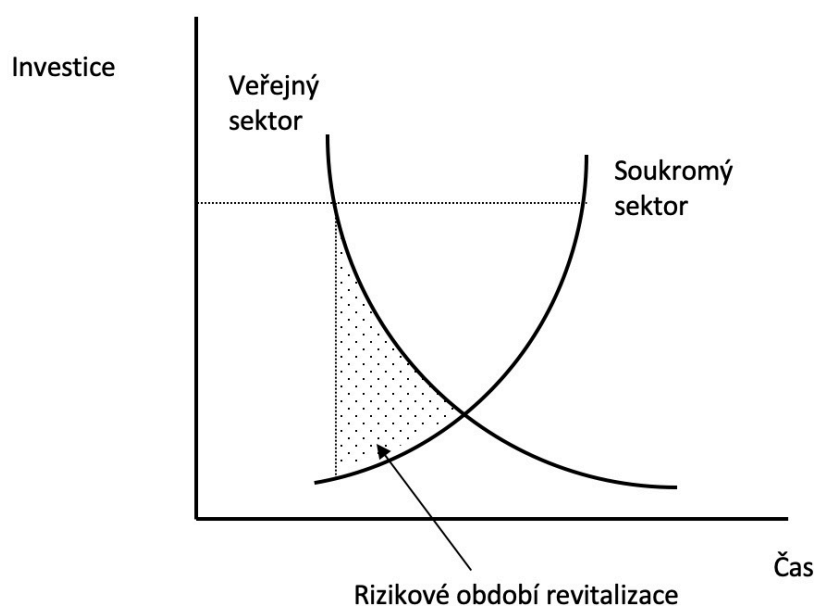
Existence brownfields se dá v mnoha zemích charakterizovat jako selhání trhu. Je to z důvodu, že se v daných lokalitách nedaří efektivně prosazovat obvyklé zákony nabídky a poptávky. Revitalizace brownfields představují finančně i časově náročný proces. Proto se přímo vybízí spolupráce veřejného a podnikatelského sektoru. Může to být i z důvodu srovnání vynaložených nákladů stavby na zelené louce a regeneraci brownfields. U zelené louky se musí často vynaložit náklady na budování dopravní a technické infrastruktury (vodovodní a kanalizační řady apod.). Tyto náklady většinou u brownfields nevznikají, protože již existují. Nástroje, které veřejný sektor využívá k posílení zájmu soukromého sektoru jsou následující:

- daňové úlevy na veškeré práce vykonávané na zamořených pozemcích,
- dotace, úlevy na daních, daňové prázdniny a snížení daně z koupě nemovitostí,
- zavedení specifické jednorázové daně za jakékoli povolení nové průmyslové a komerční výstavby na zelené louce,
- pomocné finance ze státního rozpočtu a z evropských strukturálních fondů.

Public – Private – Partnership – v posledních letech je často uplatňován právě tento způsob spočívající ve slučování zdrojů veřejného a soukromého sektoru. Veřejný sektor je motivován především zkvalitněním či zkulturněním prostředí, tvorbou pracovních příležitostí, ale i z hlediska politického úspěchu (znovuzvolení). Soukromý sektor je motivován tvorbou zisku a návratností kapitálových investic. Aby mohla spolupráce fungovat, je důležité si stanovit pravidla pro spolupráci:

- stanovení pravomocí,
- rozdělení zodpovědností,
- určení dynamiky procesu,
- definování vložených nákladů,
- časové ohraničení spolupráce,
- nakládání se ziskem.

Výhodou plynoucí ze spolupráce je pro veřejný sektor např. větší kontrola nad výstavbou a veškerými změnami, které jsou v průběhu prováděny, využití zkušeností soukromého sektoru, možnost iniciativnějšího postoje při uskutečnění výstavby. Pro soukromý sektor je výhodné, že není požadována žádná počáteční platba za pozemek (snižuje riziko) a snižuje se možnost konfliktů ohledně plánovací politiky, díky čemuž je snazší získat nezbytná stavební povolení. (Šilhánková, 2006 str. 115-116)



Obrázek 3 Investiční průběh revitalizace

Zdroj:

Vlastní zpracování dle (Šilhánková, 2000)

Obrázek č.3 zachycuje investiční průběh revitalizace z pohledu veřejného a soukromého sektoru. V průběhu revitalizace by měl na počátku procesu poskytnout nejvíce finančních prostředků veřejný sektor, jakožto „lákadlo“ pro soukromé investory a postupně by se měly snižovat. Naproti tomu investice soukromého sektoru neustále porostou. (Šilhánková, 2000)

2.6 Projekt regenerace brownfields

Revitalizaci brownfields je možné v rámci projektu rozdělit na tři primární fáze, které jsou zachyceny v tabulce č. 5.

Tabulka 5 Fáze projektu

Fáze	Zdroje financování
Fáze 1 – Předprojektová příprava a projekt	Veřejný sektor
Fáze 2 – Příprava území – sanace, rekultivace, hlavní terénní úpravy a vytvoření primární infrastruktury, příjezdu a hlavní obslužné komunikace	Veřejný + Soukromý sektor
Fáze 3 – Rozvoj území (výstavba objektů, přípojek a příjezdu, chodníků, parkovišť, zeleně...)	Veřejný + Soukromý sektor

Zdroj: vlastní zpracování dle (Šilhánková, 2006 str. 136)

Předprojektová příprava

Ze všeho nejdříve je důležité definovat záměr projektu. Jedná se o popis produktu projektu, jeho znaky a jak by se měly tyto znaky měřit nebo posuzovat. V rámci tvorby strategií veřejného sektoru jsou záměry shodnými představami všech složek společnosti města o tom, čeho má být dosaženo. Definování záměrů revitalizace probíhá v souvislosti s evaluací nadřazených dokumentů (předpokladů revitalizace), strategického, územního plánu města a střednědobých ekonomických perspektiv. Záměry revitalizace jsou důležité především pro postup při stanovení cílů. (Šilhánková, 2006)

Na záměry navazují cíle. Cíle popisují, čeho by se mělo v projektu dosáhnout. Obecným požadavkem na cíl je, aby měl podobu SMART (specific – konkrétní, measurable – měřitelný, acceptable – dosažitelný, realistic – realistický, time – termínovaný). Aby byl vyjádřený cíl projektu v souladu s metodou SMART, musí splňovat všechny zmíněné požadavky. Pokud tyto požadavky nesplňuje může se jednat o špatně definovaný cíl. (Doležal, 2016)

Cílem záměru by měl být především popis strategického záměru revitalizace brownfields, zhodnocení jeho návaznosti na nadřazené strategické dokumenty (města, kraje, státu) a posouzení situace přípravy projektu, náčrt jejich ekonomické náročnosti a zhodnocení možností financování s ohledem na zdroje mimo rozpočet obce/města, odhad eventuálních

rizik v procesu realizace, rozvržení procesu realizace investice na jednotlivé části a navržení jednoduchého indikátoru, který bude sloužit ke kontrole jejich plnění.

Záměr projektu by měl dále obsahovat název, lokalizaci a charakteristiku projektu (dnešní a cílový stav), výstup projektu vč. případné grafické dokumentace dle stavební dokumentace, podklady nezbytné pro realizaci projektu, koordinátora projektu, partnery projektu, proces realizace projektu. (Šilhánková, 2006)

Součástí zpracování záměru by mělo být jeho posouzení metodou logického rámce. Tato metoda pomůže přehledně zpracovat záměry a očekávání, pomůže je zharmonizovat s určitými výstupy a činnostmi při realizaci projektu. Pomocí tohoto postupu lze stručně, přehledně a srozumitelně popsat projekt. (Doležal, 2016)

Projekt – Analýza řešení revitalizace brownfields

Před samotnou tvorbou projektu je nezbytné provést analýzu prostředí, které se provádí podle charakteru krajiny. Mohou být využity následující analýzy:

Strategické analýzy

Hlavním cílem strategických analýz je vymezit postavení projektu revitalizace na trhu. K tomu slouží celá řada analýz, např. Porterův model, maticový model, BCG analýza či v našich podmínkách nejvyžívanější SWOT analýza, která umožňuje rychlou identifikaci klíčových faktorů a je snadno pochopitelná pro všechny členy týmu. (Buchta, a další, 2006)

Urbanistické (územní) analýzy

Úkolem urbanistické analýzy je zjistit územní předpoklady (velikost, poloha) ve struktuře města vzhledem k hlavním komunikačním cestám (dálnice, železnice, letiště) a funkční využití. Základními prvky jsou funkce, prostor a provoz.

Funkce posuzuje, jak je využíváno území na základě jeho funkční povahy (bydlení, občanská vybavenost, výroba).

Základem prostorové analýzy je obeznámení se s prostorovým plánem řešené lokality (hustota zástavby, nezastavěná místa, stáří objektů, uspořádání, historický vývoj, památková ochrana). K získání informací je nutná půdorysná osnova. Dále jsou důležité prostorové záležitosti (výška zástavby), na něž navazují problémy s tím spojené, tedy kompoziční řešení (poměr výšky zástavby k volným prostorům, průhledy, kompoziční osy).

Poslední částí je provoz, respektive dopravní systémy a vybavení technickou infrastrukturou. Dopravní systémy často limitují revitalizaci brownfields. Je nutno charakterizovat komunikační strukturu sídla a uvědomit si, jak je důležitý řešený prostor pro

celoměstský dopravní systém a poté určit, jak tento prostor zatěžovat. V rámci analýzy se nezkoumá pouze dopravní vytižení prostředí, ale i komunikační napojení pro automobily, MHD, chodce či cyklisty. Důležité je napojení na dálnici, silniční síť, železnici, letiště, vodní cesty. Druhou částí analýzy provozu je vybavení technickou infrastrukturou (voda, kanalizace, plyn, horkovod, telekomunikace), technický stav infrastruktury, popřípadě jak daleko se od lokality nachází potřebné přípojky a jaká je jejich kapacita. (Šilhánková, 2006)

Ekologické analýzy

Kontaminace lokality patří k nejčastějším problémům, a proto je nutné věnovat analýze zvýšenou pozornost. Jednou z možností je ekologický audit, který má za úkol identifikaci a posouzení stavu ochrany ŽP. Zpracování ekologického auditu zahrnuje rešerši dostupných informací dané lokality s cílem definovat potenciaální rizika, průzkum kontaminovaného území a kvantifikace ekologických škod, navržení nápravných a preventivních opatření, projekt nejvhodnější metody sanace a monitoring podzemních a povrchových vod. (Aquaenviro.cz, 2012)

Ekonomické analýzy

Nezbytnou součástí této analýzy je určení majetkoprávních vztahů. Dle klasifikace Jiřiny Jackson je možné nahlížet na brownfields z hlediska majetkoprávních vztahů metodou ABC (A – jednoduché vlastnictví, B – kde jednájí ve shodě, C – multivlastnictví). Zcela jasně lze označit za nejvýhodnější ty, které jsou ve vlastnictví jednoho vlastníka. Může jim být obec, stát, fyzická osoba, právnická osoba, ostatní (církve, nadace).

V rámci ekonomické analýzy se provádí také průzkum trhu nemovitostí a práce. O pozemcích a stavbách se dá říct, že jsou velmi specifickým druhem statku. Platí pro ně, že jsou unikátní svou polohou, jsou nepřenositelné a nepřemístitelné, životnost je prakticky neomezená, hodnotu pozemku mohou ovlivňovat různé externality, cena je silně ovlivňována sociálním statusem území (především v případě obytných území) apod. Z toho jasně vyplývá, že odhadovat tendence růstu a poklesu cen na trhu nemovitostí je velice obtížné, proto je důležité citlivě a diferencovaně zkoumat situaci v dílčích odvětvích realitního trhu. Tyto odvětví si jsou podobné z hlediska využitelných vlastností, postavení na trhu, stavu nabídky a poptávky, konkurenceschopnosti a zájmu stejných skupin. Jednotlivé oblasti jsou nazývány tržními segmenty a je možné je rozdělit následovně:

- rezidenční trh,
- trh kancelářských nemovitostí,
- maloobchodní trh,

- trh průmyslových a logistických staveb,
- hotelnictví (projekty pro cestovní ruch a volný čas)

Provedení průzkumu trhu nemovitostí přináší značné přínosy v procesu revitalizace. Umožní vyhnout se zbytečné práci na lokalitě, o kterou by investoři nemuseli mít vůbec zájem. Pomáhá ve městě odhalit oblasti, u kterých je vysoký rozvojový potenciál a místním úřadům poskytuje lepší přehled o tom, jak bude investor pozemek využívat. Cílem analýzy trhu je tedy určení množství produktu nebo služby na trhu, dnešní a budoucí tržní hodnota a zajištění návratnosti investice. (Bultas, 2018)

Analýza trhu práce vychází z údajů o lidských zdrojích v obci, resp. regionu. Zjišťuje lidský kapitál – znalosti a schopnosti vyrábět. Sledují se údaje o pracovnících v produktivním věku jako je věkové složení společnosti, vzdělanostní struktura, pohlaví, spádovostní region dojížděky za prací. Dále zjišťuje průměrnou mzdu v obci (regionu) a mzdy v jednotlivých odvětvích. Důležitou informací je míra nezaměstnanosti v revitalizované oblasti. Vysoký podíl nezaměstnaných osob je sociálním problémem, avšak pro příchod nových investorů do revitalizované oblasti je z ekonomického hlediska spíše přínosem. Zajistí nalézt vhodnou a levnou pracovní sílu v relativně krátkém období.

Tvorba projektu

Základní plánovací nástroje obcí, jimiž je strategický plán, územní plán obce a rozpočet s rozpočtovým výhledem tvoří základní koncepci pro revitalizaci brownfields. Tyto dokumenty by měly určit priority řešení a hlavní limity pro využití oblasti z hlediska širších celoměstských a nadměstských vazeb. Samotná tvorba projektu prochází většinou těmito fázemi:

Základní urbanistická koncepce

Podstatou tvorby projektu je vytvoření koncepce budoucího uspořádání a využití plochy. Jedná se o soustavu přijatých zásad a pravidel, které jsou zárukou vyváženého rozvoje sídelní struktury, sídel a krajiny v kontextu vývoje osídlení. V tomto bodě je řešena funkční, prostorová a provozní kompozice. (Urbanismus.cz, 2014)

Zapojení veřejnosti – participace

Zapojení veřejnosti do procesu revitalizace je vysoce potřebné a žádoucí. Spolupráce musí začít již v analytické části a měla by být souvislá. V této fázi je důležité informovat občany o záměru provést proces revitalizace brownfields, získat a roztrždit jejich názory, podněty a zkušenosti běžného života ve městě. K získání těchto informací slouží různé techniky, které jsou rozděleny do patřičných úrovní. Patří sem informování a vzdělávání

(zpravodaje, reklamy, inzeráty, televize) či informování se zpětnou vazbou (veřejné projednání, telefonní hovory, ankety). Zapojit se také může při workshopech, seminářích, diskuzích. Vhodným způsobem je podpora vzniku občanských sdružení, avšak aby byla participace občanů úspěšná, musí být kladen důraz na dlouhodobost.

Hodnocení proveditelnosti

Proveditelnost (realizovatelnost) projektu vzniká, je-li možno projekt fyzicky realizovat ve vyžadovaném standardu a přiměřené ceně vzhledem k vytvořené hodnotě. Je sledována funkční nebo ekonomická proveditelnost. Funkční proveditelnost zahrnuje posouzení oblasti s ohledem na požadavky územního plánování, vlastnictví, požadavky na infrastrukturu, stavební práce apod. Ekonomická proveditelnost je technicko – ekonomický výpočet, jenž je založen na komparaci nákladů a výnosů investic na pozemku. Ekonomická proveditelnost je zkoumána především pomocí nákladů, výnosů, návratnosti, rentability, zisku a rizika.

Změny proveditelnosti

Během přezkoumání všech prvků proveditelnosti může být zjištěno, že v daných podmínkách se revitalizace vykazuje jako velmi prodělečná nebo dokonce neproveditelná. Proto mohou být doporučeny určité modifikace, které nasměrují projekt k proveditelnosti. Může se jednat o funkční modifikace, kam patří změna funkčního obsahu nebo vztahu dílčích funkcí, navýšení intenzity využití, změna konstrukce staveb. Ekonomické změny mohou nastat, když dojde ke změně způsobu financování, je obdržena dotace z veřejného sektoru nebo dojde k daňovým úlevám. (Šilhánková, 2006 str. 156-163)

Studie vlivu stavby na ŽP

SEA neboli Strategické posuzování vlivů na ŽP je důležitým nástrojem ochrany ŽP. Zaměřuje se především na koncepce, plány a programy v různých oblastech (zemědělství, energetika, průmysl, regionální rozvoj apod.). Cílem je získat skutečné souhrnné informace o potencionálním účinku plánovaných aktivit na ŽP. (Kr-karlovarsky.cz, 2016)

EIA neboli Vyhodnocení vlivu na ŽP je proces posuzování záměrů, které by mohly mít negativní vliv na ŽP a podléhají rozhodnutí oprávněného orgánu státní správy. Cílem je zmírnění nepříznivých vlivů realizace na ŽP. (Mzp.cz, 2020)

Návrh ekonomické realizovatelnosti

V návrhu revitalizace se pro určení ekonomické realizovatelnosti využívají studie proveditelnosti. Studie obsahuje systematicky uspořádané informace potřebné pro celkové vyhodnocení investičního projektu. Úkolem je zhodnotit různé alternativy a posoudit uskutečnitelnost daného projektu. Využívá dynamické metody evaluace investic. Mezi tyto

metody patří výpočet čisté současné hodnoty, annuity, vnitřního výnosového procenta či metoda splácení. (Moderniobec.cz, 2013)

Odhad rizik projektu

Projekty revitalizace brownfields sebou nesou vždy určité riziko spojené s jeho úspěšným dokončením. Do běžné kategorie rizik patří složitost, komplexnost a časová či finanční náročnost projektu. Další rizikové faktory jsou nová partnerství, míra zkušenosti, instituce a činnosti veřejné správy. Tyto rizika jsou označována jako organizační. Rizika, která je možná označit jako obsahová jsou ovlivněny vlivem činitelů. Patří do nich ekonomické, politické a legislativní prostředí. Dalšími riziky může být ekologické riziko, památková ochrana nebo riziko sanační technologie.

Realizace, vyhodnocení a monitoring projektu

Organizační struktura realizace projektu

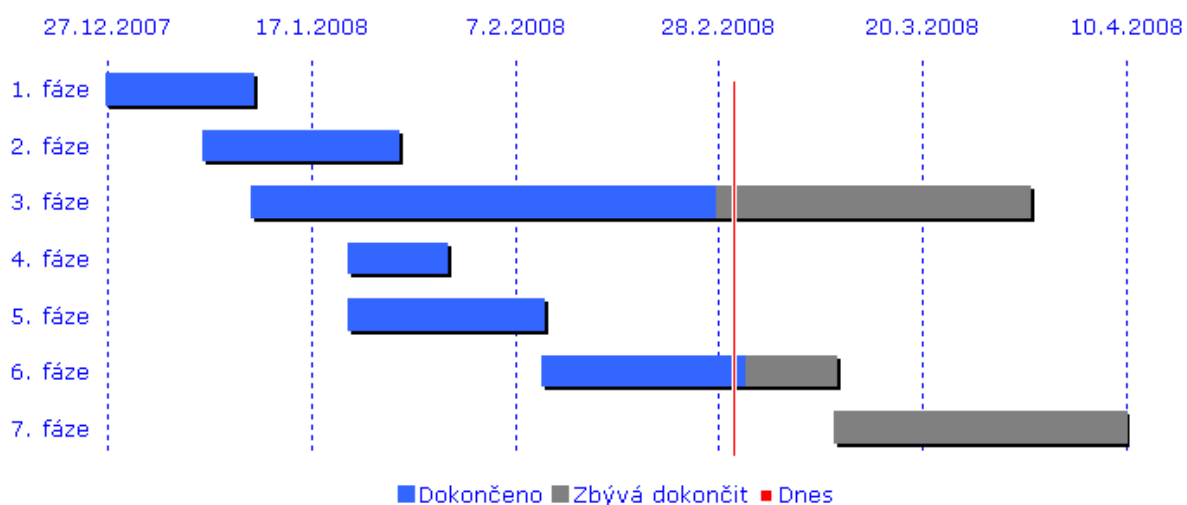
Organizační struktura projektu znázorňuje, jak jsou definované vztahy jednotlivých pracovníků v projektovém týmu. Projektový tým je složen ze skupin pracovníků, kteří se podílí na realizaci projektu. Velikost jeho složení závisí na fázi projektu. Je důležité vybrat do týmu pracovníky, kteří rádi hledají řešení společně a mají týmového ducha. (Veber, 2000)

Návrh postupu realizace revitalizace

Dalším bodem revitalizace je zhotovení skutečného časového plánu neboli harmonogramu postupu prací. Cílem je podrobně rozklíčovat dílčí kroky realizace, určit zodpovědné osoby a konkrétní data pro naplnění dílčích kroků. Celý tento proces je založen na metodě časového plánování, tzv. síťový graf. Síť tvoří propojení dílčích činností projektu, kde lze zachytit jejich časovou návaznost. Pro výpočet se využívá metoda CPM nebo PERT. Účelem výpočtu síťového grafu je stanovit celkovou dobu trvání projektu, termíny zahájení a ukončení činností, časové rezervy a kritickou cestu. (Šilhánková, 2006 str. 192)

Realizace a vyhodnocení projektu

Z důvodu, že metody CPM a PERT jsou poměrně složité, bývá v praxi využíván spíše Ganttův diagram. Diagram vyjadřuje grafické znázornění časového plánu.



Obrázek 4 Ganttův diagram

Zdroj: (Lorenc, 2007)

Na obrázku č. 5 je zachycen zmíněný Ganttův diagram. Horizontální osa znázorňuje časové období trvání projektu, rozdělené do stejně dlouhých časových jednotek. Na vertikální ose jsou uvedeny jednotlivé činnosti, na které se projekt dělí. Na ploše jsou poté zobrazeny jednotlivé činnosti pomocí pruhů, kde levá strana označuje začátek projektu a pravá jeho plánované ukončení.

Evaluace projektu

Finální částí projektu je jeho evaluace. Jedná se o proces, který analyzuje průběh projektu, využití finančních prostředků a napomáhá hospodárnosti při jejich čerpání. Evaluační procedura je založena na čtyřech základních principech (věcnost, účinnost, výkonnost a dopad). Měly by být uplatněny při všech programových oceňovacích činnostech a žádný by neměl být opomíjen.

Součástí evaluace je také monitorování projektu, které probíhá ve třech fázích – ex-ante (předběžně), mid-term (průběžně) a ex-post (následně). Má za cíl průběžně vyhodnocovat, zda jsou naplňovány stanové cíle a úkoly projektu, jestli vykonávané aktivity vedou k naplnění celkového cíle a jestli jsou v souladu se stanoveným časovým plánem. Do monitorování bývá také zahrnuta zpětná vazba. Úkolem zpětné vazby je zjistit důsledek uskutečněných změn revitalizované lokality na organizaci města a žití v něm. (Šilhánková, 2006)

3 DATABÁZE BROWNFIELDS V ČR

3.1 Metodika tvorby diplomové práce

V diplomové práci bude využita jako jedna z metod výzkumu analýza dokumentů. Dokumenty mohou mít různou podobu (tištěné, psané, videonahrávky apod.). Je možné je rozdělit na primární a sekundární. Primární jsou vytvořeny za jiným účelem, sekundární vznikají při analýze primárních dat. Analýza dokumentů je založena právě na jejich porozumění. Dále bude využit nástroj mapování Land Use, který představuje komplexní popis krajiny. Základní třídy tohoto nástroje, které budou využity v diplomové práci, jsou: orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, zemědělská půda, nezemědělská půda, lesní půda, vodní plochy, zastavěné plochy a ostatní plochy. Dle technické definice mapování zahrnuje minimální mapovací jednotku 30 m² a minimální šířku objektů v krajině 2 m.

Úkolem praktické části bude porovnat vlastnosti vybraných databází, které mohou fungovat na úrovni státu, kraje, regionu či obce. Jednotlivé databáze budou popsány, dojde k osobnímu hodnocení, ve kterém budou vyzdvíženy jejich kladné či záporné vlastnosti. Výstupem poté bude návrh vlastní databáze, která bude využívat kladné stránky získané srovnáním zmíněných databází a bude minimalizovat ty záporné, přičemž největší důraz by měl být kladen na aktuálnost a přesnost poskytnutých informací. Dále by měla být databáze přehledná, přístupná všem uživatelům a využívat jednotnou metodiku pro zařazení brownfieldu do databáze.

Poté již dojde ke zmapování brownfieldů nacházející se na území vybrané obce. Jednotlivé brownfieldy budou osobně navštíveny, pokud to bude možné. K čerpání konkrétních dat bude využit především katastr nemovitostí. Získaná data budou zapsána do tabulky, kde ke každému objektu bude uvedeno původní a současné využití, rozloha objektu, vlastnictví a navrhované budoucí využití. K tomu by měl posloužit územní plán obce, dle kterého je možné odhadnout budoucí využití těchto ploch.

Z těchto brownfieldů budou vybrány dva konkrétní objekty, které se jeví jako nejzpůsobilější pro revitalizaci. Pro tyto objekty bude provedena charakteristika, historický vývoj areálu a jeho současný stav. V této části budou kompletně vyplněna všechna data podle navrhované databáze do tabulky. Součástí bude také SWOT analýza brownfieldu a zdůvodnění výběru dané lokality pro revitalizaci. Na závěr bude navrženo doporučení, jak by mělo město postupovat s vybranými brownfieldy.

Konkrétní obcí, ve které bude provedeno zmapování brownfieldů je Nové Město nad Metují. Tato obec byla zvolena, jelikož se v ní nachází velký počet nevyužitých objektů, které kazí image města a zároveň by mohly být zajímavé pro potencionální investory. Častým problémem, který se týká převážné většiny obcí v ČR je to, že se jedná o objekty, o nichž buď nejsou vedeny žádné záznamy nebo nedisponují aktuálními daty. Stejně tak tomu je vybrané obci. Přestože je pro kraj vytvořena webová aplikace, která slouží k evidenci brownfields a rozvojových ploch, tak se tato aplikace jeví jako nedostačující. V databázi jsou evidovány pouze 4 brownfieldy a 1 rozvojová plocha, nacházející se v obci Nové Město nad Metují. Ani celostátní databáze CzechInvest není schopna identifikovat všechny brownfieldy. Tato databáze dokonce eviduje pouze jednu rozvojovou plochu na území obce.

3.2 Komparace vybraných databází brownfields

Na území ČR se nachází celá řada veřejně dostupných databází. Tato kapitola se bude zabývat porovnáváním jejich vlastností. Tou největší je Národní databáze brownfieldů, která je zpracována pro celou ČR. Dále mohou vlastnit svoji databázi jednotlivé kraje či dokonce obce, regionální agentury a organizace. Jednotlivé databáze se liší svým zpracováním, podrobností, aktuálností a dalšími parametry. Dílčím cílem práce je zmapovat brownfields v určitém regionu (ORP Nové Město nad Metují), proto druhou databází byla zvolena databáze Královéhradeckého kraje, ve kterém se obec nachází. Další databáze byla vybrána jako příklad kvalitně a dobře fungující databáze v Jihomoravském kraji. Poslední zvolenou databází je databáze evidující brownfieldy na úrovni obcí – databáze města Brna.

Národní databáze brownfieldů

Pod záštitou agentury pro podporu podnikání a investic CzechInvest je zřízena Národní databáze brownfields na úrovni celé ČR, která je jedním z nástrojů Národní strategie regenerace brownfieldů viz kapitola 2.2. Databáze nabízí lokality, které jsou připravené pro plány domácích i zahraničních investorů. Na jedné straně pomáhá vracet život na území, která člověk využil a na druhé zjednodušuje práci investorům při výběru vhodného místa pro podnikání v ČR. Databáze obsahuje pozemky, haly, areály, které nejsou dostatečně využívány a nelze je efektivně využívat bez potřebných úprav a celkového procesu regenerace. Databáze je poměrně rozsáhlá, k 27.3. 2020 eviduje 5556 aktivních záznamů a je rozdělena na dvě části, veřejnou a neveřejnou. Veřejná databáze je přístupná všem, je pravidelně aktualizována a v případě splnění požadavků je nabízena potenciálním investorům. Nachází se v ní celkem 483 lokalit. V neveřejné části se nachází lokality, k jejichž publikaci nedal autor souhlas nebo jsou teprve rozpracovány a vráceny k aktualizaci. Těchto záznamů je celkem 2150. Dále tu jsou lokality, které byly vloženy do databáze za účelem podání žádosti o dotaci a potvrzení

o registraci je jednou z povinných příloh žádosti. Tento postup registrace většinou volí municipality, podnikatelé nebo poradenské firmy. V současnosti se jedná o 2926 záznamů.

Databáze se nachází na stránkách www.brownfieldy.eu, kde je možné registrovat lokalitu do Národní databáze brownfieldů či pouze nahlížet do seznamu lokalit. Vyhledávání je možné podle nejrůznějších kritérií, avšak jsou zde značné rozdíly mezi neregistrovaným uživatelem a tím, který podstoupí kroky registrace. Neregistrovaný uživatel má možnost vyhledávat dle jednotlivých 14 krajů, kdy po zaškrtnutí políčka příslušného kraje se zobrazí všechny brownfieldy v dané lokalitě. Uživatel má možnost upřesnit vyhledávání výběrem okresu či dokonce zadáním přesného názvu obce. Má na výběr ze tří různých typů lokality – jsou jimi objekt (jedna budova), areál (plocha s budovami), pozemek (plocha bez objektů). Dále může vybrat políčko Předchozí využití lokality, ve kterém se nachází 9 skupin objektů – Bydlení, Cestovní ruch, Doprava, Občanská vybavenost (kulturní domy, služby, obchod atd.), Průmysl, Těžba surovin, Vojenské areály, kasárny, střelnice a zemědělství. Pokud si přeje hledat dle velikosti objektu, slouží k tomu pole rozloha lokality, do kterého je možné zadat určitý interval v m². Posledním parametrem přístupným pro neregistrovaného uživatele je druh vlastnictví (soukromé, veřejné či kombinované). Políčko ekologická zátěž, které se objevuje i neregistrovanému uživateli, se jeví jako nefunkční, což je obrovská škoda, protože tento parametr se řadí mezi jedny z nejpodstatnějších při vyhledávání lokality. Po zadání všech potřebných parametrů uživatel již pouze klikne na políčko vyhledat a databáze vyhledá všechny brownfields odpovídající zadaným parametrům. Po výběru konkrétního brownfieldu, databáze poskytne uživateli informace o tom, kde se nachází, včetně přesného zobrazení na mapě, typu nemovitosti, předchozím využití lokality, rozloze a jednu fotografii objektu.

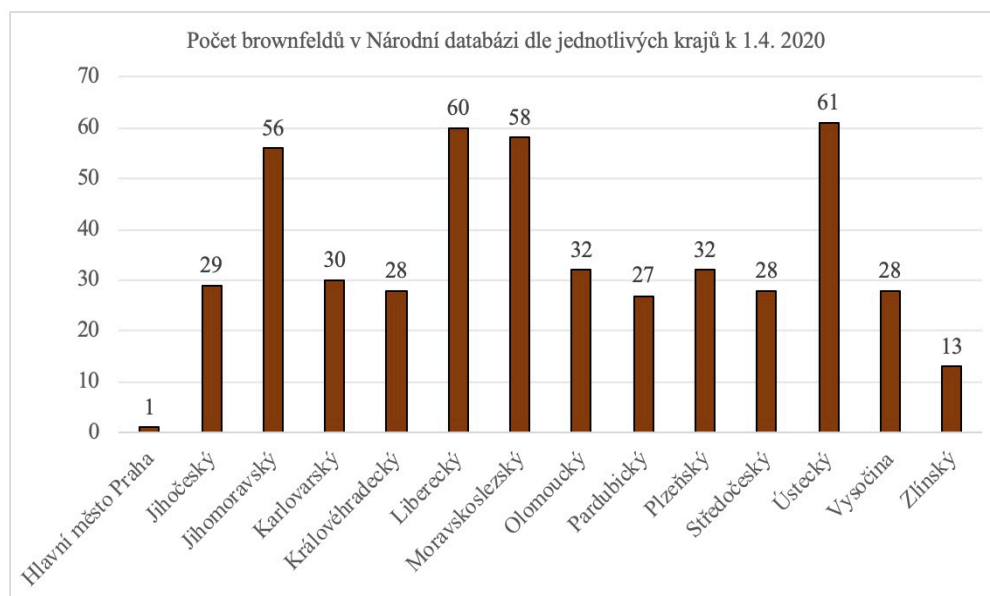
Obrázek 5 Národní databáze brownfields

Zdroj: (CzechInvest.org, 2020)

Co se týče registrovaného uživatele, tomu databáze poskytuje značně rozšířené množství informací. Po přihlášení získá uživatel navíc informace o tom, kolik se v lokalitě nachází zastavěné a využitelné plochy. Dále poskytne podrobné informace o dopravní a technické infrastruktuře. V rámci technické infrastruktury je zmíněna vzdálenost/přístupnost elektřiny, pitné a užitkové vody, splaškové, dešťové a průmyslové kanalizace, plyn a telekomunikace. Tentokrát již nechybí ani informace o ekologické zátěži, chráněném území nebo vlastnictví a většinou je také rozšířena fotogalerie o další fotky objektu. Tyto všechny informace navíc jsou již nepovinné (mimo ekologické zátěže a vlastnictví) při vkládání objektu do databáze, tudíž záleží především na majiteli, jak moc bude sdílný a učiní objekt atraktivním pro případné investory.

Kompletní informace o lokalitách včetně vlastníků a kontaktů na ně vidí kromě zaměstnanců CzechInvestu také osoby, kterým je nastaven individuální přístup. Buď je to pro účely dotací, tedy vybraní lidé z ostatních resortů a agentur (MMR, MMO, API), kteří schvalují a hodnotí žádosti. Nebo se jedná o zaměstnance krajských úřadů či regionálních rozvojových agentur.

Graf 2 Počet brownfieldů v Národní databázi k 1.4. 2020

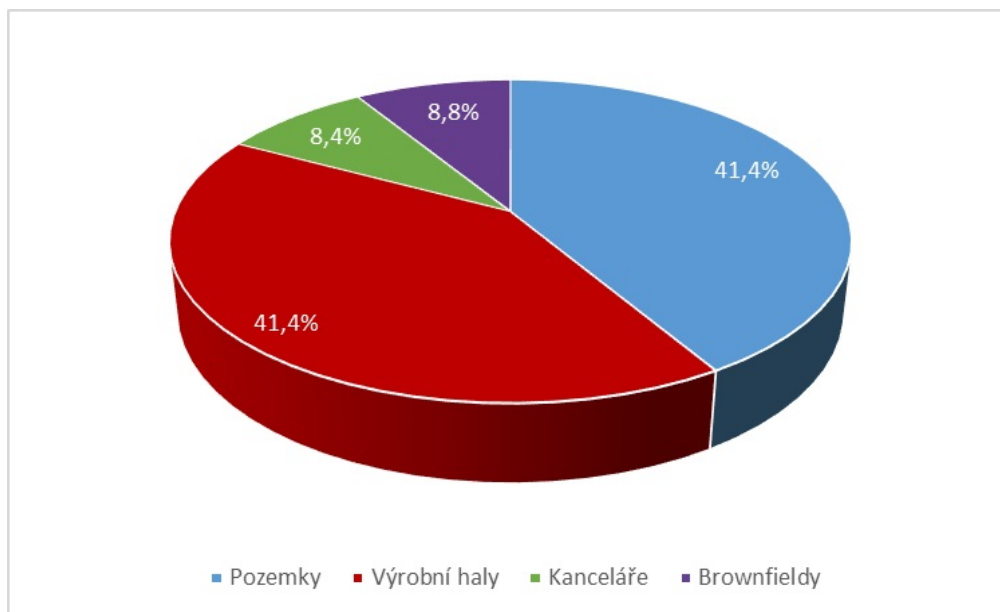


Zdroj: Vlastní zpracování dle (Brownfields.eu, 2017)

Jak již bylo zmíněno, v databázi se nachází 483 brownfieldů připravených pro potenciální investory. Nejvíce zaregistrovaných brownfieldů se nachází v Ústeckém kraji, který je následován Libereckým, Moravskoslezským a Jihomoravským krajem. Z toho je 328 objektů v soukromém vlastnictví a 128 ve veřejném. Zbylé objekty se nacházely v kombinovaném

vlastnictví (veřejné i soukromé). Skutečné číslo bude, avšak mnohem vyšší. Odhady evidují až 8 500 – 11 7000 lokalit rozpínajících se na ploše 27 000 – 38 000 ha.

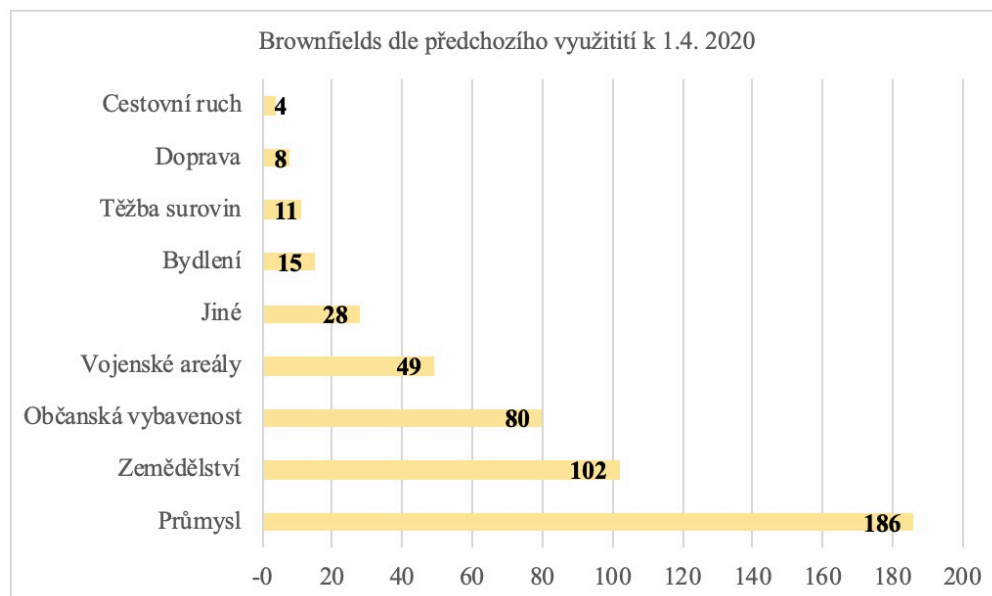
Graf 3 Statistika investorských poptávek 2016–2017



Zdroj: (Brownfieldy.eu, 2017)

Na grafu č. 3 je možné vidět objem poptávek po jednotlivých subjektech v letech 2016–2017 (aktuálnější data nebyla k dispozici). Celkem bylo vytvořeno 178 nabídek pro zahraniční a domácí investory, z nichž 19 bylo brownfieldového charakteru. Největší zájem byl především o pozemky a výrobní haly.

Graf 4 Brownfields dle předchozího využití k 1.4. 2020



Zdroj: Vlastní zpracování dle (Brownfieldy.eu, 2017)

Graf č.4 vykazuje, že nejvíce brownfieldů mělo svůj původ v průmyslu (téměř 40 % všech subjektů). Další subjekty byly zemědělského charakteru, občanské vybavenosti či vojenskými areály (kasárny a střelnice).

Osobní hodnocení

Národní databáze brownfields určitě není špatnou databází. Za výhodu se dá považovat její zpracování webových stránek, které fungují téměř bezchybně a jsou velice přehledné. V databázi se také nachází poměrně velké množství brownfieldů ze všech krajů (některé kraje nevlastní ani svoji vlastní a využívají pouze databázi CzechInvestu). Hlavní nevýhodou jsou omezené informace o objektu pro neregistrované uživatele. To by mohlo případného investora odradit, protože chybí důležité informace o ekologické zátěži, technické infrastruktuře nebo vlastnických vztazích. Očekává se, že všechny informace o brownfieldech by měly být volně dostupné pro všechny uživatele bez rozdílu na registraci, jelikož je snahou odstranění těchto nevyužitých území. Na druhou stranu registrace není nikterak složitý proces, který zabere maximálně pár minut.

Investiční příležitosti Královéhradeckého kraje

Jednotlivé kraje ČR si mohou vytvořit databáze, které mapují brownfields na jejich území. Většinou tyto databáze obsahují kvalitnější a podrobnější informace o problematice, což je dáno tím, že se zaměřují pouze na danou část sledovaného území a nemusí sledovat celou republiku. Co se týče Královéhradeckého kraje, ten si vytvořil aplikaci, která je přístupná na stránkách kraje www.kr-kralovehradecky.cz. Cílem aplikace je zprostředkování základních informací o nejzajímavějších rozvojových lokalitách na území regionu. Ovšem cesta k samotné aplikaci je poměrně složitá. Uživatel se k ní dostane až po kliknutí na políčka dotace – rozvoj kraje a dotace – investiční příležitosti. K vytvoření aplikace využil kraj spolupráci s jednotlivými obcemi a agenturou CzechInvest. V současnosti se v databázi nachází 62 brownfieldů a 134 rozvojových ploch.



Obrázek 6 Databáze Královéhradeckého kraje

Zdroj: (Královéhradecký kraj, 2020)

Po vstupu do aplikace se uživateli zobrazí ohraničená mapa Královéhradeckého kraje s různě barevnými symboly, ke kterým je možné zobrazit legendu. Tato možnost je však velmi dobře skryta, tudíž uživatel ji nemusí na první pohled vůbec objevit. V horní části webu si poté může uživatel vybrat z jednotlivých obcí s rozšířenou působností. Po zvolení požadované obce se na ni mapa přiblíží a zobrazí lokalitu (brownfield nebo rozvojovou plochu). Pokud uživateli nezáleží na tom, v jaké obci se lokalita nachází, může si nechat zobrazit plochy, které jsou částečně využívány či nevyužívány. Dále může vyfiltrovat oblasti, ke kterým je doporučen způsob využití. Oblasti mohou být určeny k bydlení, občanské vybavenosti nebo výrobě. Posledním políčkem je rozloha, kterou je možné zvolit ve čtyřech intervalech v m². Po zvolení požadovaných parametrů se uživateli zobrazí v dolní části webu brownfieldy nebo rozvojové plochy. Stručně je v této části popsán název brownfieldu, rozloha, obec a obvod pod který spadá, typ lokality, míra stávajícího využití a vhodný způsob využití. Navíc se zde nachází u každé lokality políčko podrobnosti, pod kterým se skrývají další volně přístupné údaje o lokalitě. Uživatel si může danou lokalitu prohlédnout ve fotogalerii a přečíst si o ní stručný popis. Dále jsou zde upřesněny vlastnické vztahy, dopravní dostupnost a technická infrastruktura. Důležitým údajem pro potenciální investory je zcela jistě informace o ekologické zátěži a památkové či jiné limitní ochraně lokality.

Osobní hodnocení

U databáze Královéhradeckého kraje je velkým problémem, že není zrovna jednoduché ji najít. Uživatel se musí proklikat přes několik odkazů, než se k ní dostane. Dalším problémem může být nalezení legendy, která by se měla zobrazit uživateli ihned, co aplikaci spustí. Dále

již převládají spíše kladné stránky. Samotná aplikace je zpracována poměrně přehledně, jednoduše a pochopitelně pro každého případného investora. Co by mělo být považováno za velice silnou stránku je detailní přehled o jednotlivých brownfields, který je poskytnut všem uživatelům bez rozdílu, zda je registrován či nikoliv.

Databáze JHMK

Další databáze, která byla zvolena ke zmapování, je databáze pro Jihomoravský kraj. Důvodem vzniku databáze byla potřeba zmapovat nevyužívané lokality v Jihomoravském kraji a vhodně je strukturovaně a srozumitelně prezentovat. Celou problematikou v regionu se zabývá Regionální rozvojová agentura jižní Moravy, která průběžně provádí celoplošnou evidenci základních dostupných dat o lokalitách. Zároveň se na spolupráci podílí 672 obcí Jihomoravského kraje, mimo města Brno, to totiž řeší problematiku brownfields individuálně v rámci projektu Vymezení lokalit brownfields v zastavěném území města Brna a má svoji vlastní evidenci. Databázi je možné najít na stránkách www.brownfieldy-jmk.cz.

Stránka uživatele ihned informuje o tom, kolik brownfields se na území Jihomoravského kraje vyskytuje (v současné chvíli 166) a zobrazí jejich kompletní seznam s informací, v jakém městě se nachází a jakou mají rozlohu. Hned vedle seznamu se nachází mapa kraje, na které jsou zachyceny všechny brownfields v jednotlivých obcích. Pokud uživatel nechce projíždět kompletně celý seznam, může využít filtru, který mu nabízí vyhledávat dle okresu či obce, ve kterých se nevyužitá lokalita nachází. Dále může hledat podle původního využití objektu (administrativa, armáda, bydlení, cestovní ruch, občanská vybavenost, průmysl, průmyslová výroba, výrobní areál potravinářského průmyslu, základní škola, zemědělství) nebo může zvolit rozlohu v různých intervalech v m². Když má uživatel vyhlídnutou lokalitu, klikne na políčko DETAIL nebo stáhnout PDF. Obě možnosti poskytnou stejné informace o objektu, ale v políčku DETAIL je navíc zobrazena mapa s lokalitou brownfieldu. Dále jsou zde uživateli poskytnuty podrobné informace, které jsou rozděleny do několika sekcí. První z nich je identifikace krajiny, následuje popis geografické polohy lokality a současného stavu lokality, velikost lokality, včetně procentuálního údaje o zástavbě a počtu objektů, způsob využití lokality (předchozí, stávající a doporučení pro budoucí využití). Uživatel určitě také ocení informace o vlastnických vztazích, dopravní dostupnost lokality – zde jsou uvedeny vzdálenosti v km² od nejbližší dálnice, silnice, železnice, letiště. Nechybí ani údaje o technickém stavu lokality, konkrétně o existenci ekologické zátěže, přístupu k elektrické energii, pitné a užitkové vodě, kanalizaci, plynu. Na závěr je uvedena poznámka k lokalitě, v níž je většinou uvedeno doporučení, k čemu by měla být lokalita využita a fotodokumentace objektu.

The screenshot shows the .Brownfieldy website interface. At the top, there are search filters for 'Okres', 'Obec', 'Rozloha od', and 'Rozloha do', along with a search bar and a 'vymazat filtr' button. Below the filters, a message states 'Nalezeno 166 brownfieldů, zobrazeno:'. The main content area displays three brownfield listings, each with a photo, a title, location, and area:

Typ	Adresa	Rozloha
průmyslový areál	Adamov Blansko	194 218 m ²
kravín	Běhařovice Znojmo	593 m ²
LDN	Bilovice nad Svitavou Brno-venkov	2 260 m ²

Each listing includes a 'ukázat na mapě' button, a 'stáhnout PDF' button, and a 'DETAIL' button. To the right of the listings is a map of the region with numbered markers (1-16) indicating the locations of the brownfields.

Obrázek 7 Databáze Jihomoravského kraje

Zdroj: (Jihomoravský kraj, 2020)

Osobní hodnocení

Tato databáze byla vybrána, protože se vykazuje jako jedna z nejlépe zpracovaných, jak po designové stránce, tak po té funkční. Uživatelé nabízí takové informace o brownfields, které není možné najít u žádné jiné veřejně dostupné databáze. Jedná se například o informace z dopravní infrastruktury, kdy je uživateli sdělena vzdálenost od veškeré dopravní komunikace. Za zmínku stojí také kolonka vlastnické vztahy. Téměř všechny databáze se spokojí s tím, že uživateli sdělí, zda je brownfield v soukromém nebo veřejném vlastnictví. Co se týče databáze Jihomoravského kraje, ta se snaží poskytnout informace o tom, kdo je tím soukromým vlastníkem (konkrétní firma či fyzická osoba) nebo jaké veřejné instituci náleží. Pozitivem je také možnost stáhnout si brownfield v podobě PDF. Za drobný nedostatek se dá považovat, právě zmíněný PDF soubor, ve kterém chybí mapa, v jaké části města se nachází. Druhý nedostatek se již týká pouze designu stránek, kdy se uživateli ve filtru zobrazuje jedno prázdné pole. Po kliknutí na něj se zobrazí oblasti původního využití, které by bylo vhodné seřadit abecedně.

Databáze města Brna

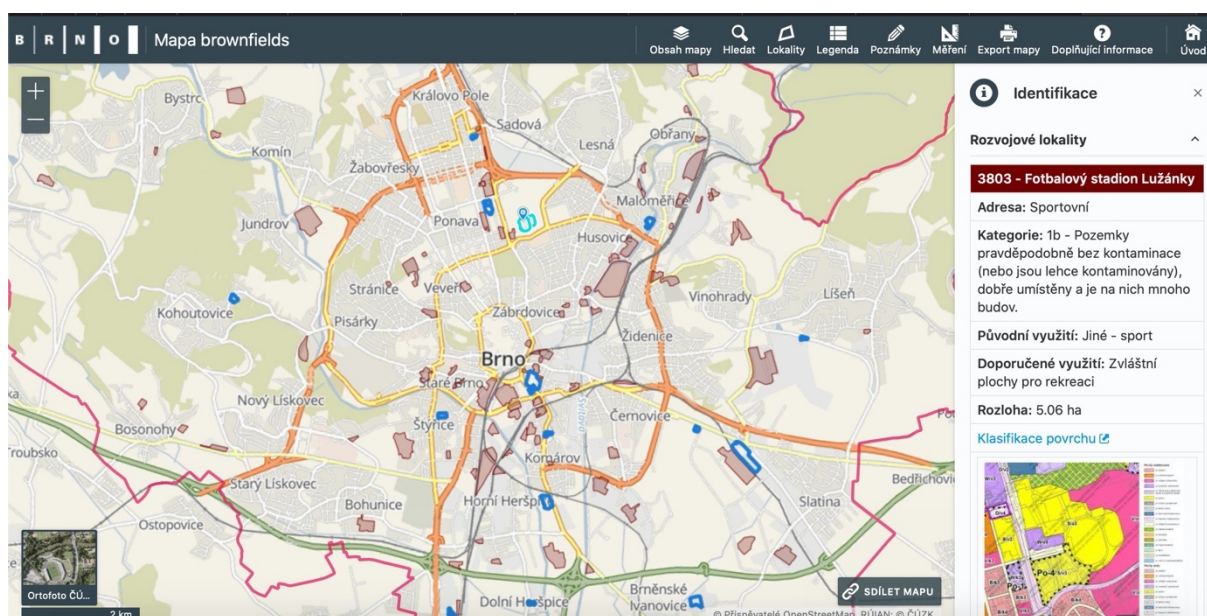
Poslední zmapovaná databáze je příkladem, že i město může vlastnit svoji vlastní databázi, která bude zaměřena na brownfieldy na jeho území. Evidence brněnských brownfields byla dokončena již v roce 2006 a byla zajištěna Odborem územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna. Současná databáze disponuje 111 lokalitami o rozloze přibližně 325 ha. Databáze obsahuje lokality s rozlohou nad 0,5 ha a s plošným využitím do

30 %. Pokud se jedná o lokality zdevastované, nedostatečně a nevhodně využívané a takové, že u nich je rozvoj nejistý, tak mohou přesahovat 30 % plošného využití. Databáze se nachází na stránkách <https://gis.brno.cz>, kde se uživateli zobrazí mapové aplikace města. Poté si zvolí Mapu brownfields – rozvojové lokality pro veřejnost.

Po výběru požadované mapy se spustí aplikace a objeví mapa Brna. Jednotlivé parametry se zadávají v horní části webové stránky. Jako první je možné si vyfiltrovat, co bude mapa zobrazovat. Nejdůležitější je hned první záložka – rozvojová lokalita, po zaškrtnutí tohoto pole se na mapě zobrazí jednotlivé brownfieldy, případně brownfields – revitalizovaný, pod kterým se skrývají parcely. Zbylé záložky slouží již pouze k úpravě mapy a toho, co se na ni bude zobrazovat. Uživatel si může například zobrazit hranice města a jeho městských zón, zvýraznit jednotlivé katastry či stavební objekty. Dále se tu nachází políčko hledat, které slouží k vyhledávání lokality dle jejich referenčního čísla, názvu, rozlohy a původního využití. Rozloha nabízí rozklikávací pole se čtyřmi intervaly a na základě původního využití je možné si vybrat z průmyslové výroby, chemického a petrochemického průmyslu, energetiky, těžby surovin, likvidace odpadů, vojenského prostoru, drážní plochy, obytné plochy a jiné – s jednotlivými kategoriemi kultura, sport, administrativa, obchod, služby, nspecifikované. Pole lokalita zobrazí uživateli jednotlivé části města a ten si poté může snáze vybrat brownfield. Důležitá je také legenda, která přehledně informuje, co je na mapě zobrazeno. Dále si může uživatel vyznačit brownfield na mapě, udělat si k němu poznámky, změřit si vzdálenost od dalšího požadovaného objektu či jeho plochu. V poli doplňující informace se nachází schémata a grafy, které zobrazí novou mapu s brownfieldy a jejich cílovým využitím, ekologickou zátěží, původním využitím nebo vlastnictvím. Bohužel tato mapa již není interaktivní a slouží pouze jako obrázek s referenčními čísly brownfieldu, díky kterým je možné požadovaný brownfield dohledat v původní aplikaci.

Poté, co si uživatel vybere brownfield, zobrazí se jeho stručná charakteristika. V této charakteristice se nachází referenční číslo, název a adresa lokality, ekologická zátěž, doporučené využití, rozloha a u některých i pár fotek, které se ale často nezobrazují. Co se týče ekologické zátěže, tak Brno má vlastní dělení založené na tom, zda jsou pozemky kontaminované či pravděpodobně bez kontaminace/s kontaminací, dobře/špatně umístěné a je na nich mnoho/málo budov. Zajímavou kategorií je klasifikace povrchu. Po kliknutí na toto pole se zobrazí na nové stránce typ povrchu (holý, bylinná, dřevinná nebo smíšená vegetace, zástavba, zpevněný, voda) lokality v roce 1996 a jeho srovnání s rokem 2012. Díky poslední kategorii je možné zobrazit brownfield pomocí map Googlu a jejich funkce Street View, uživateli je poskytnut pohled na areál, který si může v omezených krocích projít jako

„naživo“. Ve spodní části je uveden datum pořízení fotografie, tudíž si udělá obrázek o současném stavu. Dále se zobrazí stručná charakteristika parcely nacházející se v rozvojové lokalitě nebo je sama brownfieldem. Uživateli poskytne informace o katastrálním území, čísle parcely, druhu pozemku, způsobu využití, výměry, odkaz k nahlédnutí do katastru nemovitostí, ve kterém jsou uvedeni vlastníci pozemku a veřejně dálkový přístup důležitý z hlediska informace o způsobu ochrany.



Obrázek 8 Databáze města Brna

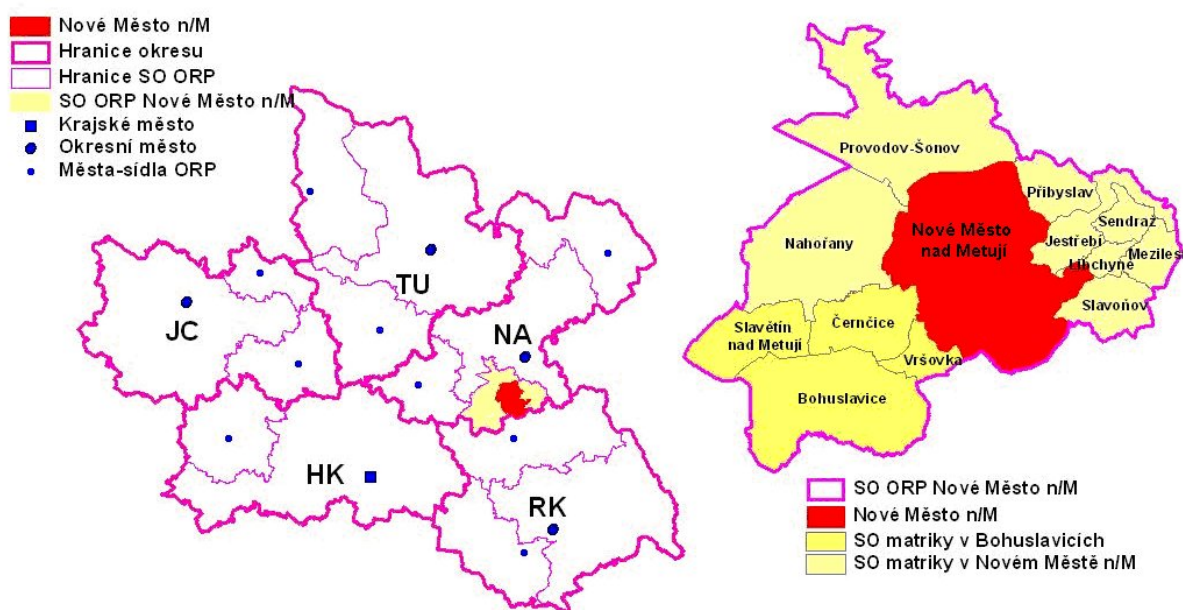
Zdroj: (Brno, 2020)

Osobní hodnocení

Tato databáze je zcela odlišná oproti předchozím zmíněným. Díky tomu má spoustu kladných vlastností, a zároveň těch špatných. Velkým nedostatkem je absentující seznam brownfieldů, který by značně usnadnil jejich vyhledávání a zvýšil přehlednost, jelikož samotná databáze se jeví jako velice nepřehledná. Otázkou je i aktuálnost databáze. Dle stránek Brna byla provedena poslední aktualizace v roce 2017, v základní charakteristice brownfieldu je u všech uveden stav k 1.3. 2020, avšak když si uživatel zobrazí shrnující informace v aplikaci, zobrazí se mu data o brownfieldech dokonce z roku 2014. Funkčnost aplikace je také obrovským problémem. Vybrané filtry se často vůbec neprojeví na zobrazované mapě, u většiny brownfields chybí fotografie, na první pohled není zřejmé vlastnictví a památková či jiná ochrana. Na druhou stranu databáze nabízí zajímavé možnosti, které předchozím chybí. Za největší klady se dá považovat výše zmíněný odkaz Google map – Street View, který uživatele přesune do požadované lokality a klasifikace povrchu, díky které má investor bližší představu o dané lokalitě. Mezi silné stránky patří také přehledně zpracovaná legenda.

3.3 Charakteristika Nového Město nad Metují

Nové Město nad Metují se nachází v Severovýchodních Čechách v okrese Náchod, v Královéhradeckém kraji. Leží přibližně 30 km od Hradce Králové a 8 km od města Náchod, kde je i hraniční přechod do Polska. Obec byla založena v roce 1501 a v současné době se skládá ze čtyř katastrálních území (Nové Město nad Metují, Krčín, Spy a Vrchoviny). Je administrativním sídlem obce s rozšířenou působností a také sídlem Dobrovolného svazku obcí Region Novoměstsko (shlukuje celkem 30 obcí). Dobrovolný svazek tvoří obce v okrese Náchod a Rychnov nad Kněžnou. Cílem tohoto svazku je podpora vzájemné spolupráce v oblastech hospodářského, sociálního a kulturního rozvoje s cílem dosažení celkové prosperity zakládajících obcí a jejich obyvatel. Správní obvod obce s rozšířenou působností Nové Město nad Metují zahrnuje kromě samotného města také 12 okolních obcí (Bohuslavice, Černčice, Jestřebí, Libchyně, Mezilesí, Nahořany, Provodov – Šonov, Přibyslav, Sendraž, Slavětín nad Metují, Slavoňov, Vršovka). Pro všechny sledované obce je pověřeným úřadem úřad v Novém Městě nad Metují, správní obvod pověřeného obecního úřadu splývá se správním obvodem obce s rozšířenou působností. Konkrétní poloha okolních obcí je zachycena na obrázku č. 5.



Obrázek 9 Správní obvod ORP Nové Město nad Metují

Zdroj: (Novemestonm.cz, 2018)

V samotné obci se nachází spousta významných památek, přičemž historické centrum města je vyhlášeno městskou památkovou rezervací. Město je také známo svoji průmyslovou tradicí (strojírenství, polygrafie, textilnictví, potravinářství a chemický průmysl apod.) a rozvinutým zemědělským zázemím. Největším zaměstnavatelem je společnost Ammann

Czech Republic a.s., zaměstnávající více jak 500 pracovníků. Ve městě se nachází tři mateřské školy, tři základní školy, dvě školy poskytující vzdělávání žáků se specifickými vzdělávacími potřebami. Středoškolské vzdělání je zajištěno jedinou školou – Střední průmyslová škola, střední odborná škola a střední odborné učiliště, jež vznikla spojením právě těchto tří středních škol v roce 2011. Městem prochází silnice první třídy I/14 a železniční trať č. 026 Týniště nad Orlicí – Otovice. Součástí města je i místní letiště sloužící především k rekreačním účelům. V Severozápadní části správního území se nachází vodní nádrž Rozkoš, která je osmou největší přehradou v České republice. Tato nádrž slouží především k protipovodňové ochraně, rekreaci, chovu ryb či některým vodním sportům.

Tabulka 6 Základní informace

Kraj	Královéhradecký
Okres	Náchod
Počet obyvatel (k 31.12.2018)	14 240
Počet obyvatel sídla ORP (k 1.1.2020)	9 356
Katastrální území	9 809 ha
Katastrální území sídla ORP	2 313 ha

Zdroj: vlastní zpracování dle (Novemestonm.cz, 2020)

Udržitelné využití území

V tabulce č. 7 jsou rozděleny pozemky na urbanizované a neurbanizované plochy. Rozděleny jsou podle klíče uvedeného na stránkách ČSÚ.

Tabulka 7 Rozdělení pozemků na urbanizované a neurbanizované území dle ČSÚ

Druh plochy	Využití plochy
Orná půda	Neurbanizovaná
Chmelnice	Neurbanizovaná
Vinice	Neurbanizovaná
Zahrady	Urbanizovaná
Ovocné sady	Neurbanizovaná
Trvalé travní porosty	Neurbanizovaná
Zemědělská půda	Neurbanizovaná
Nezemědělská půda	Neurbanizovaná
Lesní půda	Neurbanizovaná
Vodní plochy	Neurbanizovaná
Zastavěné plochy	Urbanizovaná
Ostatní plochy	Urbanizovaná

Zdroj: Šilhánková a kol., 2012

Tabulka č. 8 uvádí vývoj podílu urbanizovaných a neurbanizovaných ploch ORP Nové Město nad Metují v letech 2009 až 2019. K výpočtu posloužil klíč z předchozí tabulky č. 7. Jak lze vidět podíl urbanizovaného území pomalu narůstá na úkor neurbanizovaného území.

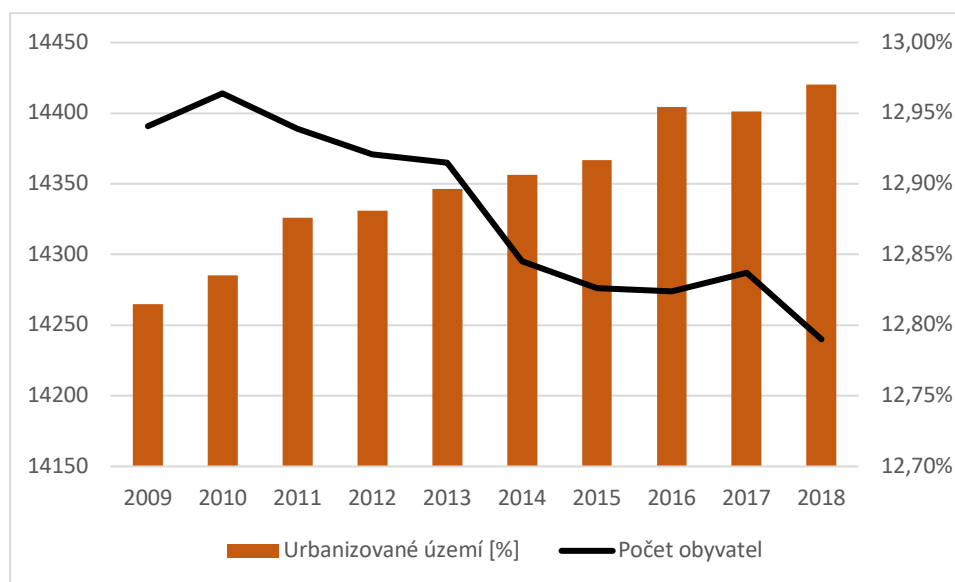
Tabulka 8 Podíl jednotlivých ploch ORP Nové Město nad Metují

Podíl jednotlivých ploch	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Neurbanizované území [ha]	8 552	8 550	8 546	8 546	8 544	8 543	8 542	8 538	8 539	8 537	8 534
Urbanizované území [ha]	1 257	1 259	1 263	1 264	1 265	1 266	1 267	1 271	1 270	1 272	1 275
Neurbanizované území [%]	87,19	87,16	87,12	87,12	87,10	87,09	87,08	87,05	87,05	87,03	87,00
Urbanizované území [%]	12,81	12,84	12,88	12,88	12,90	12,91	12,92	12,95	12,95	12,97	13,00

Zdroj: vlastní zpracování dle (Czso.cz, 2020)

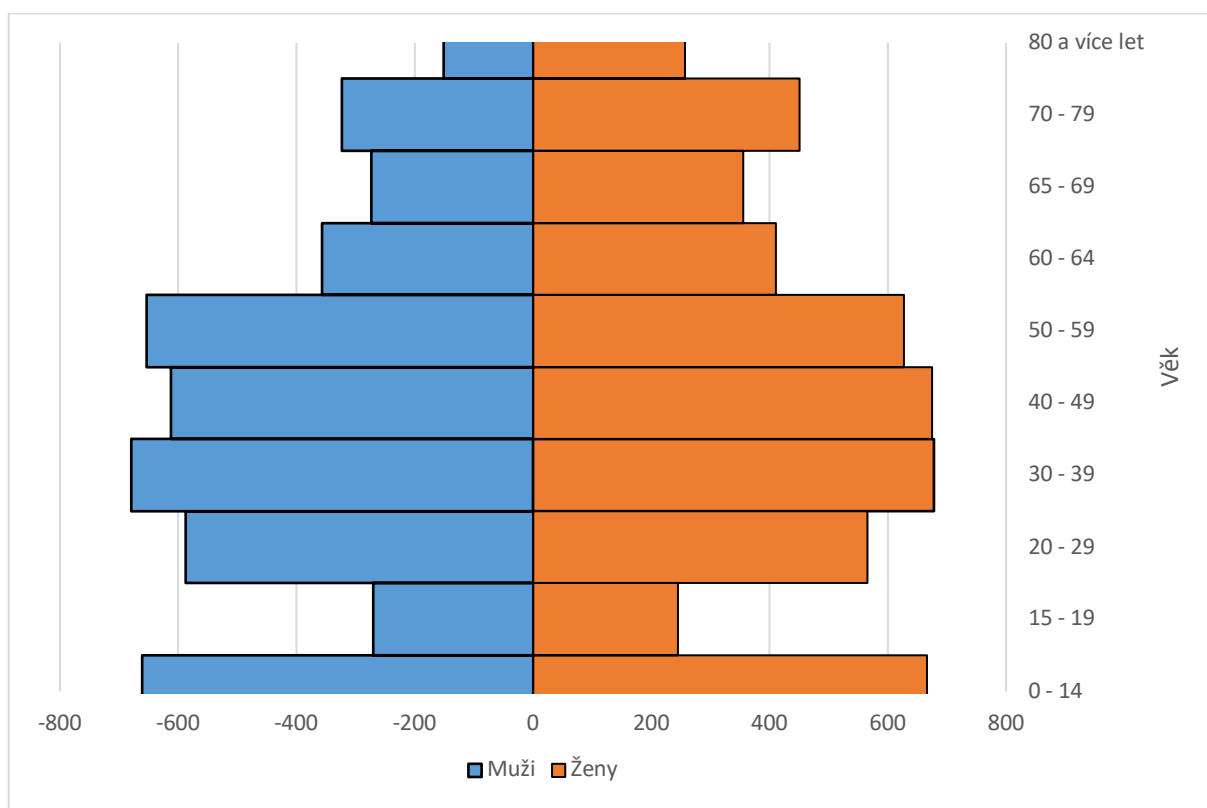
Vývoj urbanizovaného území je zachycen i v grafu č. 2. Do tohoto grafu byl přidán vývoj počtu obyvatel v letech 2009 až 2018. Z grafu je patrné, že i když se počet obyvatel neustále snižuje, nemá to žádný vliv na růst urbanizovaného území.

Graf 5 Vývoj urbanizovaného území a počtu obyvatel



Zdroj: vlastní zpracování dle (Czso.cz, 2020)

Graf 6 Vývoj urbanizovaného území a počtu obyvatel



Zdroj: vlastní zpracování dle (Regiony.kurzy.cz, 2020)

Ekonomika

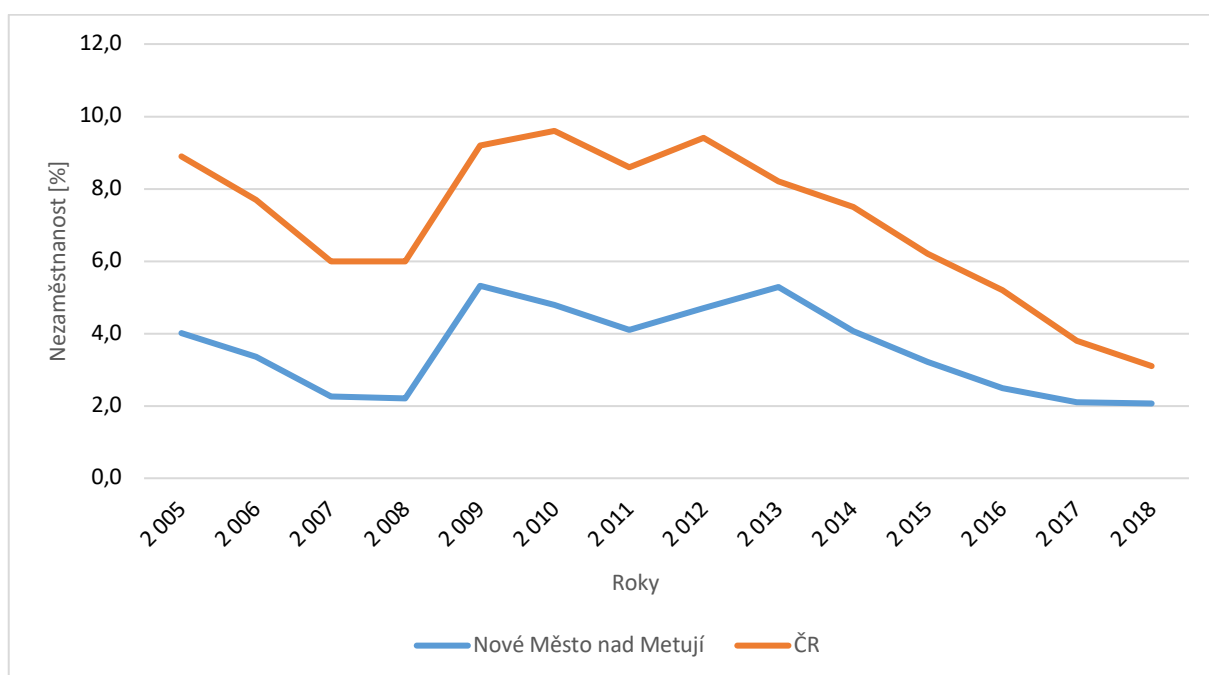
Před rokem 1989 byl v Novém Městě nad Metují silně zastoupen zejména textilní průmysl (Tepna), těžký strojírenský průmysl (Stavostroj – výroba vojenské techniky, silničních stavebních strojů), lehký strojírenský průmysl (Elton – výroba hodinek a vojenských přístrojů), chemický průmysl (Detecha – výroba kosmetiky a nátěrových hmot), potravinářský průmysl (Východočeská Fruta) a tiskařský průmysl. Po roce 1989 došlo k restrukturalizaci hospodářství, kdy došlo k omezení některých odvětví průmyslu. Nejvýznamnější zaměstnavatel Stavostroj tím přišel o celou část výrobního programu. Přesto se tradice strojírenské výroby zachovala a firma pokračuje ve výrobě těžké stavební techniky, avšak byla odkoupena nadnárodním koncernem Amann Czech Republic a.s. v roce 2006. Největší úpadek zaznamenal textilní průmysl. V současné době zde působí pouze jedna firma Nyklíček a spol. s.r.o., které se podařilo přizpůsobit trhu. V oblasti lehkého průmyslu se firma Elton rozdělila na několik menších firem. Chemický ani potravinářský průmysl nezaznamenal tak výrazný propad a původní firmy pokračují ve své činnosti. Se zánikem tiskárny Severografia v Červenném Kostelci vzniklo v Novém Městě nad Metují několik menších tiskáren (např. Losenický s.r.o, Rodomax s.r.o., Bauch, Navrátil s.r.o). Dále je město sídlem

několika dalších menších firem a živnostníků podnikajících v oblasti strojírenství, stavebnictví a průmyslové výroby. (Novemestonm.cz, 2020)

Nezaměstnanost

V Novém Městě nad Metují se nachází široká škála zaměstnavatelů. Většinou se jedná o drobné podniky nebo individuální podnikatele. Největším zaměstnavatelem je firma Amann Czech Republic a.s. (více jak 500 pracovníků). Dále firma Hronovský s.r.o. s výrobou dílů pro automobilový průmysl (více jak 250 pracovníků) či Verner potraviny s.r.o. (více jak 200 pracovníků). (Novemestonm.cz, 2020)

Graf 7 Vývoj míry nezaměstnanosti

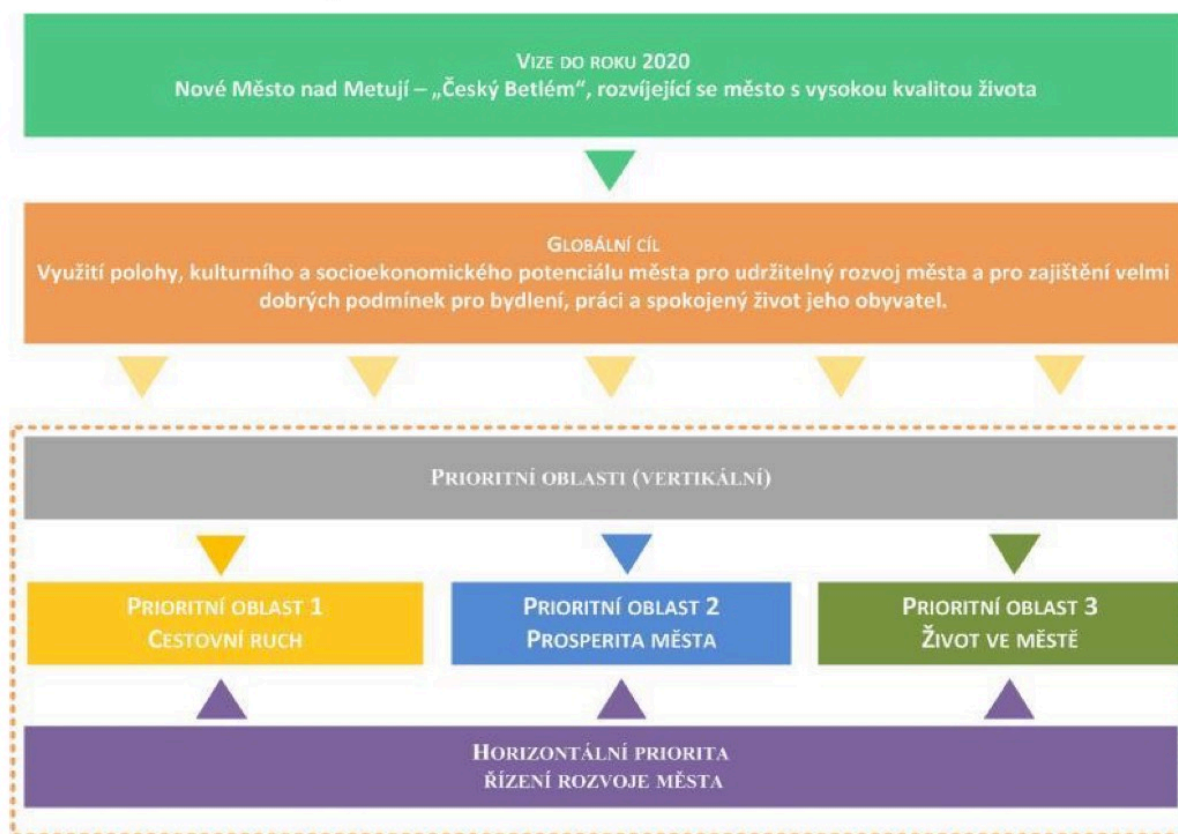


Zdroj: vlastní zpracování dle (Czso.cz, 2020)

Z grafu č. 4 je možné vyčíst, že míra nezaměstnanosti v Novém Městě nad Metují je v průměru o tři procentní body nižší, než je míra nezaměstnanosti ČR.

Strategický plán rozvoje města Nové Město nad Metují

Strategický plán je základním rozvojovým dokumentem města, který určuje, jak by se mělo město rozvíjet v následujících letech. Jeho cílem je, aby bylo město atraktivnějším městem pro život všech občanů a fungování podnikatelských i neziskových subjektů. Strategický plán vznikl v roce 2008, poté došlo k jeho aktualizaci v roce 2014, kdy byl vytvořen strategický plán Nového Města nad Metují s výhledem do roku 2020. Tento dokument byl vytvořen v rámci projektu „Příprava a implementace Strategického plánu rozvoje jako nástroje strategického řízení města Nové Město nad Metují“.



Obrázek 10 Struktura strategické části

Zdroj: (Novemestonm.cz, 2020)

Obrázek č. 6 znázorňuje strukturu strategické části. Vize klade důraz na to, aby se Nové Město nad Metují stalo rozvíjející obcí s vysokou kvalitou života. Z vize poté vychází globální cíl, který by měl vést k naplnění vize. Z globálního cíle jsou odvozovány další dílčí cíle, specifické cíle a rozvojové osy. Město vybralo jako nejdůležitější tyto prioritní oblasti, které by měly pomoci k naplnění vize a globálního cíle:

- **Cestovní ruch** – cestovní ruch a jeho rozvoj je jedním z nejdůležitějších směrů rozvoje města, ale i celého regionu.
 - Zvýšení přitažlivosti a přístupnosti historického centra města a dalších turisticky zajímavých cílů,
 - Rozvoj široké nabídky služeb pro návštěvníky,
 - Zkvalitnění řízení rozvoje cestovního ruchu a účinné propagace města v rámci cestovního ruchu.
- **Prosperita města** – vyvážený ekonomický rozvoj města, který dokáže využít tradice a skloubit je s novými příležitostmi, zajišťující kvalitní nabídku pracovních příležitostí, je zásadní pro dlouhodobou hospodářskou prosperitu města a celého regionu.

- Modernizace systému vzdělávání a uplatnění ekonomicky aktivních na trhu práce,
- Rozvoj prosperujících podnikatelských aktivit ve městě,
- Rozšíření nabídky služeb maloobchodu.
- **Život ve městě** – kvalita života a prostředí je důležitým faktorem pro volbu místa bydlení, zaměstnávání a v neposlední řadě pro míru identifikace obyvatel s místem a ochoty pro jejich zapojení do místního dění.
 - Rozvoj volnočasových aktivit a zkvalitnění občanské vybavenosti,
 - Zvýšení úrovně, dostupnosti a komplexnosti veřejných služeb,
 - Rozšíření možností dostupného bydlení v různých kategoriích,
 - Zkvalitnění dopravní infrastruktury a komplexní řešení dopravní situace,
 - Zvýšení kapacity a kvality technické infrastruktury,
 - Zelené a čisté město s kvalitním ŽP.
- **Řízení rozvoje města (horizontální priorita)** – Řízení rozvoje města úzce souvisí s primární úlohou obecní samosprávy, tj. se zajištěním rozvoje města v souladu s potřebami a preferencemi občanů
 - Nastavení systému strategického řízení města,
 - Posilování významu a role města,
 - Zvyšování efektivity služeb zajišťovaných městem.

Každá prioritní oblast je rozdělena do specifických cílů, které jsou v dokumentu podrobněji popsány. Brownfields jsou řešeny v prioritní oblasti č. 2 – Prosperita města. Město si uvědomuje, že brownfields, respektive greenfields jsou důležitým faktorem pro přilákání a lokalizaci nových investic ve městě. Zároveň odstranění brownfields vede ke zlepšení ekologické a estetické stránky města, proto by je chtělo využívat. Otázka brownfields je řešena i ve SWOT analýze jako příležitost využití existujících brownfields v rozšířeném centru města pro vhodné hospodářské aktivity. (Novemestonm.cz, 2020)

4 NÁVRH VLASTNÍ DATABÁZE

Pohled na databázi je určitě založen na subjektivním názoru každého člověka. Nejdůležitějších je však pohled potenciálních investorů. Ti zcela určitě požadují především databázi, které je pravidelně aktualizovaná. V současnosti téměř všechny databáze nedisponují aktuálními daty. Dále by měla být přehledně zpracovaná a plně funkční, aby se v ní mohl uživatel lehce pohybovat, neměla by obsahovat překlepy či chybné odkazy. Co je také problémem všech databází, je jejich neúplnost. Na území celé ČR se vyskytuje obrovský počet brownfieldů, které nejsou zmapovány v rámci žádné databáze. Co se týče nalákání zahraničních investorů, bylo by vhodné přidat alespoň jeden cizí jazyk – angličtinu. Měla by být také zavedena jednotná metodika pro zařazení brownfieldu do databáze.

V tomhle ohledu by mohlo být jednoduchým řešením pověřit jednotlivé obce, aby zmapovaly své okolí a tyto data dále předaly příslušným krajům. Také by měla být prováděna alespoň jednou za dva roky aktualizace poskytnutých dat. Krajské databáze by poté obsahovaly větší množství brownfieldů, aniž by se musely o zmapování starat.

Výstup databáze by měl uživateli poskytnout co nejdetailnější přehled o daném brownfieldu, včetně zobrazení mapy a možností si ho stáhnout v podobě PDF souboru pro pozdější využití. Nejdříve by uživatel mohl využít základního filtrování, které by zahrnovalo parametry Okres, Obec, Původní využití lokality, Typ lokality (jedna budova, plocha s budovami, plocha bez objektů), Rozloha, Ekologická zátěž, Vlastnictví. Uživateli by se poté zobrazil seznam lokalit dle zadání základních parametrů, včetně informací o nich. Po výběru požadované lokality by se mu zobrazil detailní přehled o brownfieldu rozdělený do jednotlivých sekcí viz. tabulka č. 9.

Tabulka 9 Návrh databáze

Návrh databáze
<p>Základní informace</p> <p>Název lokality, kraj, okres, obec, katastrální území, souřadnice GPS, rozloha [m²], zastavěná plocha [m²].</p>
<p>Popis lokality</p> <p>Typ lokality, poloha lokality, původní využití (administrativa, bydlení, cestovní ruch, chemický průmysl, občanská vybavenost, průmysl, průmyslová výroba, vojenské, vzdělávací objekty, zemědělství, ostatní), současné využití, vhodné budoucí využití lokality.</p>
<p>Vlastnictví</p> <p>Veřejné, soukromé, kombinované (včetně jmen konkrétního vlastníka, pokud je možné dohledat).</p>
<p>Ekologická zátěž</p> <p>Rozsah ekologické zátěže oblasti.</p>
<p>Dopravní infrastruktura</p> <p>Vzdálenost uváděná v km od nejbližší dálnice, silnice, železnice, letiště.</p>
<p>Technická infrastruktura</p> <p>Technická vybavenost objektu elektřinou, pitnou/užitkovou vodou, kanalizací, plynem.</p>
<p>Ochrana památek</p> <p>Informace o tom, zda je objekt předmětem památkové ochrany.</p>
<p>Fotogalerie a další doplňkové informace</p> <p>Fotografie objektu, odkaz do Google Street View, poznámky.</p>

Zdroj: Vlastní zpracování

4.1 Identifikace brownfields

Identifikace brownfields proběhla v květnu 2020 v rámci obce Nové Město nad Metují. Došlo k zmapování 9 brownfields, které jsou zobrazeny v tabulce č. 9.

Tabulka 10 Vlastní zmapované brownfields

Objekt	Původní využití	Současné využití	Rozloha [m ²]	Vlastnictví	Navrhované využití
Areál bývalé městské elektrárny	Vodní elektrárna / Bydlení	Bez využití	558	Soukromé	Průmysl / Bydlení
Areál bývalé textilky Glass & Bondy	Textilní průmysl / Bydlení	Průmyslová výroba	16 000	Soukromé	Průmysl / Bydlení
Bondyho vila	Bydlení	Bez využití	427	Soukromé	Bydlení
Budova bývalé mechanické tkalcovny	Průmysl / Bydlení	Skladiště	710	Soukromé	Průmysl / Bydlení
Bytový dům č.p. 150	Bydlení	Bez využití	273	Soukromé	Bydlení
Bývalé kasárny	Armádní	Bez využití	33 634	Veřejné	Bydlení / Občanská vybavenost
Bývalé koupaliště	Koupaliště (Občanská vybavenost)	Bez využití	> 6000	Veřejné	Koupaliště (Občanská vybavenost)
Kruhová cihelna	Výroba cihel	Strojní výroba	70 755	Soukromé	Průmysl
Obytný dům č.p.	Bydlení	Bez využití	242	Soukromé	Bydlení

Zdroj: vlastní zpracování dle (Nahlizenidokn.cuzk.cz, 2020)

Město bylo rozděleno na jednotlivé části a postupně byly mapovány lokality, ve kterých by se mohly nacházet nevyužité či pouze částečně využitě objekty. Aby bylo možné provést mapování, bylo ze všeho nejdůležitější identifikovat dané brownfieldy. K tomu byly využity znalosti získané z teoretické části diplomové práce. Mapování začalo 4.5. 2020 v městské části Krčín, kde byly identifikovány tři objekty odpovídající definici brownfields. Jednalo se o areál bývalé městské elektrárny, který dříve sloužil především k výrobě elektřiny, avšak nyní je bez využití. Dále to byla budova bývalé mechanické tkalcovny, která je nyní částečně využívána jako skladiště. Ve stejné ulici se nachází i bytový dům, který nemá využití a hledá se potenciální investor, který by budovu odkoupil. Další den byla navštívena kruhová cihelna, která se již nachází za městskou částí Krčín. Jedná se o poměrně rozsáhlý areál, který v minulosti sloužil k výrobě plných cihel. Nyní je však zcela nevyužit a hrozí jeho demolice. Ve dnech 7. – 9.5. 2020 byla zmapována městská oblast kolem historického náměstí, kde byly objeveny dva brownfieldy. Jedním z nich je obytný dům, který stejně jako v předchozím případě hledá případného kupce. Druhým byl areál bývalého koupaliště v Chatové osadě. Areál je již silně zarostlý vegetací a původní koupaliště je poměrně složité rozpoznat. Předposlední navštívenou oblastí byla oblast kolem vlakového nádraží 10.5. 2020. Zde, konkrétně v Havlíčkově ulici byly objeveny dva objekty. S pomocí internetu bylo zjištěno, že se jedná o areál bývalé textilní firmy Glass & Bondy. Součástí areálu je i rozlehlá vila původních majitelů. Vila je nyní však bez využití a postupně chátrá. Budova bývalé textilky je částečně využita třemi firmami. Poslední oblastí byla oblast kolem městské části František 12.5. 2020. V tomto okruhu se nachází objekt bývalých kasáren, který je z části využíván občany města, ale víceméně se jedná o chátrající budovy, u nichž se očekává demolice.

Výsledný poměr částečně využitých a brownfieldů bez využití je 3:6. Většina z identifikovaných objektů je v soukromém vlastnictví. Veškeré údaje zapsané v tabulce č. 10 bylo možné dohledat na internetu, kdy se stal důležitým zdrojem dostupných informací katastr nemovitostí. Z něho je možné zjistit rozlohu lokality, vlastnictví či zda objekt spadá pod památkovou ochranu.

4.2 Brownfieldy s nízkým potenciálem

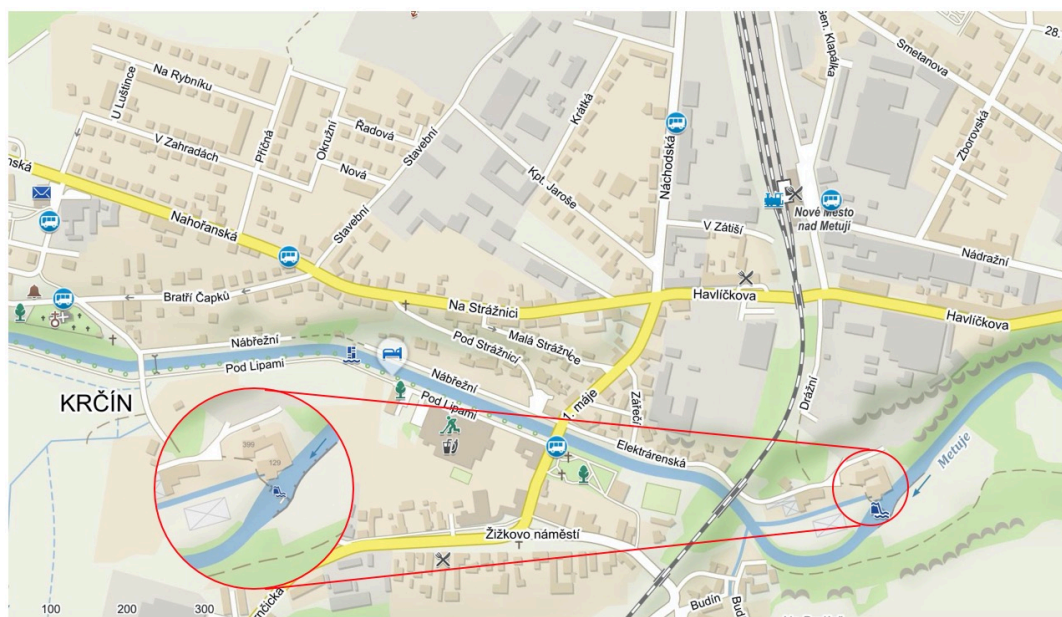
Další brownfieldy již neprokazují takovou atraktivitu jako předchozí dva případy, proto pro ně bude provedeno pouze zapsání informací do tabulek, ukázání jejich polohy na mapě a fotografie objektu. Jsou jimi:

- Areál městské elektrárny č.p. 129
- Budova bývalé mechanické tkalcovny č.p. 139

- Bytový dům č.p. 150
- Bývalé kasárny
- Kruhová cihelna
- Obytný dům č.p. 1125

Areál městské elektrárny – Popis lokality

Tento brownfield sloužil dříve jako vodní elektrárna. V současné době je však bez využití. Technická vybavenost je zde výborná a objekt není zatížen památkovou ochranou. Jeho revitalizaci by však mohlo bránit soukromé vlastnictví.



Obrázek 11 Poloha bývalé městské elektrárny

Zdroj: vlastní zpracování dle (Mapy.cz, 2020)



Obrázek 12 Městská elektrárna

Zdroj: (Industrialnitopografie.cz, 2020)

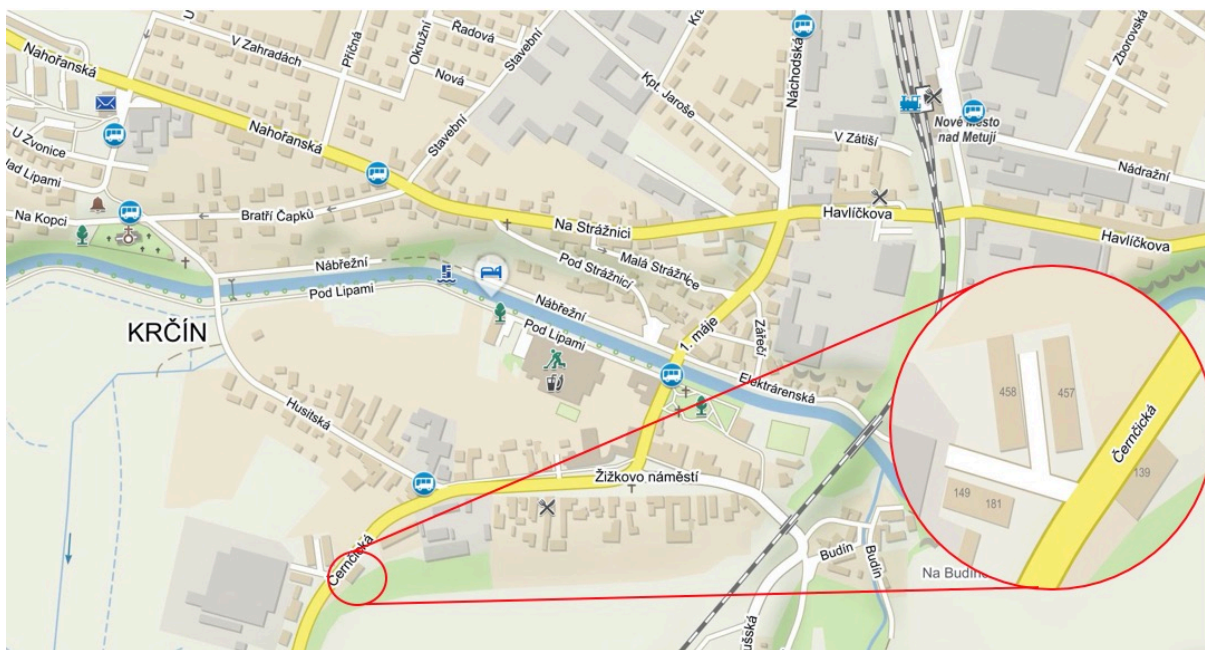
Tabulka 11 Základní informace – Městská elektrárna

Základní informace	
Název lokality	Areál bývalé městské elektrárny
Kraj	Královéhradecký
Okres	Náchod
Obec	Nové Město nad Metují
Katastrální území	Nové Město nad Metují
GPS souřadnice	50,3500944N;16.1395528E
Rozloha	558 m ²
Zastavěná plocha	412 m ²
Popis lokality	
Typ lokality	Areál (plocha s budovami)
Poloha lokality	Intravilán
Původní využití lokality	Vodní elektrárna / Bydlení
Současné využití lokality	Bez využití
Vhodné budoucí využití lokality	Průmyslová výroba / Bydlení
Vlastnictví	
Forma vlastnictví	Soukromé – Spoltechnik s.r.o.
Ekologická zátěž	
Rozsah ekologické zátěže	Bez ekologické zátěže
Dopravní infrastruktura	
Vzdálenost od nejbližší dálnice	37,7 km, D11
Vzdálenost od silnice 1.třídy	422 m
Vzdálenost od železnice	855 m
Vzdálenost od autobusového nádraží	855 m
Vzdálenost od nejbližšího mezinárodního letiště	56,1 km, Letiště Pardubice – Terminál Jana Kašpara
Technická infrastruktura	
Elektrina	Ano
Pitná/Užitková voda	Ano
Kanalizace	Ano
Plyn	Ano
Ochrana památek	
Památková ochrana	Bez památkové ochrany

Zdroj: vlastní zpracování dle (Nahlizenidokn.cuzk.cz, 2020)

Budova bývalé mechanické tkalcovny č.p. 139 – Popis lokality

Tato budova bývalé mechanické tkalcovny dříve sloužila jako skladiště či jako obytný prostor. Areál dále tvořila samotná tkalcovna a patrové domy pro zaměstnance. Nyní jsou jednotlivé budovy v rukou více soukromých vlastníků, přičemž budova č.p. 139 je v současné chvíli částečně využívána jako skladiště.



Obrázek 13 Poloha budovy bývalé mechanické tkalcovny

Zdroj: vlastní zpracování dle (Mapy.cz, 2020)



Obrázek 14 Budova bývalé mechanické tkalcovny

Zdroj: vlastní mapování

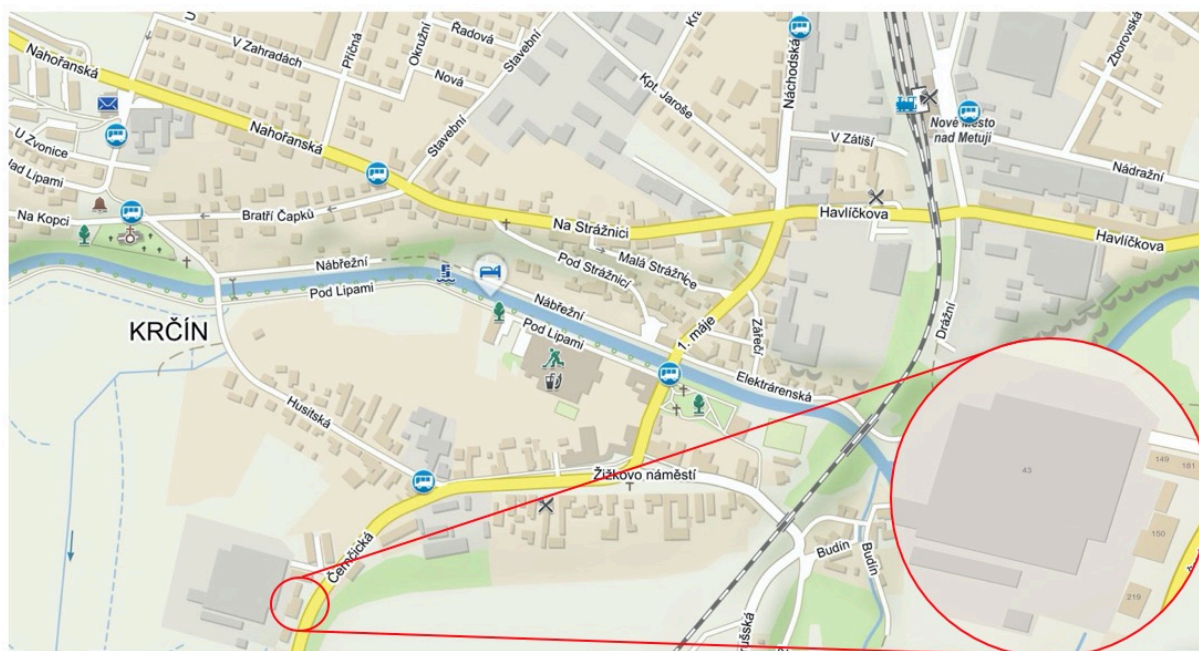
Tabulka 12 Základní informace – Budova bývalé mechanické tkalcovny

Základní informace	
Název lokality	Budova bývalé mechanické tkalcovny
Kraj	Královéhradecký
Okres	Náchod
Obec	Nové Město nad Metují
Katastrální území	Krčín
GPS souřadnice	50,3480806N;16,1265583E
Rozloha	710 m ²
Zastavěná plocha	710 m ²
Popis lokality	
Typ lokality	Budova
Poloha lokality	Intravilán
Původní využití lokality	Skladiště / Bydlení
Současné využití lokality	Skladiště
Vhodné budoucí využití lokality	Průmyslová výroba / Bydlení
Vlastnictví	
Forma vlastnictví	Soukromé (Nedělka Aleš, Zámečník Lukáš)
Omezení vlastnického práva	Zástavní právo smluvní
Ekologická zátěž	
Rozsah ekologické zátěže	Bez ekologické zátěže
Dopravní infrastruktura	
Vzdálenost od nejbližší dálnice	34,7 km, D11
Vzdálenost od silnice 1.třídy	0 km (nachází se přímo u budovy)
Vzdálenost od železnice	1,1 km
Vzdálenost od autobusového nádraží	174 m
Vzdálenost od nejbližšího mezinárodního letiště	55,5 km, Letiště Pardubice – Terminál Jana Kašpara
Technická infrastruktura	
Elektřina	Ano
Pitná/Užitková voda	Ano
Kanalizace	Ano
Plyn	Ne
Ochrana památek	
Památková ochrana	Chráněné památkové území

Zdroj: vlastní zpracování dle (Nahlizenidokn.cuzk.cz, 2020)

Bytový dům č.p. 150 – Popis lokality

Stejně jako v předchozím případě se jedná o budovu, která byla součástí areálu bývalé tkalcovny a sloužila k ubytování zaměstnanců. Avšak nyní je zcela bez využití a hledá potenciálního investora, který by se o budovu postaral a vytvořil nové prostory k bydlení.



Obrázek 15 Poloha bytového domu č.p. 150

Zdroj: vlastní zpracování dle (Mapy.cz, 2020)



Obrázek 16 Bytový dům č.p. 150

Zdroj: vlastní mapování

Tabulka 13 Základní informace – Bytový dům č.p. 150

Základní informace	
Název lokality	Bytový dům č.p. 150
Kraj	Královéhradecký
Okres	Náchod
Obec	Nové Město nad Metují
Katastrální území	Krčín
GPS souřadnice	50,3480983N;16,1273483E
Rozloha	273 m ²
Zastavěná plocha	273 m ²
Popis lokality	
Typ lokality	Budova
Poloha lokality	Intravilán
Původní využití lokality	Bydlení
Současné využití lokality	Bez využití
Vhodné budoucí využití lokality	Bydlení
Vlastnictví	
Forma vlastnictví	Halla, a.s.
Ekologická zátěž	
Rozsah ekologické zátěže	Bez ekologické zátěže
Dopravní infrastruktura	
Vzdálenost od nejbližší dálnice	34,6 km, D11
Vzdálenost od silnice 1.třídy	0 km (nachází se přímo u budovy)
Vzdálenost od železnice	1,2 km
Vzdálenost od autobusového nádraží	250 m
Vzdálenost od nejbližšího mezinárodního letiště	55,4 km, Letiště Pardubice – Terminál Jana Kašpara
Technická infrastruktura	
Elektrina	Ano
Pitná/Užitková voda	Ano
Kanalizace	Ano
Plyn	Ne
Ochrana památek	
Památková ochrana	Rozsáhlé chráněné území

Zdroj: vlastní zpracování dle (Nahlizenidokn.cuzk.cz, 2020)

Bývalé kasárny – Popis lokality

Tento rozsáhlý areál dříve sloužil k ubytování vojáků. V současné době je však nevyužit. Velkým plusem tohoto brownfieldu je jeho vlastnictví v rukou města a veškerá technická vybavenost. Dále není zatížen památkovou ochranou či ekologická zátěží.



Obrázek 17 Poloha bývalých kasáren

Zdroj: vlastní zpracování dle (Mapy.cz, 2020)



Obrázek 18 Bývalé kasárny

Zdroj: vlastní mapování

Tabulka 14 Základní informace – Bývalé kasárny

Základní informace	
Název lokality	Bývalé kasárny
Kraj	Královéhradecký
Okres	Náchod
Obec	Nové Město nad Metují
Katastrální území	Nové Město nad Metují
GPS souřadnice	50,3480806N;16,1265583E
Rozloha	17120 m ²
Zastavěná plocha	5553 m ²
Popis lokality	
Typ lokality	Areál (plocha s budovami)
Poloha lokality	Intravilán
Původní využití lokality	Armádní
Současné využití lokality	Nevyužito
Vhodné budoucí využití lokality	Bydlení / Občanská vybavenost
Vlastnictví	
Forma vlastnictví	Veřejné
Ekologická zátěž	
Rozsah ekologické zátěže	Bez ekologické zátěže
Dopravní infrastruktura	
Vzdálenost od nejbližší dálnice	39,1 km, D11
Vzdálenost od silnice 1.třídy	380 m
Vzdálenost od železnice	1,8 km
Vzdálenost od autobusového nádraží	886 m
Vzdálenost od nejbližšího mezinárodního letiště	57,7 km, Letiště Pardubice – Terminál Jana Kašpara
Technická infrastruktura	
Elektrina	Ano
Pitná/Užitková voda	Ano
Kanalizace	Ano
Plyn	Ano
Ochrana památek	
Památková ochrana	Bez památkové ochrany

Zdroj: vlastní zpracování dle (Nahlizenidokn.cuzk.cz, 2020)

Kruhová cihelna – Popis lokality

Tento rozsáhlý areál dříve sloužil k průmyslové výrobě cihel, avšak nyní, po přerušení provozu již z velké části pouze chátrá. V současné době je spíše ohrožen demolicí. Problémem tohoto brownfieldu je především velké množství majitelů, které sebou nese různá omezující vlastnická práva (věcné břemeno, zástavní právo smluvní). Areál je také z velké části zatížen památkovou ochranou. Přes tyto překážky bude v budoucnu těžké najít potenciálního investora.



Obrázek 19 Poloha kruhové cihelny



Obrázek 20 Kruhová cihelna

Zdroj: vlastní mapování

Základní informace	
Název lokality	Kruhová cihelna
Kraj	Královéhradecký
Okres	Náchod
Obec	Nové Město nad Metují
Katastrální území	Krčín
GPS souřadnice	50,3448194N, 16,1305472E
Rozloha	70 755 m ²
Zastavěná plocha	2324 m ²
Popis lokality	
Typ lokality	Areál (plocha s budovami)
Poloha lokality	Extravilán
Původní využití lokality	Průmyslová výroba cihel
Současné využití lokality	Výroba výtahů
Vhodné budoucí využití lokality	Průmyslová výroba/Bydlení
Vlastnictví	
Forma vlastnictví	Soukromé (Svoboda Radek a Svobodová Olga, Rychtovský Jiří a Rychtovská Jitka, META Krčín a.s.)
Omezení vlastnického práva	Věcné břemeno, zástavní právo smluvní
Ekologická zátěž	
Rozsah ekologické zátěže	Předpokládaná ekologická zátěž
Dopravní infrastruktura	
Vzdálenost od nejbližší dálnice	38,4 km, D11
Vzdálenost od silnice 1.třídy	500 m
Vzdálenost od železnice	1,5 km
Vzdálenost od autobusového nádraží	950 m
Vzdálenost od nejbližšího mezinárodního letiště	56,3 km, Letiště Pardubice – Terminál Jana Kašpara
Technická infrastruktura	
Elektřina	Ano
Pitná/Užitková voda	Ano/Ne
Kanalizace	Ne
Plyn	Ne
Ochrana památek	
Památková ochrana	Rozsáhlé chráněné území

Zdroj: vlastní zpracování dle (Nahlizenidokn.cuzk.cz, 2020)

Obytný dům č.p. 1125 - Popis lokality

Jedná se o postupně chátrající obytný dům, nacházející se na samém konci Nového Města nad Metují. Dům hledá potenciálního kupce, který by musel provést rekonstrukci. Technickou infrastrukturu nebylo možné dohledat, ale lze očekávat, že by měl být alespoň částečně vybaven. Problémem pro potenciálního kupce může být poloha objektu. Přesto, že se dům nachází mimo město, tak pár metrů od něho vede silnice I. třídy, tudíž se jedná o vcelku rušnou oblast, která nebude zcela vhodná k bydlení.



Obrázek 21 Poloha obytného domu č.p. 1125

Zdroj: vlastní zpracování dle (Mapy.cz, 2020)



Obrázek 22 Obytný dům č.p. 1125

Zdroj: vlastní mapování

Tabulka 15 Základní informace – Obytný dům č.p. 1125

Základní informace	
Název lokality	Obytný dům č.p. 1125
Kraj	Královéhradecký
Okres	Náchod
Obec	Nové Město nad Metují
Katastrální území	Nové Město nad Metují
GPS souřadnice	50,33922242N;16,1589956E
Rozloha	242 m ²
Zastavěná plocha	242 m ²
Popis lokality	
Typ lokality	Budova
Poloha lokality	Extravilán
Původní využití lokality	Bydlení
Současné využití lokality	Bez využití
Vhodné budoucí využití lokality	Bydlení
Vlastnictví	
Forma vlastnictví	Soukromé (Faifr Tadeáš)
Ekologická zátěž	
Rozsah ekologické zátěže	Bez ekologické zátěže
Dopravní infrastruktura	
Vzdálenost od nejbližší dálnice	39,9 km, D11
Vzdálenost od silnice 1.třídy	0 km (nachází se přímo u budovy)
Vzdálenost od železnice	2,6 km
Vzdálenost od autobusového nádraží	174 m
Vzdálenost od nejbližšího mezinárodního letiště	57,6 km, Letiště Pardubice – Terminál Jana Kašpara
Technická infrastruktura	
Elektřina	Nezjištěno
Pitná/Užitková voda	Nezjištěno
Kanalizace	Nezjištěno
Plyn	Nezjištěno
Ochrana památek	
Památková ochrana	Na nemovitost se vztahuje památková ochrana

Zdroj: vlastní zpracování dle (Nahlizenidokn.cuzk.cz, 2020)

5 REVITALIZACE VYBRANÝCH BROWNFIELDS

V této části diplomové práce proběhne základní charakteristika vybraných brownfields, bude popsán jejich historický vývoj a současný stav areálu. V kapitole současný stav areálu budou poskytnuty informace o brownfieldu dle návrhu vlastní databáze. Na závěr bude provedena SWOT analýza, zdůvodnění výběru dané lokality a navrženo doporučení pro budoucí využití brownfieldu.

5.1 Areál bývalé textilní firmy Glass & Bondy

Základní charakteristika

Areál bývalé textilní firmy Glass & Bondy (založena r. 1883) se nachází v intravilánu Nového Města nad Metují v Havlíčkově ulici ve vzdálenosti cca 1,5 km od historického centra. Poblíž tohoto rozsáhlého průmyslového areálu (16 000 m²) se nachází autobusové a vlakové nádraží (250 m), řeka Metuje a přímo Havlíčkovou ulicí prochází silnice I. třídy. Postupně chátrající areál je tvořen bývalou továrnou, skladištěm a obytnými budovami. Dle katastru nemovitostí je v soukromém vlastnictví dvou majitelů. Brownfield díky svému umístění, kvalitní dopravní infrastruktuře a technické vybavenosti nabízí obrovský investiční potenciál, který však doposud nebyl využit.



Obrázek 23 Poloha bývalého textilního areálu

Zdroj: vlastní zpracování dle (Mapy.cz, 2020)

Historický vývoj areálu

V roce 1888 si pronajali polovinu nepoužívané rolnické škrobárny za nádražní budovou v Novém Městě nad Metují podnikatelé Leopold Glass a Jindřich Bondy, kterou vybavili 40 mechanickými stavy. Strojní výroba se ukázala natolik úspěšná, že v roce 1894 postavili vlastní továrnu (zahrnující tovární skladiště) právě v Havlíčkově ulici (č. popisné 161) a postupně vytlačili veškerou ruční domácí výrobu. V roce 1899 bylo tovární skladiště navýšeno o jedno patro, do kterého byly umístěny další stroje a v roce 1901 byl už tak rozsáhlý areál doplněn novorenesanční Bondyho vilou (č. popisné 174 b) pro obě rodiny majitelů. Avšak po smrti původních majitelů se přestalo podniku dařit. Ať z důvodu dědického vypořádání, tak probíhající hospodářské krize. Podnik již pouze přežíval do roku 1938, kdy se ocitl v konkursu, a následně byl prodán v dražbě místnímu podniku Vatela, který pokračoval ve výrobě až do roku 2003. Jednotlivé pokoje nacházející se v Bondyho vile byly rozděleny na několik menších dělnických bytů pro zaměstnance firmy Vatela. část vily sloužila i jako lékařská ordinace. Po privatizaci se dostala do finančních potíží i společnost Vatela, které vyvrcholily konkursem. Okresní soud v Náchodě poté rozhodl o provedení exekuce prodejem podniku. Byty byly posléze zrušeny a Bondyho vila se stala majetkem jednoho ze tří společníků Vately.

Současný stav areálu

V současnosti se původní areál nachází v soukromém vlastnictví. Bondyho vila je stále v rukou bývalého společníka firmy Vatela. Objekt se nachází v chatrném stavu, z důvodu neprováděné údržby, rozkradeným vnitřním vybavením a téměř kompletně zničeným interiérem. Naproti tomu objekt bývalé továrny ještě donedávna využívaly 4 menší firmy, z toho se jedna (Textilia s.r.o.) již dnes nachází dle obchodního rejstříku v konkursu. Zbylé tři (Zdeart s.r.o. a SPI Logistic s.r.o., NAKOS, spol. s.r.o.) by měly v budově stále fungovat.

Tabulka 16 Základní informace – Glass & Bondy

Základní informace	
Název lokality	Areál firmy Glass & Bondy
Kraj	Královéhradecký
Okres	Náchod
Obec	Nové Město nad Metují
Katastrální území	Nové Město nad Metují
GPS souřadnice	50.351698N, 16.140140E
Rozloha	16 000 m ²
Zastavěná plocha	10 015 m ²
Popis lokality	
Typ lokality	Areál (plocha s budovami)
Poloha lokality	Intravilán
Původní využití lokality	Textilní výroba / Bydlení
Současné využití lokality	Průmyslová výroba
Vhodné budoucí využití lokality	Průmyslová výroba / Bydlení
Vlastnictví	
Forma vlastnictví	Soukromé (2 vlastníci)
Areál podniku	Macek Zdeněk
Bondyho vila	Turek Jiljí
Ekologická zátěž	
Rozsah ekologické zátěže	Předpokládaná ekologická zátěž
Dopravní infrastruktura	
Vzdálenost od nejbližší dálnice	41,3 km, D11
Vzdálenost od silnice 1.třídy	0 km (nachází se přímo u areálu)
Vzdálenost od železnice	250 m
Vzdálenost od autobusového nádraží	250 m
Vzdálenost od nejbližšího mezinárodního letiště	58 km, Letiště Pardubice – Terminál Jana Kašpara
Technická infrastruktura	
Elektrina	Ano
Pitná/Užitková voda	Ano
Kanalizace	Ano
Plyn	Ne
Ochrana památek	
Památková ochrana	Bez památkové ochrany



Obrázek 24 Mapa areálu s fotografiemi jednotlivých objektů

Zdroj: Vlastní zpracování dle (Mapy.cz, 2020)

Tabulka 17 SWOT analýza areálu

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> - kvalitní dopravní infrastruktura - možná postupná revitalizace - není zatížen památkovou ochranou - plošně rozsáhlý areál - umístění areálu vzhledem k centru města - technická vybavenost 	<ul style="list-style-type: none"> - nedostatečná aktivita ze strany města - nefungující komunikace mezi městem a podnikateli - soukromé vlastnictví více vlastníků může vést ke složité dohodě k odkoupení areálu
Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> - možné navázání spolupráce se školami ve městě - nedostatek prostorů k bydlení ve městě - ochota podnikatelů diskutovat s městem o rozvojových záměrech - využití spolupráce s fungujícími subjekty v okolí - vznik nových pracovních míst - zlepšená image v očích místních obyvatel (revitalizace nevyužité oblasti namísto zastavění greenfields) - zlepšení komunikace města s podnikatelskými subjekty 	<ul style="list-style-type: none"> - ekonomická krize - konkurence greenfields, rozvojových ploch a brownfields v okolí - nedostatek kvalifikované pracovní síly v určitých oborech (především strojírenství) - neochota majitelů vzdát se svého majetku - skryté vady

Zdroj: vlastní zpracování

Tato lokalita byla vybrána k revitalizaci z důvodu jejího potenciálního využití a velkého množství příležitostí plynoucích z této revitalizace. Lokalita se nachází v intravilánu města, což nabízí výbornou dopravní dostupnost, zároveň se jedná o technicky vybavené prostory, které nejsou v úplně zchátralém stavu. To by mohlo ušetřit náklady na případnou demolici celé budovy. Největší problémy by mohly být spojené se soukromým vlastnictvím. Objekt je v soukromém vlastnictví dvou majitelů, z čehož by plynulo složitější vyjednávání ohledně prodeje areálu.

5.2 Bývalé koupaliště

Základní charakteristika

Bývalé koupaliště se nachází severovýchodně od historického náměstí (cca 800 m) na okraji Nového Města nad Metují, v údolí obklopeném lesy a loukami. I poblíž tohoto areálu se nachází řeka Metuje. Veškeré pozemky, které se nachází okolo zdevastovaného koupaliště (včetně okolních chatků a „Staré plovárny“), jsou ve veřejném vlastnictví města, díky čemuž by měla být značně zjednodušena jeho revitalizace.



Obrázek 25 Poloha bývalého koupaliště

Zdroj: vlastní zpracování dle (Mapy.cz, 2020)

Historický vývoj areálu

V roce 1949 město odkoupilo pozemky u řeky Metuje na tzv. „Daškovině“ a bylo zahájeno budování koupaliště. Prvotní plány projektu dokonce počítaly s vybudováním lanovky od hotelu Metuje, z toho však posléze sešlo. Zároveň začala výstavba přehrávacího rybníku Hradiště, který měl primárně sloužit k naplnění koupaliště. Dále sloužil k chovu ryb či byl v zimě využíván bruslaři a hokejisty. Výstavba byla dokončena v roce 1953, avšak voda z tohoto rybníku se ukázala jako nevhodná, proto se k čerpání koupaliště začala využívat řeka Metuje. Stavba kompletního koupaliště postupovala velmi pomalu, proto se město rozhodlo zapojit do práce brigádníky ze ZŠ ČSM Fruta a průmyslové školy, pro něž to byl závazek na 500, respektive 1000 hodin. Za jejich pomoci byla dokončena kabina plavčíka, došlo k vyrovnání terénu, vysazování ochranných keřů, rozšíření příjezdové cesty. Zapojila se také firma Stavostroj, která zhotovila železnou lávku přes řeku Metuje, což významně zkrátilo

cestu na koupaliště. Dne 10. srpna 1958 byla kompletní stavba dokončena a koupaliště bylo slavnostně předáno k užívání. Při této příležitosti byly uspořádány závody v plavání a vodním pólu. (Dvořáček, 1998)

K dalšímu vývoji koupaliště již nejsou dochovány žádné záznamy. Proto je jeho další vývoj popsán pamětníkem Jiřím Podolským.

Koupaliště takto fungovalo přibližně do roku 1985, kdy měla být zahájena důkladná rekonstrukce. Ta byla zahájena až v letech 1988–1989, kdy začaly prvotní stavební práce a byla zakoupena technologie. Avšak rekonstrukce nebyla nikdy dokončena. V roce 1996 byl nabídnut pronájem „*Nezávislé alternativní společnosti*“ a svépomocí se povedlo zdevastovanou budovu i bazén zprovoznit. V areálu se uskutečnilo i několik hudebních produkcí. Po roce 2000 došlo ke dvěma požárům budovy, kdy ten druhý již nedokázali hasiči uhasit a tím zachránit budovu. Areál měl být velmi dobře pojištěný, avšak pojistka nebyla naplněna z důvodu policejního vyšetřování. Tím byla činnost koupaliště ukončena.

Současný stav areálu

V současné době se areál nachází ve zrušeném stavu. Okolí, včetně bazénu je silně zarostlé vegetací a postupně chátrá. I přes to, že do zastupitelstva města byly zvoleny strany, které měly v programu záchranu koupaliště, tak se situace nijak nezměnila. Občané jsou však aktivní a založili si vlastní iniciativní skupinu „*Jdeme na koupálko*“, na kterou je zaměřena následující kapitola.

Tabulka 18 Základní informace – Bývalé koupaliště

Základní informace	
Název lokality	Bývalé koupaliště
Kraj	Královéhradecký
Okres	Náchod
Obec	Nové Město nad Metují
Katastrální území	Nové Město nad Metují
GPS souřadnice	50,347557N, 16,155419E
Rozloha	> 6 000 m ²
Zastavěná plocha	Nemá
Popis lokality	
Typ lokality	Pozemek
Poloha lokality	Extravilán
Původní využití lokality	Koupaliště (občanská vybavenost)
Současné využití lokality	Bez využití
Vhodné budoucí využití lokality	Koupaliště (občanská vybavenost)
Vlastnictví	
Forma vlastnictví	Veřejné
Ekologická zátěž	
Rozsah ekologické zátěže oblasti	Bez ekologické zátěže
Dopravní infrastruktura	
Vzdálenost od nejbližší dálnice	43,7 km, D11
Vzdálenost od silnice 1.třídy	550 m
Vzdálenost od železnice	2,6 km
Vzdálenost od autobusového nádraží	1,7 km
Vzdálenost od nejbližšího mezinárodního letiště	60,4 km, Letiště Pardubice – Terminál Jana Kašpara
Technická infrastruktura	
Elektrina	Ne
Pitná/Užitková voda	Ne
Kanalizace	Ne
Plyn	Ne
Ochrana památek	
Památková ochrana	Bez památkové ochrany

Zdroj: vlastní zpracování dle (Nahlizenidokn.cuzk.cz, 2020)

Tabulka 19 SWOT analýza koupaliště

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> - není zatížen památkovou ochranou - možnost využití řeky Metuje - umístění areálu vzhledem k centru města - veškeré okolní pozemky včetně areálu ve vlastnictví města - zpracovaná studie aktivními občany města 	<ul style="list-style-type: none"> - chybějící parkoviště - nedostatečná aktivita ze strany města - nefungující komunikace mezi městem a podnikateli - špatná kvalita dopravní infrastruktury
Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> - ochota podnikatelů diskutovat s městem o rozvojových záměrech - zlepšená image v očích místních obyvatel (revitalizaci nevyužité oblasti namísto zastavění greenfields) - zlepšení komunikace města s podnikatelskými subjekty - zvýšení návštěvnosti města 	<ul style="list-style-type: none"> - ekonomická krize - konkurence greenfields, rozvojových ploch a brownfields v okolí - konkurence v podobě koupališť v okolních městech (Dobruška, Jaroměř, Náchod, Opočno) - nízká návštěvnost koupaliště - špatný vývoj počasí - záplavové území

Zdroj: vlastní zpracování

Tento objekt byl vybrán k revitalizaci především proto, že po něm volají samotní občané již několik let a doposud nebyli vyslyšeni. Přičemž se tento brownfield jeví jako ideální k revitalizaci. Největším pozitivem je vlastnictví celého areálu v rukou města, dále je zde možnost využití řeky Metuje, která protéká oblastí. S tím souvisí zavedení protipovodňových opatření, které by bylo nutné obstarat, avšak to se jeví jako minimální překážka. Dalším faktorem pro provedení revitalizace je zpracovaná studie občany a návrh architekta pro zhotovení výstavby areálu. Největší hrozbou by v případě výstavby byly provozní náklady, které by převyšovaly příjmy. To by mohlo být zapříčiněno nedostatečným počtem návštěvníků, ať z důvodu nepříznivého počasí či působením konkurenčních koupališť v okolních městech.

Občanská iniciativní skupina „Jdeme na koupálko“

Dne 4.8. 2018 dochází již občanům Nového Města nad Metují trpělivost a schází se v areálu bývalého koupaliště, kde diskutují o případných krocích k záchraně koupaliště. Občanům se především nelíbí, že okolní stejně velká města disponují koupališti, zatímco

jejich město nikoliv. Město argumentuje tím, že výstavba koupaliště by byla velice nákladná a návštěvnost koupaliště by nemusela stačit k pokrytí provozních nákladů. Zároveň je v tento den založena facebooková skupina, jejímž cílem je seskupit a informovat občany, kteří podporují obnovu koupaliště. Na místě probíhaly první podpisy petice za obnovu bývalého koupaliště v Novém Městě nad Metují. Petici bylo možné podepsat i v elektronické podobě od 5.8. 2018 (podepsalo ji celkem 345 občanů). Avšak větší důraz je kladen na petice v papírové podobě, které bylo možné podepisovat na různých veřejných místech v Novém Městě nad Metují, o jejichž umístění byli občané informováni prostřednictvím sociální sítě. Mezitím jeden z občanů vytvořil návrh studie, který by měl být výrazně levnějším řešením. Hlavní cíle návrhu jsou:

- přírodní biotop šetrný k ŽP a koupání bez chemie,
- úsporné zázemí splňující hygienické normy,
- součástí zázemí bude kiosek s venkovním posezením (prioritou dřevěný),
- přiblížit se designu bývalé Jurkovičovy plovárny,
- kapacita přírodního koupaliště by měla být cca 500 návštěvníků,
- zachování stávající vzrostlé zeleně a citlivé umístění do krajiny,
- náklady na výstavbu cca 20 mil. Kč včetně zázemí a parkovacích ploch.

Technologickou část studie zpracovala firma BAPO s.r.o. ve spolupráci s Ing. arch. Vojtěchem Lichým, který se zdarma a dobrovolně zapojil do přípravy studie. Firma BAPO s.r.o. se věnuje projektování a realizaci staveb, přičemž její hlavní specializací je právě výstavba přírodních koupacích biotopů. Hlavní výhodou jsou nízké pořizovací i provozní náklady. Dalším významným přínosem přírodních biotopů je snížení alergenního tlaku na organismus návštěvníků či citlivější zásah do krajiny. Studie byla zpracovávána ve dnech 29.8. – 5.9. 2018 s názvem Letní areál u Metuje. Cílem je vytvořit místo pro trávení volnočasových aktivit v přírodě nedaleko města. Součástí areálu by mělo být biotopové koupací jezírko, plochy pro sport a odpočinek, dětské hřiště, občerstvení či letní kino.

Dne 7.9. 2018 byla předána petice Za obnovu koupaliště v Novém Městě nad Metují s více než 2200 podpisy na Městský úřad, kde byla řádně zaevidována a připravena pro následné zasedání zastupitelstva. Zároveň byl městu předán ideový návrh letního areálu v prostoru bývalého koupaliště. V prosinci 2019 byl schvalován rozpočet města na rok 2019 s celkovými výdaji 258 100 000 Kč, z toho bylo na investice vyčleněno 83 841 000 Kč. Jedním z projednávaných bodů bylo vypracování žádosti o dotaci buď na demolici kasárenské budovy (také se řadí mezi brownfields) s vybudováním parku a koupaliště, zároveň došlo ke

schválení obsazení Výborů Zastupitelstva a pracovní skupiny Koupaliště. V květnu 2019 se zastupitelstvo města rozhodlo nepodávat žádost o dotaci od MMR. Jedním z problémů, které město objevilo je umístění areálu v záplavovém území stoleté vody a s tím související neexistující protipovodňová opatření. To zabraňovalo možné žádosti o dotaci od MMR k programu Podpora revitalizovaného území, podprogram Podpora regenerace brownfieldů pro nepodnikatelské území. Pro tuto výzvu bylo vyčleněno v roce 2019 pro celou ČR 200 000 000 Kč a než by byla projektová dokumentace protipovodňového opatření vytvořena, s největší pravděpodobností by již bylo pozdě. Dále byl komisí schválen koncept s 93 parkovacími místy, což by mělo být dostačující pro koupaliště o kapacitě cca 500 návštěvníků. V říjnu byli členové skupiny informováni o pořádání diskuzního fóra 19.11.2019 v místní sokolovně, kde měla být probírána témata týkající se koupaliště, autobusového nádraží, zimního stadionu, bývalých kasáren a rekonstrukce kina. Události se účastnilo celkem 248 občanů se zastupiteli města. V rámci fóra proběhlo hlasování o případných investicích a většina osazenstva byla pro výstavbu koupaliště. Následně byla vytvořena další facebooková skupina – Diskuzní fórum Nového Města nad Metují, která má za cíl informovat občany o dění při diskuzních fórech se zastupiteli a bylo zde rozhodnuto o pravidelném konání diskuzního fóra jednou za čtvrt roku (další proběhlo 28.1. 2020). V prosinci zastupitelstvo města schválilo v rámci rozpočtu na rok 2020 investici 1 600 000 Kč na zbudování ochranného valu v místě uvažovaného Letního areálu Metuje, avšak z důvodu mimořádné pandemické situace rada města doporučila 4.5.2020 pozastavení určitých investičních akcí, včetně Letního areálu Metuje.

5.3 Návrhy a doporučení využití objektů

Hlavním problémem města je jednoznačně nedostatek obytných prostorů, případně cena těchto prostorů neodpovídající velikosti obce. Nové Město nad Metují je menší obcí s počtem do 10 000 obyvatel, avšak nájemné je zde oproti okolním obcím celkem vysoké. Totéž platí pro případný prodej bytů. Dalším problémem je postupné stárnutí populace ve městě a s tím související odliv mladých lidí do větších měst.

Prvním popisovaným brownfieldem je bývalý areál textilní firmy Bondy & Glass, včetně Bondyho vily. Tato budova má obrovský potenciál, ať už díky svému umístění, tak její rozlehlosti a technické vybavenosti. Bylo by vhodné, kdyby město zainvestovalo do revitalizace tohoto brownfieldu, popřípadě pomohlo nalákat soukromého investora, který by zde zřídil bytové prostory. Je zřejmé, že prvotní investice by byla v řádech milionů korun, ale o její návratnosti nemůže být v budoucnu pochyb. Hned vedle Bondyho vily se nachází bývalá textilní továrna. Pro tu by bylo vhodné najít soukromého investora, který by postupně

chátrající areál revitalizoval. Jedná se o rozsáhlou budovu, pro kterou by se mohlo najít využití v průmyslové výrobě. Přestože se v Novém Městě nad Metují nachází více jak 10 zaměstnavatelů, tak je areál, především díky své lokalizaci (autobusové/vlakové nádraží i silnice I. třídy se nachází poblíž) ideálním místem pro začínající firmu. Zde by se nemuselo jednat ani o příliš nákladnou investici, jelikož budova není v úplně zdevastovaném stavu a dokonce v jejích částech stále fungují menší firmy.

Druhým brownfieldem, který je doporučen k revitalizaci je areál bývalého koupaliště. O jeho obnovení se již snaží občanská iniciativní skupina „*Jdeme na koupálko*“, která však neustále naráží na určité překážky. Tento areál, který dříve využívali občané města především v letních obdobích k osvěžení, zábavě či sportovním aktivitám nyní zarůstá a chátrá. V současné době, kdy se léta stávají tropickými, tak občané, kteří nedisponují vlastními bazény nachází osvěžení jinde. Nejčastěji je to v okolních městech Dobruška, Jaroměř, Náchod, Opocno. Městu tak utíkají peníze, které by občané utráceli zde. Nehledě na to, že by případné koupaliště mohlo nalákat občany z okolních obcí. Obrovským pozitivem je, že celý areál i s okolními pozemky je ve vlastnictví města, tudíž odpadají případné problémy s vlastnictvím. Dalším pozitivem je zpracovaná studie občany, kteří ji zpracovávali ve svém volném čase na svoje náklady. Důležitou součástí studie je propočtení sezónních nákladů, kde jsou porovnávány odhadované sezónní příjmy a náklady. Tento výsledek dosahuje kladných hodnot, což by mělo být důležitým faktorem pro revitalizaci daného brownfieldu.

6 ZÁVĚR

Problematika brownfields je v posledních letech čím dál více aktuální. Obce začínají zjišťovat, že brownfields na jejich území mohou mít užitečné využití. Často se totiž nacházejí na atraktivních místech v centru měst, s existující dopravní a technickou infrastrukturou. Jejich revitalizací mohou do svého města nalákat nové investory nebo nové obyvatele, pro které mohou být vytvořena nová pracovní místa či stále více chybějící prostory k bydlení. Revitalizace chátrajících objektů by měla vést ke zlepšení image města, spokojenosti jeho obyvatel a celkovému rozvoji regionu.

To, že si města uvědomují potenciál brownfields je dokázáno v první části diplomové práce, kde jsou brownfields nejdříve definovány a rozděleny do jednotlivých skupin dle různých kritérií. Dále jsou na konkrétním příkladu měst Brno a Ostravy, které evidují brownfieldy ve svých databázích od roku 2006, respektive 1998, ukázány příklady úspěšných projektů revitalizace nevyužitých oblastí. Za jeden z největších projektů se dá považovat revitalizace ostravských Dolních Vítkovic (cca 150 ha), které byly v minulosti využívány k těžbě uhlí a surového železa. V rámci projektu, zde postupně vznikají prostory pro volný čas, byty, obchody, výzkumná pracoviště apod. Tato část diplomové práce se také zaměřuje na samotný proces odstranění, přeměny a nového využití brownfields.

Druhá část práce se zabývá mapováním vybraných databází brownfields. Jsou vybrány celkem čtyři databáze – CzechInvest (národní databáze brownfieldů), Investiční příležitosti Královéhradeckého kraje, databáze pro Jihomoravský kraj a databáze města Brna. Pro každou databázi je na závěr sepsáno stručné osobní hodnocení, kde jsou shrnuty pozitivní a negativní stránky. Po zmapování vybraných databází je navržena vlastní databáze, na kterou navazuje vlastní mapování. Pro zmapování byla vybrána obec s rozšířenou působností Nové Město nad Metují, pro kterou je provedena charakteristika. Obec byla zmapována a bylo nalezeno celkem 9 objektů odpovídajících definici brownfields. Průběh mapování je podrobně popsán, u každého brownfieldu je uvedeno původní a současné využití, za využití katastru nemovitostí byla zjištěna rozloha, vlastnictví a na závěr je uvedeno doporučené budoucí využití dle územního plánu.

Na tuto kapitolu navazují brownfieldy, které se jeví jako méně atraktivní pro potencionální investory. Každý z těchto objektů je stručně popsán, zobrazena jeho poloha na mapě s fotografií objektu. Dále je o nich vyplněna tabulka s informacemi.

Poslední část práce je zaměřena již na samotnou revitalizaci vybraného objektu. K revitalizaci byl vybrán areál bývalé textilní firmy Glass & Bondy, včetně Bondyho vily.

Areál je charakterizován, popsán jeho historický vývoj a současný stav. V kapitole současný stav jsou vyplněny tabulky dle navrhované vlastní databáze. Na závěr je uvedena mapa areálu s fotografiemi jednotlivých objektů a SWOT analýza. Druhým brownfieldem je bývalé koupaliště, po jehož obnově volají samotní občané již několik let a sami vytvořili iniciativní skupinu „*Jdeme na koupálko*“, která sdružuje podobně smýšlející občany.

V závěru diplomové práce se nachází kapitola návrhy a doporučení k využití objektů, které se jeví jako nejvíce atraktivní pro potenciální investory. V obou případech revitalizace se jedná o velmi atraktivní areály, které však každým rokem chátrají. Bondyho vila, která je součástí areálu bývalé textilní firmy Bondy & Glass by mohla být v budoucnu přestavěna právě na několik menších bytů, pokud by se našel investor, popřípadě by mohlo město zaujmout aktivnější roli.

V případě areálu bývalého městského koupaliště se jeví jako jednoznačné řešení jeho obnova. Zlepšila by se image města, místním zastupitelům by stouply sympatie u občanů města a celkově by místní koupaliště mohlo nalákat nové turisty, kteří by mohli navštívit i další zajímavé části města.

Diplomová práce by měla pomoci Novému Městu nad Metují uvědomit si, kolik nevyužitých ploch, areálů a budov se v jeho částech nachází a jaký potenciál v sobě skrývají. Ve většině případů se tyto brownfieldy nachází v atraktivních částech města, kde jsou nejvíce na očích. Také by bylo vhodné poskytnout získané údaje databázi Královéhradeckého kraje, aby mohla provést aktualizaci databáze, případně doplnit další brownfieldy nacházející se na území obce.

I přes skutečnost, že Nové Město nad Metují je menší obcí je zřejmé, že se ho problematika brownfields dotýká a je důležité, aby k němu zaujalo aktivnější roli. Obec se dlouhodobě potýká s problémy, kdy mladí lidé odchází do větších měst kvůli nedostatku obytných prostorů či pracovních příležitostí. Revitalizace doporučených objektů by tento odliv mohla zastavit, nalákat nové obyvatele a zlepšit život ve městě současným obyvatelům.

7 POUŽITÁ LITERATURA

- Aquaenviro.cz. 2012.** AquaEnviro. [Online] 2012. [Citace: 10. 7. 2020.] <https://www.aquaenviro.cz/ekologicke-audity-a-analyzy-rizik.php>.
- Brno. 2020.** Mapa brownfields. *Brno*. [Online] 2020. [Citace: 12. 4. 2020.] <https://gis.brno.cz/mapa/brownfields-public/>.
- Brno.cz. 2018.** Investiční příležitosti - Brownfields. *Brno*. [Online] 2018. [Citace: 27. 3. 2020.] <https://www.brno.cz/podnikatel-investor/investicni-prilezitosti/brownfields/>.
- Brownfieldy.eu. 2018.** Historie brownfieldu. *CzechInvest*. [Online] 2018. [Citace: 10. 12. 2019.] <http://www.brownfieldy.eu/historie/>.
- , **2018.** Program regenerace a podnikatelské využití brownfieldů. *CzechInvest*. [Online] 2018. [Citace: 15. 1. 2020.] <http://www.brownfieldy.eu/financni-podpora/program-regenerace-a-podnikatelske-vyuziti-brownfieldu/>.
- , **2017.** Statistiky brownfieldů. *CzechInvest*. [Online] 2017. [Citace: 20. 1. 2020.] <http://www.brownfieldy.eu/statistiky/>.
- Buchta, Karel a Sedláčková, Helena. 2006.** *Strategický analýza*. Praha : C.H.Beck, 2006. IBSN80-7179-367-1.
- Bultas, Pavel. 2018.** *Realitní trh v České republice - analýza a odhad vývoje*. Praha : Univerzita Karlova, 2018. Diplomová práce.
- Canada.ca. 2016.** Environment climate change. [Online] 2016. [Citace: 10. 12. 2019.] <https://www.canada.ca/en/environment-climate-change/services/federal-contaminated-sites/about.html>.
- Cityinvestczech.cz. 2008.** Národní strategie regenerace brownfieldů. *CzechInvest*. [Online] 2008. [Citace: 12. 1. 2019.] <http://www.cityinvestczech.cz/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>.
- Czechinvest.org. 2020.** Brownfieldy. *CzechInvest*. [Online] 2020. [Citace: 15. 1. 2020.] <https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-municipality/Nemovitosti-pro-podnikatelske-ucely/Brownfieldy>.
- CzechInvest.org. 2020.** Národní databáze brownfieldů. *CzechInvest*. [Online] 2020. [Citace: 28. 3. 2020.] <https://brownfieldy-dotace.czechinvest.org/Aplikace/bf-public-x.nsf/bfs.xsp>.
- Czso.cz. 2020.** ORP Nové Město nad Metují. *Český statistický úřad*. [Online] 2020. [Citace: 27. 3. 2020.] https://www.czso.cz/csu/xh/so_orp_nove_mesto_n_metuji.
- ČR. 2000.** Zákon č.128/2000 Sb., zákon o obcích v platném znění. 2000.
- , **2000.** Zákon č.129/2000 Sb., zákon o krajích (krajské řízení). 2000.
- Doležal, Jan a kol. 2016.** *Projektový management: Komplexně, prakticky a podle světových standardů*. Praha : Grada, 2016. str. 424. 978-80-247-5620-2.

- Dvořáček, Bohumil. 1998.** *Nové Město nad Metují - Pohledy do minulosti*. Nové Město nad Metují : Městská Úřad - Nové Město nad Metují, 1998. str. 471. 80-238-3095-3.
- Ec.europa.eu. 2010.** Workshop on Re-using Brownfield Sites and Buildings. [Online] 21.. 5. 2010. [Citace: 10. 12. 2019.] https://ec.europa.eu/regional_policy/archive/conferences/sustainable-growth/doc/rfec_brownfield_en.pdf.
- Ekonomické souvislosti revitalizace brownfields*. **Rydvalová, Petra a Žižka, Miroslav. 2006.** Politická ekonomie, 5, Praha : Vysoká škola ekonomická, 2006. ISSN 0032-3233 .
- Epa.gov. 2017.** United States Enviromental Protection Agency. [Online] 2017. [Citace: 10. 12. 2019.] <https://www.epa.gov/brownfields>.
- Eur-lex.europa.eu. 2020.** EUR-Lex Acces to European Union law. *EU - Law*. [Online] 2020. [Citace: 20. 12. 2019.] <https://eur-lex.europa.eu/homepage.html>.
- Ferber, Uwe a kol. 2006.** Brownfields příručka. [Online] 2006. [Citace: 16. 1. 2020.] http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf.
- Industrialnitopografie.cz. 2020.** Industriální topografie. [Online] 2020. [Citace: 15. 7. 2020.] <http://www.industrialnitopografie.cz/karta.php?zaznam=V012603>.
- , 2020. Industriální topografie. [Online] 2020. [Citace: 15. 7. 2020.] <http://www.industrialnitopografie.cz/karta.php?zaznam=V007734>.
- , 2020. Industriální topografie. [Online] 2020. [Citace: 15. 7. 2020.] <http://www.industrialnitopografie.cz/karta.php?zaznam=V002168>.
- Jackson, Bergatt Jiřina a kol. 2010.** Brownfields - Handbook. [Online] 2010. [Citace: 13. 7. 2020.] http://fast10.vsb.cz/bribast/document/handbook_EN_final.pdf.
- , 2005. *Brownfields snadno a lehce: příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí*. místo neznámé : IURS - Institut pro udržitelný rozvoj sídel, o.s., 2005. str. 78.
- Jihomoravský kraj. 2020.** Brownfieldy Jihomoravského kraje. *Jihomoravský kraj*. [Online] 2020. [Citace: 28. 3 2020.] <https://www.brownfieldy-jmk.cz>.
- Kadeřábková, Božena a kol. 2009.** *Brownfields jak vznikají a co s nimi*. Praha : C.H. Beck, 2009. str. 138. ISBN 978-80-7400-123-9.
- Kr-karlovarsky.cz. 2016.** ŽP - Informační portál Karlovarského kraje. [Online] 2016. [Citace: 10. 7. 2020.] https://www.kr-karlovarsky.cz/zivotni/Stranky/EIA_SEA/sea.aspx.
- Královéhradecký kraj. 2020.** Investiční příležitosti Královéhradeckého kraje. *Královéhradecký kraj*. [Online] 2020. [Citace: 28. 3. 2020.] <http://investice.kr-kralovehradecky.cz>.
- Kvalitavs.cz. 2016.** Místní Agenda 21. *Kvalita ve veřejné správě*. [Online] 2016. [Citace: 18.. 2. 2020.] <http://kvalitavs.cz/mistni-agenda-21/>.

- Lorenc, Miroslav. 2007.** Ganttův diagram. *Lorenc.info*. [Online] 2007. [Citace: 2. 3. 2020.] <https://lorenc.info/3MA381/ganttuv-diagram.htm>.
- Maier, Karel a kol. 2012.** *Udržitelný rozvoj území*. Praha : Grada Publishing, 2012. str. 256. ISBN 978-80-247-4198-7.
- Maier, Karel, a další. 2008.** *Územní plánování a udržitelný rozvoj*. Praha : ARCH, 2008. str. 124. ISBN 978-80-86905-47-1.
- Managementmania.com. SMART.** *ManagementMania*. [Online] [Citace: 24. 2. 2020.] <https://managementmania.com/cs/smart>.
- mapování, Vlastní.** [Online]
- Mapy.cz. 2020.** *Mapy*. [Online] 2020. [Citace: 18. 4. 2020.] <https://mapy.cz>.
- Marhold, Karel. 1992.** *Obnova sídel*. Praha : ČVUT, 1992. str. 164. ISBN 80-01-00771-5.
- Mestovsetin.cz. 2010.** Cesta k udržitelnému rozvoji Vsetínska. *Město vsetín*. [Online] 2010. [Citace: 18. 2. 2020.] https://mestovsetin.cz/assets/File.ashx?id_org=18676&id_dokumenty=499437.
- Mezistromy.cz. 2020.** EECONET. *Mezi stromy*. [Online] 2020. [Citace: 20. 2. 2020.] <https://www.mezistromy.cz/slovník/eeconet>.
- Moderniobec.cz. 2013.** Moderní obec. [Online] 2013. [Citace: 11. 7. 2020.] <https://www.moderniobec.cz/k-cemu-slouzi-studie-proveditelnosti/>.
- Mpo.cz. 2019.** Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024. *Ministerstvo průmyslu a obchodu*. [Online] 2019. [Citace: 28. 12. 2019.] <https://www.mpo.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/2019/8/NSRB-2019-2024.pdf>.
- Mzp.cz. 2020.** Česká republika 2030. *Ministerstvo životního prostředí*. [Online] 2020. [Citace: 20. 2. 2020.] https://www.mzp.cz/cz/ceska_republika_2030.
- , 2020. Agenda 2030. *Ministerstvo životního prostředí*. [Online] 2020. [Citace: 20. 2. 2020.] https://www.mzp.cz/cz/agenda_2030.
- , 2020. Místní Agenda 21. *Ministerstvo životního prostředí*. [Online] 2020. [Citace: 18. 2. 2020.] https://www.mzp.cz/cz/mistni_agenda_21.
- , 2020. Posuzování vlivů záměru na ŽP (EIA). [Online] 2020. [Citace: 10. 7. 2020.] https://www.mzp.cz/cz/posuzovani_vlivu_zameru_zivotni_prostredi_eia.
- , 2020. Udržitelný rozvoj. *Ministerstvo životního prostředí*. [Online] 2020. [Citace: 18. 2. 2020.] https://www.mzp.cz/cz/udrzitelny_rozvoj.
- Nahlizenidokn.cuzk.cz. 2020.** *Nahlížení do katastru nemovitostí*. [Online] 2020. [Citace: 19. 5. 2020.] <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

- Nature.cz. 2006.** Co je Natura 2000. *Natura 2000 AOPK ČR*. [Online] 2006. [Citace: 20. 2. 2020.] <http://www.nature.cz/natura2000-design3/hp.php>.
- Novemestonm.cz. 2020.** Profil města. *Nové Město nad Metují*. [Online] 2020. [Citace: 9. 7. 2020.] https://www.novemestonm.cz/e_download.php?file=data/multipage/editor/editor-50-295-cs_2.pdf&original=ASPRMNMnM_Analyticka_cast_profil_mesta.pdf.
- , **2018.** Správní obvod ORP Nové Město nad Metují. *Nové Město nad Metují*. [Online] 2018. [Citace: 26. 3. 2020.] <https://www.novemestonm.cz/obcan/mestskey-urad/spravni-obvod-orp-nove-mesto-nad-metuji/>.
- , **2020.** Základní informace. *Nové Město nad Metují*. [Online] 2020. [Citace: 26. 3. 2020.] <https://www.novemestonm.cz/obcan/mesto/zakladni-informace/>.
- Ostrava.cz. 2018.** Brownfieldy - Dolní oblast Vítkovice. *Ostrava*. [Online] 2018. [Citace: 27. 3. 2020.] <https://www.ostrava.cz/cs/podnikatel-investor/nemovitosti/brownfieldy/dolni-oblast-vitkovice>.
- Regiony.kurzy.cz. 2020.** Kurzy.cz. [Online] 2020. [Citace: 9. 7. 2020.] <https://regiony.kurzy.cz/nove-mesto-nad-metuji/stats/>.
- Rozvoj.krkonose.eu. 2012.** Regionální rozvoj Krkonoše. [Online] 2012. [Citace: 1. 8. 2020.] <http://rozvoj.krkonose.eu/cz/prilezitosti-v-uzemi/brownfieldy-a-greenfieldy/>.
- Šilhánková, Vladimíra a kol. 2006.** *Rekonverze vojenských brownfields*. Pardubice : Univerzita Pardubice, 2006. str. 218. ISBN 80-7194-836-5.
- Šilhánková, Vladimíra. 2000.** *Revitalizace centrálních částí měst*. Brno : VUT, 2000. str. 30, Disertační práce. ISBN 80-214-1629-7.
- Tydenudrzitelnosti.cz. 2020.** Udržitelný rozvoj. *Týden udržitelnosti*. [Online] 2020. [Citace: 18. 2. 2020.] <https://www.tydenudrzitelnosti.cz/o-projektu/>.
- Urbanismus.cz. 2014.** Urbanistická koncepce a kompozice v územním plánu. [Online] 2014. [Citace: 10. 7. 2020.] http://www.urbanismus.cz/assets/user/akce/2014_workshop/Koncepce_MMR_050214-201552.pdf.
- Uur.cz. 2009.** Brownfieldy a územní rozvoj. [Online] 2009. [Citace: 15. 12. 2019.] https://www.uur.cz/images/publikace/uur/2009/2009-06/01_brownfieldy%20rozvoj.pdf.
- Veber, Jaromír. 2000.** *Management - Základy, Prosperita, Globalizace*. Praha : Management Press, 2000. ISBN 80-7261-029-5. .

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A Bývalý areál textilní firmy Glass & Bondy a Bondyho vila

Příloha B Areál bývalého koupaliště

Příloha C Návrh Letního areálu u Metuje

PŘÍLOHA A

Bývalá textilní firma Glass & Bondy



Bondyho vila





Příloha B

Koupaliště v roce 1970



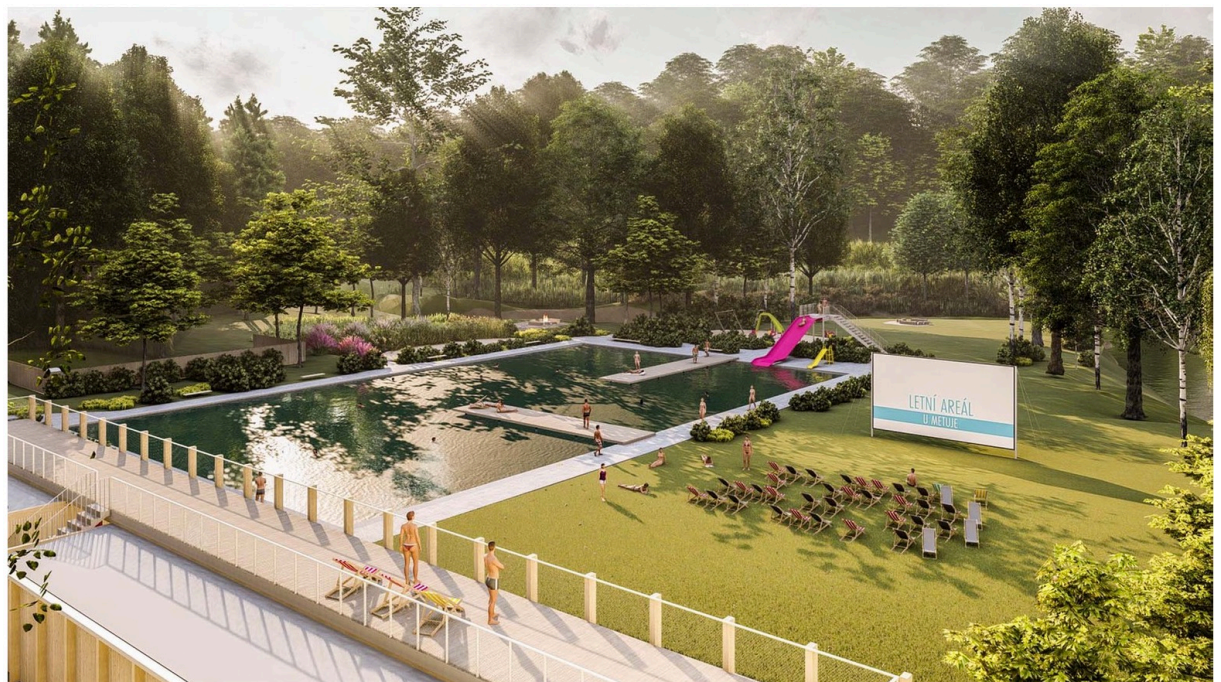
Koupaliště v roce 2007



Koupaliště v roce 2020



Navrhovaný areál



Předběžný rozpočet záměru



BAPOL s.r.o.

Sušilovo náměstí 423/47, 683 01 Rousínov

Ing. Milan Barták

PŘÍRODNÍ KOU PACÍ BIOTOP NOVÉ MĚSTO NAD METUJÍ

Popis položky	MJ	Množství	Cena jedn.	Cena celkem
1 Příprava území - kácení dřevin... (dob. práce)	kpl	1,00	400 000,00 Kč	400 000,00 Kč
2 Dorovnání koupacího jezírka do stávajícího ter	m3	2400,00	600,00 Kč	1 440 000,00 Kč
3 Biotop	m2	1370,00	3 500,00 Kč	4 795 000,00 Kč
4 Pochozí plochy biotop	m2	700,00	1 000,00 Kč	700 000,00 Kč
5 Madlo nerez	m	20,00	6 500,00 Kč	130 000,00 Kč
6 Molo	m2	100,00	6 500,00 Kč	650 000,00 Kč
7 Biologická část	m2	600,00	1 600,00 Kč	960 000,00 Kč
8 Filtrace	kpl	1,00	1 550 000,00 Kč	1 550 000,00 Kč
9 Objekt zázemí	m3	1000,00	3 500,00 Kč	3 500 000,00 Kč
0 Ostatní komunikace (chodníky, dlažba)	m2	950,00	1 000,00 Kč	950 000,00 Kč
1 Areálové rozvody vody	bm	350,00	800,00 Kč	280 000,00 Kč
2 Areálové vedení nn - odhad!!	bm	800,00	800,00 Kč	640 000,00 Kč
3 Areálové osvětlení (sloupy + vedení)	kpl	1,00	150 000,00 Kč	150 000,00 Kč
4 Odkanalizování areálu (ČOV / jímka)	kpl	1,00	800 000,00 Kč	800 000,00 Kč
5 Vnitřní areálová kanalizace	bm	300,00	700,00 Kč	210 000,00 Kč
6 Přívod vody ze stávající studny	bm	100,00	1 000,00 Kč	100 000,00 Kč
7 Vystrojení stávající studny	kpl	1,00	60 000,00 Kč	60 000,00 Kč
8 Připojovací poplatek EL	A	63,00	500,00 Kč	31 500,00 Kč
9 Oplocení areálu	m	260,00	800,00 Kč	208 000,00 Kč
0 Sprchy venkovní	kpl	6,00	25 000,00 Kč	150 000,00 Kč
1 Ozvučení areálu	kpl	1,00	50 000,00 Kč	50 000,00 Kč
2 Kamerový systém	kpl	1,00	50 000,00 Kč	50 000,00 Kč
3 Mobiliiář (koše, lavičky, stojany na kola)	kpl	1,00	180 000,00 Kč	180 000,00 Kč
4 Sadové úpravy	kpl	1,00	1 000 000,00 Kč	1 000 000,00 Kč
5 Závlaha	kpl	1,00	200 000,00 Kč	200 000,00 Kč
6 Dětské hřiště + malá skluzavka do vody	kpl	1,00	250 000,00 Kč	250 000,00 Kč
7 Přístupový chodník a schodiště	kpl		200 000,00 Kč	200 000,00 Kč
8 Parkoviště - štěrkový trávník/štěrk	m2	1500,00	500,00 Kč	750 000,00 Kč
9 Úprava stezek od sokolovny (dob. práce)	kpl		200 000,00 Kč	200 000,00 Kč

Biotop - koupací část	6 275 000,00 Kč
Biologická část, filtrace	2 510 000,00 Kč
Objekty zázemí	3 500 000,00 Kč
Plochy komunikací a parkoviště	950 000,00 Kč
Ostatní součet	7 149 500,00 Kč
Cena celkem bez DPH	20 384 500,00 Kč

Položky jenž nemusí být hotové v první fázi

Hřiště na badminton	150 000,00 Kč
Hřiště na beach volejbal	250 000,00 Kč
Hřiště na pétanque	40 000,00 Kč
Herní prvky (velká skluzavka a další)	900 000,00 Kč

Orientační propoččet sezónních nákladů

Přírodní koupací biotop NOVÉ MĚSTO NAD METUJÍ

Elektrická energie technologie	ks	kW	počet hod/den	počet dní	cena/1 kW	celkem kW	celkem Kč
bubnový filtr	1	1	24	120	5	2880	14 400,00
filtrace výstupní	1	3	24	100	5	7200	36 000,00
čerpadlo herní prvky(?)	2	5	12	45	5	5400	27 000,00
Celkem							77 400,00

Spotřeba vody	jednotka	m3	počet dní	cena/m3	celkem m3	celkem Kč
návštěvní areálu	den	10	60	80	600	48 000,00
první napuštění	kpl	3200		40	3200	128 000,00
sezónní vypouštění pod skimmery	kpl	375		40	375	15 000,00
dopouštění odparu	den	9,3	110	40	1023	40 920,00
Celkem						231 920,00

dle povahy zdroje napuštění (dle rozborů)!!! Celkové napuštění a vypuštění probíhá jednorázově v intervalu 3-6 let, ceny vodného a stočného orientační

Provozní náklady a personál	jednotka	počet osob	prac. doba/den	počet dní	kč/hod	celkem Kč
pokladní	hod	1	10	60	200	120 000,00
plavčík + denní úklid	hod	2	10	60	280	336 000,00
údržba areálu, nádrže, filtrace	hod	1	8	10	300	24 000,00
pojištění	kpl/rok					60 000,00
monitoring kvality vody	kpl/rok					20 000,00
Celkem						560 000,00

možná kumulace funkcí či využití externí služby, závislost na počtu koupacích dní v sezóně; personál může zajišťovat běžnou údržbu

V1 Výdaje celkem v Kč (celý areál napojen na vodovod) **869 320,00 Kč**
 V2 Výdaje celkem v Kč (dopouštění vrt, zázemí + sprchy vodovod) **685 400,00 Kč**

Výnosy provozu	Cena	počet/sezóna	celkem Kč
Vstupné	50	13500	675 000,00
Zisk z pronájmu občerstvení (předpoklad)	45000	1	45 000,00
Zapůjčení sport. pomůcek	50	350	17 500,00

proměnlivé položky!!!

Celkem **737 500,00**
Bilance celkem v Kč **737 500,00 Kč**

Var. 1: Celý areál napojen na vodovod

Bilance běžná sezóna (příjmy - výdaje) -3 820,00 Kč
 Bilance 1. sezóna (příjmy - výdaje) -131 820,00 Kč

Var. 2: Kombinace - (dopouštění vrt, zázemí + sprchy vodovod)

Bilance běžná sezóna (příjmy - výdaje) 52 100,00 Kč
 Bilance 1. sezóna (příjmy - výdaje) 52 100,00 Kč