

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

FAKULTA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

**KATEDRA APLIKOVANÉ GEOINFORMATIKY A ÚZEMNÍHO
PLÁNOVÁNÍ**



BROWNFIELDS VNITŘNÍ PLZNĚ

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Vedoucí práce: Ing. Vojtěch Novotný, Ph.D.

Bakalant: Kateřina Sýkorová

2017

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Kateřina Sýkorová

Územní technická a správní služba

Název práce

Brownfields vnitřní Plzeň

Název anglicky

Brownfields of the inner Pilsen

Cíle práce

Je identifikovat klíčové vlastnosti ploch brownfields ve vnitřních částech rozvíjejících se měst na příkladu města Plzně.

Metodika

Studentka vytvoří literární řešení zaměřenou na typologii brownfields a důvodů jejich vzniku. Na základě poznatků ze studia historického vývoje města Plzně a její platné územně plánovací dokumentace vymezí území vnitřní Plzně, ve kterém provede katalogizaci ploch brownfields včetně popisu důvodů jejich vzniku, překážek v jejich transformaci na nové využití a dopadů na okolní nemovitosti. V diskusi práce se zaměří na zobecnění klíčových vlastností zařízení a budov, které petrifikují stav brownfields v atraktivních urbánních prostředích.

Doporučený rozsah práce

do 50 stran textu doplněných adekvátní grafickou přílohou (kartogramy, mapy, fotodokumentace)

Klíčová slova

brownfields, typologie, Plzeň

Doporučené zdroje informací

Bergatt Jackson, J., 2005: Brownfields snadno a lehce: příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí.

IURS Praha

Kadeřábková, B., Piecha, M., 2009: Brownfields: Jak vznikají a co s nimi. C.H.Beck, Praha

Nový, A., et. al., 2004: Brownfields – šance pro budoucnost. FA VUT Brno

Petríková, D., Finka, M., Ondřejčka, V., (eds.), 2013: Brownfield redevelopment in the Visegrad countries.

VŠB Ostrava

Vojvodíková, B., (ed.), 2013: Brownfields – cesta od minulosti do budoucnosti. European Science and Art

Publishing, Praha

Předběžný termín obhajoby

2016/17 LS – FŽP

Vedoucí práce

Ing. Vojtěch Novotný, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra aplikované geoinformatiky a územního plánování

Elektronicky schváleno dne 5. 4. 2017

doc. Ing. Petra Šímová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 5. 4. 2017

prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.

Děkan

V Praze dne 15. 04. 2017

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem předkládanou bakalářskou práci na téma „Brownfields vnitřní Plzeň“ vypracovala samostatně pod vedením Ing. Vojtěcha Novotného, Ph.D., a že jsem uvedla všechny literární prameny a zdroje, ze kterých jsem čerpala.

V Plzni 23. 4. 2017

.....

Poděkování:

Upřímně děkuji vedoucímu mé bakalářské práce Ing. Vojtěchu Novotnému, Ph.D. za odborné rady a cenné připomínky i za péči, se kterou se mi věnoval. Své poděkování věnuji také svým nejbližším, za trpělivost, morální podporu a poskytnutý čas ke studiu.

ABSTRAKT

Tato bakalářská práce se zabývá problematikou brownfields ve vnitřní části Plzně. Obsahuje definici pojmu brownfields a charakteristiku jeho jednotlivých typů. Zároveň popisuje rámec legislativního a dotačního přístupu k brownfields v České republice. Součástí práce je i historie průmyslových území centrální části Plzně, která předurčila existenci stávajících brownfields. Dále jsou ve vymezeném území centrální části Plzně dle definice pojmu určeny lokality, které jsou následně katalogizovány. Z katalogizace vychází závěr s vyčíslením možných rozvojových kapacit města ve vymezeném území.

KLÍČOVÁ SLOVA

brownfields, typologie, Plzeň

ABSTRACT

This thesis deals with the issue of brownfields in the inner part of Pilsen. It contains a definition of brownfields and the characteristics of its variol types. It also describes the legislative framework and grant Access to the brownfields in the Czech Republic. Part of the work is the history of the industrial territory of the central part of Pilsen, which guaranteed the existence of existing brownfields. The following are in the defined territory of the central part of Pilsen from the definition of designated sites, which are then catalogued. The conclusion is based on the cataloguin of quantifying the potential of developing the capacities of the city in a defined territory.

KEY WORDS

brownfields, typology, Pilsen

OBSAH

1. ÚVOD	10
2. CÍL PRÁCE	11
3. METODIKA	12
4. BROWNFIELDS	13
4.1. Definice pojmu	13
4.2. Historie vzniku	13
4.3. Proč se zabývat brownfields	14
4.4. Kategorizace brownfields	15
4.5. Brownfields v Evropě	16
4.6. Brownfields v České republice	17
4.6.1. Od vzniku po současnost	17
4.6.2. Národní databáze brownfieldů	18
4.6.3. Ostatní evidence brownfields	18
4.6.4. Legislativa	19
4.6.5. Podpora regenerace brownfields v České republice	20
4.6.5.1. Národní strategie regenerace brownfieldů	20
4.6.5.2. Dotační programy	20
4.7. Dopady brownfields na okolí	21
4.8. Brownfields v Plzni	22
4.8.1. Příklady vyřešených lokalit v Plzni	22
4.8.1.1. Kalikovský mlýn	22
4.8.1.2. Techmania Science Center a 3D Planetárium	24
5. CHARAKTERISTIKA ZÁJMOVÉ LOKALITY	26
5.1. Plzeň historická	26
5.2. Vývoj počtu obyvatel	28
5.3. Plzeň současná	29
5.4. Rozvoj Plzně	31
6. KATALOGIZACE BROWNFIELDS V PLZNI	33
6.1. Vymezení řešeného území	33
6.2. Identifikace	33
6.3. Brownfields vnitřní Plzně	34
6.3.1. Plzeňské mlýny	34
6.3.2. Dům kultury	35
6.3.3. Městské lázně	38
6.3.4. Bývalé kino Hvězda	40

6.3.5. Kulturní dům Peklo	42
6.3.6. Areál Rychtářka	44
6.3.7. Areál bývalých Stavebních strojů –jih	47
6.3.8. Papírna Slovany	50
6.3.9. Pivovar Světovar	53
6.3.10. Areál Fakultní nemocnice Bory	55
6.3.11. Areál Zemědělského zásobování a nákupu Na Belánce	57
6.3.12. Areál U Trati	59
6.3.13. Areál bývalých PMDP – Depo trolejbusy	61
7. VÝSLEDKY PRÁCE	64
8. DISKUZE	66
9. ZÁVĚR	67
SEZNAM ZKRATEK	68
PŘEHLED LITERATURY A POUŽITÝCH ZDROJŮ	69
SEZNAM OBRÁZKŮ	72
ZDROJE OBRAZOVÉ DOKUMENTACE A TABULEK	72
SEZNAM KATALOGIZAČNÍCH KARET	73
ZDROJE DAT KATALOGIZAČNÍCH KARET	73
PŘÍLOHY.....	74
ZDROJE PŘÍLOH	74

1. ÚVOD

Odedávna je lidskou přirozeností šetřit energii. Člověk se vždy snažil využít hmotné i nehmotné statky zanechané předchozími generacemi. Tato vlastnost ho tedy přirozeně vedla ke snaze využívat, přetvářet – revitalizovat území. Období průmyslové revoluce s významně masivním rozvojem technologií výroby i transportu vedla k do té doby pro lidstvo nepředstavitelnému využití, záboru a z dnešního pohledu zneužití území a krajiny. Toto využití, ve své době představující vrchol modernit, záhy naráží na rychlost technologických změn. Tyto změny, motivované maximální efektivitou a výsledkem, vedly k velmi rychlému zastarání a vyčerpání průmyslových výroben. S tím je úzce svázáno téma brownfields.

Vzhledem k historii vzniku původních výrobních areálů v těsném sousedství původních měst jsou z dnešního pohledu tyto prázdné areály (označované jako brownfields) dnes v dotyku širšího jádra urbánních struktur. Jejich využití umožňuje snížit zábor zemědělského půdního fondu, ekonomicky využít stávající technickou infrastrukturu a zefektivnit využití stávajícího území.

Město Plzeň je typickým příkladem výše uvedeného. Historický vývoj města a jeho dopady do urbánní struktury města představují pro dnešní Plzeň velkou výzvu. Největší příležitost pro správný rozvoj města Plzně představují brownfields v jeho centrální části. A jimi se tato bakalářská práce zabývá.

2. CÍL PRÁCE

Cílem předkládané bakalářské práce je identifikovat klíčové vlastnosti ploch brownfields ve vnitřní části města Plzně.

3. METODIKA

Nejprve bude zpracována literární rešerše zaměřená na typologii brownfields a důvod jejich vzniku. Na základě poznatků ze studia historického vývoje města Plzně a její platné územně plánovací dokumentace bude vymezeno území vnitřní Plzně. V tomto vytyčeném území bude proveden průzkum formou hodnotící pochůzky. Následně bude provedena analýza jednotlivých brownfields. Na základě výše uvedeného bude provedena katalogizace ploch brownfields včetně popisu důvodů jejich vzniku, překážek v jejich transformaci na nové využití a dopadů na okolní nemovitosti.

Diskuze práce bude zaměřena na zobecnění klíčových vlastností zařízení a budov, které petrifikují stav brownfields v atraktivních urbánních prostředích.

4. BROWNFIELDS

4.1. Definice pojmu

Brownfield je anglo-americký termín používaný především v územním plánování. Označuje lokalitu, ve většině případů uvnitř zastavěného území, která byla dříve využívána, ale již ztratila svoji původní funkci. Doslovný překlad “hnědá pole” je nepřesný, málo výstižný a proto téměř nepoužívaný. V odborné terminologii je téměř výhradně používána anglická verze, případně se nahrazuje českým víceslovným výrazem podle konkrétního užití - příklad: nevyužité lokality, chátrající průmyslové kapacity, ekonomicky podvyužité území, ap. (Uhlířová, 2004).

United States Environmental Protection Agency říká, že: “Brownfieldem se rozumí nemovitosti a pozemky, jejichž znovuvyužití a redevelopment může být komplikováno přítomností nebo potenciální přítomností nebezpečných látek, znečišťujících látek nebo kontaminujících látek. Sanace a investice do těchto lokalit chrání životní prostředí, jelikož snižuje developerský tlak na zastavění zeleně a orné půdy” (EPA, 2017).

Podle Agentury CzechInvest jsou brownfieldem objekty, nemovitosti nebo areály, které nemají dostatečné využití, jsou zanedbané, případně kontaminované a není možné je vhodným a efektivním způsobem využívat, aniž proběhne regenerační proces (Agentura CzechInvest, 2017).

Ministerstvo průmyslu a obchodu definuje brownfield jako “nemovitost, která v současnosti není dostatečně efektivně využívána, je zanedbaná a kterou lze dále účelně využít pouze za podmínky realizace příslušného projektu” (MPO, 2014).

Ve Velké Británii se za brownfield považuje lokalita, která byla poznamenána původním využíváním daného místa a okolní pozemky jsou opuštěné, nebo málo využívané. Lokalita může mít skutečný nebo jen zdánlivý problém s kontaminací. Daná místa jsou především v rozvinutých městských oblastech a vyžadují zásahy, aby je bylo možné začlenit zpět do užívání (EUGRIS, 2017).

4.2. Historie vzniku brownfields

Prvotní brownfields je možné datovat do doby prvního osídlování krajiny. Vybudované objekty byly opouštěny především z důvodu přesunu komunity do jiné

oblasti nebo smrtí vlastníka. Mezi historicky nejznámější a do současné doby dochované brownfields řadíme středověké hrady (Kramářová, 2014).

Historicky brownfields, v návaznosti na zastavěné území, souvisí s rozvojem průmyslu a jeho reakcemi na technologické, materiální i ekonomické změny ve společnosti. Ostatní typy BF závisí především na celospolečenských změnách - militarizace společnosti, kolektivizace zemědělství (Doleželová, 2015).

Brownfields vznikají degradací původní funkce, pro kterou tyto areály byly realizovány. Přičemž ekonomické a sociální danosti místa neumožnily tuto degradaci dostatečně rychle nahradit jinou funkcí. Po ukončení většiny výrobních, provozních aktivit areály velmi rychle zaostávají a pustnou. Tento proces je v řadě případů urychlován pokusy o maximální ekonomické zhodnocení původních technologických, případně i stavebních celků (rozprodej, exekuce, rozebrání). Opuštěné areály se stávají velmi rychle "kořistí" sběračů surovin a přírody. Míra nebezpečnosti nebo nutnosti uvedené situace řešit je závislá na blízkosti a typu urbánní struktury (Kadeřábková, 2009).

4.3. Proč se zabývat brownfields

Nejen ve světě, ale i v České republice vznikají v blízkém okolí měst neudržitelné urbanistické struktury, projevující se stále rostoucími nároky na zábor zemědělské půdy a volných ploch. Toto zastavování greenfields ohrožuje biodiverzitu, ale má vliv i na kvalitu života dané lokality. Z dlouhodobého hlediska by mohl tento trend oslabit naši schopnost reagovat na možné budoucí hrozby (změna klimatu, demografické změny, vyčerpání neobnovitelných zdrojů) (Preuss a Verbücheln, 2013).

Z čistě ekonomického hlediska se z dřívější zátěže může stát daňově výnosná lokalita (Nový a kol., 2004).

Vedle možných přínosů pro vlastní areál brownfield má jejich řešení významné dopady i pro jejich okolí, lokalitu, ve které se nachází. Tento přínos spočívá nejen v eliminaci sociálně-bezpečnostních rizik, které s sebou zanedbané či prázdné areály přinášejí, ale také v doplnění další funkce - života, do stávající, většinou stabilizované urbánní struktury. Dalším přínosem je samozřejmě i využití původní technické infrastruktury místa, která bývá s novým záměrem regenerována. Z

hlediska měst a jejich udržitelného rozvoje toto napomáhá k vyváženosti pracovní a obytné kapacity území (Maier, 2012).

4.4. Kategorizace brownfields

Stejně, jako v jiných oblastech, tak i v problematice brownfields je pro přehlednost, lepší orientaci, rozhodování a další přípravy revitalizací potřebná jejich kategorizace (Kramářová, 2014).

Rozdělení brownfields je možné provést podle několika hodnotících kritérií:

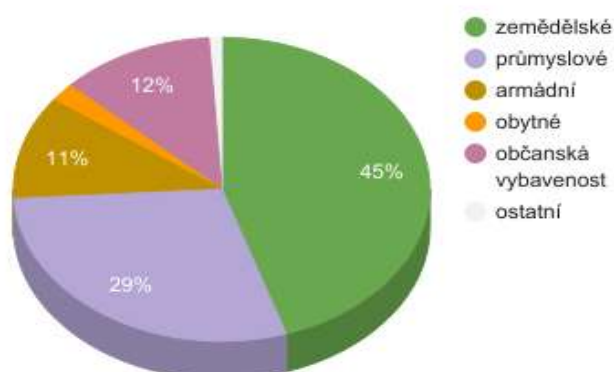
- původní funkční využití
- ekonomicky proveditelná regenerace
- ekonomická atraktivita z pohledu soukromých investorů

Nejčastější rozlišení brownfields je dle jeho původního funkčního využití:

- Průmyslový - nevyužívaná, opuštěná, degradovaná stará průmyslová území a areály.
- Zemědělský - dožilé objekty nebo areály znehodnocené pozůstatky socialistického zemědělství.
- Armádní - původní kasárenské areály, ale i území vojenských cvičišť, opuštěné armádou.
- Dopravní - především plochy navazující na železniční trasy. V současné době minimálně nebo vůbec využívané, vzhledem ke změnám v systému logistiky a dopravy.
- Důlní - relikty po důlní činnosti a to ve formě jak povrchových, tak i podpovrchových děl s významným dopadem do krajiny.
- Komerční - komerční areály, které již nesplňují současná kritéria společensko-komerční
- Obytné - oblasti bez náležité infrastruktury, užíváním dožilé.

Obr.01: Rozdělení brownfields v Plzeňském kraji dle původního využití (Agentura CzechInvest, 2008b)

Rozdělení brownfields v Plzeňském kraji dle původního využití



Ekonomicky proveditelná regenerace se rozlišuje dle očekávané výše návratnosti investovaných prostředků do zájmové lokality:

- ekonomicky životaschopné - takové plochy, jejichž ekonomický výsledek převyšuje náklady na případnou sanaci (lokality obvykle s malou ekologickou zátěží)
- částečně návratné - v těchto lokalitách jsou nutné významné finanční investice na sanaci. Výše takových investic přesahuje úroveň běžné návratnosti - pro soukromé subjekty bývají nezajímavé. Nutná participace veřejného financování
- nenávratné - lokality s velmi rozsáhlou zátěží (ekologická, ekonomická), u kterých je bezpodmínečně nutné řešení

Dalším způsobem členění může být jejich umístění v krajině:

- v urbánní struktuře - lokality uvnitř zastavěného území.
- na okraji urbánních struktur - na kraji aglomerací, vesnic
- ve volné krajině

4.5. Brownfields v Evropě

První vlna brownfields zasáhla Západní Evropu v roce 1973, kdy na ni dopadly následky ropného šoku a následná vysoká inflace a stagnace ekonomiky. Střed Evropy pocítil první brownfielddy po roce 1989, kdy padla Berlínská zeď. Vznik

brownfields v Evropě souvisí s konkrétními hospodářsko-politickými kroky v jednotlivých průmyslových odvětvích. Příkladem může být náhrada uhlí jádrem nebo přesun textilní výroby do asijských zemí. Dalším důvodem mohou být politické události - konec studené války a odsuny kontingentů vojsk Varšavské smlouvy a NATO. Koncem 20. století se v Západní Evropě začíná objevovat nový druh brownfields - městské brownfieldy. V tomto případě jde o obytné čtvrti, kde kromě dosluhujícího bytového fondu jsou i nefunkční ekonomické aktivity.

Nejefektivněji nachází řešení problematiky brownfields země, kde je velká hustota osídlení a vysoké ceny pozemků. Výsledkem toho je značný tlak na zástavbu již urbanizovaných ploch. Příkladem jsou země Beneluxu, Velká Británie a Německo. V zemích, kde je hustota osídlení menší (severské země - Norsko, Finsko, Švédsko a Irsko), je i menší tlak na regenerace nevyužívaných lokalit. Pozornost se upíná především na problémy sanací. Problém s prosazováním regenerací brownfields mají země s nižší hustotou osídlení - země bývalého východního bloku, Itálie a Portugalsko (Doleželová, 2015).

4.6. Brownfields v České republice

4.6.1. Od vzniku po současnost

Problematika brownfields je pro naši zemi, jako historicky průmyslovou "velmoc", zvláště důležitá. Její dostatečné řešení může být významným přínosem nejen z hlediska ochrany před další exploatací zemědělské půdy, ale i významným kulturně-společenským počinem (Fragner, 2004).

Brownfields se poprvé, vlivem nastalé politické situace, ve velkém množství objevily po roce 1989. V té době probíhala v České republice hospodářská restrukturalizace a reforma veřejné správy a samosprávy. Po dobu téměř 10 let byly podvyužité lokality na okraji zájmu veřejné správy. Až po roce 2000 se brownfields dostaly do popředí zájmu zástupců především průmyslových měst. Státní instituce začaly hledat nástroje k systematickému a komplexnímu řešení dané problematiky. Stát se prohlásil za původce starých ekologických škod, které vznikly před rokem 1989, tím se zavázal k úhradě za likvidaci těchto zátěží. Od počátku se do řešení regenerací zapojily kraje. Ministerstvo životního prostředí se věnovalo a dále věnuje problematice sanací. Brownfieldy, byť z počátku jen průmyslovými, se začala zabývat agentura CzechInvest (Doleželová, 2012).

V současné době je za problematiku brownfields odpovědné Ministerstvo průmyslu a obchodu spolu s Ministerstvem životního prostředí a Ministerstvem financí. Na regionální úrovni napomáhá s řešením i Ministerstvo pro místní rozvoj (Agentura CzechInvest, 2008a).

4.6.2. Národní databáze brownfieldů

Problematikou brownfields se v ČR zabývá Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest. Agentura je správcem Národní databáze brownfieldů a pro Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR připravila podklady pro Národní strategii regenerace brownfieldů. Nejprve byla zpracována, ve spolupráci s kraji, Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů, na kterou navazuje již zmíněná Národní databáze brownfieldů. Vyhledávací studie byla naplňována daty od roku 2005 do poloviny roku 2007. Bylo lokalizováno celkem 2.355 území o celkové rozloze 10.362 ha a zastavěné ploše 1.412 ha. Hrubý odhad nákladů na revitalizaci těchto lokalit byl vyčíslen na 200 mld. Kč. Studie zahrnovala všechny kraje ČR kromě Prahy a v její evidenci se nacházely lokality větší než 1 ha, s výjimkou těžebních lokalit (Agentura CzechInvest, 2008a).

Ze studie mimo jiné vyplývá, že 65% lokalit je v soukromém vlastnictví a 40 % brownfields si nese ekologickou zátěž (Agentura CzechInvest, 2006). V červnu 2015 byl spuštěn nový systém registrace nemovitostí, především pro potřeby Operačního programu podpory - Nemovitost (API, 2015).

Postupnou aktualizací Vyhledávací studie vznikla Národní databáze brownfieldů (NDB). K 11.3.2017 se v NDB ve veřejně přístupném registru nachází 490 lokalit (CzechInvest, 2017). Jsou zde zveřejňovány pouze lokality se souhlasem vlastníka. Výhodou této databáze jsou jednotná kritéria pro evidenci brownfields. Může tak sloužit pro srovnávání mezi jednotlivými kraji.

4.6.3. Ostatní evidence brownfields

Zároveň s Národní databází brownfieldů existují i krajské přehledy těchto podvyužitých lokalit. Tyto přehledy si vedou pro vlastní účely jednotlivé kraje. Počty brownfields se podle těchto soupisů mnohdy velice liší, což je způsobeno rozdílnou metodikou při tvorbě databází. Některé kraje evidují jen lokality bez ekologické zátěže a tím připravené pro investory, jiné kraje zapisují do databáze každý nevyužitý objekt či pozemek. Příkladem rozdílnosti může být Liberecký kraj. Podle

NDB je v uvedeném kraji 83 podvyužitých lokalit (Agentura CzechInvest, 2017), databáze Libereckého kraje však uvádí 368 brownfields (Liberecký kraj, 2017).

4.6.4. Legislativa

V právním řádu nelze v současné době nalézt předpis komplexně vymezující problematiku brownfields. Jediným zákonem, který se touto oblastí zabývá, je:

- zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění

V něm se brownfields řeší v oblasti územního plánování, především v územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci. Vzhledem k tomu, že při tvorbě tohoto zákona (do roku 2006) ještě nebyla zpracována Národní strategie regenerace brownfields a u odborné veřejnosti nepřevládá jednotný názor na užívání tohoto pojmu, hledal se český ekvivalent (Kramářová, 2014). Ve stavebním zákonu lze tedy brownfields nalézt jako “plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území”.

Následující zákony řeší pouze dílčí části procesu znovuvyužití brownfields.

- zákon č. 167/2008 Sb., o předcházení ekologické újmě, v platném znění
- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění

Dále jsou k dispozici 4 strategické a plánovací dokumenty, které problematiku brownfields řeší (Mansfeldová, 2006):

- Strategie udržitelného rozvoje ČR
- Strategie regionálního rozvoje ČR 2014-2020
- Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1
- Státní politika životního prostředí 2012 - 2020

Strategie udržitelného rozvoje ČR, která byla přijata v roce 2004 problematiku brownfields neřeší přímo, ale je chápána jako důležitá část udržitelného rozvoje. Aktuálně platný dokument byl jako Strategický rámec udržitelného rozvoje ČR schválen v lednu 2010. V něm jsou dva cíle přímo zaměřeny na problematiku brownfields. Jedním je “Hospodárné využívání zastavěného území a ochrana území nezastavěného a nezastavitelných pozemků”, kterého bude dosahováno podporou revitalizace a upřednostňování využití brownfields před výstavbou na “zelené louce” (= greenfield). Předejde se tím i neúměrnému rozpínání měst (= urban sprawl). Druhým cílem je “Ochrana volné krajiny”. K naplnění tohoto cíle směřují opatření, která jsou zaměřena na preferování zástavby uvnitř měst, podporu využívání brownfields a na minimalizaci záborů zemědělské půdy (MMR, 2010).

Strategie regionálního rozvoje ČR 2014 - 2020 přijata v dubnu 2013. Brownfields jsou řešeny v Prioritě 6 - Ochrana a udržitelné využívání zdrojů v regionech (Odstraňování starých ekologických zátěží, revitalizace brownfields a území po bývalé těžbě nerostných surovin). Cílem je sanace vážně znečištěných lokalit (průmyslové objekty, zemědělské areály, brownfields s výskytem SEZ), které přímo ohrožují jak všechny složky životního prostředí, tak i člověka. Ostatní brownfields je nutné začlenit zpět do života (MMR, 2013).

Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1, byla schválena Vládou v dubnu 2015. Mezi její priority v problematice brownfields patří vytvářet předpoklady k polyfunkčnímu využívání opuštěných areálů a ploch. Dále je třeba hospodárně využívat zastavěné území a zajistit ochranu nezastavěného území (MMR, 2015).

Státní politika životního prostředí 2012 - 2020 v aktualizovaném znění z roku 2016 má jako prioritu ochranu životního prostředí. Ale mezi důležité cíle střednědobého či dlouhodobého charakteru patří i “posílení regenerace brownfieldů s pozitivním vlivem na kvalitu prostředí v sídlech”. Omezování trvalých záborů zemědělské půdy a podložních hornin je dalším cílem SPŽP. Opatřením tohoto cíle je “snížit úbytek zemědělské půdy využíváním pozemků brownfields” (MŽP, 2016).

4.6.5. Podpora regenerace brownfields v České republice

4.6.5.1. Národní strategie regenerace brownfieldů

V roce 2008 vzala vláda na vědomí Národní strategii regenerace brownfieldů. Její vizí je celkové ozdravení území, rozšířit nabídku pro podnikatele, zlepšit životní prostředí a dosáhnout efektivního využití dříve zanedbaných lokalit a respektovat při tom kulturně-historická, ekonomická, environmentální a sociální hlediska. Mezi dlouhodobé cíle strategie patří snížení počtu brownfields a záborů zemědělské půdy pro novou výstavbu, odstraňování ekologických zátěží, zavedení a zajištění aplikace nejlepší praxe při realizaci projektů regenerace brownfields a také předcházení vzniku těchto lokalit (Agentura CzechInvest, 2008a).

4.6.5.2. Dotační programy

V roce 2017 bylo vypsáno Ministerstvem průmyslu a obchodu (MPO) několik dotačních programů pro podporu regenerace brownfields.

- Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost (OP - PIK), prioritní osa (PO) 2 - výzva Nemovitosti. Cílem tohoto programu je podpora při rekonstrukci stávající zastaralé podnikatelské infrastruktury a při revitalizaci podnikatelských ploch, případně rekonstrukci technicky nevyhovujících

objektů. Ve výzvě Nemovitosti se rozdělí téměř 871 mil. korun. Program je schválen pro období 2014-2020 (MPO, 2017).

- Program na podporu Podnikatelských nemovitostí a infrastruktury včetně rekonstrukcí - Příprava a rozvoj průmyslových zón. Podpora se poskytuje formou dotací, návratných finančních výpomocí a formou bezúplatných nebo zvýhodněných převodů státního majetku. Program je schválen pro období 2005-2020 (MPO, 2017)
- Národní program Životní prostředí (OP ŽP), PO 3 - Odpady a materiálové toky, ekologické zátěže a rizika. Tyto prostředky je možné využít na odstranění ekologických zátěží v lokalitách BF. Celkem bude v tomto programu rozděleno 100 mil. Kč.

Ministerstvo pro místní rozvoj vyhlásilo v září 2015 výzvu v Integrovaném regionálním operačním programu pro obce s rozšířenou působností. Podpora je směřována na pořizování a uplatňování dokumentů územního rozvoje. Realizaci projektu je nutné dokončit do konce roku 2019. Rozděleno bude 235 mil. Kč. Další výzva z tohoto OP je směřována na podporu zpracování územních plánů nebo jejich změnu nebo na změnu regulačních plánů, případně na pořízení územních studií. Příjemcem podpory může být pouze obec s rozšířenou působností. Na realizaci projektů je připraveno 95 mil. Kč. (MMR, 2017).

4.7. Dopady brownfields na okolí

Je možné nalézt celou řadu dopadů brownfields na okolí a všechny spolu vzájemně tvoří pestrou paletu negativních slabin či hrozeb pro lokalitu, v níž se daný brownfield nachází. Za příklady mohou být považovány dopady níže uvedené, nicméně lze definovat a vysledovat i další, které se váží především na specifika jednotlivých lokalit:

- Urbanistické - v okolí vzhledem ke snížení ceny pozemků a jeho "zchudnutí", dochází pouze k levnějším investicím a ostatní investice jsou omezeny.
- Estetické - chátrající, neudržované a nevyužívané objekty postupně zarůstají "milosrdnou" zelení, nikdy netvoří inspirující a podněcující sousedství.
- Bezpečnostní - nevyužívaná lokalita = lokalita bez přirozeného dohledu - probíhajícího "života" a tedy místo pro ty aktivity a skupiny, které nechtějí být vidět, protože se pohybují na/za hranou zákona.

- Sociální - nevábné susedství, možná bezpečnostní rizika a nižší cena lokality vede k postupnému opuštění místa těmi, kteří mohou a zůstává zde pouze sociálně slabší skupina obyvatel.
- Ekologické - neprovedené sanace původních zátěží mohou vést k postupnému zamořování okolí (povrchové a spodní vody, půda, atd.). Nevyužíváním brownfields dochází k dalším záborům půdy.
- Ekonomické - v okolí, vzhledem k jeho zchudnutí, dochází pouze k minimálním investicím do oprav, pokud vůbec.

4.8. Brownfields v Plzni

Hlavním nástrojem pro řešení brownfields v Plzni, stejně jako v řadě jiných míst, je Územní plán, který byl schválen zastupitelstvem města Plzně dne 8.9.2016 a nabyt účinnosti 1.10.2016 (MMP, 2017). I předchozí verze ÚPN z roku 2009 se, stejně jako nový ÚPN, zabývala řešením hlavních (jednotlivých) brownfields. Toto řešení vycházelo především z funkčního principu - návrhu jiného, neprůmyslového, většinou stejného jako okolní funkční využití. Nový územní plán neřeší pouze vlastní lokalitu brownfields, ale právě i okolí. To je spolu s dotčenou plochou řešeno definovaným principem "přestavbového území". Pro plochy brownfields, územním plánem navrhované funkční definice smíšeného, obytného území nebo plochy pro občanskou vybavenost, tak umožňuje poměrně širokou paletu revitalizačních aktivit.

4.8.1. Příklady vyřešených lokalit

4.8.1.1. Kalikovský Mlýn

Historie tohoto místa sahá až do roku 1409, kdy byl na řece Mži vystavěn mlýn. V roce 1883 byla celá budova zasažena a zcela zničena mohutným požárem. O tři roky později byl celý objekt zrekonstruován a zmodernizován plzeňským podnikatelem Hermannem Kussim, který postupně přistavoval další části až do dnešní podoby. Do roku 2003 plnil Kalikovský mlýn svoji funkci, v posledních letech již jen jako sklad mouky.

Obr. 02: Kalikovský mlýn po požáru v roce 1933 (URL1)



V roce 2004 celý objekt odkoupila v dražbě soukromá společnost a započala s přestavbou této historické budovy. Z původního mlýna vzniklo sportovně-relaxační centrum. V objektu byly zachovány dřevěné podlahy a nosné trámy. Při rekonstrukci byla zprovozněna malá vodní elektrárna s Kaplanovo turbínou z roku 1932. Tato revitalizace je velice pozitivně hodnocena jak návštěvníky samotného sportovně-relaxačního centra, tak i úředníky. Ihned po rekonstrukci (2006) byla oceněna Stavbou roku Plzeňského kraje. Pavel Domanický z Národního památkového ústavu v Plzni se k znovuoživení místa vyjádřil takto: “V regionálním měřítku je do značné míry vzácný přístup nových vlastníků k přestavbě Kalikovského mlýna v Plzni. Stavební úpravy provedli citlivě a také nové využití považují za úměrné objektu samotnému i danému místu”.

Obr. 03: Dnešní podoba Kalikovského mlýna (URL2)



4.8.1.2. Techmania Science Center a 3D Planetárium

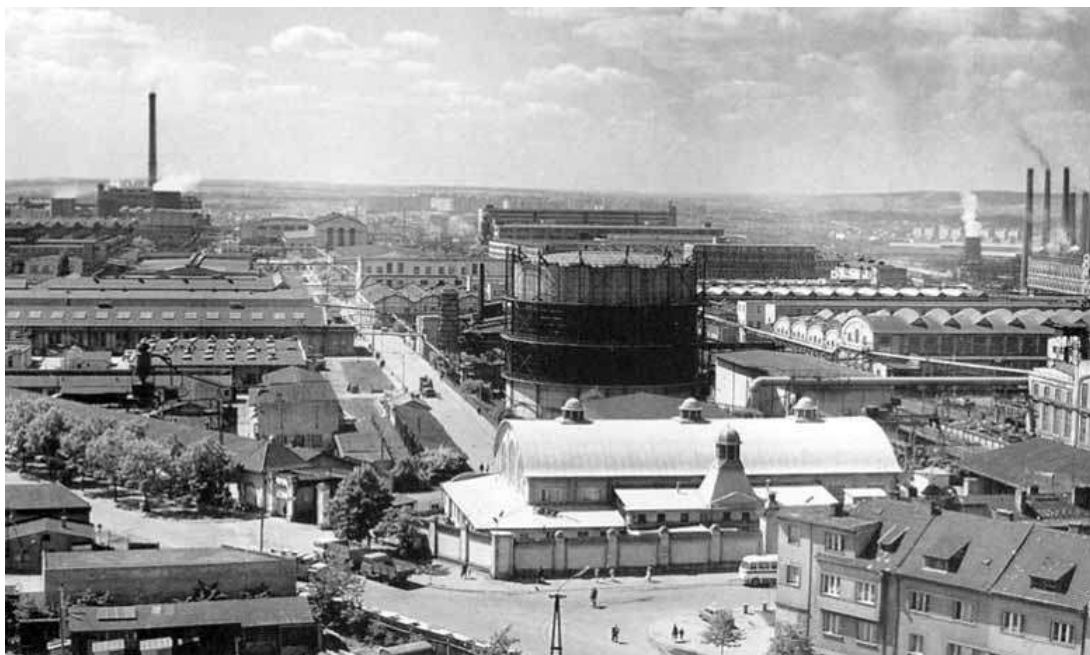
Plzeňská Techmania je jedním z nejvýraznějších příkladů konverze průmyslového areálu v Plzni. Nachází se v historických budovách plzeňské Škodovky na ploše přesahující 10.000 m². Jedna z největších hal plzeňské Škodovky se rekonstrukcí proměnila v největší moderní, interaktivní, populárně-naučné centrum a zábavní místo v Evropě. Celá budova si i po přestavbě zachovala industriální ráz, který podtrhuje průmyslový a historicky cenný odkaz pro další generace.

Obr. 04: Techmania Science Center a 3D Planetárium (vpravo) (URL3)



Planetárium se nachází v bývalé jídelně pro zaměstnance Škodovky, která byla postavena již v roce 1917. Při její stavbě byla použita unikátní metoda lepení a spojování vazníků krovu, tzv. Hetzerova metoda. Také proto byla tato budova prohlášena kulturní památkou. V letech 2012-2013 zde proběhla celková rekonstrukce a ze zchátralé jídelny vzniklo supermoderní 3D planetárium.

Obr. 05: Historický pohled na závodní jídelnu Škoda (URL4)



Techmania, spolu s 3D planetáriem jsou nejúspěšnějším zrealizovaným projektem brownfields v Plzni. Celkové náklady na revitalizaci přesáhly 575 mil. Kč. Projekt byl financován ze strukturálního fondu a 15% výdajů nesl státní rozpočet.

5. CHARAKTERISTIKA ZÁJMOVÉ LOKALITY

5.1. Plzeň historická

Město Plzeň bylo založeno králem Václavem II. roku 1289 na soutoku čtyřech řek jako náhrada za již nepostačující nedaleké přemyslovské hradiště s tržní osadou zvanou Plzeň (Stará Plzeň) - dnešní Starý Plzenec. Založení Plzně bylo provedeno podle tehdy nejmodernějších urbanistických zásad, bez jakýchkoliv překážek, na nezastavěné volné ploše (Bělohávek, 1965). Nově založené město se díky lokaci v přístupnějším terénu, městskému opevnění a ekonomické prosperitě, založené na králem daných městských privilegiích, stalo přirozeným obchodním a administrativním střediskem centrální části Západních Čech (Rous, 1962).

Po celý středověk a až do konce 17. století bylo Královské město Plzeň především těžišťem obchodních a zemědělských aktivit regionu s návazností nejen na Prahu, ale vzhledem k poloze i na Norimberk a Řezno. V období druhé poloviny 17. století a především v počátku 18. století, se objevuje v blízkém okolí královského města řada ekonomických aktivit ze strany církve nebo šlechty. V blízkosti, tedy vzdáleny jeden den cesty, ekonomicky rostou tři barokní ekonomičtí giganti. Jsou jimi kláštery Chotěšov, Kladruby a Plasy. Poslední z jmenovaných podniká i v hutnictví, když využívá materiálové zdroje severního Plzeňska. Na tyto podnikatelské aktivity klášterů a šlechty navazuje, po odstranění nevolnictví a následném zrušení roboty, růst ekonomické síly plzeňského měšťanstva. Toto se děje ještě před revolučním přelomem 18. a 19. století. Po napoleonských válkách se institucionalizuje formát a velikost moderních armád, s čímž stoupá poptávka po vojenských a průmyslových produktech. Toto, spolu se začínající průmyslovou revolucí a jejími objevy, vynálezy i ekonomickým růstem, vede řadu podnikatelů k zakládání dílen, výroben, hutí (Čepelák, 1967).

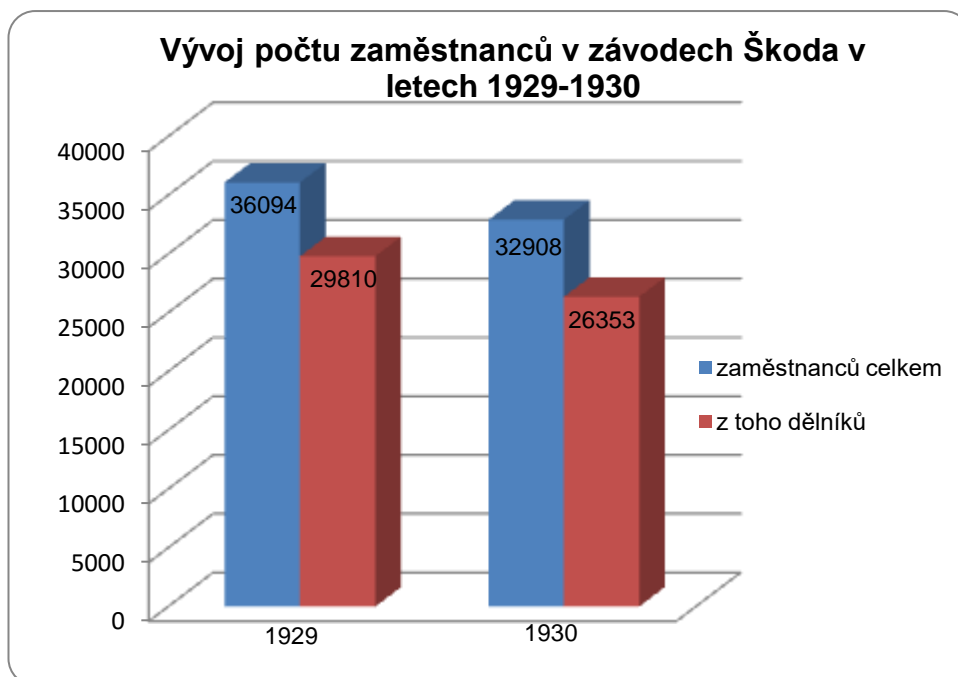
Lokalita Plzně je pro umístění těchto aktivit naprosto vyhovující. Jsou zde dostupné lidské zdroje (Královské město Plzeň) i dostatečný počet materiálových zdrojů - železná ruda (Rokycansko), uhlí (Stod, Zbůch), vápenec (Kaznějov). Toto otevírá možnosti soustředění průmyslové výroby se zaměřením na zpracování kovů. Vznikají tak první strojírný - Waldsteinské, bratří Belaniů. Strojírny jsou nejprve na různých místech v blízkém či vzdálenějším okolí města (Janáček, 1990). Brzy, spolu s projekty a realizací základů železniční sítě, se však přesunují do blízkosti dráhy, jako přepravce s největší kapacitním potenciálem a nadregionálním a státním dosahem. Lokalizace železnic tak v Plzni hraje rozhodující úlohu v umístění

strojíren. Vzhledem k morfologii terénu přiléhá dráha k městu z JV, J i JZ strany (Hausner, Bělohlávek, 1988). Do druhé poloviny 19. století tak Plzeň vstupuje připravena na obrovský rozmach související s výsledky průmyslové revoluce a obrovským nárůstem celospolečenské poptávky po průmyslovém zboží a výrobcích. Zvláště Waldsteinská strojírna, převzatá Emilem Škodou v roce 1869, je příkladem podniku, který se plošně za období 30 let zněkolikanásobil (Janáček, 1990). Do zaměstnání sem dojíždí velké množství pracovníků, což vede k velmi rychlé realizaci i regionální sítě železnice. Ta vznikla již v první vlně výstavby železnice v Čechách a to během let 1862-1877 (Čepelák, 1967).

Vedle rozvíjejícího se strojírenského průmyslu, roste v Plzni i průmysl jiných oborů. Koncem 19. století se zakládají postupně hned tři papírenské závody, které zpracovávají dřevo především ze šumavských lesů. První papírnu byla Gellertova papírna na Skvrňanské třídě, založená v roce 1867. O tři roky později zahájila svůj provoz papírna v Bukovci a Piettova papírna na Slovanech (Vondruška, 1918). Dalším odvětvím, které zanechává plošně velkou a významnou stopu, a které proslavilo město Plzeň po celém světě je pivovarnictví. S průmyslovou výrobou piva se započalo v roce 1842. K tehdejšímu měšťanskému pivovaru (Prazdroj) se v témže století přidávají další dva (Gambrinus, Prior) a v následujícím století ještě pivovar Světovar (Rous, 1962).

Na přelomu 19. a 20. století je již Plzeň nazývána "Zbrojovkou monarchie". Škodovka - Škodovy závody jsou jednoznačně největším průmyslovým závodem monarchie. Tomu samozřejmě odpovídá nejen počet zaměstnanců, pohybující se okolo 30.000, ale i rozvoj města, městské infrastruktury (od vybavenosti po komunikace) a ostatních navazujících podniků a služeb (Karlický, 1999). Plzeň se stává významným odbytištěm pro široké okolí a v podstatě pro celý dnešní Plzeňský kraj. Tuto roli město zastává v období 1. i 2. republiky i v době protektorátu. Tehdy, na konci války, v Plzni poprvé nepřírozeně vznikají brownfields. Dne 25. dubna 1945 Letectvo Spojených států amerických (USAF) srovnala značnou část Škodovky (závodů Hermanna Göringa) se zemí. Prakticky bylo při náletech zničeno 70% areálu (Karlický, 1999).

Obr.06 : Vývoj počtu zaměstnanců v závodech Škoda v letech 1929-1930 (data Karlický, 1999, graf vlastní)



Po roce 1945 došlo k úplné obnově a modernizaci provozů, v části ještě k dalšímu rozvoji a to vzhledem k úkolům, které továrnu čekaly v rámci socialistických úkolů, závazků a požadavků na plnění plánů dodávek do tehdejšího SSSR.

Nástupem centrálně neřízeného systému došlo ke ztrátě trhů v Ruské federaci a noví akcionáři vzeší z kupónové privatizace nebyli schopni sehnat kapacitní náhrady. Nastalo období, kdy vedle nutnosti modernizovat výrobní prostředky, bylo nutné intenzivně zefektivnit výrobu, minimalizovat náklady a propustit velké množství zaměstnanců. Takto zmenšené provozy vykazovaly mnohem menší požadavky na prostory a vznikla tak řada prostorů a ploch bez využití, dnes nazývaných brownfields. Na těchto plochách však zůstaly stavby, haly, komunikace a v některých případech i části technologií. Ty mohou znamenat částečný přínos v případě, že dochází opět k průmyslovému využití, v ostatních případech jsou vzhledem k ceně demolice a sanací především zátěží.

5.2. Vývoj počtu obyvatel

Počet obyvatel ve městě roste spolu s rozmachem průmyslu. První značné zvýšení počtu obyvatel přišlo v minulém století v letech 1869 - 1890 s rozvojem Škodových závodů a ostatních průmyslových podniků. Dynamický růst pozorujeme až do konce 19. století a první třetinu století dvacátého. Pokles obyvatel přichází po druhé

světové válce vlivem odsunu Němců a migrace obyvatel do pohraničí. Další rychlý růst se projevuje ve druhé polovině 20. století. Je způsoben budováním nových sídlišť s velkým počtem panelových bytů, do kterých přicházejí lidé ze širokého okolí Plzně. V polovině 80. let přichází stagnace a později i pokles počtu obyvatel. Ten pravděpodobně souvisí se změněným demografickým chováním obyvatelstva obecně, ale vinou může být i menší počet dokončovaných bytů. Dalším důvodem je migrace obyvatel z městského prostředí do příměstských oblastí (Ouředníček, Špačková, Novák, 2013; Maier, 2005)

Obr. 07: Vývoj počtu obyvatel v Plzni v letech 1869-2015 (Růžičková, Škrabal, 2006; ČSÚ, 2017; graf vlastní)

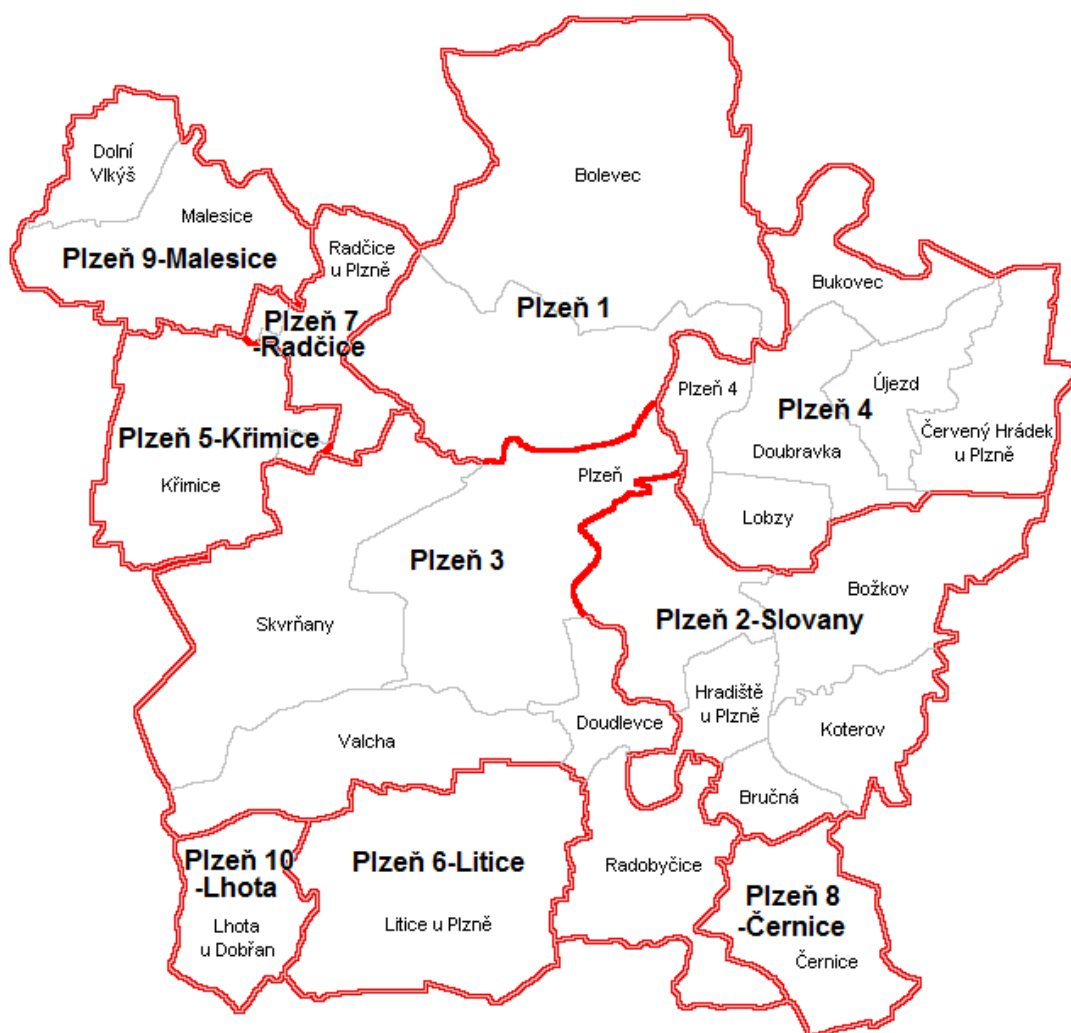


5.3. Plzeň současná

Plzeň je čtvrtým největším městem České republiky, je metropolí západních Čech. Leží v Plzeňské kotlině na soutoku řek Úhlava, Úslava, Mže a Radbůza, z kterých vzniká řeka Berounka. Statutární město Plzeň se rozkládá na ploše 137,67 km² a žije v něm 169.858 obyvatel (údaj k 1.1.2016).

Město Plzeň je rozděleno do deseti městských obvodů:

Obr. 08: Přehled plzeňských městských obvodů (URL5)



Městský obvod Plzeň 1 (Severní předměstí) vznikl jako správní jednotka v roce 1981, kdy probíhala rozsáhlá bytová výstavba. Nachází se v severní části Plzně a zahrnuje území staré městské čtvrti Roudná, původně samostatnou obec Bolevec a osady Bílou Horu a Košutku, vilovou zástavbu Lochotín a sídliště Bolevec, Košutka, Lochotín a Vinice. Je ze všech plzeňských obvodů nejlidnatější.

Jihozápadní část města tvoří Městský obvod Plzeň 2 - Slovany (Východní předměstí). Jeho hranice vznikly díky významné územní reorganizaci v roce 1964.

Rozlohou největším plzeňským obvodem je Městský obvod Plzeň 3. Rozkládá se na území o velikosti 35,08 km². Obvod slučuje jak historickou část města, tak i části novější - Bory, Skvrňany, Nová Hospoda, Valcha, Doudlevice a Radobyčice.

Čtvrtý plzeňský obvod se nazývá podle jedné z původních osad - Doubravka. Je situován ve východní části města. Tvoří ho dnes již městský celek vzniklý z

původních obcí Doubravka, Letná a Lobzy a samostatné satelity Červený Hrádek, Zábělá, Újezd a Bukovec. Městský obvod Plzeň 4 je jedním z nejdynamičtěji se rozvíjející částí Plzně.

Městský obvod Plzeň 5 - Křimice leží v západní části Plzně. Tvoří ho téměř celé katastrální území historické obce Křimice a část obce Radčice u Plzně. Dominantou obvodu je Křimický zámek s parkem, jehož historie sahá do roku 1548. Od roku 1994 je zámek opět v majetku Lobkowitzů.

Jižní část města a zároveň šestý městský obvod, je tvořen nejstarší obcí, která je součástí Plzně, Litice. Osídlení této části Plzně sahá až do mladší doby bronzové. Poprvé se o vsi Litice zmiňovaly prameny v roce 1212 v souvislosti s hradem na pravém břehu řeky Radbuzy.

Sedmým plzeňským obvodem jsou Radčice. Rozkládají se na západní straně Plzně na levém břehu řeky Mže.

Městský obvod Plzeň - 8 Černice se nachází v jižní části Plzně. Historické centrum Černic bylo vystavěno v první polovině 15. století. Již v tuto dobu náleželo k městu Plzni. V Černicích bývaly vápencové lomy. Po vytěžení vápence, který se zpracovával v pecích, vznikají na místě vápenic cihelny. Selská návěs je roku 1995 vyhlášena památkovou rezervací.

Severozápadní cíp města náleží Městskému obvodu Plzeň - 9 Malesice.

Jihozápad Plzně tvoří Městský obvod Plzeň 10 - Lhota. Tento nejmladší plzeňský obvod vznikl v roce 2003 vydělením obce Lhota u Dobřan z okresu Plzeň-jih a jejím připojením k Plzni. Je to obvod s nejdynamičtějším stavebním rozvojem.

5.4. Rozvoj Plzně

Město Plzeň a jeho současný rozvoj je, byť prostory a plochy Škodovky zabírají v urbánní struktuře města největší plochu, konfrontováno také s dalšími historicko - společensko-sociologickými dopady, které přináší vznik brownfields. V centrální části města, mimo již zmíněné Škodovky, se jedná o areály bývalých papíren, pivovarů, mlýnů i občanské vybavenosti (kina, divadla, lázně...). Řada těchto lokalit a jejich řešení, případně neřešení, bude mít fatální důsledky pro další život centra města jako přirozeného středobodu urbánní struktury. V okrajových zástavbách jsou to obrovské plochy bývalých kasárenských objektů a vojenských areálů včetně tří

letišť (bývalé vrtulníkové na Borech, záložní v Nové Vsi a v Líních). V širším okolí jsou specifickým též zaniklé či zanikající objekty a areály zemědělské produkce.

6. KATALOGIZACE BROWNFIELDS V PLZNI

6.1. Vymezení řešeného území

Vedení města Plzně dlouhodobě řeší nejvýznamnější plochy brownfields. Je jimi prostor Škodovky a ještě dříve prostor bývalého letiště Bory. V centrální části města se však nachází řada menších, ale také velmi významných brownfields, které nejsou zatím řešeny, ač jejich kapacity a možnosti mají velký potenciál. Důvodem je především majetkoprávní situace, nejasná vize vedení města a značná investiční náročnost.

Vzhledem k výše uvedenému jsem vybrala centrální část města jako řešené území. Tuto část jsem vymezila na historické centrum města a část přilehlých obvodů Plzeň 2, 3 a 4 (viz příloha č. 1). Část ze západu tvoří pomyslná hranice v jižním prodloužení ulice Kotkova, Korandova, Goldscheiderova, z jihu je to ulice Sukova a 17. listopadu v návaznosti na ulice Samaritskou, Zborovskou, Mostní, Malostranskou, Slovanskou alej, a dále ulice Na Růžku, Sládkova a Sušická. Východní hranici dotčeného území tvoří řeka Úslava až po Rokycanskou třídu. Ze severu je území definováno zmíněnou Rokycanskou třídou, ulicemi U Prazdoje, Tyršovou, Jízdeckou a Přemyslovou ulicemi.

6.2. Identifikace

Název lokality - nejvýznamnější prvek brownfields, sloužící jako podklad pro rozhodování v rámci všech úvah o jakémkoli typu revitalizace a jako podklad pro cenové úrovně sloužící jako vstupy do finančních modelů

Rozloha lokality - slouží jako podklad do finančních modelů

Snímek katastrální mapy a Letecký snímek – orientační snímky sloužící pro orientaci umístění lokality

Vlastnictví - základní a rozhodující prvek brownfields a přístupu k nim (stát, obec, soukromé osoby)

Počet vlastníků - čím méně vlastníků, tím bývá proces regenerace snazší

Omezení vlastnických práv – uvedená omezení vlastnických práv vycházející z Katastru nemovitostí

Infrastruktura - dostupnost a napojení veřejné infrastruktury - podstata snazšího rozvoje brownfields

Charakter - slouží pro zatřídění, určení ekonomické náročnosti, realizovatelnosti a stanovení možné ekologické zátěže

Stavebně technický stav objektů - popis stavebně-technického stavu objektů a pozemků

Stav dle ÚPN - slouží pouze pro zařazení v rámci porovnávání s ostatními brownfields

Limity využití území - definují kapacity a složitost projednávání projektu



Ostatní zátěže - ekologické, ekonomické, právní (věcná břemena, předkupní právo, dluhy, exekuce)

6.3. Brownfields vnitřní Plzně

6.3.1. Plzeňské mlýny

Areál Plzeňských mlýnů vznikl na periferii města v druhé polovině 19. století. Celý areál byl ještě do konce 19. století začleněn do bloku domů v ulicích Prokopova, Purkyňova a Resslera. Ve 30. letech byl vybudován na hranici areálu mlýnů objekt kinosálu, který byl adaptován na Komorní divadlo v roce 1965. Objekt mlýnů byl využíván do roku 2002, Komorní divadlo sloužilo svému účelu až do roku 2015.

Katalogizační karta č. 1 (Plzeňské mlýny)

Plzeňské mlýny			
Lokalita	Parcelly	Rozloha	
		Celková	z toho zastavěné území
Městský obvod Plzeň 3, KÚ Plzeň-město 721981	5887/2, 5886/1, 5892, 5891/1, 5891/4, 5894, 5903, 5891/3, 5903/2, 5902, 5888/2, 5887/3	11.036 m ²	2.604 m ²
Snímek katastrální mapy		Letecký snímek	
			



Vlastnictví	Počet vlastníků	Omezení vlastnických práv
Objekty divadla parc. č. 5887/2, 5886/1 ve vlastnictví Města Plzně Pozemky 5892,5891/1, 5891/4, 5894, 5903, 5891/3, 5903/2, 5902, 5888/2, 5887/3 ve vlastnictví developerské společnosti.	2	0
Infrastruktura		
Velmi dobrá dopravní obslužnost třemi vjezdy, napojení na MHD. Veškerá kapacitní infrastruktura v místě. Nutno řešit problematiku dešťových vod.		
Charakter BF	Stavebně-technický stav	
průmyslový a kulturní	Objekty bývalého mlýna demolovány a území srovnáno na základní úroveň. Objekt Komorního divadla vyžilý, vyžadující rekonstrukci.	
Stav dle ÚPN		
<p>Dle funkčního využití (hl.výkres 02) je lokalita začleněna do ploch smíšených městských.</p> <p>Dle urbanistické koncepce (hl.výkres 03) se jedná o plochy stabilizované.</p> <p>V textové části ÚPN je zadání pro lokalitu 3.1 Americká:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rozvíjet rezidenční charakter lokality s důrazem na polyfunkčnost území; - chránit a rozvíjet kompaktní blokovou strukturu zástavby; - dostavět volné proluky, zástavba doplní svým měřítkem stávající strukturu okolní zástavby a naváže na převládající výškovou hladinu zástavby. 		
Limity využití území		
<p>1. Přímé sousedství obytných domů - vnitroblok z hlediska oslunění, osvětlení, z hlediska prostorové regulace nutnost přechodu mezi blokovou zástavbou a vnitroblokem s dostatkem zeleně.</p> <p>2. Z hlediska prostoru bude limitou hledání vyváženého poměru zeleně a objektů ve vnitrobloku.</p>		
Ostatní zátěže		
Rekonstrukce objektu Komorního divadla.		

6.3.2. Dům kultury

Na místě zelinářských zahrad byl postaven a v lednu 1986 slavnostně otevřen Dům kultury ROH – později Dům kultury Inwest. V objektu se nacházely kulturní prostory,

restaurace a pasáž s obchody. Po roce 2005 zahájila developerská firma Amadeus Real akvizici, která byla dokončena na přelomu desetiletí. Původním záměrem investora byla náhrada neefektivního objektu, jenž byl druhotně používán jako „shopping centrum - obchodní pasáž“, za standardní komerční shopping centrum v těžišti obchodních a pěších dopravních vztahů v centru města Plzně. Provoz kulturního domu byl ukončen v červnu 2011. Následující rok proběhla demolice objektu. Referendem, v lednu 2013, byl občany města projekt zablokován.

Katalogizační karta č. 2 (Dům kultury)

Dům kultury			
Lokalita	Parcely	Rozloha	
		Celková	z toho zastavěné území
		Městský obvod Plzeň 3, KÚ Plzeň-město 721981	857/4; 857/10; 857/9; 857/27; 857/26; 857/25; 857/8; 857/33; 857/34; 857/36; 857/38; 857/12; 857/37; 857/24; 857/35; 857/16; 871/40; 871/33; 871/35; 871/36; 871/34; 857/15; 857/30; 857/11 a objekty na příslušných parcelách
Snímek katastrální mapy		Letecký snímek	
			
Vlastnictví	Počet vlastníků	Omezení vlastnických práv	



Všechny objekty a většina pozemků v areálu jsou ve vlastnictví 2 soukromých společností. Pouze okrajové pozemky 857/25, 857/33, 857/12, 857/37, 857/24 a 857/35 jsou ve vlastnictví města Plzně.	3	0
Infrastruktura		
<p>Dopravní obslužnost: automobilová dopravní obslužnost pouze z komunikace na Denisově nábřeží, pěší dostupnost z ulice Americká a z Denisova nábřeží.</p> <p>Technické infrastruktura: Veškerá kapacitní městská infrastruktura v místě. Nutno řešit kapacitu dopravního napojení, která na Denisově nábřeží nemá dostatečnou kapacitu pro předpokládanou intenzitu osobní automobilové dopravy</p>		
Charakter BF	Stavebně-technický stav	
kulturně-komerční	demolované objekty, ponechaná část zpevněných ploch jako parkoviště	
Stav dle ÚPN		
<p>Dle funkčního využití (hl.výkres 02) je lokalita určena jako smíšené území obytné.</p> <p>Dle urbanistické koncepce (hl.výkres 03) se jedná o plochy přestavbové.</p> <p>V textové části ÚPN je zadání pro lokalitu 3.2 3_2 Americká – Sirková: Prostorové a kompoziční požadavky na rozvoj lokality a ochranu a rozvoj jejich hodnot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rozvíjet polyfunkční charakter lokality návrhem pestrého způsobu využití s důrazem na zachování a částečný rozvoj obytné funkce, především v části při Denisově nábřeží; - chránit, intenzifikovat a dále rozvíjet kompaktní blokovou strukturu respektující měřítko struktury centrální části Plzně návrhem nové zástavby členěné do samostatných dílčích hmot, odpovídajících svým měřítkem maximálně hmotám stávajících objektů v dané lokalitě; - rozvíjet Americkou jako významnou městskou třídu návrhem nové zástavby městského typu s veřejně přístupným parterem; - navrhnout výšku nově navrhované zástavby tak, aby respektovala převažující výškovou hladinu centrální části města; výška nové zástavby při severní straně Americké bude odpovídat výškové hladině protilehlého obestavění, výška nové zástavby při Denisově nábřeží naváže na výšku stávající zástavby; - členit území ve směru sever–jih návrhem veřejných prostranství zajišťujících mj. pěší propojení v prodloužení ulice U Lázní až na Americkou; - navrhnout tato veřejná prostranství jako různorodá a současně čitelná, měřítkově úměrná charakteru lokality a jejím jednotlivým částem; - základní členění území formou výše uvedených veřejných prostranství lze navrhnout jako parkově upravené plochy, promenádu, piazzetu, obchodní ulici, kombinaci předcházejících s obslužnou komunikací atd.; jako veřejná prostranství nejsou v tomto případě míněny vnitřní prostory stavebních objektů, tj. průchody, pasáže, podloubí apod.; - chránit stávající hodnotnou a rozvíjet novou zástavbu při Denisově nábřeží tak, aby zůstal zachován vzhled a význam prostoru nábřeží jako říční promenády 		

<p>s omezenou dopravou. Požadavky dopravní a technické infrastruktury a koncepce krajiny na rozvoj lokality a na ochranu a rozvoj jejích hodnot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - reagovat při návrhu na sousedství řeky Radbuzy; - respektovat VKP podle § 3 zák. č. 114/1992 Sb., Radbuza od soutoku s Úhlavou č. 8511; - respektovat ochranné podmínky KR pro MKR a1, C1; - dodržovat ochranná opatření KR pro Pásmo II a SUK.
Limity využití území
1. Prostorové limity - viz ÚPN
Ostatní zátěže
Sanace průsaků řeky Radbuzy do prostor suterénů budoucích objektů.

6.3.3. Městské lázně

Budova Městských lázní se veřejnosti poprvé otevřela v roce 1931. Ve své době patřily plzeňské lázně z hlediska velikosti a technického vybavení k nejmodernějším v republice. V roce 1944 došlo při bombardování Plzně k vážnému poškození budovy. Ta byla po válce rekonstruována do současné podoby. Provoz Městských lázní byl ukončen v roce 1993. Od roku 2012 je část objektu využívána jako paintballová aréna.

Katalogizační karta č. 3 (Městské lázně)

Městské lázně			
Lokalita	Parcely	Rozloha	
Městský obvod Plzeň 3, KÚ Plzeň- město 721981	874/1; 871/10; 871/14 a objekt na parcele 846	Celková	z toho zastavěné území
		4.514 m ²	4.351 m ²
Snímek katastrální mapy		Letecký snímek	
			

Vlastnictví	Počet vlastníků	Omezení vlastnických práv
Objekt i pozemek ve vlastnictví soukromé společnosti	1	0
Infrastruktura		
<p>Dopravní obslužnost: automobilová dopravní obslužnost pouze z komunikace na Denisově nábřeží, pěší dostupnost také pouze z Denisova nábřeží.</p> <p>Technické infrastruktura: Veškerá kapacitní městská infrastruktura v místě. Nutno řešit kapacitu dopravního napojení a dopravu v klidu, která v Denisově nábřeží nemá dostatečnou kapacitu a pro případnou novou funkci chybí prostorová rezerva pro její řešení.</p>		
Charakter BF	Stavebně-technický stav	
občanská vybavenost	Objekt v havarijním stavu, v částech s poškozenou konstrukcí krovu a střech, interiéry totálně devastovány. Nosná konstrukce - železobetonový skelet s vyzdívkami v kombinaci s klasickou zděnou stavbou. Technologie rozkradeny nebo v havarijním stavu. V suterénu historické technologie úpravy vody.	
Stav dle ÚPN		
<p>Dle funkčního využití (hl.výkres 02) je lokalita určena jako smíšené území obytné.</p> <p>Dle urbanistické koncepce (hl.výkres 03) se jedná o plochy přestavbové.</p> <p>V textové části ÚPN je zadání pro lokalitu 3.2 3_2 Americká - Sirková</p> <p>Prostorové a kompoziční požadavky na rozvoj lokality a ochranu a rozvoj jejích hodnot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rozvíjet polyfunkční charakter lokality návrhem pestrého způsobu využití s důrazem na zachování a částečný rozvoj obytné funkce, především v části při Denisově nábřeží; - chránit, intenzifikovat a dále rozvíjet kompaktní blokovou strukturu respektující měřítko struktury centrální části Plzně návrhem nové zástavby členěné do samostatných dílčích hmot, odpovídajících svým měřítkem maximálně hmotám stávajících objektů v dané lokalitě; - rozvíjet Americkou jako významnou městskou třídu návrhem nové zástavby městského typu s veřejně přístupným parterem; - navrhnout výšku nově navrhované zástavby tak, aby respektovala převažující výškovou hladinu centrální části města; výška nové zástavby při severní straně Americké bude odpovídat výškové hladině protilehlého obestavení, výška nové zástavby při Denisově nábřeží naváže na výšku stávající zástavby; - členit území ve směru sever–jih návrhem veřejných prostranství zajišťujících mj. pěší propojení v prodloužení ulice U Lázní až na Americkou; 		

<ul style="list-style-type: none"> - navrhnout tato veřejná prostranství jako různorodá a současně čitelná, měřítkově úměrná charakteru lokality a jejím jednotlivým částem; - základní členění území formou výše uvedených veřejných prostranství lze navrhnout jako parkově upravené plochy, promenádu, piazzetu, obchodní ulici, kombinaci předcházejících s obslužnou komunikací atd.; jako veřejná prostranství nejsou v tomto případě míněny vnitřní prostory stavebních objektů, tj. průchody, pasáže, podloubí apod.; - chránit stávající hodnotnou a rozvíjet novou zástavbu při Denisově nábřeží tak, aby zůstal zachován vzhled a význam prostoru nábřeží jako říční promenády s omezenou dopravou. <p>Požadavky dopravní a technické infrastruktury a koncepce krajiny na rozvoj lokality a na ochranu a rozvoj jejích hodnot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - reagovat při návrhu na sousedství řeky Radbuzy; - respektovat VKP podle § 3 zák. č. 114/1992 Sb., Radbuza od soutoku s Úhlavou č. 8511; - respektovat ochranné podmínky KR pro MKR a1, C1; - dodržovat ochranná opatření KR pro Pásmo II a SUK.
Limity využití území
<p>1. Prostorové limity - viz. stav dle ÚPN.</p> <p>2. Památková ochrana - Od 04/1996 je objekt Nemovitá kulturní památka s číslem rejstříku ÚSKP 11275/4-5070.</p>
Ostatní zátěže
Původní chemická část technologie úpravny vody.

6.3.4. Bývalé kino Hvězda

Historie Kina Hvězda spadá do 30. let 20. století, kdy členové Československé strany národně socialistické nechali upravit objekt původního jednopatrového řadového obytného a obchodního domu. Ve dvorním traktu byl vybudován kinosál pro 900 diváků. Během leteckých náletů v roce 1944 byla přední budova téměř zdemolována. Rekonstrukce, která znamenala stržení zbývající části přední budovy a provedení krytého nástupního prostoru, se dočkala až v roce 1968. Kino Hvězda ukončilo svůj provoz v roce 1996.

Katalogizační karta č. 4 (Bývalé kino Hvězda)

Bývalé kino Hvězda		
Lokalita	Parcely	Rozloha



Městský obvod Plzeň 3, KÚ Plzeň-město 721981	parc. č.445 a objekt na této parcele	Celková	z toho zastavěné území
		1.776 m ²	1.207,68 m ²
Snímek katastrální mapy		Letecký snímek	
			
Vlastnictví	Počet vlastníků	Omezení vlastnických práv	
Objekt i areál je ve vlastnictví soukromé společnosti.	1	ano	
Infrastruktura			
Dopravní obslužnost: automobilová i pěší dopravní obslužnost pouze z Pražské ulice.			
Technické infrastruktura: Veškerá kapacitní městská infrastruktura v místě. Nutno řešit kapacitu dopravního napojení a dopravu v klidu, která v Pražské ulici nemá dostatečnou kapacitu a pro případnou novou funkci chybí prostorová rezerva pro její řešení.			
Charakter BF		Stavebně-technický stav	
kulturní		Objekt v havarijním stavu, v částech s poškozenou konstrukcí krytiny a střešních světlíků, interiéry totálně devastovány.	
Stav dle ÚPN			

<p>Dle funkčního využití (hl.výkres 02) je lokalita určena jako smíšené území obytné.</p> <p>Dle urbanistické koncepce (hl.výkres 03) se jedná o plochy přestavbové.</p> <p>V textové části ÚPN je zadání pro lokalitu 3_49 U Zvonu: Prostorové a kompoziční požadavky na rozvoj lokality a ochranu a rozvoj jejích hodnot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rozvíjet rezidenční charakter lokality; - chránit a rozvíjet rostlou městskou zástavbu; - rozvíjet městský, kompaktní charakter zástavby; - podporovat polyfunkčnost území návrhem pestrého způsobu využití; - dostavět volné proluky, zástavba doplní svým měřítkem stávající strukturu okolní zástavby dané lokality a naváže na převládající výškovou hladinu zástavby; - chránit a rozvíjet prostupnost lokality podél řeky Radbuzy. <p>Požadavky dopravní a technické infrastruktury a koncepce krajiny na rozvoj lokality a na ochranu a rozvoj jejích hodnot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - reagovat při návrhu na sousedství řeky Radbuzy; - respektovat ochranné podmínky KR pro MKR A; - dodržovat ochranná opatření KR pro Pásmo SUK.
<p>Limity využití území</p>
<p>1. Prostorové limity - viz. stav dle ÚPN</p>
<p>Ostatní zátěže</p>
<p>Objekt byl použit jako jistina na částku 15.000.000,- Kč.</p>

6.3.5. Kulturní dům Peklo

Kulturní dům Peklo vznikl postupně jako komplex tří, vzájemně navazujících budov. Nejstarší budovou je Fischerova vila z roku 1886, následována Dělnickým domem. Ten nechal postavit Spolek pro zbudování Dělnického spolkového domu. Stavba trvající dva roky byla dokončena v roce 1907. Nejmladší budovou komplexu je střední – propojovací trakt z roku 1938. V letech 1948 -1987 byl areál ve správě Krajské odborové rady, poté jej převzala armáda jako Posádkový dům. Od roku 2002 je KD Peklo ve vlastnictví města. V roce 2015 bylo v těsném sousedství Pekla otevřeno Nové divadlo.

Katalogizační karta č. 5 (Kulturní dům Peklo)



Kulturní dům Peklo			
Lokalita	Parcely	Rozloha	
Městský obvod Plzeň 3, KÚ Plzeň- město 721981	10321; 10267; 10266; 10265; 10268; 10322; 10323	Celková	z toho zastavěné území
		4.638 m ²	2.354 m ²
Snímek katastrální mapy		Letecký snímek	
			
Vlastnictví	Počet vlastníků	Omezení vlastnických práv	
Fischerova vila a přilehlé pozemky jsou ve vlastnictví města Plzně (10321, 10322, 10323), zbývající objekty a pozemek ve vlastnictví soukromé společnosti.	2	0	
Infrastruktura			
Dopravní obslužnost: automobilová i pěší dopravní obslužnost pouze z Pobřežní ulice.			
Technické infrastruktura: Veškerá kapacitní městská infrastruktura v místě. Pro rozšíření funkcí objektu nutno řešit dohodu s parkingem nového divadla			
Charakter BF	Stavebně-technický stav		
kulturní	Objekt, vyjma sálu a původní Fischerovy vily, je ve velmi zanedbaném stavu, plášť a technologie vyžadují rekonstrukci a modernizaci.		
Stav dle ÚPN			

<p>Dle funkčního využití (hl.výkres 02) je lokalita určena jako smíšené území obytné.</p> <p>Dle urbanistické koncepce (hl.výkres 03) se jedná o plochy stabilizované.</p> <p>V textové části ÚPN je zadání pro lokalitu 3_16 Jízdecká: Prostorové a kompoziční požadavky na rozvoj lokality a ochranu a rozvoj jejích hodnot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rozvíjet a podporovat polyfunkčnost území návrhem pestrého způsobu využití; zástavba doplní svým měřítkem stávající strukturu okolní zástavby dané lokality a naváže na převládající výškovou hladinu zástavby; - rozvíjet městský, kompaktní charakter zástavby podporou intenzifikace a doplnění struktury; - rozvíjet říční promenády s prostory s volnočasovým charakterem; - chránit vymezenou část plochy pro veřejnou infrastrukturu, občanské vybavení pro HZS při ulici Pobřežní. Požadavky dopravní a technické infrastruktury a koncepce krajiny na rozvoj lokality a na ochranu a rozvoj jejích hodnot; - chránit koridor DK-3; - při umístění staveb v místech se sníženými hygienickými parametry reagovat na kvalitu hygieny životního prostředí dle podmínky uvedené v kapitole 6. 2. 2.; - reagovat na negativní vlivy dopravy vyplývající z provozu na ulici Přemyslova, Tyršova, Jízdecká a sady Pětatřicátníků a navržené estakádě přes Mži a funkčně a prostorově řešit zástavbu tak, aby nevznikly nároky na vybudování dodatečných pasivních protihlukových opatření; - chránit navrženou trasu STL plynovodu z Jízdecké ulice pro napojení transformační části lokality 1_27a Roudná; - reagovat při návrhu na sousedství řeky Mže; rozvíjet a chránit ÚSES - NRBK č. K50/138-K50/139; LBC č. K50/138 Kalikovský mlýn, č. K50/139 U Pekla; - respektovat VKP podle § 3 zák. č. 114/1992 Sb., Mže č. 0313; - respektovat a rozvíjet veřejné prostranství s převahou parkových ploch Sadový okruh; - respektovat ochranné podmínky KR pro MKR A, d1, d2; - dodržovat ochranná opatření KR pro Pásmo I, II a SUK.
Limity využití území
<p>1. Památková ochrana</p> <p>2. Prostorové limity</p>
Ostatní zátěže

6.3.6. Rychtářka

Historické kořeny lokality Rychtářka sahají až do 15. století. Za hradbami města postupně vznikala především řemeslnická čtvrť. V roce 1837 zde byla postavena Levitova koželužna - první plzeňská skutečná továrna. V 70. letech 20. století musela téměř celá oblast Rychtářky ustoupit stavbě komunikace. Na svém místě zůstal jen víkendový dům bývalého barvíře Lautensacka (Lautensackovský dům), dnešní pivovar Groll. V roce 2001 zde byl otevřen nový parkovací dům, zaměřený na historické centrum a pro návštěvníky blízkého fotbalového stadionu.

Katalogizační karta č. 6 (Rychtářka)

Rychtářka			
Lokalita	Parcely	Rozloha	
Městský obvod Plzeň 3, KÚ Plzeň-město 721981	parc. č. 5283/81; 5283/19; 5283/36; 5283/13; 5283/41; 5283/1; 5290/1; 560; 5283/71; 554; 5283/89; 5283/21; 5283/20; 5283/15; 5283/86; 5283/17; 5283/84; 5283/2; 5283/14; 5283/80; 5283/79; 5259/1; 5286	Celková	z toho zastavěné území
		32.906 m ²	7.196 m ²
Snímek katastrální mapy		Letecký snímek	
			
Vlastnictví	Počet vlastníků	Omezení vlastnických práv	
Pozemky a objekty v lokalitě jsou ve vlastnictví města Plzně, ČR (KSZ a ZZ MV), tří soukromých společností a jedné fyzické osoby.	7	0	
Infrastruktura			
<p>Dopravní obslužnost: automobilová je excelentní - lokalitou prochází ulice Truhlářská, která je přímo napojená na hlavní dopravní tepnu Plzně. Pěší dostupnost je mimoúrovňová do nového parkovacího domu, nebo po překonání bariery městského průtahu pěším přechodem v rámci světelně řízené křižovatky. Nebo po schodišti ze Saského mostu.</p> <p>Technické infrastruktura: Městská infrastruktura v místě.</p>			
Charakter BF		Stavebně-technický stav	

obytný	V území, po řadě demolic probíhajících od 70 let, zbyl z původní lokality Rychtářka pouze památkově chráněný objekt bývalého Lautensackovského domu, tento byl v r. 2007 zrekonstruován. Ve zbývající části území směrem k Saskému mostu je kromě parkovacího domu Rychtářka, novostavba kancelářského objektu a kancelářský objekt se zázemím, který je využíván Krajským státním zastupitelstvím a jeho stav je velmi špatný.
Stav dle ÚPN	
<p>Dle funkčního využití (hl.výkres 02) je lokalita určena jako smíšené území obytné.</p> <p>Dle urbanistické koncepce (hl.výkres 03) se jedná o plochy přestavbové.</p> <p>V textové části ÚPN je zadání pro lokalitu 3_34 Rychtářka: Prostorové a kompoziční požadavky na rozvoj lokality a ochranu a rozvoj jejích hodnot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rozvíjet polyfunkční charakter lokality s důrazem na zachování a posílení obytné funkce; - chránit a rozvíjet rostlou městskou strukturu zástavby vycházející ze stopy původní zástavby; - rozvíjet městský, kompaktní charakter zástavby podporou intenzifikace a doplnění struktury; - dostavět volné proluky a plochy, zástavba doplní svým měřítkem stávající strukturu okolní zástavby dané lokality a naváže na převládající výškovou hladinu zástavby; - chránit a rozvíjet prostupnost podél řeky Mže po nábřeží, rozvíjet říční promenády s prostory s volnočasovým charakterem. Požadavky dopravní a technické infrastruktury a koncepce krajiny na rozvoj lokality a na ochranu a rozvoj jejích hodnot: - chránit koridor DK-20; - chránit vymezenou část plochy určenou pro dopravní infrastrukturu DI-34 a DI-36; - při umístění staveb v místech se sníženými hygienickými parametry reagovat na kvalitu hygieny životního prostředí dle podmínky uvedené v kapitole 6. 2. 2.; - reagovat na negativní vlivy dopravy vyplývající z provozu na ulici Tyršova a navrženém silničním systému v oblasti Roudné a funkčně a prostorově řešit zástavbu tak, aby nevznikly nároky na vybudování dodatečných pasivních protihlukových opatření; - respektovat VKP podle § 3 zák. č. 114/1992 Sb., Mže č. 0313; - rozvíjet a chránit ÚSES – LBC č. K50/139 U Pekla; - respektovat ochranné podmínky KR pro MKR A, d3; - dodržovat ochranná opatření KR pro Pásmo II a SUK a ochranu a rozvoj jejích hodnot: - rozvíjet rezidenční charakter lokality; - chránit a rozvíjet rostlou městskou zástavbu; - rozvíjet městský, kompaktní charakter zástavby; - podporovat polyfunkčnost území návrhem pestrého způsobu využití; 	



<ul style="list-style-type: none"> - dostavět volné proluky, zástavba doplní svým měřítkem stávající strukturu okolní zástavby dané lokality a naváže na převládající výškovou hladinu zástavby; - chránit a rozvíjet prostupnost lokality podél řeky Radbuzy. <p>Požadavky dopravní a technické infrastruktury a koncepce krajiny na rozvoj lokality a na ochranu a rozvoj jejích hodnot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - reagovat při návrhu na sousedství řeky Radbuzy; - respektovat ochranné podmínky KR pro MKR A; - dodržovat ochranná opatření KR pro Pásmo SUK.
Limity využití území
<ol style="list-style-type: none"> 1. Prostorové limity - viz. stav dle ÚPN. 2. Vzhledem k dotyku historického jádra města je nutno počítat s dostatečným časem pro realizaci archeologických výzkumů. 3. prostorová rezerva pro veřejně prospěšnou stavbu S20 - obchvat Roudné a přemostění Mže. 4. Záplavové území Q100.
Ostatní zátěže

6.3.7. Areál bývalých Stavebních strojů – jih

Tato lokalita sloužila původně jako průmyslový areál výroby a oprav stavebních strojů, která nahradila továrnu na rohové knoflíky, hřebíky a továrnu na smůlu, spolu s doprovodnou zástavbou včetně bydlení. Od 90. let 20. století je území využíváno extenzivně, částečně jako sklady, garáže, stavební dvory a jako zázemí výstavby III. železničního koridoru Praha – Cheb. V současnosti v této lokalitě živoří dvě velkoplošné komerční jednotky z přelomu tisíciletí, kdy byla provedena demolice původního areálu Stavebních strojů.

Katalogizační karta č. 7 (Areál bývalých Stavebních strojů – jih)

Areál bývalých Stavebních strojů - jih			
Lokalita	Parcely	Rozloha	
Městský obvod	5601/6; 5601/40; 5601/42; 2380/1; 2374/1; 5347/4;	Celková	z toho zastavěné území

Plzeň 4, KÚ Plzeň- město 721981	2374/3; 2375/1; 2449/1; 2404/3; 5343/1; 2393; 5345; 2378; 5344; 2388; 2385; 2384; 2382; 5346; 2392; 2375/2; 2465/11; 2465/4; 2465/10; 2465/12; 2465/2; 2465/1; 2465/20; 2465/16; 2465/7; 2465/8; 2465/17; 2465/23; 2465/15; 2465/5; 2465/22; 2465/13; 2465/14; 2465/21; 2465/18; 2476/26; 2476/1; 2476/28; 2473/1; 5348/2; 5348/1; 5347/1; 5347/3; 2472/2; 2469/33; 2456/1; 2468/1; 2468/2; 2468/5; 2472/1; 2472/3; 2471/2; 2471/1; 2470/1; 2454/1; 2455; 2469/1; 2469/50; 2454/10; 2455/11; 2455/10; 2455/9; 2454/4; 2449/3; 2454/7; 2449/18; 2449/5; 2449/7; 2448/9; 2448/3; 2448/7; 2448/6; 2448/8; 2449/2; 2449/6; 2449/4; 2449/15; 2448/10; 2449/24; 2449/23 Parcely objektů: 5601/41; 5601/39; 5601/44; 2380/2; 2376; 2404/36; 2404/37; 2389; 2390; 2391; 2387; 2386; 2383; 2463; 2373/3; 2373/4; 2373/1; 2464; 2459; 2466; 2465/6; 2474; 2473/2; 2458/1; 2456/4; 2456/5; 2456/3; 2456/2; 2467; 2468/3; 2454/3; 2449/25; 2454/12; 2449/16	188.346 m ²	32.279 m ²
Snímek katastrální mapy	Letecký snímek		
			
Vlastnictví	Počet vlastníků	Omezení vlastnických práv	

Pozemky a objekty v areálu jsou ve vlastnictví 12 právnických společností a 17 fyzických osob.	29	ano
Infrastruktura		
Dopravní obslužnost: automobilová z Rokycanské třídy přímo, pěší přístup z Rokycanské třídy nebo podél řeky Úslavy.		
Technické infrastruktura: Městská infrastruktura v místě.		
Charakter BF	Stavebně-technický stav	
průmyslový a komerční	Část komerčních objektů je v dobrém stavebně technickém stavu, ostatní areály v území jsou z části původní objekty - tedy vyžadující nové významné investice.	
Stav dle ÚPN		
Dle funkčního využití (hl.výkres 02) je areál uveden jako přestavbové území - smíšené obytné.		
Dle urbanistické koncepce (hl.výkres 03) se jedná o plochy přestavbové.		
V textové části ÚPN je areál označen jako 4_42 Zóna Cvokařská, část jako 4_54 Úslava – Lobzy.		
Prostorové a kompoziční požadavky na rozvoj lokality a ochranu a rozvoj jejích hodnot:		
<ul style="list-style-type: none"> - rozvíjet obchodně produkční charakter lokality; - rozvíjet obchodně produkční charakter části lokality 4_42a dle základních podmínek pro územní studii stanovených v kapitole 10; - chránit a rozvíjet volnou areálovou strukturu zástavby; - dostavět volné plochy, zástavba doplní svým měřítkem stávající strukturu okolní zástavby dané lokality a svou výškou bude odpovídat výšce okolní zástavby; - rozvíjet Rokycanskou ulici jako hlavní kompoziční osu ve struktuře města; - zdůraznit kompozici území umístěním prostorové nebo výškové dominanty v prostoru budoucího křížení významných komunikací; - zachovat při změnách v území maximum plochy urbanistické zeleně. 		
Požadavky dopravní a technické infrastruktury a koncepce krajiny na rozvoj lokality a na ochranu a rozvoj jejích hodnot:		
<ul style="list-style-type: none"> - chránit koridor DK-7 a DŽ-1; - chránit vymezenou část plochy určenou pro dopravní infrastrukturu DI-7; - reagovat na negativní vlivy dopravy vyplývající z provozu na ulici Rokycanská, Jateční, Těšínská a železniční trati Plzeň - Praha a funkčně a prostorově řešit zástavbu tak, aby nevznikly nároky na vybudování dodatečných pasivních protihlukových opatření; - reagovat při návrhu na sousedství řeky Úslavy; - rozvíjet a chránit ÚSES - RBK č. 2010/05-2010/06; - respektovat ochranné podmínky KR pro MKR c1, C1, C2, C3; - dodržovat ochranná opatření KR pro Pásmo II a SUK pro část území při řece Úslavě platí principy uvedené ve 4_54 Úslava - Lobzy 		
Požadavky na rozvoj lokality a na ochranu a rozvoj jejích hodnot:		

<ul style="list-style-type: none"> - chránit a rozvíjet nezastavěnou zemědělskou krajinu; - respektovat poříční park Vodní plochy Lobežská louka; - chránit a rozvíjet ÚSES - RBK č. 2010/04-2010/05, č. 2010/05-2010/06; LBC č. 2010/04 Pod Vyšehradem, č. 2010/05 U Lobežského parku, č. PM037 Střelnice Lobzy; interakční prvky; - respektovat VKP podle § 3 zák. č. 114/1992 Sb., Rybník v Lobzích č. 8512, Úslava č. 7615; - stabilizovat rekreační charakter části lokality; - stabilizovat drobnou izolovanou strukturu zástavby; - zástavba musí svým měřítkem doplnit stávající okolní strukturu dané lokality a odpovídat převládající hladině zástavby; maximální zastavěná plocha objektů určených pro individuální rodinnou rekreaci a zahrádkářských chat bude odpovídat velikosti zástavby dle schématu D. Rekreace individuální - prostorová regulace; - respektovat ochranné podmínky KR pro MKR c1, c2, C2, D6; - dodržovat ochranná opatření KR pro Pásmo I, II a SUK. <p>Požadavky dopravní a technické infrastruktury na rozvoj lokality a na ochranu a rozvoj jejích hodnot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - chránit koridory DK-7, DK-46 a C-4; - chránit navrženou trasu STL plynovodu pro lokalitu 4_15 Lobzy (TP-7)
<p>Limity využití území</p>
<p>1. Prostorové limity rozšíření zeleně viz. lokalita 4_54 Úslava – Lobzy. 2. V části území nutno počítat s Q100.</p>
<p>Ostatní zátěže</p>
<p>Vzhledem k dlouhodobému využití k průmyslové produkci, bude nutná sanace ropného znečištění v části objektů.</p> <p>Omezení vlastnických práv:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zástavní právo: 1 právnická osoba - prohlášení konkursu: 1 právnická osoba - exekuce: 1 právnická osoba, 1 fyzická osoba - zástavní právo: 3 fyzické osoby - soupis majetkové podstaty: 1 právnická osoba - změny právního vztahu (dočasné omezení): 1 fyzická osoba

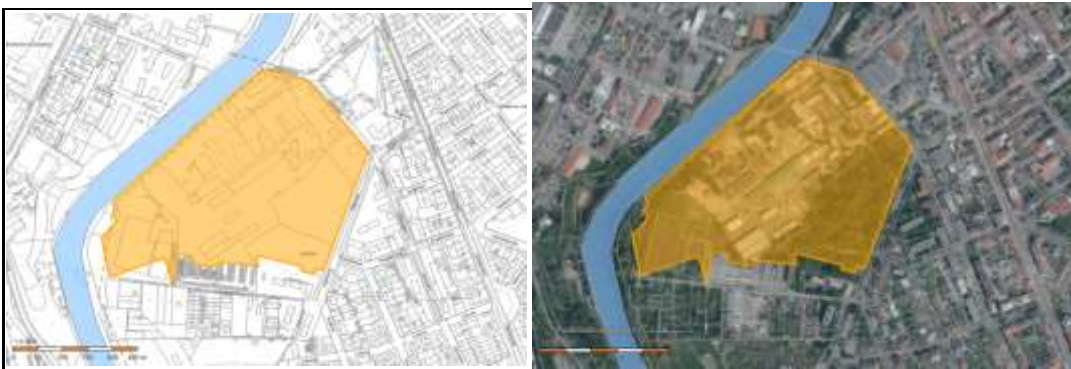
6.3.8. Papírna Slovany

Založení papírny se datuje do roku 1870, kdy zde vznikl malý výrobní objekt s úřednickou budovou. Krachující podnik převzala roku 1878 společnost Piette, která provoz papírny zmodernizovala a rozšířila. V areálu byl založen park a v roce 1884 byla vystavěna „Papírenská“ vila, která později sloužila jako zaměstnanecká jídelna. V roce 1945 došlo ke znárodnění papírny, ale provoz dále prosperoval. K ukončení výroby došlo až v roce 2000. Od té doby procházel areál změnami vlastníků. V dnešní době probíhá postupná realizace projektů na využití původních

průmyslových objektů v těsném sousedství frekventovaného pěšáku Slováky –
Doudlevice přes Papírenskou lávku.

Katalogizační karta č. 8 (Papírna Slováky)

Papírna Slováky			
Lokalita	Parcely	Rozloha	
Městský obvod Plzeň 2, KÚ Plzeň-město 721981	Parcely: 5393/2; 5393/11; 5393/12; 5393/9; 5393/7; 1657/13; 1657/12; 1657/7; 5393/13; 1650; 1656/1; 1655; 5249/1; 1668/2; 1668/1; 1654; 1653; 5249/247; 5249/244; 5249/217; 5249/216; 5249/215; 5249/205; 5249/204; 5251/15; 5249/211; 5251/3; 5249/246 Parcely objektů: 1657/6; 1657/1; 1664; 1658; 1663; 1649; 1651; 1652/1; 1652/3; 1652/2; 1656/3; 1659; 1660; 1661; 5249/225; 1662; 5249/218; 5249/3; 5249/4; 5249/5; 5249/6; 5249/208; 5249/213; 5249/214; 1665/2; 1665/5; 1667; 1666; 1665/1	Celková	z toho zastavěné území
		68.795 m ²	44.076 m ²
Snímek katastrální mapy		Letecký snímek	

		
Vlastnictví	Počet vlastníků	Omezení vlastnických práv
Objekty a areály jsou ve vlastnictví 6 právnických subjektů	6	0
Infrastruktura		
<p>Dopravní obslužnost: automobilová z Papírenské a Zahradní ulice, pěší přístup též přes řeku po Papírenské lávce.</p> <p>Technické infrastruktura: Městská infrastruktura v místě. Pro revitalizaci areálu a realizaci nových funkcí objektů je nutno řešit dopravu v klidu.</p>		
Charakter BF	Stavebně-technický stav	
průmyslový	Část objektů nevyužívaná, správa se snaží s minimálními náklady využívat maximum. Areál není nebezpečný, ale objekty jsou dožilé a vyjma památkových objektů jsou z hlediska dalšího využití neperspektivní a budou demolovány.	
Stav dle ÚPN		
<p>Dle funkčního využití (hl.výkres 02) je areál uveden jako přestavbové území – smíšené obytné, papírenský park je označen jako lokalita 2.48 – zeleň.</p> <p>Dle urbanistické koncepce (hl.výkres 03) se jedná o plochy přestavbové.</p> <p>V textové části ÚPN areál poznačen jako 2_16 Papírna s následujícími požadavky: Prostorové a kompoziční požadavky na rozvoj lokality a ochranu a rozvoj jejích hodnot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rozvíjet rezidenční charakter lokality; - rozvíjet městský, kompaktní charakter zástavby podporou intenzifikace a doplnění struktury zástavby; - transformovat území dle základních podmínek pro územní studii stanovených v kapitole 10; - chránit objekty tvořící areál papírny, které jsou nemovitou kulturní památkou zapsanou v ÚSKP ČR pod rejstříkovým číslem 104998. <p>Požadavky dopravní a technické infrastruktury a koncepce krajiny na rozvoj lokality a na ochranu a rozvoj jejích hodnot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - chránit koridor C-12; - reagovat při návrhu na sousedství řeky Radbuzy; 		



<ul style="list-style-type: none"> - respektovat ochranné podmínky KR pro MKR a1, C4; - dodržovat ochranná opatření KR pro Pásmo II a SUK. <p>2_48 Papírenský park Požadavky na rozvoj lokality a na ochranu a rozvoj jejích hodnot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zachovat a udržovat park, v případě náhrady objektu původní vily oddělit jeho zahradu od veřejného parku; - respektovat VKP podle § 6 zák. č. 114/1992 Sb., Papírenský park č. 8503; - respektovat ochranné podmínky KR pro MKR C4; - dodržovat ochranná opatření KR pro Pásmo SUK
Limity využití území
<p>1. Prostorové limity.</p> <p>2. Památková ochrana.</p>
Ostatní zátěže
Vzhledem k dlouhodobému využití k průmyslové produkci, bude nutná sanace ropného znečištění v části objektů.

6.3.9. Pivovar Světovar (kasárna)

Provoz pivovaru Světovar byl zahájen v lednu roku 1913. Ve své době byl považován za nejmodernější provoz svého druhu ve střední Evropě. Po 20 letech provozování byla výroba piva postupně omezována a na konci roku 1933 definitivně ukončena. Objekt pivovaru a jeho výrobní prostory posléze převzala armáda. Ta areál využívala zejména jako sklady. V devadesátých letech 20. století armáda prostory opustila a v roce 2003 proběhlo dokončení předání areálu městu.

Katalogizační karta č. 9 (Pivovar Světovar)

Pivovar Světovar			
Lokalita	Parcely	Rozloha	
		Celková	z toho zastavěné území
Městský obvod Plzeň 2, KÚ Plzeň- město 721981	pozemkové parcely - p.č.: 3953; 3134/2; 3952; 3953/16; 3953/34; 3953/33; 3953/22; 3953/17; 3953/10; 3953/11; 3953/32; 3953/11; 3953/8; 3953/29; 3942/9; 3953/7; 3953/3; 3953/12; 3942/8; 3942/1; 3953/1; 3953/30; 3953/31; 3953/27;	30.869 m ²	15.064 m ²

	3951/28 parcely objektů - č.p.: 3134/33; 3134/71; 3954; 3953/26; 3953/24; 3953/23; 3953/25; 3951; 3950/2; 3947; 3946; 3945; 3944; 3953/15; 3943; 3953/4; 3953/5; 3948; 3953/6; 3950/1; 3949		
Snímek katastrální mapy		Letecký snímek	
			
Vlastnictví	Počet vlastníků	Omezení vlastnických práv	
Objekty a pozemky v areálu jsou ve vlastnictví města Plzně a developerské společnosti.	2	0	
Infrastruktura			
Dopravní obslužnost: automobilová i pěší dopravní obslužnost pouze z Koterovské a Sladové ulice. Technická infrastruktura: Městská infrastruktura v místě. Pro revitalizaci areálu a realizaci nových funkcí objektů je nutno řešit i dopravu v klidu.			
Charakter BF	Stavebně-technický stav		
armádní	Objekty ve velmi zanedbaném stavu, na památkově chráněných objektech probíhá rekonstrukce, ostatní objekty k demolicí.		
Stav dle ÚPN			



<p>Dle funkčního využití (hl.výkres 02) je areál uveden jako přestavbové území - smíšené obytné.</p> <p>Dle urbanistické koncepce (hl.výkres 03) se jedná o plochy přestavbové.</p> <p>V textové části ÚPN je areál označen jako 2_24 Světovar s následujícími požadavky: _</p> <p>Prostorové a kompoziční požadavky na rozvoj lokality a ochranu a rozvoj jejích hodnot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rozvíjet rezidenční charakter lokality; - chránit kvalitní původní objekty industriální architektury tvořící areál pivovaru, které jsou nemovitou kulturní památkou zapsanou v ÚSKP ČR pod rejstříkovým číslem 102901; - podporovat polyfunkčnost území návrhem pestrého způsobu využití; - rozvíjet Koterovskou ulici jako hlavní kompoziční osu ve struktuře města; - chránit a rozvíjet strukturu veřejných prostranství a jejich prostupnost v celé lokalitě. Požadavky dopravní a technické infrastruktury a koncepce krajiny na rozvoj lokality a na ochranu a rozvoj jejích hodnot: - při umístění staveb v místech se sníženými hygienickými parametry reagovat na kvalitu hygieny životního prostředí dle podmínky uvedené v kapitole 6. 2. 2.; - reagovat na negativní vlivy dopravy vyplývající z provozu na Koterovské a Slovanské aleji a funkčně a prostorově řešit zástavbu tak, aby nevznikly nároky na vybudování dodatečných pasivních protihlukových opatření; - chránit navrženou trasu primárního horkovodu z Brojovy ulice do Slovanské aleje (TH-4); - respektovat ochranné podmínky KR pro MKR C5; - dodržovat ochranná opatření KR pro Pásmo SUK.
<p>Limity využití území</p>
<p>1. Prostorové limity.</p> <p>2. Památková ochrana.</p>
<p>Ostatní zátěže</p>
<p>Vzhledem k dlouhodobému využití ČSLA nutná sanace ropného znečištění v části objektů.</p>

6.3.10. Areál Fakultní nemocnice Bory

Areál Fakultní nemocnice na Borech vznikl jako Městská všeobecná veřejná nemocnice císaře a krále Františka Josefa I. v několika etapách od přelomu 19. a 20. století. V roce 1952 se nemocnice přejmenovala na Fakultní nemocnici. Kapacita nemocnice se ukazovala jako nedostatečná již od třetí etapy výstavby, která byla dokončena v roce 1921. Od 40. let 20. století dochází k expanzi jednotlivých oddělení nemocnice do objektů mimo areál na Borech. V roce 1979 byla zahájena stavba nové nemocnice na Lochotíně. Až o 20 let později dochází

k postupnému stěhování jednotlivých klinik. Na začátku roku 2006 převzala Fakultní nemocnice i sousední areál Vojenské nemocnice vystavěný v 60. letech 20. století.

Katalogizační karta č. 10 (Areál Fakultní nemocnice Bory)



Areál Fakultní nemocnice Bory			
Lokalita	Parcely	Rozloha	
Městský obvod Plzeň 3, KÚ Plzeň- město 721981	parc. č.6430/1; 6488/1; 6501; 6500; 6487; 6490/2; 6492; 6496; 6583/1; 6517	Celková	z toho zastavěné území
		117.701 m ²	29.859 m ²
Snímek katastrální mapy		Letecký snímek	
			
Vlastnictví	Počet vlastníků	Omezení vlastnických práv	
Všechny objekty a pozemky v areálu jsou ve vlastnictví státu - svěřeny do užívání FN Plzeň.	1	0	
Infrastruktura			
Dopravní obslužnost: Dobrá automobilová dopravní obslužnost dvěma vjezdy, MHD poměrně nedostatečná (je pouze na kapacitní lince trolejbusu č.16, ne na uzlu). Technické infrastruktura: Veškerá kapacitní infrastruktura v místě. Nutno řešit problematiku dešťových vod.			
Charakter BF		Stavebně-technický stav	

občanská vybavenost	Objekty i přes částečné adaptace interiérů a modernizaci provozů z přelomu tisíciletí neodpovídají současným požadavkům medicíny. Stavebně technický stav řady z nich je dožilý, s požadavkem nutné rekonstrukce.
Stav dle ÚPN	
<p>Dle funkčního využití (hl.výkres 02) je lokalita určena pro občanskou vybavenost .</p> <p>Dle urbanistické koncepce (hl.výkres 03) se jedná o plochy stabilizované.</p> <p>V textové části ÚPN je zadání pro lokalitu 3.23 Nemocnice Bory - Prostorové a kompoziční požadavky na rozvoj lokality a ochranu a rozvoj jejích hodnot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rozvíjet charakter veřejné infrastruktury pro občanské vybavení – zdravotnictví, sociální služby; - rozvíjet převažující volnou areálovou strukturu zástavby; - dostavět volné plochy, zástavba doplní svým měřítkem stávající strukturu okolní zástavby dané lokality a naváže na převládající výškovou hladinu zástavby; - chránit a rozvíjet plochu pro veřejnou infrastrukturu, občanské vybavení pro školství při Chodském náměstí. 	
Limity využití území	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Ochranná pásma 2. Prostorové limity v areálu, odstupy od funkčních objektů a urbanistický koncept jednotlivých pavilonů, na který požaduje navázat ÚPN. 	
Ostatní zátěže	
Rekonstrukce objektů nebo jejich demolice.	

6.3.11. Areál Zemědělského zásobování a nákupu (ZZN) Na Belánce

Areál ZZN Na Belánce vznikl v místě, kde v roce 1867 bratři Bellaniové založili strojírnou. Továrna se rozkládala na bývalém Říšském (dnes Jižním) předměstí mezi ulicemi Klatovskou, U Trati a Na Belánce. Součástí továrny byla od roku 1902 i manipulační kolej. Po zániku strojírný podnik přebírá Plzeňská továrna na stroje a vagony. Ta končí svoji činnost vlivem hospodářské krize v roce 1932. Po rozparcelování původního areálu strojíren byla vlečka a její okolí využívána pro skladování.

Katalogizační karta č. 11 (Areál ZZN Na Belánce)

Areál ZZN Na Belánce			
Lokalita	Parcely	Rozloha	
Městský obvod Plzeň 3, KÚ Plzeň- město 721981	6074/1	Celková	z toho zastavěné území
		9.148 m ²	3.202 m ²
Snímek katastrální mapy		Letecký snímek	
			
Vlastnictví	Počet vlastníků	Omezení vlastnických práv	
Všechny objekty na pozemky v areálu jsou ve vlastnictví soukromé společnosti.	1	0	
Infrastruktura			
<p>Dopravní obslužnost: automobilová dopravní obslužnost dvěma směry z ulice Na Belánce a z ulice Kozinovy. Do areálu přivedena železniční vlečka ze stanice Nemocnice zastávka.</p> <p>Technické infrastruktura: Veškerá kapacitní infrastruktura v místě. Nutno řešit problematiku dešťových vod.</p>			
Charakter BF	Stavebně-technický stav		
průmyslový	<p>Objekty dožilé, neodpovídají současným požadavkům na využití ani pro kancelářské ani skladové účely. Stavebně technický stav velmi špatný, nebude dávat smysl jeho obnova vyjma největšího objektu obilného skladu.</p>		

Stav dle ÚPN
Dle funkčního využití (hl.výkres 02) je lokalita určena pro vícefunkční využití. Dle urbanistické koncepce (hl.výkres 03) se jedná o plochy stabilizované. V textové části ÚPN je zadání pro lokalitu 3.17 3_17 Jižní předměstí Prostorové a kompoziční požadavky na rozvoj lokality a ochranu a rozvoj jejích hodnot: - rozvíjet rezidenční charakter lokality; - chránit a rozvíjet kompaktní blokovou strukturu zástavby; - dostavět volné proluky, zástavba doplní svým měřítkem stávající strukturu okolní zástavby dané lokality a naváže na převládající výškovou hladinu zástavby. Funkčně a prostorově řešit zástavbu tak, aby nevznikly nároky na vybudování dodatečných pasivních protihlukových opatření.
Limity využití území
1. Ochranné pásmo sousedící železnice a tramvajové měnárny DP v severním sousedství. 2. Prostorové limity v areálu, odstupy od bytových objektů bloku, odstupové vzdálenosti.
Ostatní zátěže
Demolice původních objektů, případné zrušení vlečky.

6.3.12. Areál U Trati

Vznik lokality je datován do 20. let 20. století. Areál dříve sloužil jako sklady a truhlářské dílny. Součástí areálu byl i obytný dům. Pozemky i budova byly využívány státním podnikem Domáci potřeby. Po jeho restituci dochází k postupnému vyprázdnění. Tento proces vyvrcholil před několika lety požárem budovy.

Katalogizační karta č. 12 (Areál U Trati)

Areál U Trati			
Lokalita	Parcely	Rozloha	
Městský obvod Plzeň 3, KÚ Plzeň- město 721981	parc. č.6079/1 6414 65016082 6081 6084 6083	Celková	z toho zastavěné území
		8.374 m ²	2.561 m ²
Snímek katastrální mapy		Letecký snímek	



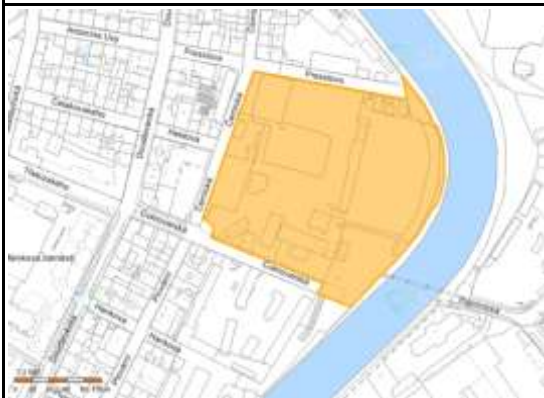

Vlastnictví	Počet vlastníků	Omezení vlastnických práv
Všechny pozemky a objekty v areálu jsou ve vlastnictví fyzických osob (SJM)	1	0
Infrastruktura		
<p>Dopravní obslužnost: automobilová dopravní obslužnost dvěma směry z ulice Přeštické.</p> <p>Technické infrastruktura: Veškerá kapacitní infrastruktura v místě. Nutno řešit problematiku dešťových vod.</p>		
Charakter BF	Stavebně-technický stav	
průmyslový	Objekty dožilé, neodpovídají současným požadavkům na využití ani pro kancelářské ani skladové účely. Stavebně technický stav je natolik špatný, že nebude dávat smysl jeho obnova.	
Stav dle ÚPN		

<p>Dle funkčního využití (hl.výkres 02) je lokalita určena pro vícefunkční.</p> <p>Dle urbanistické koncepce (hl.výkres 03) se jedná o plochy stabilizované.</p> <p>V textové části ÚPN je zadání pro lokalitu 3.12 3_12 Doudlevecká: Prostorové a kompoziční požadavky na rozvoj lokality a ochranu a rozvoj jejích hodnot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rozvíjet a posilovat rezidenční charakter lokality; - chránit a rozvíjet kompaktní blokovou strukturu zástavby; - rozvíjet městský, kompaktní charakter zástavby podporou intenzifikace a doplnění struktury; - dostavět volné proluky, zástavba doplní svým měřítkem stávající strukturu okolní zástavby dané lokality a naváže na převládající výškovou hladinu zástavby. <p>Požadavky dopravní a technické infrastruktury a koncepce krajiny na rozvoj lokality a na ochranu a rozvoj jejích hodnot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - chránit koridory DŽ-5 a DK-11; - při umístění staveb v místech se sníženými hygienickými parametry reagovat na kvalitu hygieny životního prostředí dle podmínky uvedené v kapitole 6. 2. 2.; - reagovat na negativní vlivy dopravy vyplývající z provozu na ulici Zborovská, Doudlevecká, U Trati a železniční trati Plzeň – Železná Ruda a funkčně a prostorově řešit zástavbu tak, aby nevznikly nároky na vybudování dodatečných pasivních protihlukových opatření.
<p>Limity využití území</p>
<p>1. Prostorové limity - výšková úroveň sousedního městského bloku. 2. Ochranné pásmo železnice.</p>
<p>Ostatní zátěže</p>
<p>Demolice původních objektů.</p>

6.3.13. Areál bývalých PMDP – trolejbusové depo

Historie areálu sahá do konce 19. století, kdy na levém břehu Radbuzy vznikl cukrovar. Ten byl po ukončení výroby v roce 1899 využit pro zázemí nově zřízených tramvajových tratí a uhelnou elektrárnu, zásobující tratě i město Plzeň. Rozšíření kapacit pro údržbu a parkování tramvají proběhlo v roce 1926 a 1931, kdy se areál rozrostl i pro zázemí autobusů. V roce 1943 nahradily trolejbusy tramvaje, které se přemístily do vozovny na Slovany. Poslední vůz vyjel z areálu depa v srpnu 2014. V následujícím roce byla část depa přeměněna v rámci projektu Plzeň – Evropské hlavní město kultury 2015 na kulturní fabriku.

Katalogizační karta č. 12 (Areál bývalých PMDP – trolejbusové depo)

Areál bývalých PMDP – trolejbusové depo			
Lokalita	Parcely	Rozloha	
Městský obvod Plzeň 3, KÚ Plzeň- město 721981	parc. č.6282/20, 6283/1, 6282/18, 6282/1, 6281/1, 6281/3, 6281/4, 6376/3, 6280, 6281/5	Celková	z toho zastavěné území
		51.002 m ²	13.180 m ²
Snímek katastrální mapy		Letecký snímek	
			
Vlastnictví	Počet vlastníků	Omezení vlastnických práv	
Všechny objekty a pozemky v areálu jsou ve vlastnictví města Plzně.	1	0	
Infrastruktura			
Dopravní obslužnost: automobilová dopravní obslužnost dvěma směry z nároží ulic Černická a Cukrovarská a z ulice Presslovy.			
Technické infrastruktura: Veškerá městská infrastruktura v místě. Nutno řešit kapacitu pro jiné funkční využití (voda, splašková kanalizace) a problematiku dešťových vod.			
Charakter BF	Stavebně-technický stav		
průmyslový	Objekty dožilé, neodpovídají současným požadavkům na využití ani pro kancelářské účely. Stavebně technický stav špatný.		
Stav dle ÚPN			

<p>Dle funkčního využití (hl.výkres 02) je lokalita určena jako smíšené území obytné.</p> <p>Dle urbanistické koncepce (hl.výkres 03) se jedná o plochy přestavbové.</p> <p>V textové části ÚPN je zadání pro lokalitu 3.12 3_12 Doudlevecká - Prostorové a kompoziční požadavky na rozvoj lokality a ochranu a rozvoj jejích hodnot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rozvíjet a posilovat rezidenční charakter lokality; - rozvíjet městský, kompaktní charakter zástavby podporou intenzifikace a doplnění struktury; - dostavět volné proluky, zástavba doplní svým měřítkem stávající strukturu okolní zástavby dané lokality a naváže na převládající výškovou hladinu zástavby; - transformovat část lokality 3_12a pro posílení rezidenčního charakteru s důrazem na zachování a využití původních objektů industriálního charakteru a vhodné dokončení novou zástavbou; - rozvíjet strukturu veřejných prostranství v části lokality 3_12a; - rozvíjet a podporovat polyfunkčnost území návrhem pestrého způsobu využití; - chránit a rozvíjet prostupnost lokality podél řeky Radbuzy, rozvíjet říční promenády s prostory s volnočasovým charakterem. Požadavky dopravní a technické infrastruktury a koncepce krajiny na rozvoj lokality a na ochranu a rozvoj jejích hodnot: - chránit koridory DŽ-5 a DK-11; - reagovat při návrhu na sousedství řeky Radbuzy; - rozvíjet a chránit ÚSES - LBC č. 2008/02 U Papírny
<p>Limity využití území</p>
<p>1. Prostorové limity - výšková úroveň sousedního městského bloku. 2. Ochranné pásmo ÚSES.</p>
<p>Ostatní zátěže</p>
<p>Demolice původních objektů, opravy - zachování cenných industriálních stop (objektů) předpokládané zátěže kontaminací v místě čerpací stanice PHM, sanace a odstranění původní infrastruktury (koleje, trakční vedení,...).</p>

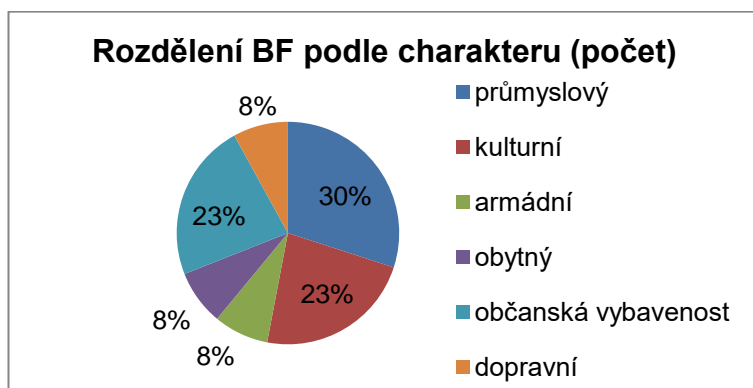
7. VÝSLEDKY PRÁCE

Výsledkem této bakalářské práce je zmapování brownfields v centrální části města. V rámci prověření byla zpracována historická analýza, vymezeny jednotlivé lokality a pro ně zpracovány katalogizační karty.

Místním šetřením a analýzou bylo definováno celkem 13 lokalit (příloha č. 2). Definovaná centrální část, řešené území vnitřní Plzně, má rozlohu 820 ha. Lokality brownfields zaujímají celkovou plochu 55,3 ha a zastavěná plocha z nich tvoří 15,9 ha.

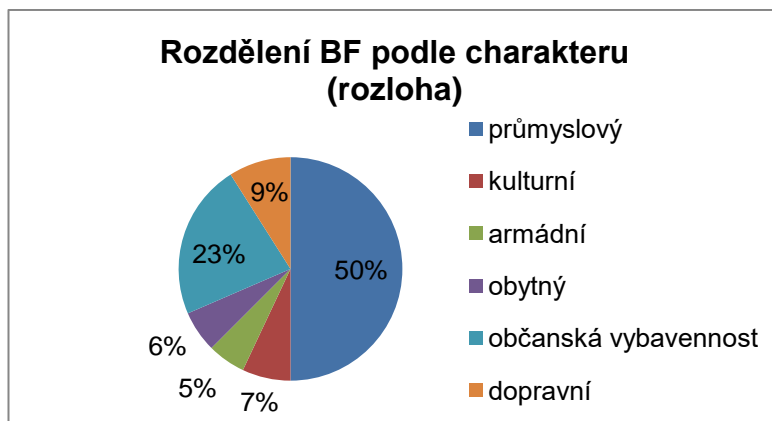
Z analýzy katalogizačních karet je patrné, že největší počet brownfields je průmyslového charakteru (30%), následuje občanská vybavenost a kulturní brownfields (23%), armádní, dopravní a obytný brownfield se podílí 8% (Obr. 09).

Obr. 09: Rozdělení BF podle charakteru – počet jednotlivých BF (graf vlastní)



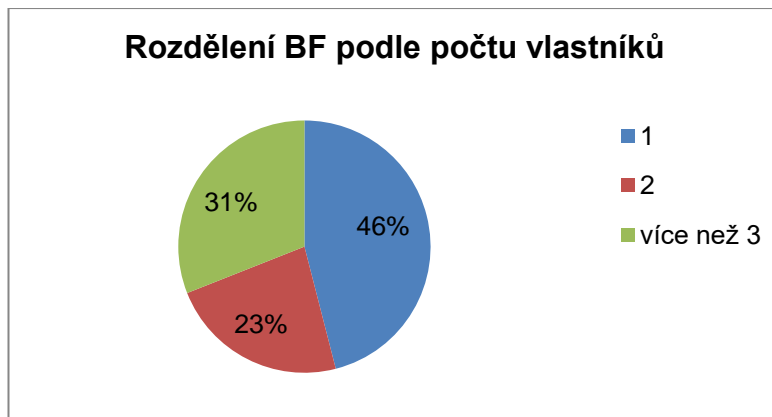
Avšak rozdělení brownfields dle jejich velikosti (rozlohy) vypovídá o tom, že průmyslové brownfields zaujímají 50% rozlohy celkových ploch brownfields (Obr. 10).

Obr. 10: Rozdělení BF podle charakteru – rozloha jednotlivých BF (graf vlastní)



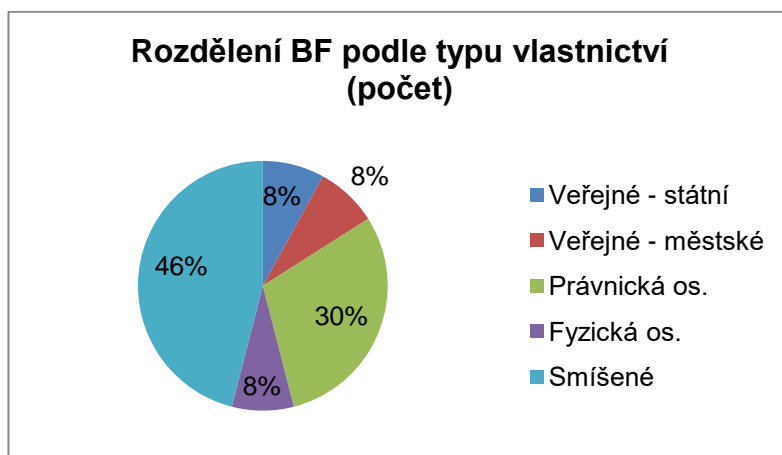
Analýza zaměřená na vlastnictví ukazuje, že 46% ploch brownfields je ve vlastnictví pouze jednoho subjektu, dalších 23% ploch vlastní dva subjekty, zbývajících 31% připadá pro tři a více vlastníků (Obr. 11).

Obr. 11: Rozdělení BF podle počtu vlastníků (graf vlastní)

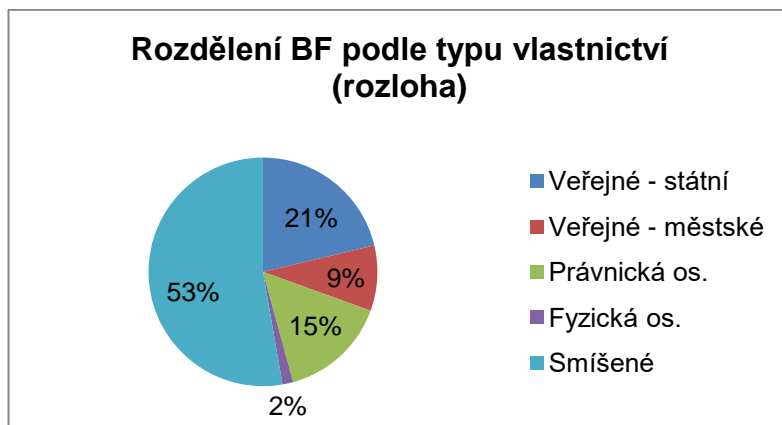


Následující dva grafy znázorňují rozdělení jednotlivých brownfields dle typu vlastnictví. Oba grafy zobrazují vlastnictví – jeden dle počtu analyzovaných brownfields (Obr. 12), druhý dle jejich výměr (Obr.13).

Obr. 12: Rozdělení BF podle typu vlastnictví – počet (graf vlastní)



Obr. 13: Rozdělení BF podle typu vlastnictví – rozloha (graf vlastní)



8. DISKUZE

V případě analyzovaných, zřejmě stejně jako u dalších, brownfields lze stanovit pro každou lokalitu stejné dvě základní otázky, které se při prohlídce zpracovaných katalogizačních karet vynoří. První z nich je „Proč?“. Proč k tomu stavu došlo a proč stav přetrvává, případně proč proces změn běží velmi pomalu. Druhou otázkou je „Co s tím?“. Jak situaci napravit, případně využít jako příležitost pro pozitivní změny.

Jako příklad může sloužit lokalita Areálu bývalých PMDP. Na první otázku je odpověď následující: V rámci projektu Evropské hlavní město kultury 2015 bylo nutno ad hoc nalézt náhradu za zpožděný projekt Světovar. Vzniká tak kulturní fabrika jako nízkorozpočtový projekt, který představuje veřejnosti lokalitu vyprázdněného depa jako místo s jeho kvalitami – průmyslové dědictví, průmyslová architektura, fenomén řeky a její náplavky. Odpovědí na druhou otázku by mělo být pokračování prací na nalezení strategie pro realizaci již skutečných investičních počínů. Tyto by měly vnést zpět ekonomiku do území po téměř sto letech. Pro takové počiny je potřeba řešit body, které brání standardnímu rozvoji brownfields. Tímto se zdají být nejasné požadavky autorit na zachování všeho, co zbylo z průmyslové architektury. Dalším bodem jsou nejasné kapacity v území, jako podklad pro výpočty ekonomické návratnosti. Omezení související s ochrannými pásmy a dopadem nadřazených celoměstských funkcí do lokality (doprava, plánované veřejně-prospěšné stavby, ÚSES, celoměstská technická infrastruktura) jsou dalším bodem. Jako poslední můžeme uvést ekonomickou náročnost a to nejen v ceně rekonstrukce x novostavba, ale i v ceně přípravy projektu (např. vypořádání majetko-právních záležitostí, sanace).

Město Plzeň, zdá se, jde v problematice brownfields správným směrem. Již několik let pracuje na přípravě projektu Světovar a po několikaletém úsilí dochází k jeho rozběhnutí. Pro ostatní lokality již Plzeň učinila první krok. Některé z nich byly zahrnuty do nového ÚPN jako přestavbová území.

9. ZÁVĚR

Cíl práce byl dosažen. Předkládaná bakalářská práce splnila zadání, spočívající ve vytipování, popsání a analýze brownfields ve vnitřní části Plzně. Výsledkem práce jsou jednotlivé katalogizační karty, které mohou být jedním z názorů a podkladů pro pokračování procesu revitalizace brownfields v Plzni tak, jak byl nastartován u projektu Světovar.

SEZNAM ZKRATEK

BF – brownfields

ČSÚ – Český statistický úřad

EPA – Environmental Protection Agency

KD – Kulturní dům

KÚ – Katastrální území

MMR - Ministerstvo pro místní rozvoj

MPO - Ministerstvo průmyslu a obchodu

MŽP - Ministerstvo životního prostředí

NDB - Národní databáze brownfieldů

OP - PIK - Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost

OP – ŽP – Operační program Životní prostředí

PMDP – Plzeňské městské dopravní podniky

PO - prioritní osa

SITMP – Správa informačních technologií města Plzně

SPŽP - Státní politika životního prostředí

ÚKR - Útvar koncepce rozvoje

ÚPN - územní plán

ZZN – Zemědělské zásobování a nákup

PŘEHLED LITERATURY A POUŽITÝCH ZDROJŮ

AGENTURA CZECHINVEST, 2006: Česká republika hledá recept jak vzkřísit staré průmyslové areály. Online: <http://www.czechinvest.org/ceska-republika-hleda-recept-jak-vzkrisit-stare-prumyslove-arealy>, cit. 11.3.2017.

AGENTURA CZECHINVEST, 2008a: Národní strategie regenerace brownfields. Online: <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>.

AGENTURA CZECHINVEST, 2008b: Brownfieldy v Plzeňském kraji. Online: <http://www.czechinvest.org/brownfieldy-v-plzenskem-kraji>, cit. 11.3.2017.

AGENTURA CZECHINVEST, 2017: Brownfieldy. Online: <http://www.czechinvest.org/brownfieldy>, cit. 10.3.2017.

API, 2015: Programy podpory. Agentura pro podnikání a inovace. Online: <http://www.agentura-api.org/programy-podpory/nemovitosti/>, cit. 11.3.2017.

BĚLOHLÁVEK M., 1965: Dějiny Plzně 1. Od počátků do roku 1788. Západočeské nakladatelství, Plzeň. 1.vyd.: 354 s.

ČEPELÁK V., 1967: Dějiny Plzně 2. Od roku 1788 do roku 1918. Západočeské nakladatelství, Plzeň. 1. vyd.: 296 s.

ČSÚ, 2017: Databáze demografických údajů za obce ČR. Online: <https://www.czso.cz/csu/czso/databaze-demografickych-udaju-za-obce-cr>, cit. 12.3.2017.

DOLEŽELOVÁ L., 2015: Regenerace brownfieldů - Vývoj politik a příklady realizací. IREAS, Institut pro strukturální politiku, o.p.s., Praha, 1.vyd.: 110 s. ISBN 978-80-86684-96-3.

EPA, 2017: Brownfields Overview and Definicion. United States Environmental Protection Agency. Online: <https://www.epa.gov/brownfields/brownfield-overview-and-definition>, cit. 10.3.2017.

EUGRIS, 2017: United Kingdom brownfields. Online: <http://www.eugris.info/FurtherDescription.asp?e=457&Ca=1&Cy=1&T=Brownfields>, cit. 18.3.2017.

FRAGNER B., 2004: Konverze industriálních staveb jako prostředek generování nových urbanistických aktivit a otazníků. Zprávy památkové péče 64(4): 284-288.

HAUSNER J., BĚLOHLÁVEK M., 1988: Proměny Plzně: historické a současné fotografie Plzně. Archiv města Plzně, Plzeň. 30 s.

JANÁČEK F., 1990: Největší zbrojovka monarchie: Škodovka v dějinách, dějiny ve Škodovce 1859-1918. Novinář, Praha, 487 s.

KADERÁBKOVÁ B., PIECHA M., 2009: Brownfields: Jak vznikají a co s nimi. C.H.Beck, Praha, 1.vyd.:138 s. ISBN 78-80-7400-123-9.

- KARLICKÝ V., 1999: Svět okřídleného šípku: koncern Škoda Plzeň 1918-1945. Škoda, Plzeň, 651 s.
- KRAMÁŘOVÁ Z., 2014, Brownfield?! Proč?! Problém nebo příležitost. ČVUT fakulta stavební, Praha. 1.vyd.: 65 s. ISBN 978-80-01-05656-1.
- LIBERECKÝ KRAJ, 2017: Databáze brownfields. Online: <http://regionalni-rozvoj.kraj-lbc.cz/page3531>, cit. 18.3.2017.
- MAIER K., 2005: Hospodaření a rozvoj českých měst 1850-1938. Nakladatelství Academia, Praha. 1. vyd.: 374 s. ISBN 80-200-1245-1.
- MAIER K., kolektiv autorů, 2012: Udržitelný rozvoj území. Grada, Praha. 1.vyd.: 256 s. ISBN 978-80-247-4198-7.
- MANSFELDOVÁ A., 2006: Problematika brownfields a rozvojové programy sídel a regionů. Člověk, stavba a územní plánování. ČVUT fakulta stavební, Praha. 50-57. ISBN 80-01-03461-5.
- MMP, 2017: Územní plán Plzeň. Magistrát města Plzně - Útvar koncepce a rozvoje. Online: <http://ukr.plzen.eu/uzemni-planovani/uzemni-plan-plzen/uzemni-plan-plzen.aspx>, cit. 11.3.2017.
- MMR, 2010: Strategický rámec udržitelného rozvoje ČR. 82 s.
- MMR, 2013: Strategie regionálního rozvoje ČR 2014 - 2020. 150 s.
- MMR, 2015: Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1. 92 s.
- MMR, 2017: Programy a dotace. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Online: <https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Programy-a-dotace/Operacni-programy-rizene-MMR>, cit. 20.3.2017.
- MPO, 2014: OP PIK 2014-2020, Program podpory Nemovitosti. 18 s.
- MPO, 2017: Dotace a podpora podnikání. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR. Online: <http://www.mpo.cz/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/oppik-2014-2020/>, cit. 11.3.2017.
- MŽP, 2016: Státní politika životního prostředí České republiky 2012 - 2020. 113 s.
- NOVÝ A., PALACKÝ J., DÝR P., KNEŠL J., 2004: Brownfields - šance pro budoucnost. Fakulta architektury VUT, Brno. 1.vyd.: 78 s. ISBN 80-214-2697-7.
- OUŘEDNÍČEK M., ŠPAČKOVÁ P., NOVÁK J.(eds.), 2013: Sub urbs: Krajina, sídla a lidé. Nakladatelství Academia, Praha. 1. vyd.: 338 s. ISBN 978-80-200-2226-4.
- PREUSS T., VERBÜCHELN M.(Eds.), 2013: Management recyklace území. Kompendium projektu CircUse, Berlín: 79 s. ISBN 978-3-88118-523-3.
- ROUS J., 1962: Plzeň: Průvodce po městě a okolí. Krajské nakladatelství, Plzeň. 1.vyd.:125 s.

RŮŽKOVÁ J., ŠKRABAL J., 2006: Historický lexikon obcí České republiky 1869-2005. Český statistický úřad, Praha.

UHLÍŘOVÁ L., 2004: Brownfield. Naše řeč 87(5): 266-268.

VONDRUŠKA F., 1918: Průvodce po Plzni. Archiv města Plzně, Plzeň. 131 s.

Zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon, v platném znění).

SEZNAM OBRÁZKŮ

- Obrázek 01: Rozdělení brownfields v Plzeňském kraji dle původního využití
Obrázek 02: Kalikovský mlýn po požáru v roce 1933
Obrázek 03: Dnešní podoba Kalikovského mlýna
Obrázek 04: Techmania Science Center a 3D Planetárium
Obrázek 05: Historický pohled na závodní jídelnu Škoda
Obrázek 06: Graf–Vývoj počtu zaměstnanců v závodech Škoda v letech 1929-1930
Obrázek 07: Vývoj počtu obyvatel v Plzni v letech 1869-2015
Obrázek 08: Přehled plzeňských městských obvodů
Obrázek 09: Rozdělení BF podle charakteru - počet
Obrázek 10: Rozdělení BF podle charakteru - rozloha
Obrázek 11: Rozdělení BF podle počtu vlastníků
Obrázek 12: Rozdělení BF podle typu vlastnictví - počet
Obrázek 13: Rozdělení BF podle typu vlastnictví - rozloha

ZDROJE OBRAZOVÉ DOKUMENTACE A TABULEK

- Obr.01: AGENTURA CZECHINVEST, 2008b: Brownfieldy v Plzeňském kraji. Online: <http://www.czechinvest.org/brownfieldy-v-plzenskem-kraji>, cit. 11.3.2017.
- Obr.02: URL1: https://s3.amazonaws.com/gs-geo-images/4033c6c9-d148-432d-94f3-fb29c52e5772_1.jpg.
- Obr.03: URL2: https://www.geocaching.com/geocache/GC10EBM_kalikovsky-mlyn?guid=a8a312a2-352b-4e3e-9a5e-e7f91be59192.
- Obr.04: URL3: http://techmania.cz/data/fil_6506.jpg.
- Obr.05: URL4: <http://techmania.cz/wp-content/uploads/2015/06/historicka-fotka.jpg>.
- Obr.06: KARLICKÝ V., 1999: Svět okřídleného šípku: koncern Škoda Plzeň 1918-1945. Škoda, Plzeň, 651 s.; graf vlastní.
- Obr.07: RŮŽKOVÁ J., ŠKRABAL J., 2006: Historický lexikon obcí České republiky 1869-2005. Český statistický úřad, Praha.; ČSÚ, 2017: Databáze demografických údajů za obce ČR. Online: <https://www.czso.cz/csu/czso/databaze-demografickych-udaju-za-obce-cr>, cit. 12.3.2017; graf vlastní.
- Obr.08: URL5: https://cs.wikipedia.org/wiki/Plze%C5%88#/media/File:PM_mapa.png
- Obr.09: graf vlastní
- Obr.10: graf vlastní
- Obr. 11: graf vlastní
- Obr.12: graf vlastní
- Obr. 13: graf vlastní

SEZNAM KATALOGIZAČNÍCH KARET

Katalogizační karta č.1:	Plzeňské mlýny
Katalogizační karta č.2:	Dům kultury
Katalogizační karta č.3:	Městské lázně
Katalogizační karta č.4:	Bývalé kino Hvězda
Katalogizační karta č.5:	Kulturní dům Peklo
Katalogizační karta č.6:	Areál Rychtářka
Katalogizační karta č.7:	Areál bývalých Stavebních strojů-jih
Katalogizační karta č.8:	Papírna Slovany
Katalogizační karta č.9:	Pivovar Světovar
Katalogizační karta č.10:	Areál Fakultní nemocnice Bory
Katalogizační karta č.11:	Areál ZZN Na Belánce
Katalogizační karta č.12:	Areál U Trati
Katalogizační karta č.13:	Areál bývalých PMDP – depo trolejbusů

ZDROJE DAT PRO KATALOGIZAČNÍ KARTY

www.cuzk.cz - Český úřad zeměměřický a katastrální

<http://mapy.plzen.eu/> - SITMP: Mapový portál města Plzně. SITMP: ©2016.

<http://ukr.plzen.eu/> - Územní plán Města Plzně

PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Mapa řešeného území

Příloha č. 2: Situace v řešeném území

ZDROJE PŘÍLOH

<http://mapy.plzen.eu/> - SITMP: Mapový portál města Plzně. SITMP: ©2016.