

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4101 Zemědělské inženýrství

Studijní obor: Agroekologie

Katedra: Katedra krajinného managementu

Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Posouzení jednotlivých navržených možností revitalizace plochy brownfieldu

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Jana Moravcová, Ph.D.**

Autor diplomové práce: **Bc. Dagmar Křtěnská, DiS.**

České Budějovice, 2018

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Dagmar KŘTĚNSKÁ**
Osobní číslo: **Z16566**
Studijní program: **N4101 Zemědělské inženýrství**
Studijní obor: **Agroekologie - Péče o krajinu**
Název tématu: **Posouzení jednotlivých navržených možností revitalizace plochy brownfieldu**
Zadávající katedra: **Katedra krajinného managementu**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Teoretická část.

Definice pojmu brownfield.

Rozdělení jednotlivých typů brownfieldů.

Příčiny vzniku brownfieldů.

Možnosti revitalizace jednotlivých typů brownfieldů.

Zapojení lokalit brownfieldů do procesu územního plánování.

Praktická část.

Výběr lokality brownfieldu .

Popis historického vývoje využití lokality brownfieldu.

Popis jednotlivých navržených možností využití plochy brownfieldu.

Provedení místního socioekonomického dotazníkového šetření .

Zhodnocení jednotlivých navržených revitalizací brownfieldu z hlediska místního obyvatelstva.

Provedení vyhodnocení neoptimálnější varianty revitalizace.


Rozsah grafických prací: dle potřeby
Rozsah pracovní zprávy: 60 stran textu
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická
Seznam odborné literatury:

DOLEŽAL, P., PAVLÍK, M., STRÍTECKÝ, L., DUMBROVSKÝ, M.,
MARTÉNEK, J. 2010. Metodický návod k provádění pozemkových úprav.
Praha: Ministerstvo zemědělství - Ústřední pozemkový úřad. 173 s. .
HLADÍK, J. 2005. Pozemkové úpravy a obce. Deník veřejné správy, Zpravodaj
Mze, č. 2. .
LEVY, J. M. 2009. Contemporary urban planning. Upper Saddle River: Pearson
Education. 435 s. ISBN978-0-13-602545-0. .
LÖW, J., MÍCHAL, I. 2003. Krajinný ráz. Kostelec nad Černými lesy: Lesnická
práce. 551 s. ISBN 80-86386-27-9. .
SKLENIČKA, P. 2003. Základy krajinného plánování. Praha: Naděžda
Skleničková. 321 s. ISBN 80-903206-1-9. .
SÝKORA, J. 2002. Územní plánování vesnic a krajiny. Praha: České vysoké
učení technické v Praze, Vydavatelství ČVUT. 226 s. ISBN 80-01-02641-8. .
Časopisy Landscape and Urban Planning, Land Use Policy, Landcape Ecology,
Urbanismus, Pozemkové úpravy.


Vedoucí diplomové práce: Ing. Jana Moravcová, Ph.D.
Katedra krajinného managementu

Datum zadání diplomové práce: 13. března 2017

Termín odevzdání diplomové práce: 30. dubna 2018


prof. Ing. Miloslav Šoch, CSc., dr. h. c.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentové 1898, 370 05 Česká Budějovice


doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 13. března 2017

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných zemědělskou fakultou - elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích, 20. dubna 2018

.....
Bc. Dagmar Křtěnská, DiS.

Abstrakt:

Diplomová práce „Posouzení jednotlivých navržených možností revitalizace vybraného brownfieldu“ je tvořena ze dvou částí. V první, teoretické části je definován pojem brownfield a s ním spojené termíny, dělení, možnosti revitalizace. V druhé, praktické části vymezuje vybranou lokalitu a zabývá se historií oblasti a brownfieldu a zpracovává následnou možnou revitalizaci objektu.

Klíčová slova:

Brownfield, klasifikace brownfieldů, řešení brownfieldů, financování brownfieldů, revitalizace, analýza možností, dotazníkové řešení, pivovar Pacov

Abstract:

The thesis "The assessment of particular proposed possibilities to revitalize a selected brownfield site" is made of two parts. The first one is theoretical and defines the term brownfield and other linked terms, the division and possibilities of revitalization. The second part is practical. It specifies the selected location and deals with the history of the property and its brownfield. It works out the consecutive possible revitalization of the area. An important part of the thesis makes a comparison with other chosen brownfield sites - Chýnov and Žirovnice breweries.

Key words:

Brownfield, brownfield classification, brownfield arrangement, brownfield financing, revitalization, alternative analysis, questionnaire survey, Pacov brewery

Poděkování:

Touto cestou bych chtěla poděkovat Ing. Janě Moravcové, Ph.D. za odborné vedení práce, vstřícný přístup a cenné rady při konzultacích a panu Zdenkovi Smetanovi z MěÚ Pacov za poskytnutí informací, materiálů a času při konzultacích. Zvláštní poděkování patří mojí rodině za podporu během studia.

Obsah

1. Úvod	7
2. Literární rešerše	8
2.1 Definice pojmů brownfield, greenfield a blackfield	8
2.1.1 Historie pojmu	9
2.1.2 Vybrané definice pojmů brownfield, greenfield a blackfield	9
2.1.3 Další pojmy k tématu	11
2.2 Příčiny vzniku brownfieldů	12
2.3 Kategorizace brownfieldů	12
2.4 Důsledky existence brownfieldů	19
2.5 Důvody revitalizace brownfieldů	20
2.6 Politika územního plánování a brownfieldy	21
3. Cíl práce	23
3.1 Výběr lokality	23
4. Metodika	25
5. Výsledky	28
5.1 Historie Pacova	28
5.2 Historie pivovaru	32
5.2.1 Popis pivovaru	35
5.3 Územní plán Pacova	38
5.3.1 Urbanistická koncepce	39
5.4 Analýza výsledků dotazníkového šetření	41
5.5 Návrh revitalizace pivovaru Pacov	47
5.5.1 Popis jednotlivých budov	47
5.5.1.1 Nádvoří	47
5.5.1.2 Budova 01	48
5.5.1.3 Budova 02	49

5.5.1.4	Budova 04, 05	49
5.5.1.5	Budova 06	50
5.5.2	Návrh dětského hřiště a odpočinkové zóny	50
6.	Diskuze	52
7.	Revitalizace brownfieldů pro srovnání	54
7.1	Návrh revitalizace pivovaru Žirovnice	54
7.1.1	Historie Žirovnice	55
7.1.2	Historie pivovaru	55
7.1.3	Technické údaje	56
7.1.4	Revitalizace	56
7.1.5	Porovnání revitalizací pivovarů Žirovnice a Pacov	58
7.2	Revitalizace pivovaru Chýnov	59
7.2.1	Historie Chýnova	59
7.2.2	Historie pivovaru	59
7.2.3	Revitalizace	60
7.2.4	Porovnání revitalizací pivovarů Chýnov a Pacov	61
8.	Závěr	63
9.	Přílohy	65
10.	Obrázky	75
11.	Seznam obrázků	84
12.	Seznam Grafů	85
13.	Seznam map	86
14.	Seznam tabulek	87
15.	Zdroje	88

1. Úvod

Problematika brownfieldů se stává v posledních letech velmi diskutovanou otázkou. A to jednak z hlediska existujících chátrajících objektů v rámci obcí a jejich blízkého okolí, tak jako problém, který vzniká zbytečným zábořem volné krajiny.

Tato situace, která byla značnou dobu opomíjena, se na počátku 21. století stala jedním z klíčových problémů, který je potřeba řešit. V České republice existuje velká řada těchto brownfieldů, ať už to jsou zemědělské nebo průmyslové objekty nebo bývalé vojenské a armádní prostory. Nově vznikají i sociální brownfieldy.

Naproti tomu dochází k zbytečným zábořům zemědělské půdy, na které vznikají obří developerská centra a sklady.

Z tohoto hlediska je prioritou přistoupit k revitalizaci opuštěných objektů a ploch, pokusit se o jejich maximálně optimální využití pro bydlení, volnočasové aktivity, ale i pro podnikání. Následná revitalizace objektů má význam jak pro města a obce, která díky tomuto získají lepší vzhled, ale i možnosti nových aktivit, tak pro podnikatele, kteří zde mohou realizovat své vlastní podnikatelské záměry.

Pro tuto práci byl zvolen jeden z takových brownfieldů, který se nachází uprostřed historického centra města. Toto je již v současné době zrekonstruováno a upraveno. Objekt bývalého pivovaru je jedním z posledních míst v této oblasti, který tzv. „hyzdí“ tuto lokalitu.

Část objektu již našla své nové využití a prošla revitalizací, další objekty jsou výzvou pro město a jeho občany. Cílem práce bylo pokusit se nastínit a porovnat možná řešení budoucího využití tohoto prostoru. Přestože návrhy zatím zůstávají pouze v této teoretické fázi, problematika je i nadále otevřena pro možnou budoucí realizaci. Bude rozhodně záležet na možnostech města, případně dalších investorů.

2. Literární rešerše

2.1 Definice pojmů brownfield, greenfield a blackfield

Pro tuto práci jsou stěžejními pojmy revitalizace a brownfield, které vymezují téma – „Posouzení jednotlivých navržených možností revitalizace plochy brownfieldu“.

Při snaze definovat pojem brownfield přesný a doslovný termín překladu v českém jazyce nenajdeme. Jako takový označuje opuštěné nebo zchátralé nemovitosti, které ztratily své původní využití (Doleželová 2015).

Samotné anglické slovo brownfields lze doslova přeložit jako „hnědá pole“ a bývá odvozováno od barvy opuštěných areálů a budov na leteckých snímcích (Artslexikon 2014).

Tento termín je ve střední a východní Evropě poměrně novým, nicméně problematika brownfieldů je známa již od 60. let dvacátého století, ale zejména v západní Evropě nebo v Severní Americe.

Definice vymezení pojmu brownfield není totožná ve všech zemích a jednotliví autoři, kteří se zabývají touto problematikou, se liší ve výkladu tohoto termínu.

Zatímco problematika brownfieldů se v západní Evropě týká jen objektů opuštěných, v USA a v Kanadě je navíc vždy tento termín spojen s kontaminací půdy, případně se starou ekologickou zátěží.

V zahraničí se navíc vyskytují ještě další pojmy – v angličtině „brownfields“ – hnědá pole – označující zrezivělé struktury nevyužívaných objektů, ve francouzštině je to pak „fride industrielle/urbane“, které lze přeložit jako průmyslový nebo městský úhor. V němčině se užívá „Brachfläche“, což znamená také úhor, jako pojem převzatý ze zemědělské terminologie (Doleželová 2015).

Pojem brownfield ve střední a východní Evropě je pak hojně používán až od 90. let dvacátého století. Tyto objekty se začaly objevovat z důvodů transformace ekonomiky z plánované na tržní. V této době jsou privatizovány velké průmyslové i zemědělské podniky a dochází tak k nárůstu prázdných a opuštěných budov, hal a skladů.

V České republice se s pojmem brownfield setkáváme až od roku 2000.

2.1.1 Historie pojmu

Původní vymezení brownfield označovalo pouze staré a opuštěné průmyslové zóny a logistická centra s rozsáhlými skladovacími prostory, které se nacházely na administrativním území měst.

Postupně byl termín rozšířen také na nevyužívané, zdevastované komerční, administrativní, obytné a další objekty a pozemky v urbanistickém zázemí. Rovněž se vztahoval na zemědělské objekty ve volné krajině, jakožto i plochy a budovy v minulosti využívané k vojenským účelům.

V současnosti se takto označují i zanedbané, zpustlé menší části areálů a budov jinak prosperujících podniků, jejich neupravené okolní pozemky patřící obci či jiným vlastníkům, okolí čerpacích stanic a parkovišť bez stálé zeleně a nevzhledné, zanedbané veřejně přístupné plochy na sídlištích (Ústav pro ekopolitiku 2003).

2.1.2 Vybrané definice pojmů brownfield, greenfield a blackfield

a) **Brownfield(y)**

- je nemovitost (pozemek nebo objekt), která se nachází na v současnosti nebo v minulosti zastavěném území, není efektivně využívaná, případně i kontaminovaná
- jedná se o nemovitost, kterou nelze efektivně využívat, aniž by proběhl proces její regenerace
- Ministerstvo pro místní rozvoj ČR využívá pojem deprimující zóna

Příklady brownfieldů

- nefunkční průmyslové a zemědělské stavby a areály
- opuštěné vojenské prostory
- území zdevastovaná těžbou nerostných surovin či skládkováním odpadů
- opuštěné nebo nevyužívané železniční a jiné dopravní plochy
- opuštěné nebo nevyužívané objekty a areály občanské vybavenosti (nákupní střediska, školy, úřady, zdravotní střediska a nemocnice, věznice, kulturní domy, hřiště, stadiony atd.)
- rezidenční lokality (Hurníková 2009)

Flekalová a Novotná (2007) uvádí pojem brownfield s ohledem na nemovitost

- jako ekonomicky nedostatečně využitou nebo ne zcela vhodně využitou vzhledem ke své urbánní poloze
- zanedbaná a může být i případně kontaminována
- vznikající jako pozůstatek průmyslových, těžebních, zemědělských armádních, rezidenčních, dopravních či jiných aktivit nebo občanské vybavenosti
- s často složitými majetkoprávními vztahy a s tím souvisejícím vyjednáváním
- s někdy nejasnými odpovědnostními vztahy za ekologické zátěže vyžadující velkou odbornou náročnost v případě procesu regenerace (multidisciplinární oblast vyžadující dobré ekonomické, environmentální, stavebně technické, právní, urbanistické, architektonické a jiné znalosti)
- s velkou finanční náročností projektů revitalizace

Ve studii Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR (Ústav pro ekopolitiku 2003) je vymezen pojem brownfield jako staré nevyužívané nebo ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové, logistické a komerční či obytné zóny v kompaktně zastavěných územích a zemědělské, vojenské a další budovy a plochy ve volné krajině.

Tyto plochy představují zásadní problém a překážku pro další rozvoj obcí, měst i regionů směrem k udržitelnosti.

Autoři studie (Ústav pro ekopolitiku 2003) zmiňují, že se jedná velmi často o místa s toxickými látkami, jimiž je kontaminována půda, podzemní i povrchové vody a objekty. Velmi často se zde vyskytující černé skládky odpadů. Některé objekty mohou obsahovat náplně s chemickými sloučeninami, nebezpečnými pro životní prostředí i pro zdraví lidí.

Nemalé riziko tvoří i zbytky strojního a technologického vybavení. Tímto problémem je zasažen i brownfield, řešený v diplomové práci. V areálu objektu se nachází staré elektro zařízení a staré rozvodny elektrické energie (Město Pacov 2015).

Zahraniční i tuzemští investoři mají obavu vstupovat do těchto území vzhledem k vysokým nákladům vznikajících sanací starých ekologických zátěží.

b) Greenfield(y)

- neboli „zelená pole“ je urbanistický termín pro plochy, které doposud nebyly využívány, zastavěné nebo se jedná o zemědělskou půdu
- protiklad brownfieldu
- označujeme tak pozemky a volné plochy mimo kompaktně zastavená území měst, původně určené k zemědělskému, lesnickému a rekreačnímu využívání, které byly změnou územně plánovací dokumentace definovány jako rozvojové lokality, určené k rezidenční, komerční nebo průmyslové zástavbě (Ústav pro ekopolitiku 2003)

c) Blackfield(y)

- odvozený pojem od brownfield
- jedná se o území a lokality dříve využívané průmyslově nebo zemědělsky
- nesou si z doby využívání extrémně vysokou koncentraci kontaminace půdy, podzemních a povrchových vod a celkové narušení diverzity
- tato kontaminace je mnohdy velkou překážkou pro další využití plochy/objektu
- zdrojem kontaminace bylo využívání prostoru pro těžbu, výrobu a zpracování nerostných surovin, průmyslovou výrobu, skladování a skládkování nebezpečných odpadů a aktivity související s vojenským využitím ploch

2.1.3 Další pojmy k tématu

Pokud mluvíme o plochách brownfieldů, je nutné si i definovat pojmy pro jejich „obnovu“.

Mezi používanými pojmy nacházíme – revitalizace, rekultivace, regenerace, sanace a asanace. Principiálně se jedná o jedno a totéž a při tom jsou mezi nimi rozdíly.

a) Revitalizace = rekultivace

- tyto pojmy jsou užívány nejvíce s přírodními a zemědělskými oblastmi
- význam spočívá v oživení krajiny postižené lidskou činností
- př. rekultivace důlních brownfieldů

b) Regenerace

- pojem z anglického slova „regeneration“

- označení pro oživení objektů a ploch
- pojem se vztahuje nejčastěji k nemovitostem industriálního charakteru, které ale zcela mění účel využívání anebo jsou bourány

c) Sanace

- pojem spojený zejména s technickou stránkou obnov objektů – přesněji odstraněním ekologických škod

d) Asanace

- tímto výrazem nazýváme ozdravení území, jeho vyčistění, odklizení trosk, závadných částí nebo celých staveb (Instut.a eko.zabezpeč.regener.brownfieldů 2008)

Pro obnovy objektů a ploch se i přes výše zmíněné definice, v praxi častěji používají termíny revitalizace/rekultivace.

2.2 Příčiny vzniku brownfieldů

Hlavní příčinou vzniku je restrukturalizace ekonomiky státu i jednotlivých regionů. Je jedním z důsledků radikálních změn sociálně-ekonomické struktury čili přesunem pracovních sil z primární (zemědělství, rybolov a lesnictví) do sekundární (průmysl a stavebnictví) a následně do terciární (obchod, doprava, služby a veřejná správa) sféry civilního sektoru národního hospodářství.

2.3 Kategorizace brownfieldů

1) Dle původního využití

- a) Zásadní odklon od těžké průmyslové výroby směrem k produkci spotřebního zboží, automobilů a informační a komunikační techniky vedla ke vzniku prvního typu brownfieldů – **staré, zdevastované, dlouhodobě nevyužívané průmyslové zóny** v urbanistickém území. Nepřizpůsobení se výrobní situaci vedlo k zrušení řady firem a následné opuštění těchto objektů.
- b) Další významnou kategorií brownfield jsou nevyužívané nebo neefektivně využívané a chátrající **administrativní (komerční) objekty** ve vnitřních zónách. Jedná se o budovy nebo jejich části ve vnitřních zónách měst, na jejichž provoz nemá obec dostatek financí a nepodařilo se pro ně najít nové majitele. Vznikají vzhledem k rychlým proměnám strukturálního i funkčního uspořádání urbanizovaného území, kdy dochází k přeměně bytových jednotek

na komerční prostory a následně jsou tyto nově vytvořené prostory opouštěny kvůli komplikacím spojených s dopravou. Komerčně využívané prostory se následně stěhují do okrajových částí měst (Ústav pro ekopolitiku 2003). Stěhování těchto komerčních a administrativních budov vede ve svém důsledku k dalšímu zastavování zemědělské půdy s dobrou bonitací.

- c) Třetí typ tvoří **obytné (rezidenční) brownfieldy**. Tento typ je výsledkem působení několika faktorů, z nichž první tvoří stěhování obyvatel z méně atraktivních oblastí z hlediska zaměstnanosti a dopravní obslužnosti. Rodinné domy původních vlastníků jsou z části využívány pouze k rekreačním účelům, z části jsou opuštěné a chátrají. Další příčinou obytných brownfieldů jsou silně zanedbané bytové domy, jejichž majitelé nemají dostatek prostředků na rekonstrukci. S touto oblastí souvisí i možnost vytvoření brownfieldů velkého rozsahu, které se budou rekrutovat z architektury panelákových sídlišť, kde postupně dochází k velkému stárnutí těchto bytů, jejich životnost postupně končí. S odchodem obyvatel z panelákových sídlišť se zvyšuje trend bydlení ve volné krajině. S tímto souvisí zvyšující se nároky na zábor půdy využívané k zemědělskému a lesnickému hospodaření (Ministerstvo průmyslu a obchodu 2008).
- d) Specifický typ brownfieldů tvoří **bývalé armádní a vojenské prostory**, které vznikly převážně s odchodem sovětských vojsk z našeho území. Do roku 1991 odešlo přes 113 tisíc obyvatel, převážně z řad vojáků a jejich rodinných příslušníků, z oblastí Bíliny, Bruntálu, České Třebové, Frenštátu pod Radhoštěm, Jeseníku, Klášterce nad Orlicí, Libavé, Mimoně, Milovic, Mladé Boleslavi, Olomouce, Stráže pod Ralskem, Šumperka, Trutnova, Turnova a Vysokého Mýta. Po nich zůstalo mnoho částečně či zcela zdevastovaných bytových domů (Fortifikace.cz 2010). Samostatnou kapitolu těchto brownfieldů tvoří vlastní vojenské prostory. Jejich další využití je velmi složité kvůli kontaminaci a možnému nebezpečí vzhledem k přítomnosti vojenských látek, včetně munice. Jedním ze zdařilých pokusů o oživení tohoto typu brownfieldu je prostor v Milovicích. Ten je využíván pro velké akce typu festivalů a různých srazů. Dalším zdařilým pokusem o rekultivaci krajiny je začlenění exmoorských divokých koní, kteří dokáží vypásat

agresivní druhy rostlin. Experimentálně zde byla umístěna stáda praturů a zubrů. Další armádní brownfield vznikl redukcí počtu našich vojáků. S tím souvisí opuštěné objekty kasáren, vojenské areály a plochy využívané pro techniku a cvičení. Zde se jedná o místa s vysokou ekologickou zátěží (Ústav pro ekopolitiku 2003).

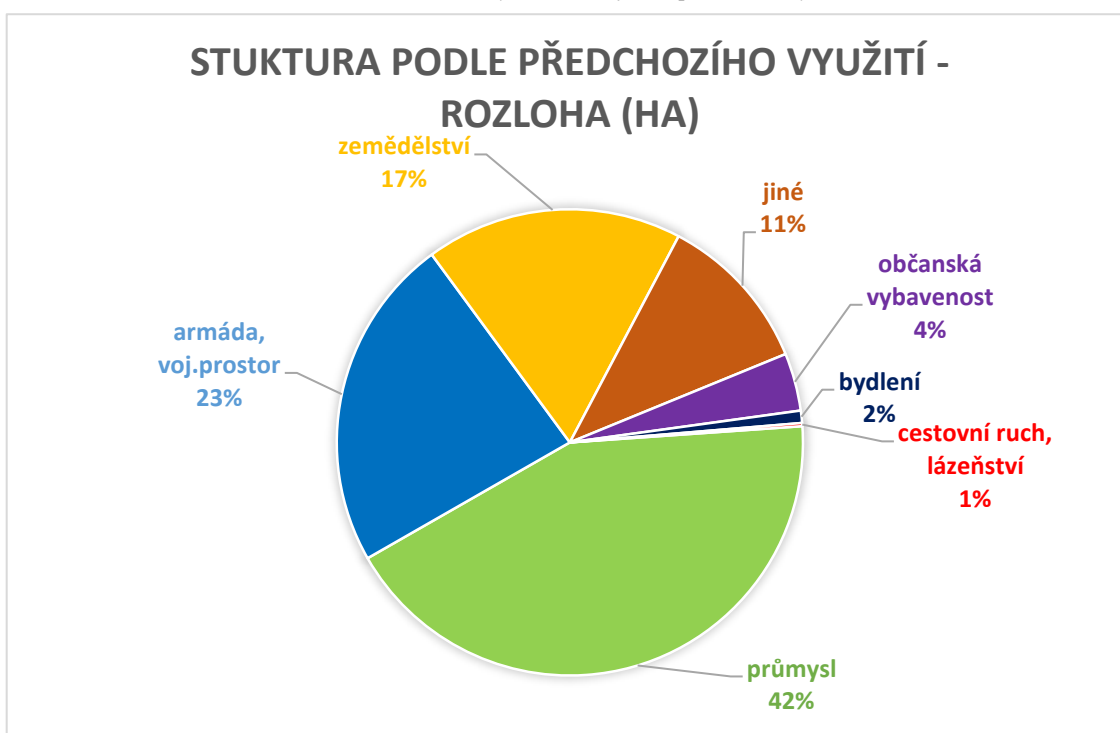
- e) Závažnou roli v krajině hrají také **zemědělské brownfieldy** v podobě nevyužívaných a zdevastovaných objektů bývalé družstevní velkovýroby a zpustlých neobhospodařovaných pozemků. Násilná kolektivizace zemědělství v 50. letech vedla k likvidaci veškerého soukromého zemědělství, tedy i chátrání výrobních a nevýrobních objektů včetně staveb. Následně po roce 1989 došlo k úpravě vlastnických vztahů k půdě. Rekonstrukce hospodářských budov, stejně tak jako sanace starých ekologických zátěží na pozemcích a stavbách, je pozvolná vzhledem k častému nedostatku peněz. Postupně dochází k renovaci některých objektů v rámci dotací z Evropské unie (Dotační info 2017).
- f) **Dopravní brownfieldy** jsou tvořeny zdevastovanými objekty a dlouhodobě nevyužívanými objekty v majetku Českých drah a Správy železniční dopravní cesty. Ve většině případů chybí dostatek finančních prostředků na jejich údržbu, proto chátrají a dochází často k demolicím (Kadeřábková, Piecha 2009). Do této kategorie spadá i řada opuštěných a nevyužívaných nádražních budov a strážních domků. Na mnoha místech dochází k jejich odkupu soukromými osobami a objekty nově slouží pro osobní bydlení a komerční účely (České dráhy 2018).
- g) **Brownfieldy důlní, těžební.** Jejich největším problémem je následná sanace a opětné začlenění do krajiny. Toto je provázeno vysokými náklady spojenými s obnovou ekosystému a opětovným začleněním do životního prostředí (Šilhánková 2006).
- h) Zbývající brownfieldy jsou tvořeny **nemovitostmi občanské vybavenosti**, do které patří školy, historické objekty a kulturní střediska, rovněž objekty cestovního ruchu, lázeňství a hotely a v neposlední řadě i nedokončené novostavby (Liberecký kraj 2018).

Tab. 1: Původní využití lokality brownfieldu dle rozlohy

Předchozí převažující využití lokality	Rozloha (ha)	%
průmysl	4 423,20	42
armáda, vojenský prostor	2 394,10	23
zemědělství	1 840,40	17
jiné	1 144,60	11
občanská vybavenost	413,30	4
bydlení	88,30	2
cestovní ruch, lázeňství	22,40	1

Zdroj: CzechInvest 2008, vlastní zpracování

Graf 1: Původní využití brownfieldů podle rozlohy



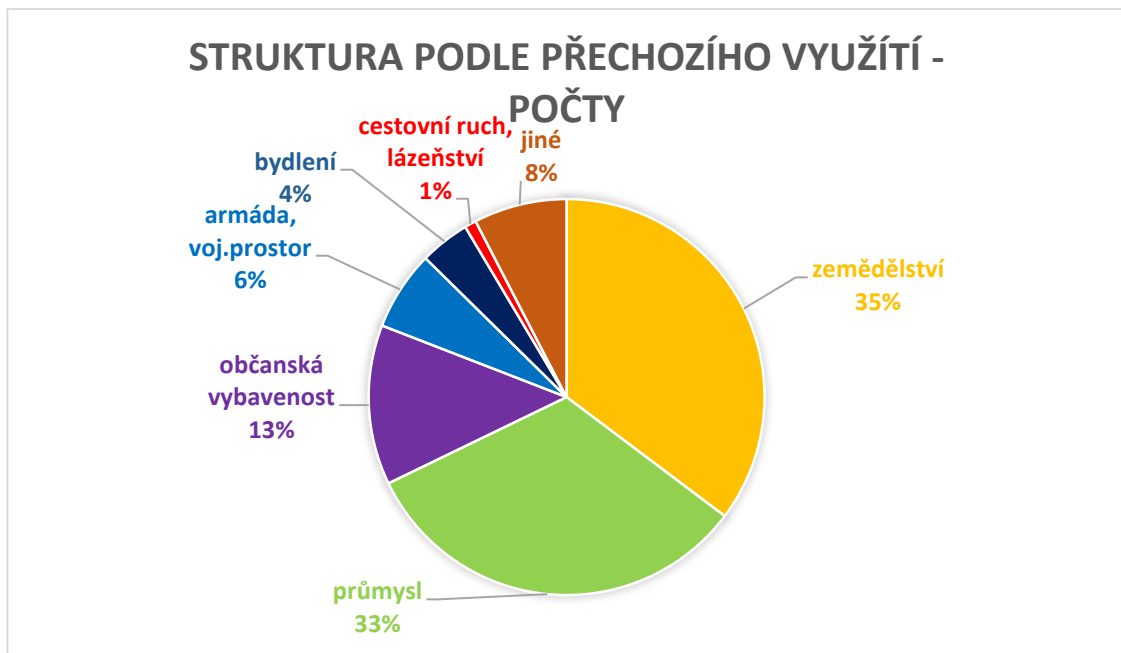
Zdroj: CzechInvest 2008, vlastní zpracování

Tab. 2: Původní využití lokality brownfieldu dle počtů

Předchozí převažující využití lokality	Četnost	%
zemědělství	821	35
průmysl	758	32
občanská vybavenost	304	13
armáda, vojenský prostor	151	7
bydlení	95	4
cestovní ruch, lázeňství	22	1
jiné	177	8

Zdroj: CzechInvest 2008, vlastní zpracování

Graf 2: Původní využití brownfieldů podle počtů objektů



Zdroj: CzechInvest, 2008, vlastní zpracování

2) Dle velikosti

- malé do 1 ha
- středně rozsáhlé do 10 ha
- velmi rozsáhlé 100 a více ha
- obzvláště rozsáhlé v řádech několika km² (Šilhánková 2006)

3) Dle ekologické zátěže

- s ekologickou zátěží – jedná se objekty a areály komerční, průmyslové atd., u kterých po vypracování ekologických analýz nebyla prokázána ekologická zátěž
- s předpokládanou ekologickou zátěží – u těchto budov a areálů se předpokládá ekologická zátěž, která prozatím nebyla potvrzena ekologickými analýzami
- s existující ekologickou zátěží – ekologická zátěž již byla prokázána (Šilhánková 2006)

4) Dle možností nového využití

- pozemky schopné nalézt nové využití v rámci tržních mechanismů (soukromý či veřejný developer nebo spolupráce obou);

- b) pozemky, pro které **musí být nalezeno nové využití za asistence** veřejných **finančních** prostředků (veřejný developer nebo spolupráce veřejného a soukromého sektoru);
- c) pozemky, pro které **nové využití není možné nalézt** a musí být rekultivovány

Tab. 3: Přehled původního a nového využití brownfieldů

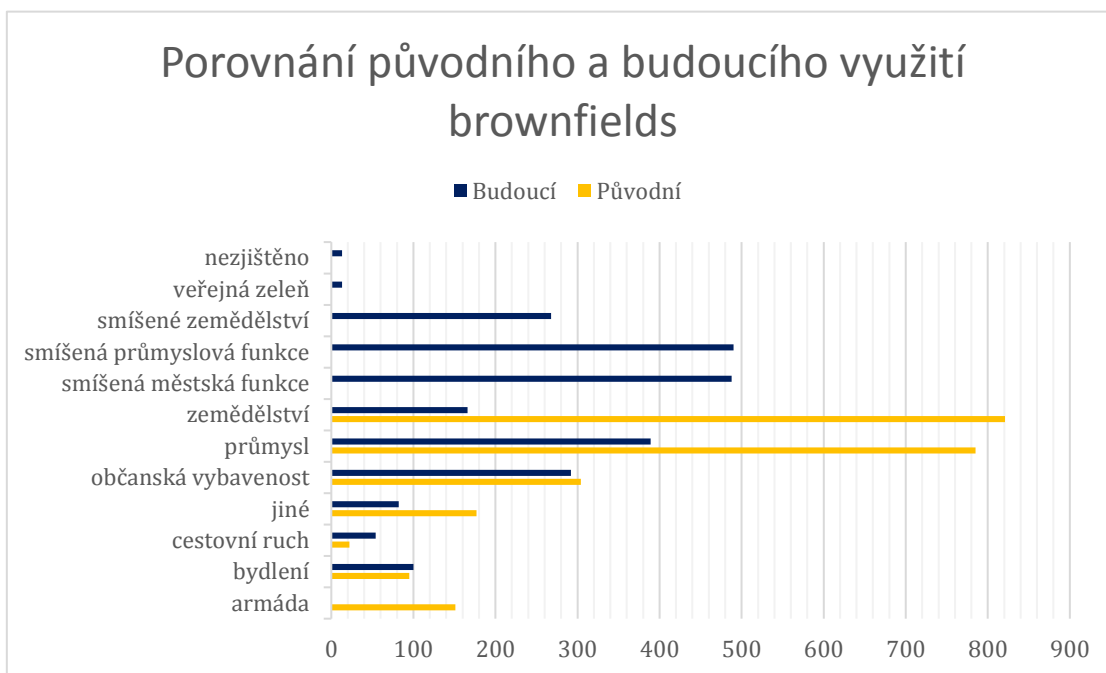
Využití	Původní	Budoucí
armáda	151	0
bydlení	95	100
cestovní ruch	22	54
jiné	177	82
občanská vybavenost	304	292
průmysl	785	389
zemědělství	821	166
smíšená městská funkce	0	488
smíšená průmyslová funkce	0	490
smíšené zemědělství	0	268
veřejná zeleň	0	13
nezjištěno	0	13

Zdroj: CzechInvest, 2008, vlastní zpracování

Předchozí tabulka (Tab. 3) přehledně zobrazuje změny ve využití objektů a prostor, které se staly brownfieldy. Většina z těchto brownfieldů našla nové využití, které již zcela nekoresponduje s původním využíváním těchto objektů. Největší rozdíl mezi původním a novým využitím je v oblastech armády, kdy nové využití nenašel z původních 151 objektů žádný. Naopak zcela nově vznikly kategorie smíšených městských, průmyslových a zemědělských funkcí. Do těchto skupin se transformuje největší část brownfieldů, celkově se takto proměnila více než polovina původních objektů (celkem 1246). Návrh na revitalizaci brownfieldu v Pacově je jedním z příkladů, kdy původně průmyslový objekt je navržen do kategorie smíšené městské funkce.

Kategorie bydlení a občanské vybavenosti si téměř zachovaly následné možnosti využití. V průmyslu naopak došlo k poklesu nového využití o polovinu, v zemědělství není nově využívána ani dvacet procent.

Graf 3: Přehled původního a nového využití brownfields



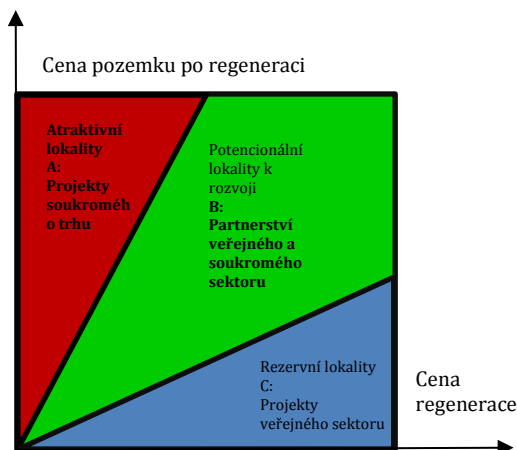
Zdroj: CzechInvest, 2008, vlastní zpracování

5) Dle rozvojového potenciálu

Tato kategorizace vznikla jako evropský projekt CABERNET v roce 2005 a rozděluje brownfieldy na základě jejich rozvojového potenciálu do třech kategorií A, B, C.

- a) písmeno **A** označuje tzv. **samorozvojové brownfieldy**, jejich regenerace je realizovatelná v rámci tržních podmínek bez veřejné podpory
- b) písmeno **B** označuje **potencionálně rozvojové brownfieldy**, které vyžadují nějakou formu veřejné podpory, jejich ziskovost je na hranici, a tudíž pro soukromé investory riziková
- c) písmeno **C** označuje **nerozvojové brownfieldy**, jejichž regenerace znamená ztrátu; tyto lokality jsou regenerovány z veřejných prostředků, a to z důvodů veřejného zájmu ochrany životního prostředí; vynaložené náklady nemusí zajistit nárůst hodnoty nemovitostí (Cabernet 2005)

Graf 4: Brownfieldy dle CABERNET



Zdroj: Cabernet 2005

6) Dle polohy v urbání struktuře

- brownfield na **zastavěném území** měst v **centrální** části města
- brownfield na **zastavěném území** měst ve **větší vzdálenosti** od centra města
- brownfield v **příměstské zóně**
- brownfield v **okrajové části malých obcí a vesnic**
- brownfield **mimo urbanizované území** (Ministerstvo životního prostředí 2017)

2.4 Důsledky existence brownfieldů

Přítomnost nevyužívané, zpustlé plochy a zdevastovaných objektů v zástavbě má povětšinou negativní dopad pro tuto oblast, znehodnocuje pozemky i nemovitosti v dané lokalitě a pro potencionální investory snižuje jejich lukrativnost. V místě se hromadí sociální, ekonomické a environmentální problémy, které jsou v kontrastu se situací v nových rozvojových zónách či stabilizovaných územích.

Důsledky brownfield můžeme rozdělit na:

- problémy ekologické
 - kontaminace půdy
 - kontaminace podzemních a povrchových vod
 - kontaminace staveb, infrastruktury

Toto znečištění má negativní vliv na životní prostředí a následně i na zdraví obyvatel (Šilhánková 2006).

b) problémy prostorové

- nevyužití brownfieldů uvnitř měst
- zábor prostoru v krajině

V brownfieldech chátrá stávající infrastruktura, zatímco dochází k budování zcela nových staveb tzv. „na zelené ploše“ (Vráblík 2009).

c) problémy ekonomické

- ztráta atraktivity území pro investory i pro obyvatelstvo
- ztráta atraktivity pro návštěvníky – ohrožení rozvoje cestovního ruchu

Zvýšením nákladů na odstranění ekologických zátěží a obnovu chátrajících budov se stávají objekty pro případné investory nezajímavými. Klesají i hodnoty okolních pozemků a budov.

d) problémy sociální

- odliv investorů
- zvýšení nezaměstnanosti
- snížení sociální úrovně obyvatel (zvýšení kriminality)

Místo se stává méně bezpečným a může docházet k dalšímu následnému odchodu obyvatel (Šilhánková 2009).

2.5 Důvody revitalizace brownfieldů

Hlavními důvody pro neodkladné řešení problémů nevyužívaných, zdevastovaných ploch a objektů:

- efektivní a dlouhodobě udržitelné využívání ploch v zastavěném území spojené s omezením prostorového růstu obce
- zvýšení kompaktnosti obce a zkrácení přepravních vzdáleností
- redukce zbytečných záborů půdy pro investice na „zelené louce“, které jsou v přímém rozporu s principy udržitelného rozvoje
- možnost dalšího environmentálně šetrného využití nezastavěných ploch k zemědělským, lesnickým a rekreačním účelům
- výrazné snížení nákladů, které jinak úzce souvisejí s neregulovaným prostorovým růstem obce
- zajištění zakázek pro místní firmy při sanaci starých ekologických zátěží v lokalitách brownfieldů

- podstatné zlepšení stavu jednotlivých složek životního prostředí po sanaci starých ekologických zátěží v lokalitách brownfieldů
- zvýšení celkové rozlohy veřejně přístupné zeleně na administrativním území obce úpravou vhodných, „vyčištěných“ ploch
- uvolnění prostoru pro nové investice, případně objektů pro potřeby obce
- rozvoj podnikatelského sektoru po příchodu strategického investora spojený s vytvořením nových pracovních příležitostí a poklesem nezaměstnanosti
- zhodnocení majetku (pozemků i nemovitostí) jednotlivců i organizací v okolí revitalizovaných brownfieldů
- růst daňových výnosů obce
- pozitivní změna estetického vzhledu obce
- zvýšení kvality života občanů obce (Ferber, Nathanael 2006)

2.6 Politika územního plánování a brownfieldy

Územní rozvoj České republiky je usměrňován na základě stavebního zákona (Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řízení) a souvisejících předpisů. Pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou v celostátním strategickém dokumentu Politika územního rozvoje ČR 2015 stanoveny republikové priority územního plánování. Jednou z nich je: *„Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty, na dopravu a energii, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území“* (Ústav územního rozvoje 2015).

Politika územního rozvoje ČR byla vytvořena Ministerstvem pro místní rozvoj a je nástrojem územního plánování, který určuje požadavky a rámce pro konkretizaci ve stavebním zákoně obecně uváděných úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území (Ministerstvo pro místní rozvoj 2015).

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území na úrovni obce. Dále vymezuje uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Mimo jiné vymezuje zastavěné území, zastavitelné plochy, rovněž plochy určené k obnově nebo opětovnému využití zdevastovaného území a určuje podmínky jejich využití.

Brownfieldy jsou vymezeny na celém území České republiky v územně analytických podkladech obcí s rozšířenou působností (ORP) v měřítku katastrální mapy (1: 1000 nebo 1: 2000).

Značný problém ve využívání brownfieldů je spjat s častým nadhodnocováním obcí svých růstových potřeb spojených s plošným rozvojem. Tímto způsobem noví investoři využívají a zastavují plochy na okrajích sídel namísto využití existujících brownfieldů. Varováním může být zpráva agrární komory ČR, ze které vyplývá, že v České republice ročně ubývá okolo 7 500 ha zemědělské půdy, přestože za posledních téměř 90 let klesl počet obyvatel České republiky více jak o čtvrt milionu (Hurníková 2009).

Prioritou je navrhovat územní rozvoj přednostně tam, kde již infrastruktura existuje, tedy dovnitř zastavěných území. Cílem je vrátit život do center a jejich okolí, kde mohou lidé zároveň bydlet, pracovat a trávit volný čas a zachovat kompaktnost středů měst a volnou krajinu za městem.

3. Cíl práce

Cílem této práce, jak již z názvu vyplývá, je posoudit a zhodnotit navržené možnosti revitalizace vybrané plochy brownfieldu – objekt bývalého pivovaru v Pacově a představit teoreticky problematiku tématu brownfieldů.

Teoretická část práce – rešerše – tvoří studium odborné literatury na základě které byly zpracovány dílčí části – vymezení a kategorizace pojmů, definice, typy a jejich vznik, členění brownfieldů a následně důvody revitalizace atd.

Druhá část diplomové práce je věnována výběru lokality, přiblížení historie města a plochy brownfieldu. Nedílnou součástí je i dotazníkové šetření a terénní průzkum, ze kterých vzešly jednotlivé návrhy možné revitalizace objektu. Návrhy byly doplněny o stávající fotodokumentaci, popisy a grafické znázornění možného budoucího stavu. Tyto plány revitalizace vznikaly na základě dotazníkového šetření uskutečněného v průběhu zpracovávání diplomové práce, od poloviny roku 2017 do března 2018.

Závěr práce, který vychází ze studia dostupných materiálů a přihlíží na výsledky dotazníkového šetření a potřeby obyvatel města, je návrh možností řešení části zmíněného brownfieldu. V poslední části se pak práce věnuje porovnání vybraného brownfieldu s již realizovanými revitalizacemi bývalých brownfieldů v okolí.

3.1 Výběr lokality

Při výběru diplomové práce z hlediska lokality i záměru, byla obec Pacov a budova pivovaru naprosto jasnou volbou. Obec Pacov je rodným městem autorky práce, kterou historie města a rovněž budovy pivovaru vždy velmi zajímala.

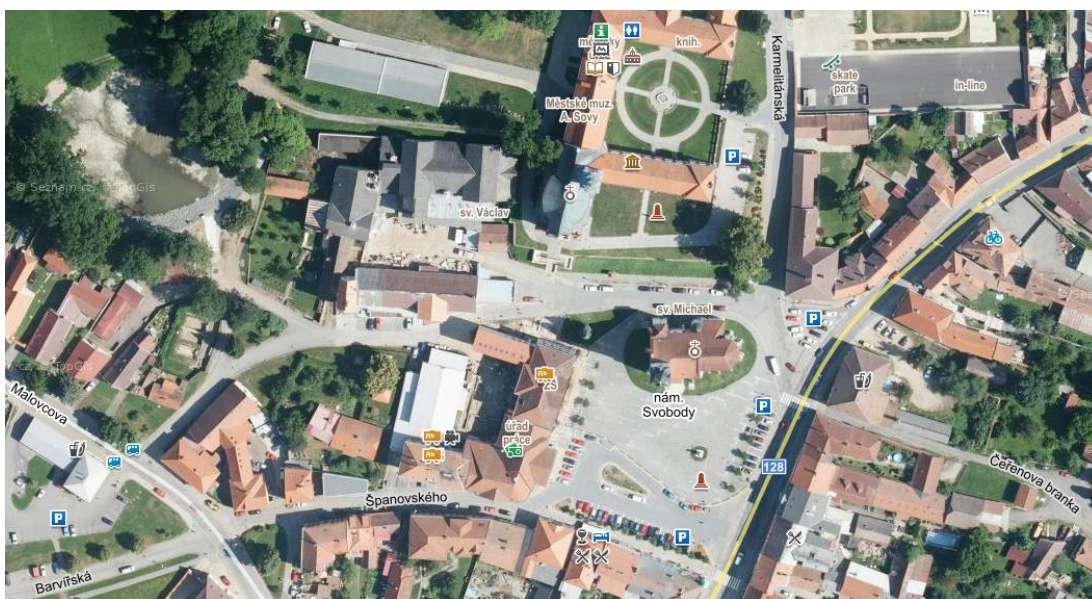
Budova objektu řešeného brownfieldu se nachází v centru obce, navazuje bezprostředně na náměstí Svobody a kostely sv. Václava a sv. Archanděla Michaela. Těsně sousedí s budovami zámku, Základní školou Na Náměstí a v zadní části plynule přechází v zámecký park.

Město Pacov se nachází na západě Českomoravské vysočiny, v kraji Vysočina, asi sedm kilometrů od hranic s Jihočeským krajem. V obci žije 4 871 obyvatel k roku 2017 (ČSÚ 2017) a nachází se v nadmořské výšce 615 m n.m. Katastrální výměra

obce činí 35,38 km². Součástí města Pacov je i pět místních částí – Bedřichov, Jetřichovec, Roučkovice, Velká Rovná a Zhoř.

Pacovem prochází 15. stupeň východní délky, který je nultým poledníkem pásma středoevropského času. Jihovýchodním okrajem města protéká Kejtovský potok, který se následně vlévá do řeky Trnavy vzdálené cca pět kilometrů od Pacova u obce Březina

Obr. 1: Letecký pohled na centrum města Pacov



Zdroj: Mapy.cz

4. Metodika

Prvním krokem pro realizaci této práce bylo studium odborné literatury, zabývající se problematikou brownfieldů a s nimi souvisejícími pojmy a zároveň také materiály týkající se historie obce a samotného objektu brownfieldu. Literatura, která objasňovala potřebná témata, byla vyhledávána v akademické knihovně, dále v knihovnách měst a obcí, kterých se práce dotýkala. Velmi podstatnou částí literatury byly i materiály poskytnuté městským úřadem Pacov, zejména pak dokumenty územního plánování a podklady ze zaměřování objektu pivovaru. Mnohé informace byly poskytnuty v rámci rozhovorů s členy zastupitelstva. Řada informací byla také čerpána z internetových zdrojů a článků v odborných časopisech a v místním periodiku Z mého kraje. Z těchto materiálů byly získávány informace o brownfieldech, kategorizaci, příčinách vzniku, problematice jejich revitalizace a historii obce a pivovaru.

Mezi prvními úkony této práce bylo nalezení vhodné lokality brownfieldu. Vytipované brownfielody se týkaly přímo místa bydliště. Důvodem byla znalost prostředí, možnost terénních průzkumů, bezproblémová komunikace s úředníky z městského úřadu a rovněž možnost dotazníkového šetření s obyvateli přímo v obci. Tyto kroky byly v průběhu práce mnohokrát opakovány vzhledem k náročnosti tématu.

Po prostudování potřebných materiálů na webových stránkách CzechInvest bylo vybráno několik lokalit v městě Pacov. Následná konzultace se zástupci městského úřadu (investiční odbor a odbor výstavby) vedla k definitivnímu výběru vhodného brownfieldu. V rámci přípravných prací došlo i k poznatkům o neaktuálnosti oficiální databáze brownfieldů. Původně zamýšlené objekty, které v databázi byly ještě zahrnuty, již ve skutečnosti brownfielody nebyly a nyní již slouží po revitalizaci k různým účelům – kompostárna a sběrný dvůr, zázemí a skladovací prostory nových firem apod.

Po finálním výběru lokality došlo k jednotlivým terénním průzkumům. Samotné dotazníkové šetření probíhalo až do března 2018.

Pro potřeby diplomové práce byl sestaven dotazník (Příloha 1), jehož výsledky byly využity jako podklady pro posouzení využití plochy brownfield. Dotazník byl

sestaven pomocí Google Formulář, díky čemuž bylo možno dotazníky vyplňovat i online cestou. Zhruba polovina dotazníků byla vyplněna online formou, zbylé dotazníky byly sesbírány formou osobního dotazování na různých místech města Pacov. Průzkum mimo jiné probíhal na Gymnáziu Pacov, v Domě seniorů – Dům důchodců Pacov, na Městském úřadě Pacov a dále na veřejných prostranstvích.

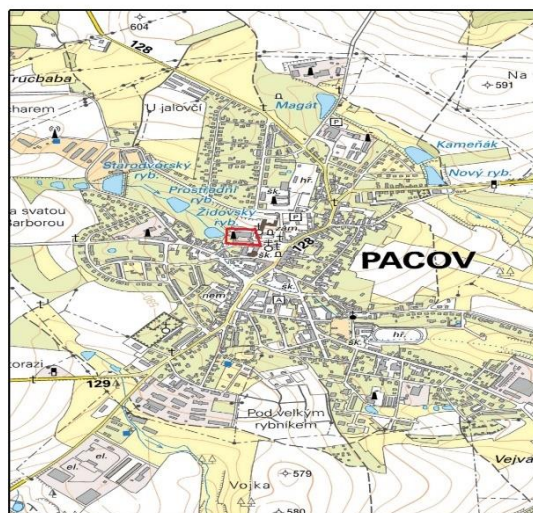
Z celkového počtu oslovených 246 osob bylo získáno 200 úplných dotazníků, které byly zařazeny ke zpracování. Zbylých 46 osob odmítlo dotazování z různých důvodů. Výsledky šetření byly pro přehlednost zpracovány do tabulek a grafů.

Průzkumné práce proběhly pak v průběhu podzimu 2017 a jara 2018. Docházelo k postupnému prozkoumání celého objektu pivovaru a jeho přílehlých částí a byla pořízena fotodokumentace celého objektu. V této fázi docházelo k významné spolupráci s investičním odborem, jmenovitě s panem Z. Smetanou, který byl velkým rádcem a zdrojem informací.

Na základě nastudovaných materiálů a získaných poznatků došlo ke zpracování studie, včetně vytvoření grafických návrhů, tabulek, grafů, map atd. Pokladem pro vypracování práce byly poskytnuté územní plány města Pacov, grafické přílohy a dokumenty ze zaměřování objektu po odkoupení městem. Informace o historii byly získávány na základě hledání v místním knihovním fondu, ale také od jednotlivých původních vlastníků objektu a v historických číslech místního měsíčního zpravodaje Z mého kraje.

Po zpracování všech textových částí práce došlo k vyhodnocení dotazníků a jejich přenesení do grafické podoby. Následně byly zpracovány návrhy vzešlé mimo jiné i z námětů obyvatel. V práci byly použity výstupy z programů ArcGis – ArcMap a Sadovnická projekce pro doplnění o grafickou ilustraci.

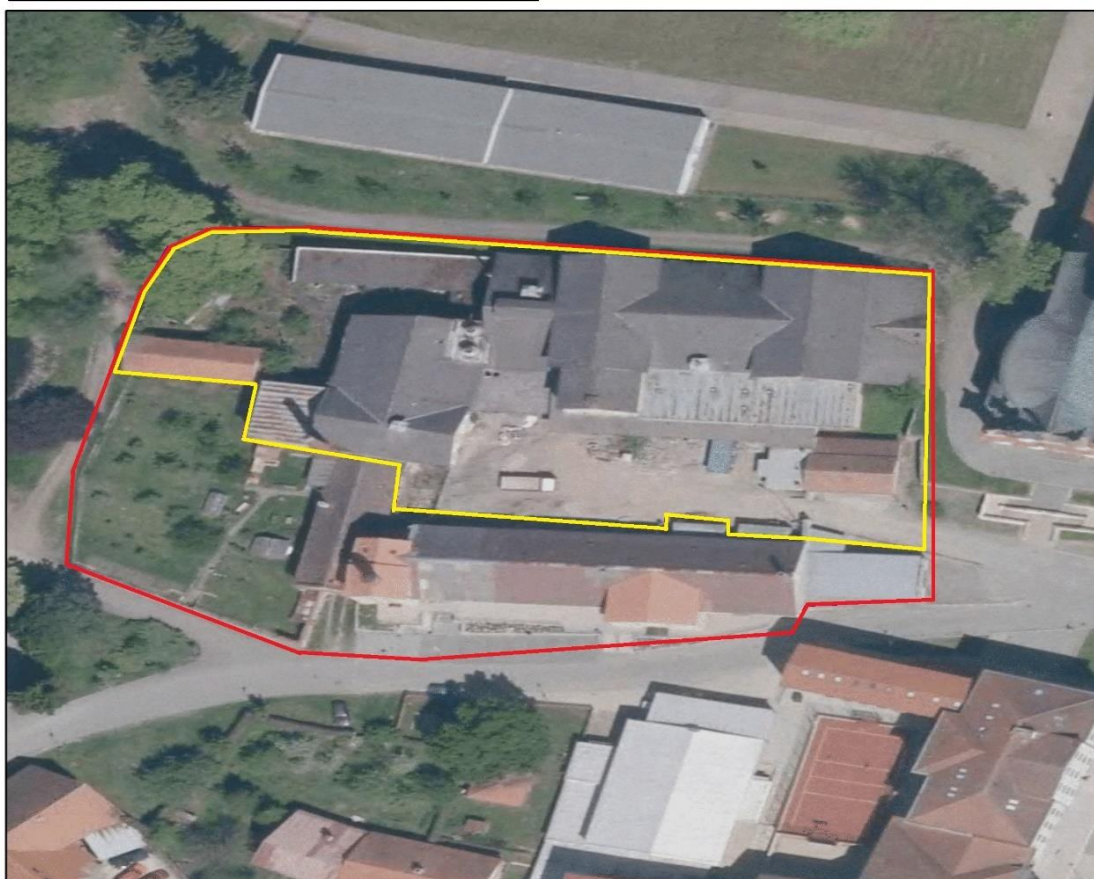
LOKALIZACE BROWNFIELDU PACOVSKÝ PIVOVAR K BŘEZNU 2018



Legenda

- Hranice území
- Řešená plocha

0 15 30 60 m



KŘTĚNSKÁ, Dagmar, 12.3.2018, Pacov, S-JTSK

5. Výsledky

Budovy Základní školy, zámku i oba kostely vlivem velké angažovanosti města a významným dotacím, prošly zásadními rekonstrukcemi. Největší rekonstrukci zaznamenala budova zámku, ve kterém v poválečném období sídlila vojenská posádka. V současné době slouží jako knihovna, městské muzeum, turistické informační centrum, městský úřad a zázemí mnoha spolkových organizací. U většiny budov v centru a jeho blízkém okolí již proběhla renovace. S ohledem k památkové zóně byla zachována původní architektura dle podmínek stanovené zákonem České národní rady č.20/1987 Sb. o státní památkové péči.

Rozsáhlá budova bývalého pivovaru by měla projít důslednou renovací teprve v budoucnu. Vzhledem k zajímavosti lokality byl právě proto tento brownfield vybrán jako téma diplomové práce.

V současné době je vlastníkem větší části celého objektu pivovaru město Pacov. Budova bývalé sladovny (Obr. 11) je již od roku 2007 v soukromém vlastnictví místního podnikatele.

Zbylé objekty – vrátnice, technické zázemí, nádvoří, varna a hasičská zbrojnice patřily v posledním období po roce 1969 firmě Madeta a později mezi lety 2011 až 2014 soukromé osobě, panu Prennerovi. Původním plánem tohoto majitele bylo využít objekt jako sklad pro své podnikatelské záměry. Od myšlenky pan Prenner upustil a objekt nikdy nevyužil. Z rozhodnutí Rady a Zastupitelstva města Pacov v listopadu 2014 došlo k odkupu objektu, zapsání do národního seznamu brownfieldů, částečné asanaci a konzervaci budov pivovaru.

5.1 Historie Pacova

O Pacovsku se velmi často hovoří jako o zapomenutém kraji. Tak jej popisuje i jeden z našich významných básníků období impresionismu, pacovský rodák Antonín Sova.

Pacov leží na rozhraní Českomoravské vysočiny a Jihočeského kraje. Z obou míst si tato oblast vzala to nejkrásnější, hluboké lesy i rybníky.

Historické osídlení Pacovska můžeme vysledovat až do 12. století, název samotného města vznikl pravděpodobně z osobního jména Pac (Ústav pro jazyk Český 2011),

z německého základu Batzen, což znamená kus bláta, hroudu hlíny, čemuž odpovídá dodnes zachovalý název ulice Na Blatech.

Nejvýznamnějším hmotným dokladem vztahující se k historii města, je románsko-gotický náhrobek Hrona z Pacova z přelomu 13. a 14. století (Pacov od historie k současnosti 1997).

Koncem 13. století byl Pacov osadou s opevněnou tvrzí, situovanou do míst, kde se dnes nachází severní část zámku. První písemný doklad se datuje k počátku 14. století v knize Rožmberské, kde je zmiňován Oldřich z Pacova. Hospodářský význam města je patrný i z názvu polní míry – pacovský lán (necelých 26 ha), který byl užíván v rožmberských državách (Pacov, od historie k současnosti 1997).

Na konci 14. století byl Pacov v majetku Hynka Tluksy z Čechtíc a z různých dokumentů je patrné, že Pacov měl právní postavení města.

Počátkem 15. století se stal majetkem Malovců z Malovic a tou dobou docházelo k rozkvětu města. V roce 1447 získal Pacov další městské výsady, které dále rozšířil v roce 1519 Pavel Malovec. V té době město získalo i vlastní znak, pečeť a právo tržní, rovněž právo volby purkmistra a pečetění červeným voskem, čímž se Pacov přiblížil správě královských měst. Město se stavebně vzťahalo, rozvíjely se i cechy. V tomto období dochází i k přestavbě kostela ze 13. století a také jsou doloženy zmínky o existenci pivovaru (Město Pacov 2018).

Po Malovcích se Pacov dostává do rukou Robmhapů ze Suché. Zikmund k již dřívějším právům připojil i právo šenkování vína a vaření piva.

V roce 1550 získal město i celé panství Oldřich Španovský a v rukách této rodiny zůstalo až do roku 1613. Právě období, kdy Pacov vlastnili Španovští, patří k těm, kdy město vzkvétalo. Rozvíjely se cechy, snižuje se robotní povinnost, rozšiřovala se i městská škola. Z řemesel nejvíce vzkvétalo soukenictví. Kolem roku 1517 město čítalo 174 domů, nicméně vzhled města z této doby se nedochoval díky následným ničivým požárům a válečným vřavám. Z roku 1597 existuje také majestát, ve kterém Rudolf II. povýšil město na město panské. Tento závažný dokument získal pro město Michal Španovský, jehož význam přesahoval zájmy města, byl totiž podkomořím měst věnných a od roku 1576 nejvyšším písařem království (Pacov, od historie k současnosti 1997).

Příznivý vývoj města skončil s odchodem Španovských. Další majitel, Vít ze Rzavé, zrušil mnoho privilegií, mezi nimi i právo várečné. Následující majitel Jan st. Černín z Chuděnic vedl s městem spory o privilegia. Následné období třicetileté války přinášelo městu utrpení, procházela tudy žoldácká vojska a město chudlo.

V berní rule z poloviny 17. století se uvádí přes 50 opuštěných a zpusťšených domů, tedy o celou třetinu více oproti roku 1597 (Kuča 2004).

Úleva pro město přišla s novým majitelem Zikmundem Myslíkem z Hyršova, který kromě otázek víry i v ostatním značně ulevil občanům Pacova. Po jeho smrti panství až do roku 1708 vlastnila jeho žena a za její mírné vlády se město zotavovalo z bídy a válečných utrpení. Po její smrti zdědil panství řád bosých karmelitánů.

Jejich vláda trvala téměř 80 let. V Pacově byl zřízen konvent a stal se poddanským městem duchovní vrchnosti. Po celou dobu byly vedeny vleklé spory mezi zástupci města a příslušníky církve. Všechny končily nepříznivě pro město. Důsledná rekatolizace obyvatelstva byla trvalá a úplná i po odchodu řádu. Po stránce stavební doznalo město vzhledu, přibližující se siluetou současnému stavu. Zámek, přestavovaný v průběhu doby za vlády Španovského i Myslíka, zcela změnil vzhled a byl k němu přistaven druhý kostel sv. Václava (Pacov, město pro život 2014).

V roce 1727 došlo k jednomu z největších požárů města, při němž shořela, případně byla těžce poškozena téměř polovina města s oběma kostely a radnicí, kde byl i městský archiv. Barokní kostel sv. Václava byl pak znovu vystavěn v roce 1732. Na přestavbu, kterou inicioval Calaber de Monte Carmelo, stavebně dohlížel Kilián Ignác Dienzenhofer. Z této doby se už dochovaly i některé domy v ulicích Spálená, Žižkova, Hronova a Malovcova. V roce 1681 vznikla i stavba hřbitovní kaple sv. Barbory, která rovněž zůstala dochována.

Po odchodu karmelitánů se na panství Pacovském majitelé rychle střídali až do 70. let 19. století, kdy přešlo do rukou vídeňské rodiny Weissů, kteří zde byli do roku 1945. V tomto období se kromě stavební činnosti a hospodářství rozvíjel i spolkový život, kultura a školství. Mezi významné osobnosti, které překročily práh města, patří básník a spisovatel Antonín Sova, filozof a matematik Bernard Bolzano, malíř Jan Vojna a Jan Autengruber a mnoho dalších (Pacov od historie k současnosti 1997).

Druhá polovina 19. století přinesla rozvoj hospodářství, prosperitu zajišťoval Hospodářský spolek, vzniklý v roce 1870. Sdružoval všechny živnosti a zemědělství v městě a okolí. Počátkem 20. století se Pacov stal i kolébkou motoristického sportu, kdy se zde poprvé v roce 1906 jely první mezinárodní silniční závody. Zrod takzvaného Pacovského okruhu dokládá i pamětní deska na budově zámku a expozice jednostopých motorových vozidel na nedalekém hradě Kámen a částečně v budově současného muzea v Pacově na zámku (Město Pacov 2018).

První světová válka pozastavila příznivý vývoj města, stejně tak, jako i druhá světová válka, která byla zejména ve znamení lidských ztrát. Zanikla celá židovská komunita. Tragédii přinesl i samotný závěr války, kdy byla vypálena nedaleká obec Leskovice. V zajateckém táboře pod Pacovem vypukla tyfová epidemie s velkými ztrátami na životech.

Poválečné období přineslo oživení podniků, v roce 1949 se Pacov stal okresním městem. Tato epizoda významně pomohla rozvoji města po všech stránkách. Vznikly nové průmyslové podniky, nové školní budovy, poliklinika, lékárna, vyrostla nová sídliště.

Výrazné ztráty z hlediska historie vznikly mnohdy necitelnými zásahy do stávající zástavby historických domů, mnohé z nich nenávratně zmizely a byly nahrazeny stavbami, které narušily celkový vzhled města (Pacov, město pro život 2014).

Období po roce 1989 přineslo městu novou prosperitu, vznikla zde řada nových podniků, obnovily se mnohé živnosti, došlo k řadě významných oprav historických budov, kdy mezi nejvýznamnější patří povedená rekonstrukce zámku, který slouží veřejnosti. Stejně tak byly opraveny oba kostely, historické budovy na náměstí a v přilehlých ulicích. Město výrazně vzkvétá.

Pokud se zaměříme na rozvoj řemesel a obchodu v Pacově v průběhu celého historického vývoje, musíme se zmínit o sklářství, soukenictví, truhlářství a o kožedělné výrobě. Mezi nejvýznamnější průmyslová odvětví, avšak patří kotlářství a mědikovectví, které se rozvíjelo zejména od konce 19. století, kdy Josef Hradecký založil firmu v roce 1876. Firma prosperovala i za jeho nástupce, Ing. Josefa Hradeckého, který modernizoval strojní vybavení a výroba se zaměřila na produkty pro zemědělství – lihovarnictví a následně i další potravinářské obory. Rozvoj firmy

Hradecký vyústil ve výstavbu nového závodu, který byl zaměřen na výroby potravinářského průmyslu – chladicí zařízení pro mlékárny, lihovary, škrobárny a rovněž pro malé a střední pivovary.

Toto zařízení bylo dodáno i do nově vzniklého minipivovaru, který byl otevřen v roce 2010 a navázal tak aspoň v malém na přerušenu tradici výroby piva v Pacově (Rodinný minipivovar Pacov 2016).

V malé restauraci pana Němce nalezneme varnu z nerez a leštěné mosazi, která vyrábí 5–7 hektolitřů pacovského piva, nazvaného Pacovský Golem (světlý ležák) a Pacovský Černý Rabín (tmavý ležák). Názvy vybrali sami občané na počest zaniklé židovské komunity, jejíž centrum – synagoga, se nacházela v blízkosti pivovaru (Pacov, město pro život 2014).

5.2 Historie pivovaru

Jistou předurčenost pro vznik pivovarnictví v Pacově vytváří svažité terén, ve kterém se setkávají drobné vodoteče, z nichž jedna přichází do Pacova od severozápadu, razí si cestu k bývalému pivovaru a napájí několik rybníků, které kdysi sloužily právě pro pivovarské potřeby. Jedna z rybníčních nádrží dodnes nese název Pivovarský (Židovský) rybník.

Z dobového dokumentu Zikmunda Robmhápa se dozvídáme, že v roce 1544 byly v Pacově svého času dokonce dvě konkurující si varny, z nichž jedna byla vrchnosti, a druhá mladší patřila měšťanům a na vrchnosti byla zcela nezávislá. Pacovští vařili nejen pro sebe a obyvatele města, ale zároveň dodávali pivo do vesnic v okolí. Městská varna byla ovšem časem zrušena a vaření piva zůstalo pouze výsadou vrchnosti (Pacov od historie k současnosti 1997).

V roce 1550 přichází do Pacova rod Španovských, v roce 1581 je zmiňován Jan Španovský, díky němuž se znovu potvrzují práva pacovských měšťanů vařit pivo. Za Jana i jeho bratra Michala probíhalo vaření piva jak vrchnosti, tak i měšťanů, kdy se pivo vařilo v jednotlivých domech kolem rynku. Měšťané v té době měli právo vlastní pivo i šenkovat.

Rozvoj pivovarnictví, ale i celého města, upadá za posledního Španovského – Mikuláše, od kterého v roce 1616 kupuje Pacov s pivovarem, sladovnou i zámekem Anastázie Vítová z Kralovic se synem Ladislavem Vítem ze Rzavého. Jedním

z kroků, jak hospodářsky povznést město, bylo sjednocení pacovského várečnictví pod vlastní správu. Glejt, který v roce 1544 zaručil právo várečnictví pro měšťany, byl rokem 1618 anulován a vaření piva se stalo výsadou vrchnosti (Jákl 2010).

Období třicetileté války bylo pro město a zároveň i pro pivovar dobou velmi těžkou a z tohoto období se o pivovaru nedochovaly žádné zmínky. Až za nového řádu karmelitánů, za kterých docházelo k rozsáhlým stavebním úpravám zámeckých budov, je rovněž zmiňován nový pivovar. Ten je již dokladován na současném místě a některé jeho zachované budovy nesou barokní znaky (Lhota 2015). V letech 1710-1712 je zmínka o 1 800 hektolitrů piva, které tento panský pivovar vyrobil. Pacov tak patřil k významným pivovarům v okolí. I nadále v polovině 18. století jsou dochovány záznamy produkce 1 500 hektolitrů ročně.

Po odchodu Karmelitánů převzal pacovský pivovar Náboženský fond. Následně se stává součástí českobudějovické sladovny, ale znovu se v roce 1813 vrací do Náboženského fond (Jákl 2010).

Další roky byly ve znamení nových majitelů, např. Löwenstein-Wertheim-Freudenbergů, za kterých byla udržována výroba ve stávajících rozměrech. V 70. letech 19. století koupil pacovský velkostatek s pivovarem a sladovnou vídeňský občan Adolf Weiss.

Pacovský pivovar byl v přímé režii tohoto majitele, který během svého působení v Pacově přizval významné sládky, kteří se výraznou měrou zasloužili o rozkvet pivovarnictví i samotného pivovaru v Pacově. Mezi význačné sládky patřili Josef Tomáš Suk, Jan Mazánek, František Pospíšil.

V této době došlo k velkým změnám, rozšířila se sladovna o věžovitý hvozď. Zásadní přeměnou prošlo i chladné hospodářství a pivovar mohl uplatňovat metodu spodního kvašení. Byly rozšířeny sklepy a zřízena spilka. Došlo k navýšení roční produkce piva, kdy na pomezí roku 1898-1899 vyšlo branami pacovského pivovaru 8 258 hektolitrů piva pacovské značky.

V následujících letech se produkce piva ještě stupňovala a v roce 1911-1912 se ustálila na 12 000 hektolitrech, což bylo v té době maximum tohoto pivovaru. V tom čase se v blízkém okolí rozšiřoval pelhřimovský pivovar, který dosahoval téměř dvojnásobku produkce. Rovněž srovnatelný s Pacovem byl pivovar v Chýnově.

Výkon pacovského pivovaru zcela zlikvidoval malé pivovary v okolí, např. ve Velké Chyšce, Březině, Kameni, Vodici či Těchobuzi, tedy veškeré v okruhu do deseti kilometrů od Pacova (Eliášek 2017).

V roce 1913-1914 mírně poklesla výroba na 10 750 hektolitrů, nicméně pivo si uchovávalo výbornou úroveň a velkou oblibu. Vařilo se tradiční světlé výčepní pivo, v roce 1908 jsou popisovány i občasné várky speciálního černého piva.

Slibný vývoj zabrzdila první světová válka, během které se vařilo nekvalitní pivo z náhražek, výsledné pivo bylo slabým odvarem toho, co pacovský pivovar produkoval před válkou. Vyexpedováno bylo pouhých 450 hektolitrů ročně. Teprve v roce 1920-1921 se vrací výroba k 6 000 hektolitrů, dochází k rekonstrukci pivovarských provozů a zavádí se pára. Podnik získal název Parostrojní pivovar JUDr. Adolfa Weisse-Tessbacha v Pacově. Nicméně i nadále se používal starší název Panský pivovar. V roce 1926 odchází do penze sládek František Pospíšil, který patřil k velmi významným tvůrcům pacovského pivovaru. Na jeho místo nastoupil Miloslav Slunečko, který se pokusil o vzestup poválečné výroby piva. V roce 1928/1929 odchází z pivovaru 9 000 hektolitrů piva. Pacov byl tou dobou třetím nejvýkonnějším pivovarským podnikem v oblasti, který překonávaly pouze pivovary v Táboře a Pelhřimově (Kuča 2004).

V době světové hospodářské krize dochází i k snížení produkce pacovského pivovaru, který v té době vykazoval 5 000 – 6 000 hektolitrů ročně. Pacov si zachovával charakter typického regionálního pivovaru s konstantní prodejní sítí pro město a bezprostřední okolí. Pivo bylo i nadále rozváženo koňskými povozy, k dispozici byl jeden nákladní automobil. I nadále se vařila světlá desítka, silnější piva jen občas.

Příchod druhé světové války opět přinesl zkázu pro pivovary, včetně pacovského, roční produkce klesala, v roce 1945 činila pouze 3 400 hektolitrů velmi slabého nekvalitního 3,5 stupňového piva. Nicméně pivovar zůstal v provozu během celé války. Po osvobození byla na pacovský pivovar uvalena národní správa a rodina Weissů byla z města vystěhována. Na pozici sládka i správce podniku se vrátil sládek Osten.

V roce 1947 odchází z pivovaru 6 100 hektolitřů, zatím stále jen sedmistupňového piva. Rok 1948 přinesl změnu v názvu – Pivovar města Pacova, následujícího roku byl pivovar znárodněn, městu odebrán a včleněn do svazku Horáckých pivovarů národního podniku se sídlem v Jihlavě. V roce 1953 se stal součástí národního podniku Havlíčkobrodské pivovary, od roku 1955 byl opět začleněn do Horáckého pivovaru. Ředitelem byl do roku 1960 František Pecen.

Hned po druhé světové válce skončil výrobu konkurenční pivovar v Mladé Vožici, v roce 1949 i v Chýnově.

Dalším významným jménem, spojeným s pacovským pivovarnictvím bylo jméno Jan Kňákal, který od roku 1950 pracoval na pozicích podsládka, později sládka a který po roce 1960 vešel s pivovarem do podniku Jihočeské pivovary.

Životnost pacovského pivovaru byla dána do roku 1963, nicméně snahou pana Kňákala a lidí v pivovaru se podařilo výrobu ještě zachovat. Výroba se pohybovala mezi 8 000 – 9 000 hektolitry ročně, vařila se světlá desítka v sudech i lahvích. Následně se produkce zvyšovala a v roce 1965 dosáhla již 14 000 hektolitřů piva. Začaly se vyrábět i první ležáky.

Okupační rok 1968 přinesl i zkázu pacovského pivovaru, kdy v roce 1969 byl definitivně uzavřen. Provoz byl v té době již nerentabilní, založený na starých technologiích, bez potřebné modernizace, kterou se v té době již pivo vyrábělo ve větších provozech. Po uzavření pivovaru byla výroba nahrazena novou výrobou mlékárenskou.

5.2.1 Popis pivovaru

Areál někdejšího pivovaru se rozkládá v prostorách městské památkové rezervace západně od pacovského zámku. Hmotově i půdorysně rozdílné objekty jsou rozloženy okolo nepravidelného vnitřního dvora. V parku na západ od pivovaru se nacházejí dva malé rybníky, v minulosti využívané pro technologické potřeby výroby piva. Z těchto rybníků se kromě vody potřebné k výrobě piva získával v zimním období i led, který se uchovával ve sklepích v tzv. ledárnách. Ten byl následně využíván k chlazení piva v průběhu roku.

Celý areál se skládá z obytné budovy a ze tří komplexů technologických budov: z budovy sladovny s hvozdem, z budovy varny s kotelnou a uhelnou a z budovy chladného hospodářství.

Obytná přízemní budova je zastřešena sedlovou střechou a uzavírá areál ze západní strany. Je postavena zhruba na obdélném půdorysu s hlubokými klenutými sklepy. Místnosti patra mají plochý strop. Na západní straně jsou k průčelí připojeny drobné hospodářské přístavky. Tyto budovy patří soukromé osobě, která je využívá pro účel bydlení a nepatří tedy městu Pacov (Obr 36).

Sladovna s hvozdem uzavírají areál z jižní strany. V třípodlažní sladovně se v nejspodnějším podlaží nacházelo humno, rozdělené na dva přibližně stejně velké prostory. Ve dvou nadzemních podlažích byly situovány ječné pudy.

Věžovitý hvozd je umístěn mezi sladovnou a obytnou budovou. Má čtyři nadzemní podlaží a je krytý sedlovou střechou. V přízemí je obdélný vstup, v současné době výrazně nad úroveň okolního upraveného terénu.

Tato část bývalého pivovaru je nově zrekonstruována a v majetku soukromé osoby, která je využívá pro účely podnikání, a tudíž nespadá do návrhů revitalizace objektu. Další popisované části jsou již součástí projektu a v současné době jsou majetkem města Pacov (Mapa 2).

Při východním straně je přistavěný přízemní objekt s datací v průčelí 1936, který původně sloužil jako hasičská zbrojnice. Ta patřila městu Pacov ještě před samotnou koupí zbylého objektu pivovaru, byla a je využívána pro potřeby města (Moravec 2016).

Varna s kotelnou (objekt 04, 05) je soubor různě vysokých a velikých objektů, které uzavírají areál ze severozápadní strany. Zde se nacházely provozy varny, topeniště, strojovny, kotelny s vysokým komínovým tělesem, kompresorovny, šalandy, bednárnny, čistírny a chladiště. Budova samotné varny na obdélném půdorysu byla zastřešena sedlovou střechou s větrací věžičkou. Vnitřní místnosti dvoupodlažní varny byly většinou plochostropé, podlahy betonové. Podzemní prostory jsou propojeny kamenným jednoramenným schodištěm. V podstřeší se dochovaly základy pro technologická vybavení a strojovna výtahu. Z budovy kotelny na hranolovém soklu vyrůstá hraněné komínové těleso.

Stavby byly postaveny cca v roce 1905, s následnou stavební úpravou v roce 1973. Tyto úpravy vznikly pro potřeby mlékárenského provozu se zařízením chladírenských prostor, udírný apod. Materiály z této poslední přestavby se dochovaly pouze jako neúplná torza, volně poházená po objektu.

Budovy chladného hospodářství s rozsáhlými podzemními zaklenutými ležáckými sklepy ukončují areál na severní straně (objekt 02). Komplex se skládá z několika objektů různé výšky, velikosti a vzhledu. V nádvoří části je situována dlouhá dvoupodlažní administrativní přístavba (objekt 01). Vnitřní prostory v patrech jsou převážně nově opravené pro potřeby bývalého provozu mlékárny. Příčné sklepy i podzemní ležácké sklepní prostory mají zaklenutí do valených kleneb. V půdním prostoru se dochovaly zbytky drobných technologických zařízení. Jsou zde patrné i doklady o mladších stavebních úpravách podkroví v torzech odstraněných původních konstrukcí. Tato budova se nachází mimo vnitřní areál objektu a je přístupná z prostoru od zámecké kaple v úrovni druhého nadpodlaží (Moravec 2016).

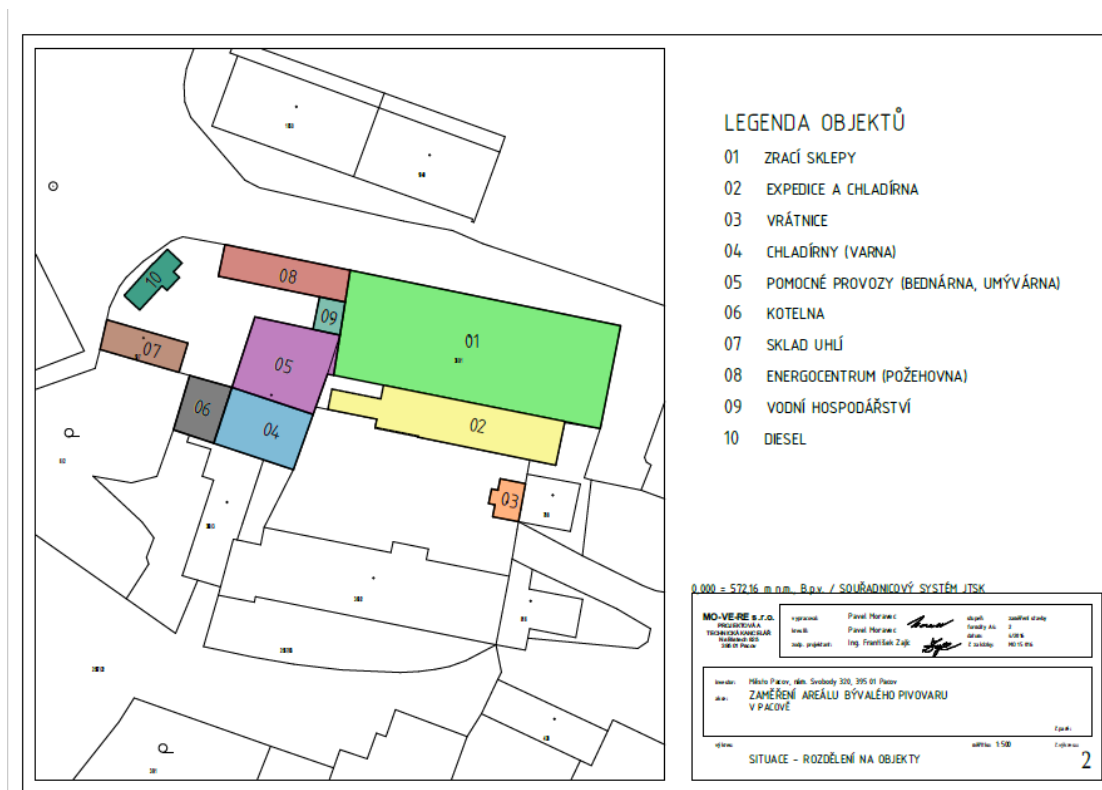
Poslední budovaný sklep je situován u východního průčelí v podzemní části hrázděného objektu s expediční rampou. Stavba však architektonicky nijak nekoresponduje s ostatními budovami. Z původní kvasírny, později upravené jako sklad, se dochovala v centrální části zastřešení doposud funkční pseudobarokní kaplička (Památkový katalog 2015).

Na sebe navazující malé objekty při západním průčelí jsou jedno až dvoupodlažní se základovými konstrukcemi po demontované a odvezené technologii (objekt 06–10).

Objekty (06–10) byly dostavovány v průběhu druhé poloviny 20. století, z hlediska historického nemají žádný význam, naopak celkově ruší historický objekt pivovaru. Jsou v horším technickém stavu a v rámci revitalizace by bylo vhodné tyto objekty odstranit, případně zredukovat a uvolněnou plochu vhodně využít.

Vnitřní nádvoří bylo kryto betonovým povrchem. Povrchy ostatních komunikací okolo objektů jsou betonové, popř. asfaltové. Při východní straně je situován drobný přízemní objekt, stavba však působí rušivě a architektonicky nijak nekoresponduje s ostatními budovami. Obytná budova je od vnitřního nádvoří oddělena oplocením na nízké podezdívce (objekt 03) (Památkový katalog 2015).

Mapa 2: Rozdělení objektů bývalého pivovaru Pacov



Zdroj: Zaměření areálu bývalého pivovaru Pacov

5.3 Územní plán Pacova

V těsném sousedství je registrovaný významný krajinný prvek, plocha pro nezastavené území parkové zeleně (ZP) – zámecký park se soustavou rybníků o rozloze 11 ha společně s ochranným pásmem památného stromu – habr v zámeckém parku. Dále jsou ostatní plochy občanské vybavenosti (OV) – objekt zámku, zámecké zahrady na severní straně. Na jižní straně se nachází plocha občanské vybavenosti – ZŠ Pacov a plochy veřejného prostranství (VP) – plocha okolo zámku a náměstí Svobody, rovněž plochy smíšené obytné městské (SOM).

Plocha bývalého pivovaru spadá do plochy občanské vybavenosti (OV) (Příloha 4). Součástí objektu je trafostanice 22 kV, je sem zaveden dálkový vodovodní řád a hlavní vodovodní řád z ulice náměstí Svobody. V objektu je i funkční kanalizace včetně dešťové, vytvořená přípojka STL plynovodu v zadní části u zámeckého parku a VTL plynovod v ulici náměstí Svobody (Mapa 3) (Město Pacov 2015).

území. Oba parky jsou při řešení územního plánu respektovány a začleněny do systému sídelní zeleně. Výrobní a podnikatelské areály jsou soustředěny zejména na jihozápadním okraji města a na jihovýchodním okraji u nádraží. Zemědělské areály jsou naopak na severozápadním a východním okraji města. Občanská vybavenost je soustředěna převážně v centrální části města. Sportovní vybavenost je ve městě soustředěna zejména u fotbalového stadionu, lehkooatletického stadionu a turistické základny uvnitř města. Jihozápadně od zastavitelného území města se nachází motokrosový areál Propad, kde se konají významné motoristické akce. Rozvoj jednotlivých funkcí logicky navazuje na výše jmenované zóny. Na jižním a jihovýchodním okraji města je navržena zóna pracovních a výrobních aktivit. Dopravně je obsloužena tzv. „jižní spojkou“ mezi silnicí II/128 a II/129 a Nádražní ulicí, a dále na Pošenskou silnici III/1296. Navržené dopravní řešení dává předpoklady k vymístění těžké dopravy z centra města. Centrální část města je vyhrazena pro funkci bydlení a smíšených funkcí městského centra a občanskou vybavenost. Rozvoj sportovně rekreační funkce je navržen především v návaznosti na areál atletického stadionu, kde bude východním směrem, z města přecházet v navrhovanou zónu rekreační městské zeleně. Další rozvoj sportovně rekreační funkce je navržen v návaznosti na motokrosový areál „Propad“ jihozápadně od obce. Rozvoj funkcí zemědělské výroby je vázán zejména na stávající areály na severozápadním a jihovýchodním okraji města Pacova. Obytná zástavba individuální ve formě rodinných domů, vila domů, případně řadových domů s nízkopodlažní výškovou hladinou je situována převážně po obvodu města Pacova. v návaznosti na volnou krajinu doporučujeme rozvolněnou nízkopodlažní zástavbu. v návaznosti na MPZ je potřeba volit vhodnou architektonickou a hmotovou formu navrhované zástavby, tak aby nebylo narušeno prostředí a vnímání MPZ. Obytná zástavba kolektivního charakteru ve formě středně podlažních bytových domů je navrhována v návaznosti na stávající lokality bytových domů, přípustná je zde i výstavba nízkopodlažních řadových domů (Město Pacov 2015).

5.4 Analýza výsledků dotazníkového šetření

Tato kapitola se věnuje výsledkům dotazníkového šetření (Příloha 1) a jejich následnému zpracování do grafů a tabulek.

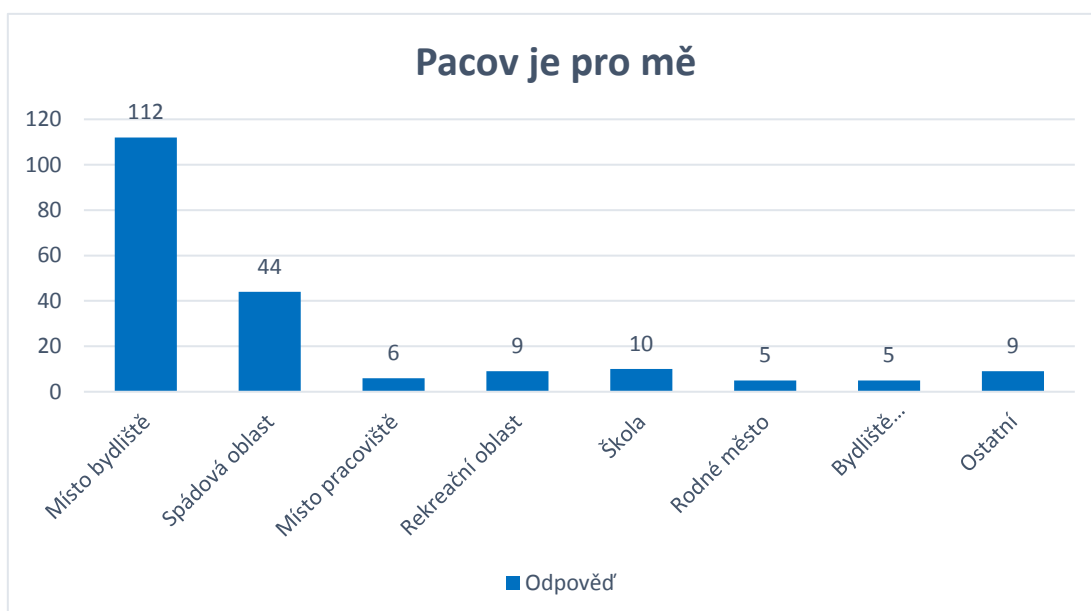
Při vyhodnocování dotazníků byly pro odpovědi v kategoriích „Jiné“ vytvořeny další skupiny odpovědí, jako např. v otázce: „Pokud byste si měl/a vybrat z následujících možností na revitalizace, které by se Vám líbily nejvíce?“.

Bylo nutné přihlídnout i k naprosto nerelevantním odpovědím, které byly vyčleněny do kategorie ostatní a nebyly zahrnuty do hodnocení návrhů. Jednalo se vulgarity, zavádějící a nerelevantní odpovědi.

Otázka č.1: Pacov je pro mě?

Z dvou set vyhodnocovaných odpovědí byl Pacov pro většinu (112 osob) *místem bydliště*, velkou část tvořilo obyvatelstvo ze *spádové oblasti* (44 osob). *Studujících* osob v Pacově bylo 10, jako *rekreační oblast* ho určilo 9 osob, *místo pracoviště* zde má 6 osob, *rodné město* a *bydliště přátel* vyplnilo shodně 5 osob a v kategorii *ostatní* (nepoužitelné) bylo 9 osob (Graf 5).

Graf 5: Dotazníková otázka č.1

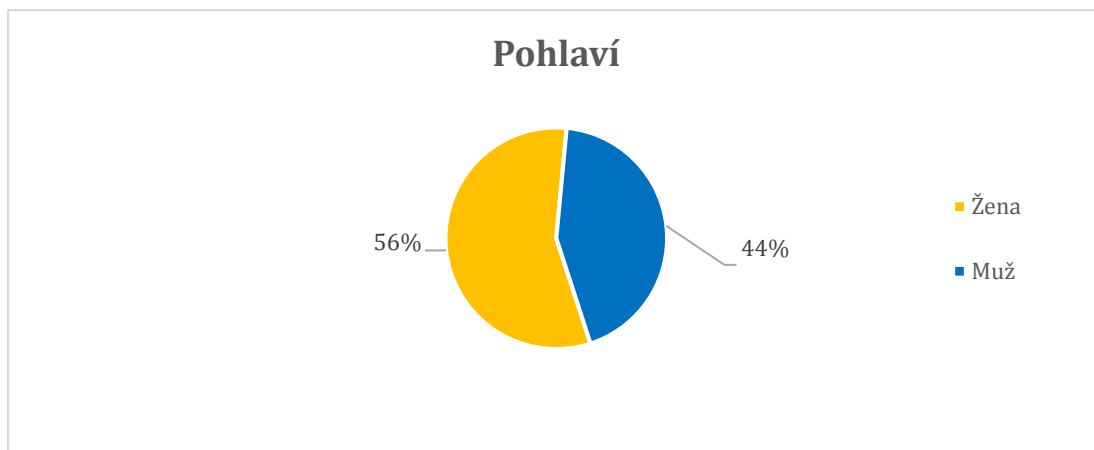


Zdroj: vlastní sběr dat

Otázka č. 7: Pohlaví?

Z celkového počtu bylo 113 žen a 87 mužů (Graf 6).

Graf 6: Dotazníková otázka č.7

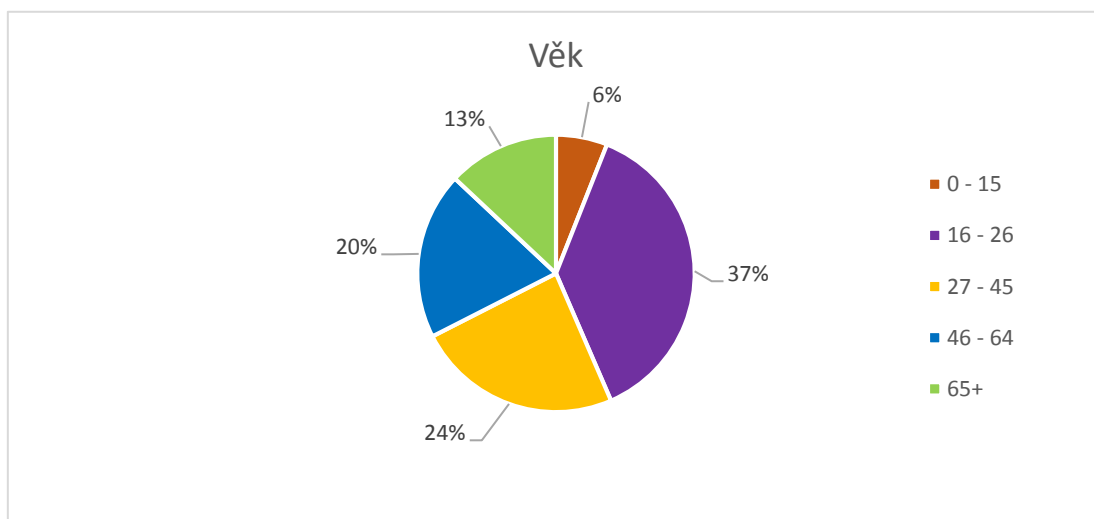


Zdroj: vlastní sběr dat

Otázka č. 8: Věk?

Do věkové kategorie *do 15 let* spadalo 12 odpovědí. Nejpočetnější skupinu tvořili lidé ve věku *16–26 let* (75 osob), následovala kategorie *27–45 let*, zastoupená 48 obyvateli. V kategorii *od 46 do 64 let* odpovídalo 39 osob. Druhou nejméně početnou skupinu tvořili obyvatelé *nad 65 let* (Graf 7).

Graf 7: Dotazníková otázka č.8



Zdroj: vlastní sběr dat

Otázka č.9: Nejvyšší dosažené vzdělání?

Podle dosaženého vzdělání byla nejpočetnější skupina *středoškoláci s maturitou* (74 osob). *Vysokoškolsky vzdělaných* obyvatel odpovědělo 56, následovalo

středoškolské vzdělání bez maturity – 35 osob. Základní vzdělání mělo 23 osob a vyšší odborné 12 obyvatel (Graf 8).

Graf 8:Dotazníková otázka č.9



Zdroj: vlastní sběr dat

Otázka č.2: Znáte historii budovy pivovaru?

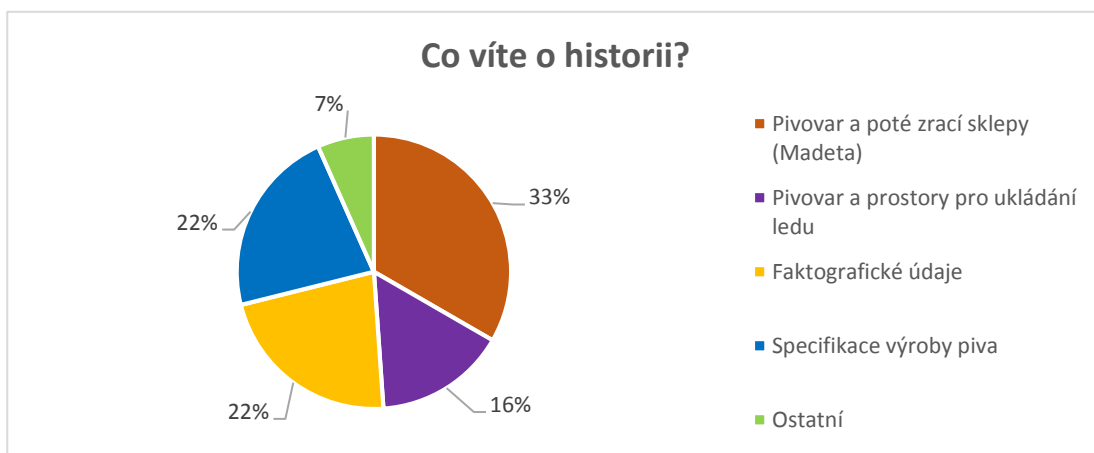
Z dotazování vyplynulo, že přestože většina dotázaných uvedla Pacov jako své bydliště nebo rodné město, o historii pivovaru měli velmi malou povědomost. Pouze 45 osob z oslovených vědělo alespoň něco málo o historii (Graf 9). Mezi nejčastějšími odpověďmi zaznívalo, že zde byl pivovar a poté zrací sklepy pro Madetu, případně pivovar a prostory pro ukládání ledu z místních rybníků. Několik odpovědí zahrnovalo i datace týkající se vlastnictví pivovaru a následného provozu. Některé odpovědi se vztahovaly ke kvalitě piva (Graf 10).

Graf 9:Dotazníková otázka č.2



Zdroj: vlastní sběr dat

Graf 10: Dotazníková otázka č.3

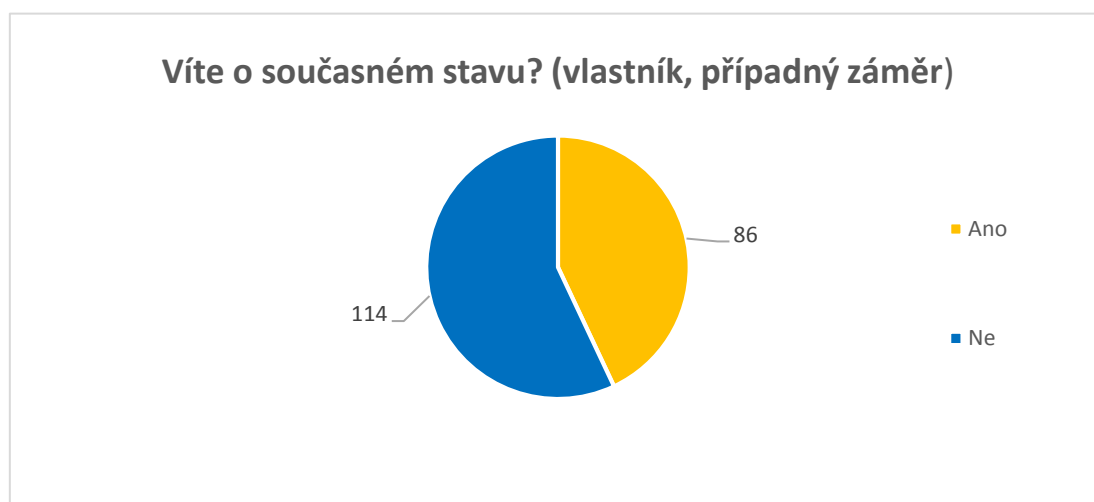


Zdroj: vlastní sběr dat

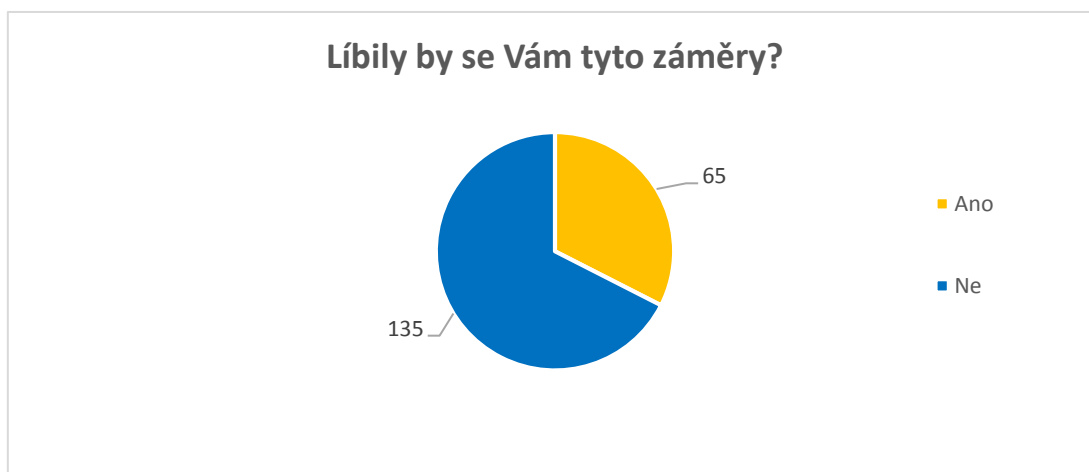
Otázka č.4: Víte o současném stavu? (vlastník, případný záměr), Otázka č.5: Líbily by se Vám tyto záměry?

Následující otázka se týkala současného stavu, tzn. majitel a jeho záměry. V poznámce v dotazníku byla následně situace objasněna, byl zde zmíněn majitel i záměry. I na tuto otázku odpovědělo 114 osob negativně, tzn. že současné záměry a vlastníka neznají (Graf 11). Po přečtení poznámky 135 dotázaných odpovědělo, že se jim záměry nelíbí (Graf 12).

Graf 11: Dotazníková otázka č.4



Zdroj: vlastní zdroj dat

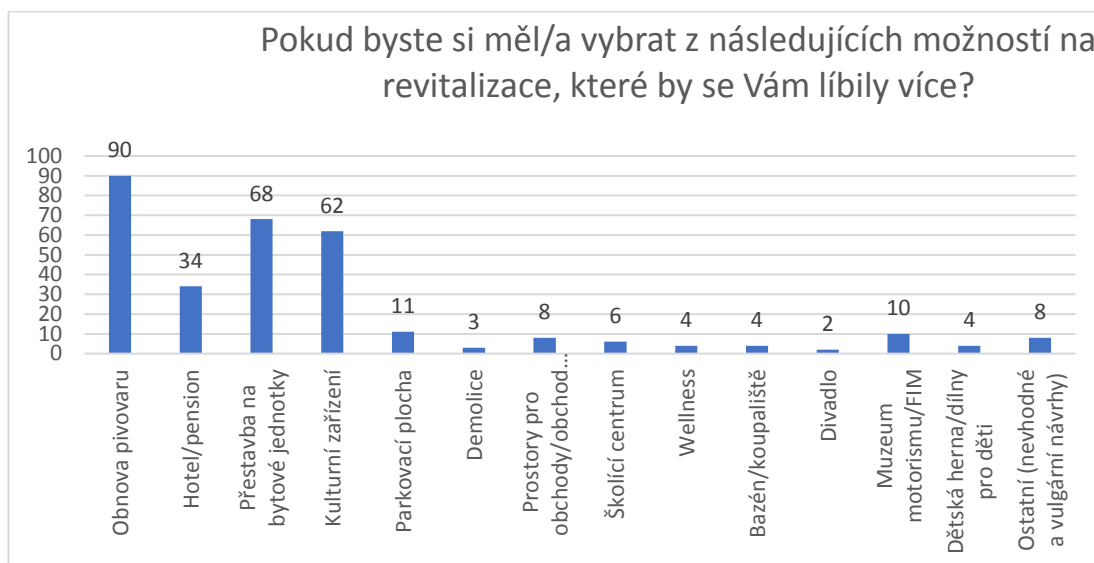


Zdroj: vlastní zdroj dat

Otázka č. 6: Pokud byste si měl/a vybrat z následujících možností na revitalizaci, které by se Vám líbily více?

Následující otázka dotazníku: „*Pokud byste si měl/a vybrat z následujících možností na revitalizaci, které by se Vám líbily více?*“ (Graf 13) byla stěžejní pro celou práci i pro dotazník jako takový. Na základě těchto odpovědí bylo dále pracováno s možnostmi revitalizace daného brownfieldu a k odpovědím bylo přihlédnuto při vypracování návrhů na revitalizaci. Největší část dotázaných na tuto otázku odpověděla (90 odpovědí), že by si přálo *obnovu pivovaru/minipivovaru s případnou restaurací*. K přestavbě na *bytové jednotky/loftové byty* se přiklánělo 68 odpovědí. *Kulturní zařízení (sál/výstavní plochy)* preferovalo 62 odpovědí, pro *hotel/penzion* se vyslovilo 34 odpovědí. Pro *parkovací plochu* se vyjádřilo 11 osob, 10 hlasů získalo *muzeum motorismu – motosportu*, 8 dotazovaných by prostor využilo pro *obchody a obchodní centrum*, 6 dotázaných chtělo i *školicí centrum*. Po 4 hlasech získalo *wellness, bazén/koupaliště a dětská herna (dílny pro děti)*, 3 návrhy zazněly pro *demolici celého objektu* a jen 2 hlasy získalo *divadlo*. Zcela *nevhodných a vulgárních* návrhů bylo 8. Součet se zde nerovná počtu 200, neboť v této otázce bylo umožněno vybrat více odpovědí.

Graf 13: Dotazníková otázka č.6



Zdroj: vlastní sběr dat

Z výsledků dotazníků vychází posouzení jednotlivých navržených možností revitalizace plochy brownfieldu, což byl cíl celé práce. Vzhledem k rozsahu zvažovaného brownfieldu a jednotlivých návrhů, nebylo možné použít tyto návrhy jednotlivě, ale bylo k nim přihlédnuto a několik z těchto návrhů bylo zvažováno v celkové realizaci revitalizace objektu.

V těchto návrzích bylo pracováno s myšlenkou obnovy minipivovaru s případnou restaurací, hotelem nebo penzionem (ubytování pro hosty a pro účastníky školícího centra), dále s výstavní plochou, parkovací plochou, školícím centrem, muzeem motorismu a s dětskou hernou (dílnami). Navíc zde bylo zahrnuto i multifunkční kryté sportovní centrum, které v současné době ve městě chybí.

Výsledky dotazníkového šetření byly konzultovány i s vedením města, kde některé návrhy byly podpořeny a akceptovány jako vhodné pro budoucí realizaci. O těchto návrzích již zástupci města předběžně uvažují.

Naopak některé návrhy byly posouzeny jako nereálné, do budoucna nerealizovatelné a pro město nerentabilní, nepřínosné. Toto se týkalo zejména odpovědí na přestavbu na bytové jednotky, prostory pro obchody a obchodní centrum, wellness a bazén nebo koupaliště. Rovněž divadelní sál byl zavrhnut vzhledem k již existujícím prostorám tohoto typu. K tomuto závěru dospěly výsledky této práce, ale rovněž tyto

postoje zastávají představitelé města vzhledem k vysokým nákladům na realizaci a minimální návratnosti a udržitelnosti.

5.5 Návrh revitalizace pivovaru Pacov

Objekt bývalého pivovaru Pacov je poměrně rozsáhlý a jednotlivé budovy vznikaly v různých obdobích, což je patrné i z rozdílných stavebních slohů. Některé budovy, které byly dostavěny až ve 20. století a z historického hlediska nejsou významné, nebyly neshledány jako vhodné k revitalizaci, a tudíž v návrzích tyto objekty byly navrženy k demolici. Toto je zdůvodněno z hlediska značné stavební zchátralosti a rovněž z budoucí nevyužitelnosti těchto prostor. Jedná se o budovy 07, 08, 09 a 10 (Mapa 2). Tyto objekty po demolici vytvoří plochu, která je zamýšlena jako funkční prostor pro nově vzniklé dětské hřiště a relaxační posezení pro rodiče (odpočinková zóna).

5.5.1 Popis jednotlivých budov

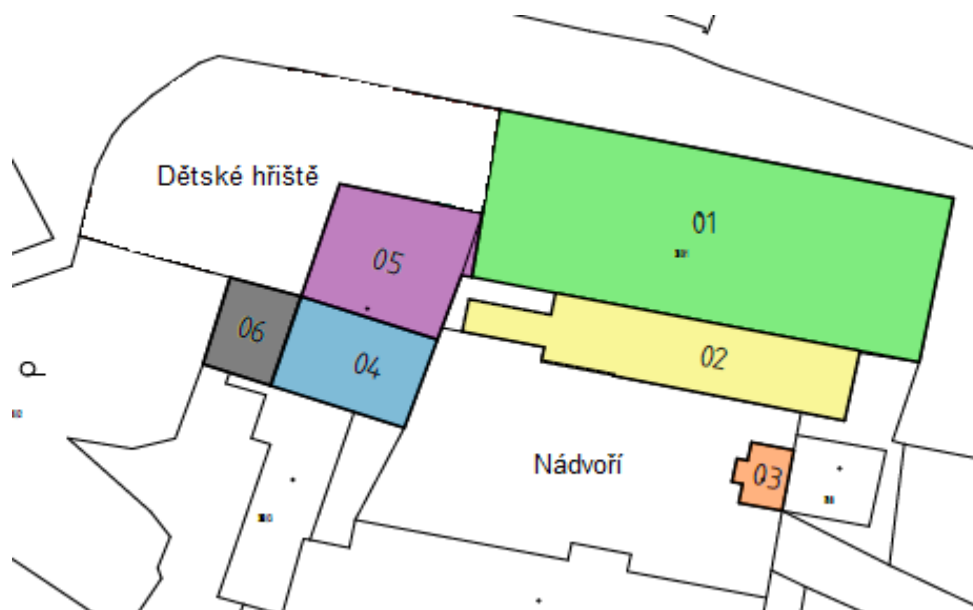
Následné návrhy (Příloha 5, 6 a 7) na rekonstrukci celého objektu vychází z výsledků dotazníkového šetření, z předběžných plánů městského úřadu a rovněž z autorčinných návrhů pro tento objekt. Všechny níže uvedené návrhy na revitalizaci byly posouzeny z hlediska finanční návratnosti a využitelnosti pro danou oblast. Z návrhů byly vyčleněny ty, které byly zavádějící, urážlivé a případně nerealizovatelné vzhledem k místním podmínkám.

5.5.1.1 Nádvoří

- NÁDVOŘÍ – Parkování

Nutnost vytvořit několik parkovacích míst vychází z myšlenky dalšího využívání objektu. Měla by vzniknout pro účely návštěvníků, tak aby měli možnost zaparkovat přímo v areálu. Je zde počítáno i se dvěma parkovacími místy pro osoby se zdravotním handicapem. Ta jsou situována poblíž bezbariérového vstupu do budovy. Je zde počítáno i s dekorativní zelení, která bude dotvářet vzhled při vstupu.

Obr. 2: Rozdělení objektů po revitalizaci



Zdroj: Zaměření areálu bývalého pivovaru Pacov. Zpracování vlastní

5.5.1.2 Budova 01

- SUTERÉN 1S – Multifunkční sportovní centrum

Tento prostor by měl sloužit jako sportovní a relaxační centrum v jehož prostorech by měly vzniknout prostory pro squash, tenis, míčové hry a florbal s malou kopanou, následně by zde mohla být i posilovna s masárnou, kterou by mohl využívat některý z místních subjektů. Nedílnou součástí sportovního a relaxačního centra by tvořil komplex sociálního zázemí, tzn. sprchy, WC, šatny a odpočívárny pro muže a pro ženy (Příloha 5).

- PODLAŽÍ 1NP – Výstavní sály pro podnikatele

Pacov je sídlem mnoha podniků a firem (Příloha 2). Ne všechny tyto firmy mají vlastní prostory pro svou prezentaci. Proto se jeví jako vhodné vytvořit pro tyto podniky a firmy zázemí, ve kterém by mohly prezentovat svou práci, setkávat se zde se svými obchodními partnery a tím následně prospívat rozvoji města (Příloha 6).

- PODLAŽÍ 2NP – Stálé expozice muzea

Město Pacov s nemalými náklady vybuodovalo muzeum s historií města a se zaměřením na významné osobnosti Pacovska. Přesto zde bylo dalším záměrem rozšířit tyto prostory o nové stálé expozice, zejména o historii motorismu, která má

v našem městě a okolí dlouholetou tradici. Součástí stálé expozice by byla i historie pivovarnictví ve zdejší regionu, historie řemesel a rovněž prezentace Mikroregionu Stražiště (Příloha 7).

5.5.1.3 Budova 02

- **PODLAŽÍ 1NP** – Kongresový sál/školicí centrum

Tento projekt navazuje na myšlenku výstavních sálů pro firmy a vychází z předpokladu potřeby prostorů pro jednání zástupců firem s potencionálními klienty. Rovněž by poskytoval možnost různých školení a prezentačních akcí.

Tento návrh úzce souvisí s tím, že budova již v minulosti soužila pro administrativní činnost a je rovněž propojena s budovou 01 (Příloha 6).

- **PODLAŽÍ 2NP** – Ubytovací zařízení

Ubytovací zařízení by mělo sloužit zejména pro hosty kongresového a školicího střediska a v rámci kulturních a jiných akcí konajících, které se konají ve městě. Sloužilo by jako ubytování pro hosty a návštěvníky. Součástí ubytovacích zařízení by bylo rovněž sociální zázemí (Příloha 7).

5.5.1.4 Budova 04, 05

- **SUTERÉN 1SP** – Vinárna (kavárna/cukrárna)

U budov 04 a 05 dochází z logiky věci k propojení, tak aby vznikl komplexní prostor, využitelný pro plánované aktivity. Je zde zamýšlena vinárna s večerním provozem, která ve městě zcela chybí. Tento prostor by v dalších částech dne sloužil jako kavárna a cukrárna pro mateřské centrum. Provoz by byl vhodný i pro využívání při návštěvách ve školícím centru (Příloha 5).

- **PODLAŽÍ 1NP** – Pracovní dílny a prostory pro mateřské centrum

Zde je dán prostor pro aktivity místního mateřského centra, které by zde získalo reprezentativní prostory pro své aktivity spojené s možností pobytu dětí na dětském hřišti a využitím kavárny. Jsou zde zamýšleny i tvůrčí dílny pro mládež, ale i pro dospělé. Součástí objektu je i vybudování sociálního příslušenství (Příloha 6).

5.5.1.5 Budova 06

- PODLAŽÍ 1NP – Kotelna a technické zázemí

Tento prostor bude ponechán původnímu účelu, dojde pouze k jeho renovaci a rekonstrukci, tak aby splňoval všechny současné předpisy (Příloha 6).

Tab. 4: Plochy pivovaru Pacov

Plochy spadající do rekonstrukce	Rozloha
Nádvoří	926,46 m ²
Zastavěná plocha pivovaru	1 932,87 m ²
Zpevněné a zastavěné plochy u parku	622,38 m ²
Užitková plocha	
Zastavěná plocha 1S	1 427,14 m ²
Zastavěná plocha 1NP	1 493,28 m ²
Zastavěná plocha 2NP	1 303,77 m ²
Zastavěná plocha 3NP (půda)	702,17 m ²
Celkem	4 926,36 m²

Zdroj dat: Zaměrování objektu pivovaru Pacov, zpracování vlastní

5.5.2 Návrh dětského hřiště a odpočinkové zóny

Rozpočet na výstavbu dětského hřiště včetně demoličních prací a technických úprav je kalkulován na základě obecných částek, které jsou zvažovány vzhledem k velikosti plochy a objektů. Jedná se pouze o přibližné hodnoty.

Tab. 5: Přibližný položkový rozpočet dětského hřiště

Název položky	Celkem v (Kč)
Rozpočet demolicí budov	650 000
Rozpočet hrubých technických úprav	310 000
Rozpočet dětského hřiště	750 000
Celkem	1 710 000

Zdroj: Hřiště Bonita, zpracování vlastní

Návrh na dětské hřiště byl zpracován jako jedna z možností realizace, která vzešla jednak z dotazníkového šetření, tak i z návrhu autorky. Jedná se o rozšířený prostor, který vznikl demolicí několika budov 07, 08, 09 a 10 (Mapa 2). Na místě bývalých budov 08 a 09 by vzniklo dětské pískoviště, kryté velkoplošným slunečníkem, doplněné o houpačku a lavičky. Byla zde zvolena zatravněná plocha s kamennými

nášlapy, které tvoří cestu. Při budově je umístěn záhon s okrasnými květinami (Obr. 3).

Na původním místě budovy 10 je pak umístěna velká krytá pergola, sloužící pro posezení, tvořivé dílny a možné venkovní zázemí kavárny. Před ní je umístěna lavička. Plocha před pergolou je navržena ze zpevněného betonového povrchu. Do tohoto prostoru zasahuje i souprava Sofie (firma Saternus), vhodná pro děti předškolního věku. Tvoří ji soustava z tunelu, skluzavek a kreslicí tabule, podklad pod soupravou je vyměkčen.

Prostor směrem k parku je vysypán oblázky a nachází se zde nerezová prolézačka, barevný kolotoč a soustava Herold Flexi (firma Herold). Ta se skládá ze skluzavek, lezeckých stěn a hasičské tyče. I zde je umístěna lavička.

Celý prostor dětského hřiště je přístupný z objektu 05 (Mapa 2). Zároveň je možno vcházet do areálu hřiště branou z parku. Prostor je vybaven osvětlením a odpadkovými koši a celý oplocen.

Obr. 3: Grafický návrh dětského hřiště a odpočinkové zóny



Zdroj: vlastní zpracování, program Sadovnická projekce

6. Diskuze

Tradice pivovarů a pivovarnictví v Čechách je velmi silná. Dle studia různých materiálů je patrné, že pivovar vlastnila téměř každá obec na našem území. Tyto pivovary postupně vznikaly a zanikaly. Některé byly větší, některé měly pouhý místní, regionální význam a v průběhu staletí postupně zmizely. Řada z nich doznala přestaveb ještě v dobách minulých, další byly zbourány a zmínky o jejich existenci nacházíme pouze v literatuře.

Ty, které zůstaly do současné doby stavebně zachovány buď udržely nebo obnovily výrobu, případně zcela změnilly svůj význam, ke kterému původně sloužily. Některé z nich jsou stále ve velmi špatném stavu a na své lepší zítřky ještě čekají. U pivovarů, které budou dále zmíněny, již proběhla částečná nebo celková revitalizace. Jedná se například o pivovar Broumov, který byl přestaven na multifunkční objekt s velmi podobným využitím, které je zamýšleno u pivovaru Pacov. Broumovský pivovar byl přebudován v multifunkční objekt, ve kterém se nachází sportovní hala, wellness centrum, hudební klub a sál, rovněž restaurace a parkovací plochy.

Další velmi podobnou proměnou prošel pivovar v Litomyšli, kde sídlí YMCA (křesťanské sdružení mladých lidí), pro které je zde vytvořeno vzdělávací a školící centrum s ubytovacími prostory. Část pivovaru je využívána restaurátorskou školou, která zde má sochařský ateliér. Město zde provozuje společenský sál, byt Bedřicha Smetany a rovněž se zde nachází služební byty.

V původním pivovaru Kostelec nad Černými lesy po revitalizaci vzniklo společensko-kulturní centrum regionu a okolí. Od roku 2009 zde funguje hostinec, v dalších zrekonstruovaných místnostech jsou pořádány koncerty, svatby a výstavy. Nedílnou součástí je i muzeum pivovarů a pivovarnictví, kde jsou archivovány materiály a pozůstatky z více jak čtyři tisíce českých a moravských pivovarů.

Pivovar v Českém Krumlově byl po revitalizaci upraven pro kulturní a výstavní účely. Revitalizace pivovaru v Českém Brodě proběhla v roce 2011 a v objektu vznikla restaurace s minipivovarem a ubytovacími prostory.

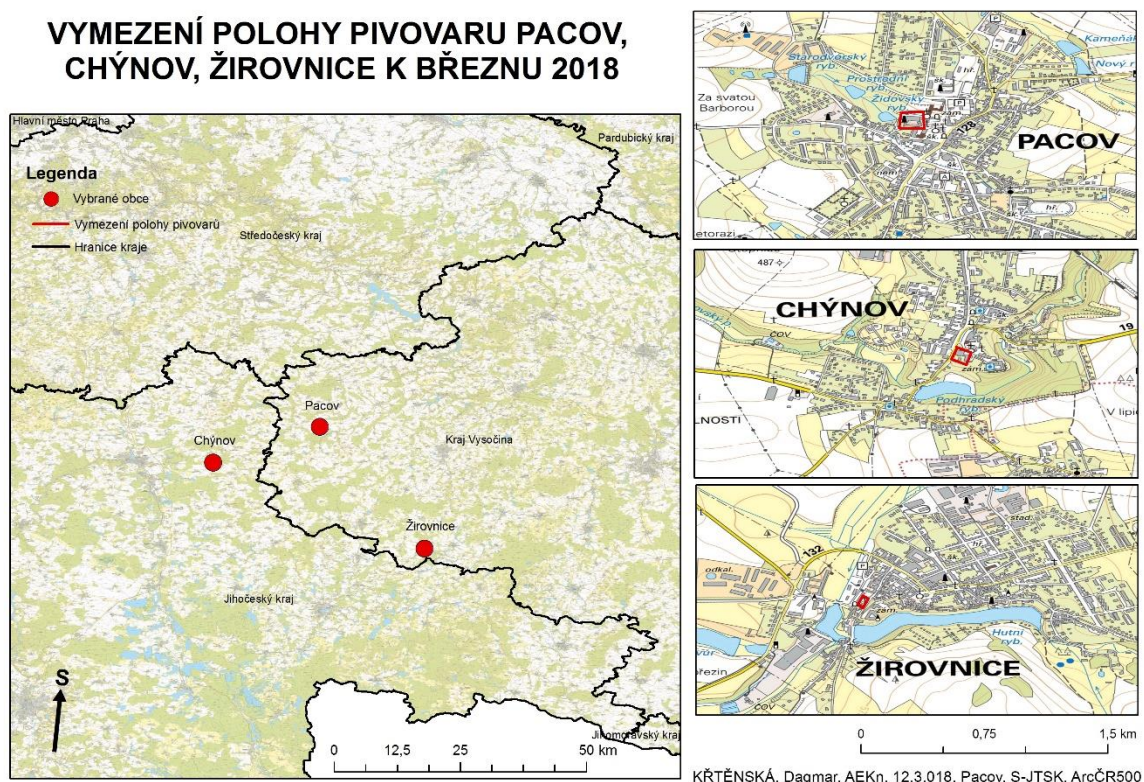
V dalešickém pivovaru po revitalizaci a dostavbě vznikl společenský sál s více jak dvě stě místy, vznikla zde prostorná restaurace a hotel s padesáti lůžky. Nově lze navštívit i obnovený pivovar.

Bylo by možné pokračovat s dalším výčtem víceméně úspěšně proběhlých revitalizací po celé České republice, pro srovnání byly však vybrány následující pivovary v blízkém okolí.

7. Revitalizace brownfieldů pro srovnání

Pro srovnávací studii byly vybrány dva brownfieldy. Výběr probíhal na základě podobných parametrů s řešeným brownfieldem v Pacově. První z nich, bývalý pivovar v Žirovnici, již v současné době není brownfieldem, neboť došlo k jeho revitalizaci. Druhý vybraný, bývalý pivovar v Chýnově, v současné době již jako takový neexistuje. Byl zbourán a následně bude v dohledné době vystavěn znovu a využíván dle dostupných informací jako multifunkční sportovní hala a tělocvična pro ZŠ (Táborský deník).

Mapa 4: Umístění pivovarů v rámci ČR



7.1 Návrh revitalizace pivovaru Žirovnice

Jako první, pro porovnání návrhu revitalizace, byl vybrán již neexistující brownfield – budova bývalého pivovaru v obci Žirovnice.

Bylo vycházeno z myšlenky, že město Žirovnice se nachází taktéž v kraji Vysočina, v okrese Pelhřimov při hranici s Jihočeským krajem, stejně tak jako Pacov. V současnosti zde žije přibližně 2 900 obyvatel (ČSÚ 2017) a vzdálenosti mezi oběma obcemi činí necelých čtyřicet kilometrů.

Tato podobnost i s myšlenkou revitalizace pivovaru se jevila jako příhodná. Záměr bylo možné porovnat jak z hlediska ekonomické, sociální i finanční stránky.

7.1.1 Historie Žirovnice

Historii obce lze zařadit do poloviny 13. století, kdy zde stál hrad, později zámek. První písemná zmínka o hradu pochází z roku 1358. První majitele na počátku 14. století byli páni z Hradce, později páni z Ústí. Od roku 1485 přešla Žirovnice pod panství rodu Vencelíků z Vrchovišť. Z této doby se dochoval přestavěný zámek s významnými freskami.

Od poloviny 16. století zde sídlili páni z Hradce, za jejichž državy se rozvíjelo zemědělství a řemesla. Mezi nimi nejvíce hrnčířství, pivovarnictví, výroba cihel a textilu.

Po třicetileté válce, kdy panství pustlo, jej získali koncem 17. století Šternberkové, kteří významně opravili kostel a nově přestavili hrad na zámek.

V roce 1854 byla Žirovnice povýšena na město. V následujících letech se Žirovnice stala známou díky knoflíkářskému průmyslu. Výrobu perleťových knoflíků zavedl Josef Žampach a na tuto tradici navazuje i dnešní průmyslová výroba (Kuča 2004).

7.1.2 Historie pivovaru

Vznik objektu pivovaru je datován ke konci 16. století, mezi roky 1589 až 1592. Pivovar zde fungoval až do poloviny 19. století, do roku 1865, kdy majitelé Šternberkovi oddělili hospodaření pivovaru od zbytku hospodářství a budova začala být využívána a pronajímána jako součást velkostatku.

Od roku 1877 byla v pivovaru znovu obnovena pohostinská činnost, nicméně i ta byla ale o 40 let později nadobro zrušena.

Počátkem 20. století dochází k přestavbě místnosti varny na tělocvičnu Sokola a z komory hostince vznikl taneční sál.

Snad nejvíce necitelným zásahem do historické budovy objektu byla postupná přestavba objektu na bytové jednotky. První byty vznikaly již v roce 1920, další pak v průběhu následujících čtyř let. Tehdy také došlo k přestavbě varny a celé jižní části pivovaru. Poslední úpravy na bytové jednotky v severní části objektu byly dokončeny v 80. letech 19. století (Žirovnice 2016).

V roce 2007 odkoupilo celý objekt bývalého pivovaru město Žirovnice a v následujících letech docházelo k odstraňování těchto necitlivých přestaveb.

7.1.3 Technické údaje

Hlavní budova

- Dvoupodlažní, střední část je jednopodlažní
- Půdorys 15,4 m x 54,9 m

Nová budova z 20. století

- Charakter rodinného domu s verandou
- Jednopodlažní
- 7,4 x 15 m + 3 x 6,1 m
- Objekt odstraněn

Technicky je budova rozdělena na **tři části – dvě krajní a centrální část.**

- Jižní krajní část je dvoupodlažní
- Severní krajní část dvoupodlažní
- Centrální část jednopodlažní (Žirovnice 2016)

7.1.4 Revitalizace

Základní myšlenkou revitalizace bylo odstranění všech necitlivých novodobých přístaveb a vestaveb.

Při opravách došlo k uvolnění prvního a druhého nadpodlaží varny a odstranění všech příčkami oddělených prostor novodobé výstavby bytových jednotek. Byla provedena obnova dveřních otvorů a odbourání severní přístavby bývalé elektrárny.

Revitalizace byla zadána městem Žirovnice pod názvem „Revitalizace zámeckého pivovaru – Knoflíkářské muzeum“.

Na projekt revitalizace byly použity částečně prostředky z Operačního programu ROP NUTS II Jihovýchod.

Revitalizace probíhala v rozmezí let 2009 a 2010 a celkové náklady na rekonstrukci pivovaru a vybudování muzea činily 36 milionů korun.

Prostředky poskytnuté Evropskou dotací (Regionální operační program) pokryly 80 % celkových nákladů, zbylá část 20 % částky byla financována z městského rozpočtu (Město Žirovnice).

Tab. 6: Plochy pivovaru Žirovnice

Plochy spadající do rekonstrukce	
Zastavěná plocha – muzeum:	833,9 m ²
Zpevněné plochy:	701,9 m ²
Parkoviště	223,52 m ² – 7 parkovacích míst
Užitková plocha	
1. NP	643,77 m ²
2. NP	395,5 m ²
Celkem	1039,27 m²

Zdroj: Město Žirovnice, zpracování vlastní

Obr. 4: Zrevitalizovaný objekt pivovaru Žirovnice



Zdroj: Město Žirovnice

Obr. 5: Budova pivovaru Žirovnice před revitalizací



Zdroj: Město Žirovnice

7.1.5 Porovnání revitalizací pivovarů Žirovnice a Pacov

Revitalizací pivovaru v Žirovnici vzniklo muzeum, které úzce koresponduje s historií knoflíkářského a perleťářského průmyslu v této obci. Objekt revitalizovaného pivovaru se stal důstojným místem pro připomenutí této historické epochy. S podobným záměrem je počítáno i v budoucí revitalizaci jedné části pacovského pivovaru. Záměrně je počítáno pouze s částí tohoto objektu. Pokud je porovnána plocha bývalého žirovnického pivovaru s pacovským, tvoří žirovnický zhruba čtvrtinu objektu v Pacově. Oba dva objekty spojují i návrhy na dětské hřiště, v Žirovnici již vybudované, v Pacově viz vizualizace (Obr.3). Shodně byly v obou objektech využity prostory pro muzeum – výstavní sály. V Pacově vzhledem k rozsáhlosti objektu a k již existujícím výstavním plochám na zámku, byly řešeny i další možnosti využití brownfieldu.

Při posuzování možností využití byla zvažována lokalita a využitelnost zamýšlených návrhů. Vzhledem k tomu, že obě obce jsou relativně malé co do počtu obyvatel, byly jako vhodné posouzeny právě tyto typy revitalizací (muzeum a hřiště) v Žirovnici a následně budou zvažovány i podobné pro pacovský pivovar.

7.2 Revitalizace pivovaru Chýnov

Dalším místem, které bylo zvoleno pro srovnávací studii, je město Chýnov. Tato lokalita byla vybrána vzhledem ke vzdálenosti, historii i podobnému osudu zdejšího brownfieldu – pivovaru. Chýnov leží od Pacova ve vzdálenosti pouhých 20 kilometrů.

7.2.1 Historie Chýnova

Historie Chýnova sahá až do 10.století, kdy o něm existují první písemné zmínky v Kosmově kronice datované k roku 981. Chýnov patřil mezi takzvané pomezí hradů a tvrze panství knížete Slavníka, budované k obraně proti Rakousům. Hradiště stávalo na ostrohu v místech dnešního zámku. Po vyvraždění Slavníkovců převzali hradiště Přemyslovci a od roku 1250 byl Chýnov v držení pražského biskupství. V té době byla tvrz přestavěna na nový hrad a založeno mnoho rybníků. V druhé polovině 15. století získali panství Malovci z Malovic, kteří obnovili hrad a za účasti slavného rybníkáře Jakuba Krčina z Jelčan vystavěli vodovod. V roce 1581 byl rovněž postaven i pivovar, který sloužil až do roku 1948 (České dráhy 2018).

Poslední majitelkou Chýnova z rodu Malovců byla Anna Magdalena. Roku 1719 převzali panství Schwarzenbergové. V roce 1929 přestavili hrad na barokní zámek, který zde stojí dodnes a v současné době slouží jako Domov pro seniory.

V únoru 1833 došlo k velkému požáru Chýnova. Téhož roku se začala stavět silnice od Tábora k Pacovu a o 50 let později započala výstavba železnice. Císař František Josef I. povýšil městys Chýnov na město 25. září 1903 a o rok později mu udělil znak. Chýnov byl městem nepřetržitě do roku 1951 a následně od roku 1994 (Město Chýnov 2010).

7.2.2 Historie pivovaru

Prapůvod chýnovského pivovarnictví lze dohledat až k roku 1406, kdy je v dobových dokumentech zmiňován příkaz Zbyňka Zajíce z Házmburka, kterým měšťanům nařizuje vařit pivo pro místní vojenskou posádku a purkrabího (Eliášek 2017).

Toto měšťanské pivo se zde vařilo více jak sto let. V roce 1534 Zdeněk Malovec toto právo měšťanům odebral a získal právo várečné pro svou osobu. Po jeho smrti v roce 1575 jeho syn Jan Malovec založil již nový měšťanský pivovar, datovaný k roku 1581. Pivovar získala obec, která odváděla Janovi daň z várky. Pro pivovar sloužil

Jakubem Krčínem vybudovaný vodovod. Ten byl na tu dobu tak dokonalý a funkční, že v Chýnově sloužil až do konce 19. století, v pivovaru ještě déle. S koncem vlády Malovců přišlo i smutné období pro Chýnov, třicetiletá válka a država Jana Oldřicha Eggenberka přinesl Chýnovu úpadek. Nový rozvoj i pro pivovar začal až počátkem 18. století, kdy byl chýnovský pivovar řazen mezi významné pivovary na Táborsku. S nástupem Schwarzenbergů došlo ke stavebním úpravám pivovaru. Během državy Josefa Adama vzrostl roční výstav na 2 350 hektolitrů a Chýnov byl třetím největším ve schwarzenberské državě hned za Českým Krumlovem a Protivínem. Porevoluční doba přinesla další změny a modernizaci. V roce 1874 byla roční produkce už 7 500 hektolitrů.

Objevená chýnovská jeskyně se následně stala záložní lednicí pro pivovar. Období až do roku 1913 bylo ve znamení postupných modernizací a trvalého růstu produkce. Následující roky první světové války pivovar zdecimovaly, produkce prudce poklesla v kvalitě i kvantitě. Konec 20. let přinesl jednu z posledních modernizací na strojovou výrobu. Následující 2. světová válka výrobu utlumila. Poslednímu majiteli z rodu Schwarzenbergů – Adolfovi, byl po válce pivovar odebrán, uvalena na něj národní správa. v roce 1947 byl převeden na firmu Zemský, dříve Schwarzenberský majetek, která zanikla v roce 1948. Po několik let byl pivovar využíván jako sklad a stáčárna třeboňského piva. Následně jej převzal do vlastnictví místní zemědělský podnik a využíval po úpravách jako sýpky a sklady (Kuča 2004). Po odchodu zemědělského družstva pivovar v dražbě získal soukromník, který zde zvažoval různá využití, mezi jinými i multifunkční turistické zařízení s wellness centrem a obnoveným minipivovarem. K realizaci těchto plánů nedošlo, naopak docházelo k devastaci celého objektu (Město Chýnov 2010).

7.2.3 Revitalizace

Budova pivovaru byla po dlouhém jednání města odkoupena od soukromé osoby na konci roku 2016 a finální převod na město Chýnov byl uskutečněn v lednu 2017.

Budova byla zakoupena za 3,6 milionu korun za účelem vybudování sportovní haly pro ZŠ Chýnov, která se dlouhodobě potýká s nevyhovující tělocvičnou s nedostatečnou kapacitou pro výuku (Idnes 2017).

Po odkoupení byla část budov zbourána vzhledem k velmi nestabilnímu stavu objektů.

Obec v současné době počítá s rekonstrukcí některých částí a výstavbou hlavní budovy za cca 60 milionů korun s možností zažádání o dotaci z Evropské unie.

Plocha pozemku pivovaru činí 3 200 m², původní objekty, z nichž velká část již byla zbourána tvořily 1 400 m².

Dle návrhů by nová budova haly měla být o rozměrech 40 x 20 metrů a její výška v průměru 12 metrů (Budejovice.idnes.cz).

V současnosti existují pouze možné grafické návrhy na zpracování objektu pivovaru, které by měly zachovávat původní vzhled budovy. Datum realizace zatím není znám (Město Chýnov).

Obr. 6: Budova pivovaru Chýnov před revitalizací



Zdroj: Město Chýnov

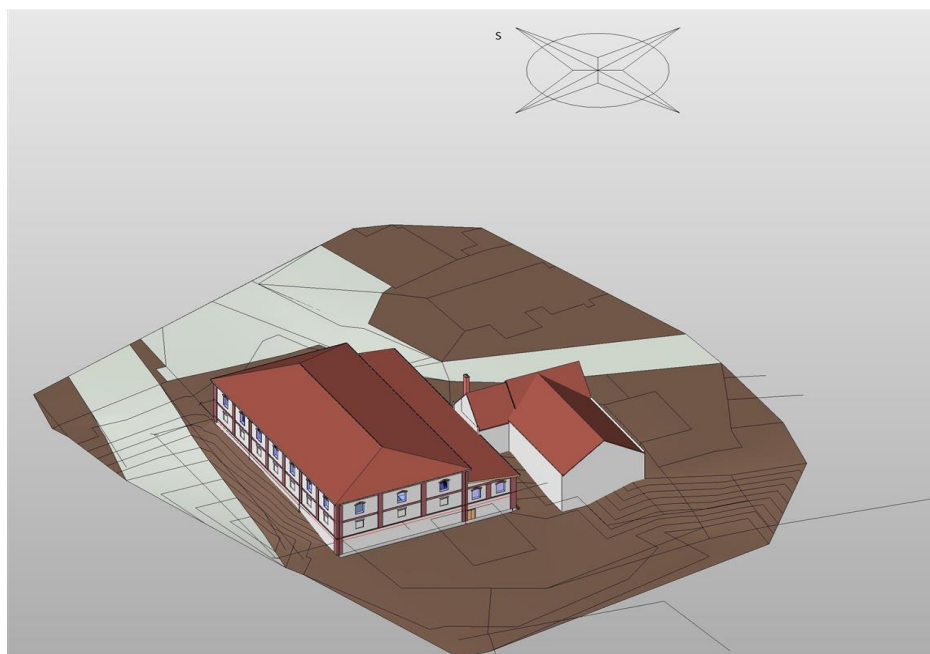
7.2.4 Porovnání revitalizací pivovarů Chýnov a Pacov

V době přípravných studií pro diplomovou práci byly posuzovány oba objekty pivovarů, jak vzhledem k poloze a blízkosti, tak i z hlediska podobných potřeb využití. Původní plány směřovaly u brownfieldu Chýnov k multifunkčnímu sportovišti a wellness centru. S těmito záměry bylo rovněž pracováno v revitalizaci pivovaru Pacov jako jednou z dílčích možností řešení. Tak jako již bylo zmiňováno

u bývalého pivovaru v Žirovnici, rovněž objekt pivovaru v Chýnově měl v době své existence menší zastavěnou plochu, a tudíž i zde se jednalo pouze o jeden námět realizace přestavby.

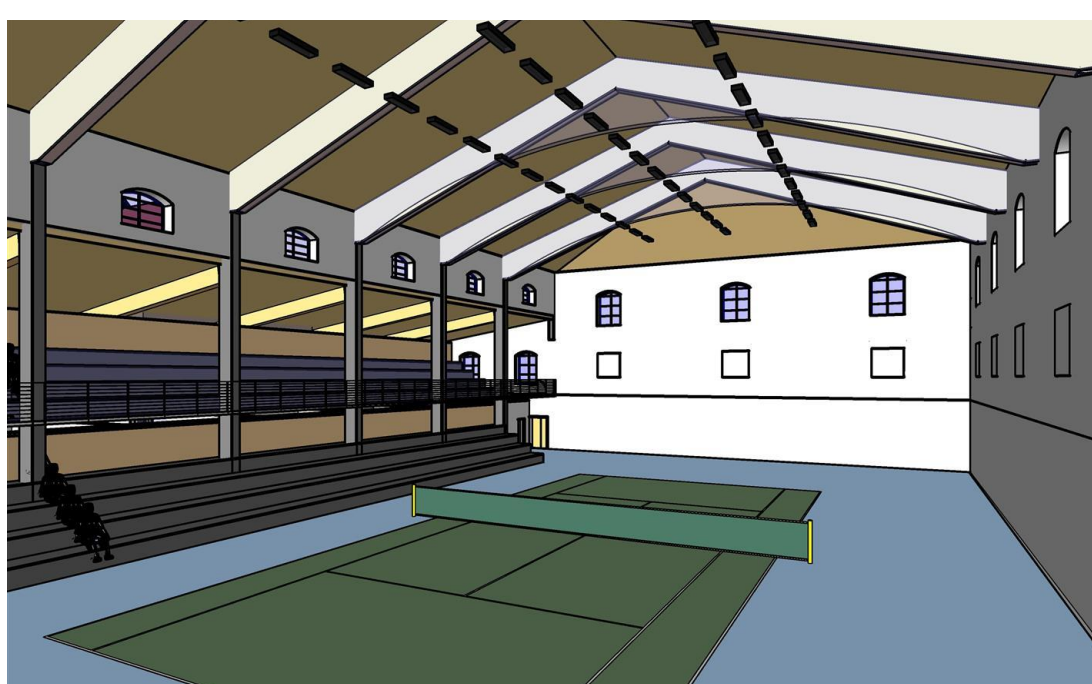
Dětské hřiště, které je součástí návrhu realizace brownfieldu Pacov, již v současné době je v Chýnově realizováno a je v těsné blízkosti původních budov pivovaru.

Obr. 7: Pivovar Chýnov návrh na revitalizaci exteriér



Zdroj: Město Chýnov

Obr. 8: Pivovar Chýnov návrh revitalizace interiér



Zdroj: Město Chýnov

8. Závěr

V přípravných fázích k diplomové práci bylo prostudováno velké množství materiálů a písemností, viz metodika.

Problematika brownfields je velmi složitá, a to z hlediska jejich mapování, členění, získávání vhodných dotačních programů, investorů a následně rentabilnímu využití těchto objektů pro danou lokalitu. Řešení brownfieldů ve světě i u nás je značně rozdílné. Česká republika se tímto problémem zabývá až posledních dvou desetiletích tohoto století.

Jak již bylo v průběhu práce popsáno, existuje velké množství rozčlenění brownfieldů, a to podle různých kritérií. Aktualizace materiálů je velmi náročná, a ne zcela pružná. Tento poznatek byl zjištěn při hledání vhodných lokalit pro diplomovou práci. Poslední aktualizace mapování brownfieldů proběhla v roce 2007. Vzhledem k tomu, že téma práce bylo zpracováváno k roku 2018, jevíly se materiály jako velmi zastaralé a mnohdy nepoužitelné. Během uplynulých jedenácti let, došlo v oblasti brownfield v jednotlivých lokalitách k výrazným změnám. Řada investorů ze zahraničí z daných lokalit odešla, rovněž zanikla spousta místních firem. Právě kvůli těmto změnám se výrazně změnily počty brownfieldů v České republice. Mnoho z nich nově vzniklo. Naopak díky dotačním programům a ale také intervencí krajů a obcí a rovněž díky soukromým investorům jiné brownfielddy zanikly a nyní již slouží k novým účelům. Jedním z takových příkladů je i projekt regenerace pivovaru Žirovnice a rovněž již zmíněné pivovary v Dalešicích, Broumově, Kostelci nad Černými lesy, Litomyšli nebo Českém Brodě.

Podobně bude revitalizován i bývalý pivovar v Chýnově, kde revitalizace proběhne výstavbou nového objektu, ovšem zachovávající si původní vnější podobu.

Jedním z dalších problémů, kdy nebylo jednoduché zjistit, zda nefunkční, chátrající objekt je brownfielddem, spočívalo v tom, že řada majitelů tyto objekty do databáze nenechá zapsat. Naopak některé již zregenerované objekty v současné době sloužící novým záměrům stále ještě v databázi brownfieldů existují. Příkladem brownfieldu, který původně v databázi nebyl, následně se do ní dostal, nicméně v současné době se již na jeho revitalizaci pracuje, je pivovar v Chýnově. Opačným příkladem je bývalý vojenský areál Madeta v Pacově, který již několik let funguje, plocha je plně

využívána, a přitom stále figuruje v databázi brownfieldů. Tyto a podobné příklady vedly k myšlence existence celonárodně spravované a pravidelně aktualizované databázi všech brownfieldů v České republice. Předpokladem by bylo, aby jednotlivé regiony alespoň jednou za tři až pět let aktualizovaly stav současných nevyužívaných lokalit a vyjímaly již revitalizované objekty a plochy.

V rámci posouzení stávajícího stavu objektu pivovaru Pacov a s možností srovnání obou zmiňovaných objektů v Žirovnici a Chýnově, studie dospěla k tomuto závěru.

Budeme-li posuzovat způsob následného využití zmiňovaného brownfieldu, jsou návrhy na revitalizaci pivovaru Pacov myšlenkově i realizačně blíže k již vybudovanému objektu v Žirovnici. Vzhledem k rozsáhlosti lokality, ale rovněž i vzhledem k umístění v historickém centru města, je ale rozpočtově blíže k pivovaru Chýnov, na jehož revitalizaci se počítá s řádově se 60 miliony korun.

Přesná finanční rozvaha v této práci nebyla vytvářena vzhledem k náročnosti a odbornosti, které nejsou předmětem studia. Součástí práce je pouze hrubý nástin finanční rozvahy a částečný grafický návrh na vybudování dětského hřiště a odpočinkové zóny. Samotná realizace by se dle odhadu pohybovala v rozmezí 1,5 – 1,7 milionu korun.

Cílem práce bylo vybrat a posoudit taková řešení, která by prospívala dané lokalitě, byla využitelná vzhledem k potřebám regionu a nenesla nadbytečnou ekonomickou zátěž vzhledem k návratnosti investic.

V revitalizaci celého objektu bylo počítáno s různými formami využití, a to zejména proto, že se objekt skládá z několika vícepatrových budov. Z tohoto hlediska by jednostranné zaměření nebylo vhodné vzhledem k využitelnosti. Práce počítá s několika různými možnostmi využití, které vzešly z dotazníkové šetření, ale i z návrhů diplomátky a které rovněž korespondují s předběžnými plány zastupitelů města. Jsou to zřízení muzea Pacovska a motorismu, multifunkční sportovní zařízení, výstavní plochy pro pacovské firmy a ubytování pro hosty, školící centrum, kavárna/vinárna a v neposlední řadě dětské centrum. V rámci revitalizace bylo počítáno i s částečnou demolicí budov, které nemají historicky vypovídající hodnotu. V tomto prostoru je počítáno s dětským hřištěm, které by plynule mohlo přecházet do parku, těsně přiléhajícího k budově pivovaru.

9. Přílohy

Příloha 1: Dotazník

Návrh revitalizace budovy pivovaru v Pacově

Dobrý den,

v rámci své diplomové práce na Zemědělské fakultě Jihočeské univerzity bych chtěla poprosit o vyplnění krátkého dotazníku věnovaného revitalizaci budovy bývalého pivovaru v Pacově. Budu ráda, když mi věnujete několik minut svého času, k vyplnění následujícího dotazníku. Data budou zpracována zcela anonymně a pouze pro použití v diplomové práci. Děkuji za Váš čas i ochotu.

**Povinné pole*

1. Pacov je pro mě *

Označte jen jednu elipsu.

- místo bydliště
- spádová oblast
- místo pracoviště
- Jiné: _____

2. Znáte historii budovy pivovaru? *

Označte jen jednu elipsu.

- Ano *Přeskočte na otázku 3.*
- Ne *Přeskočte na otázku 4.*

Historie

3. Co o historii víte? *

Záměry na přestabu

Město Pacov je v současnosti vlastníkem zbylé části pivovaru a v budoucnu by budovy mohly sloužit jako prezenční místo pacovským firmám nebo další místo pro muzeum motocyklového sportu a pacovské historie.

4. Víte o současném stavu? (vlastník, případný záměr) *

Označte jen jednu elipsu.

- Ano
- Ne

5. Líbily by se Vám tyto záměry? *

Označte jen jednu elipsu.

- ano
- ne

6. Pokud byste si měl/a vybrat z následujících možností na revitalizace, které by se Vám líbily více? *

Zaškrtněte všechny platné možnosti.

- Obnova pivovaru (minipivovaru) s případnou restaurací
- Hotel/pension
- Přestavba na bytové jednotky (loftové byty)
- Kulturní zařízení (sál/výstavní plochy...)
- Parkovací plocha
- Jiné: _____

Statistické údaje

7. Pohlaví *

Označte jen jednu elipsu.

- Žena
- Muž

8. Věk *

Označte jen jednu elipsu.

- 0 - 15
- 16 - 26
- 27 - 45
- 46 - 64
- 65+

9. Nejvyšší dosažené vzdělání *

Označte jen jednu elipsu.

- Základní
- Středoškolské bez maturity
- Úplné středoškolské
- Vyšší odborné
- Vysokoškolské

Příloha 2: Soupis hlavních firem a podnikatelských subjektů Pacovska

- Adema Pacov, s.r.o.
- Bluetech, s.r.o.
- CAP Central, s.r.o.
- Crystalis, s.r.o.
- Espiroflex Czech, s.r.o.
- Chladol spol, s.r.o.
- Impress Pacov, s.r.o.
- J. Hradecký, spol. s. r. o
- Kamír a Co spol. s.r.o.
- Kompaflex, s.r.o.
- Kovotvar s.r.o.
- Pacovské strojírnny, a.s.
- Profi – Hobby. s.r.o.
- Rendl – výroba kožené galanterie
- Rodinný minipivovar Pacov
- Stavebniny Status, s.r.o.
- Uniko, s.r.o.
- Unimont Pacov spol. s.r.o.
- V. Pelikán Pacov Trading, spol. s.r.o.

Příloha 3: Tabulky odpovědí dotazníkového šetření

Pacov je pro mě	Odpověď
Místo bydliště	112
Spádová oblast	44
Místo pracoviště	6
Rekreační oblast	9
Škola	10
Rodné město	5
Bydliště kamaráda/kamarádů	5
Ostatní	9

Znáte historii pivovaru?	Odpověď
Ano	45
Ne	155

Co o historii víte?	Odpověď
Pivovar a poté zrací sklepy (Madeta)	15
Pivovar a prostory pro ukládání ledu	7
Faktografické údaje	10
Specifikace výroby piva	10
Ostatní	3

Víte o současném stavu? (vlastník, případný záměr)	Odpověď
Ano	86
Ne	114

Líbily by se Vám tyto záměry?	Odpověď
Ano	65
Ne	135

Pohlaví	Odpověď
Žena	113
Muž	87

Věk	Odpověď
0 - 15	12
16 - 26	75
27 - 45	48
46 - 64	39
65+	26

Nejvyšší dosažené vzdělání	Odpověď
Základní	23
Středoškolské bez maturity	35
Úplné středoškolské	74
Vyšší odborné	12
Vysokoškolské	56

Pokud byste si měl/a vybrat z následujících možností na revitalizace, které by se Vám líbily více?	Odpověď
Obnova pivovaru	90
Hotel/pension	34
Přestavba na bytové jednotky	68
Kulturní zařízení	62
Parkovací plocha	11
Demolice	3
Prostory pro obchody/obchodní centrum	8
Školící centrum	6
Wellness	4
Bazén/koupaliště	4
Divadlo	2
Muzeum motorismu/FIM	10
Dětská herna/dílny pro děti	4
Ostatní (nevhodné a vulgární návrhy)	8

Zdroj: vlastní sběr dat

Příloha 4: Vymezení zastavitelných ploch

Plochy občanské vybavenosti (OV.)

Hlavní využití:

Zařízení a plochy s vysoce různorodou skladbou činností a dějů místního až nadmístního významu, v monofunkčních či polyfunkčních objektech a blocích. Jedná se o území určená převážně pro administrativní, správní, obchodní a školská zařízení, zařízení sociální péče a zdravotnictví, zábavní, pohostinská, stravovací a ubytovací zařízení, kulturní, církevní a společenská zařízení, včetně veřejné, parkové a doprovodné zeleně, veřejných prostranství a odpovídajících počtů parkovacích a odstavných stání.

Přípustné využití:

Sítě a zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu tohoto území a pro rozvoj města, sídla. Přípustné jsou i monofunkční drobné řemeslné provozovny a výrobní služby, sportovní a rekreační zařízení místního významu.

Podmíněně přípustné využití:

Podmíněně přípustné je i služební bydlení nebo nájemné bydlení související s hlavním a přípustným využitím území.

Nepřípustné využití:

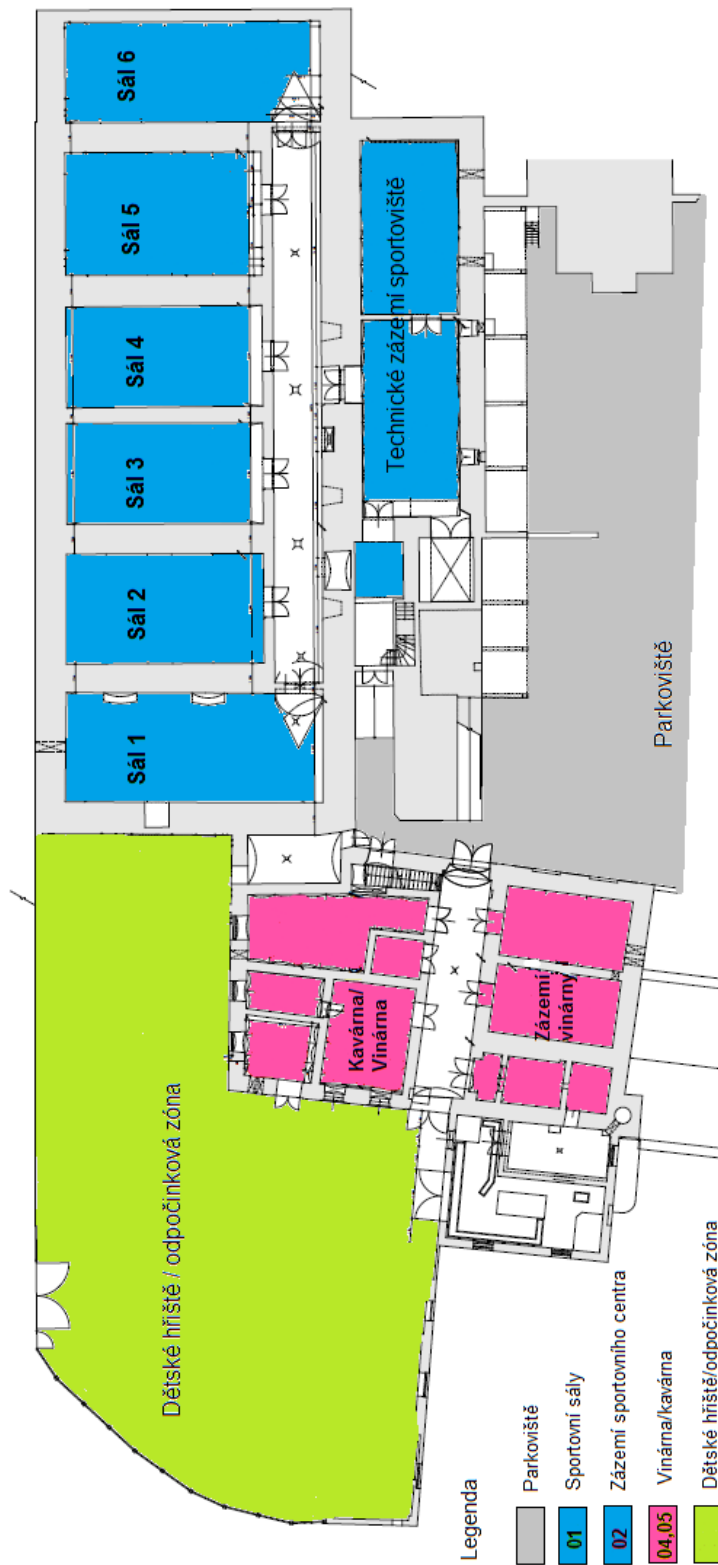
Děje, činnosti a zařízení, které svým charakterem a provozem narušují stanovené využití ploch občanské vybavenosti a navazujících obytných území. Nepřípustné jsou zejména průmyslové a výrobní provozovny, kapacitní chovy živočišné výroby, pěstitelské činnosti a zemědělské areály.

Podmínky prostorového uspořádání:

Výšková regulace: Výšková hladina zástavby musí respektovat okolní zástavbu, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě. Pro tyto plochy je přípustná nízkopodlažní až středně podlažní výšková hladina s omezením do čtyř nadzemních podlaží (dále jen NP), s možností podsklepení, s možností překročení této hladiny architektonickou dominantou. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 75 %, výjimečně až 100 % (při využívání proluk

v centrální části města) přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadlážděné vegetačními tvárnicemi. (Město Pacov 2015)

Příloha 5: Grafický návrh pivovaru Pacov podlaží 1.S



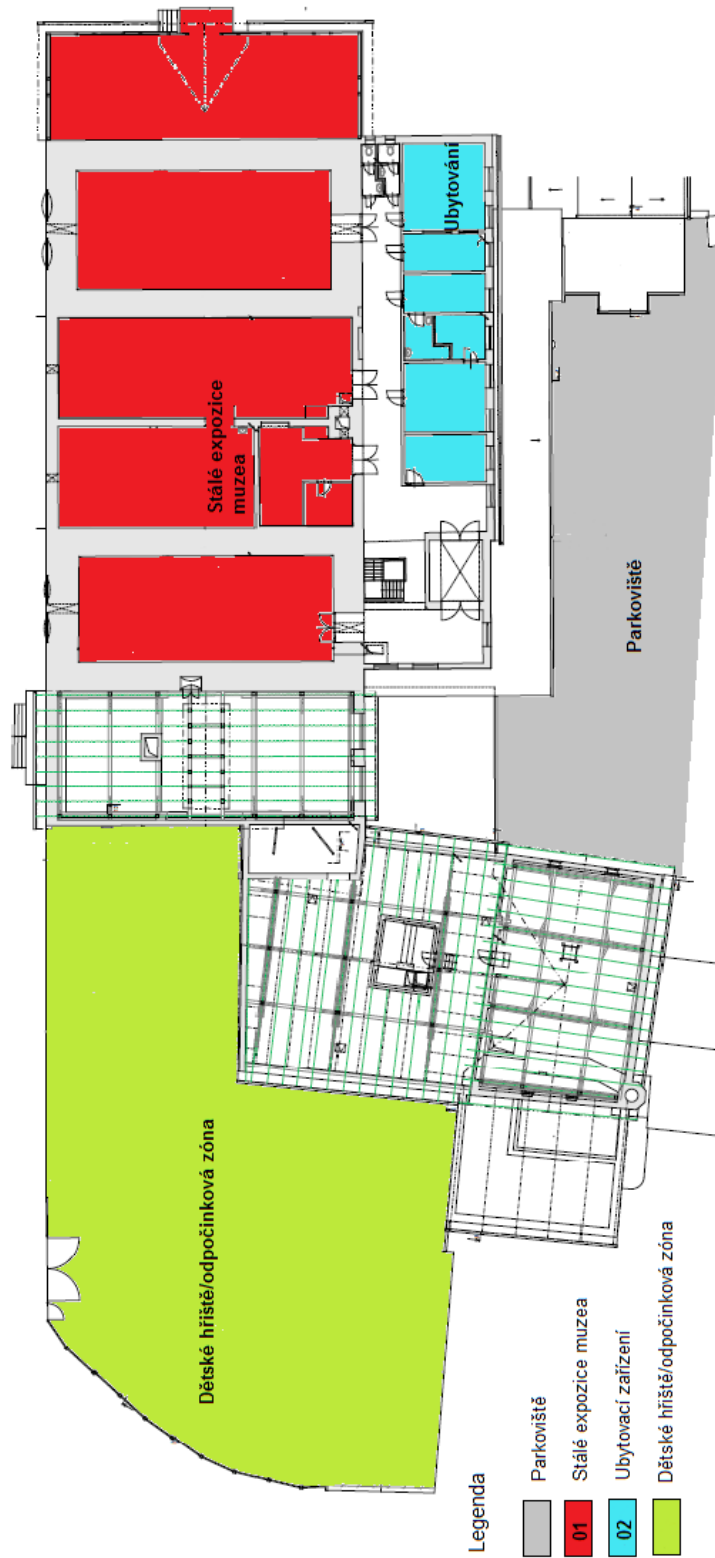
Zdroj: Zaměřování objektu, vlastní zpracování

Příloha 6: Grafický návrh pivovaru Pacov podlaží 1.NP



Zdroj: Zaměřování objektu, vlastní zpracování

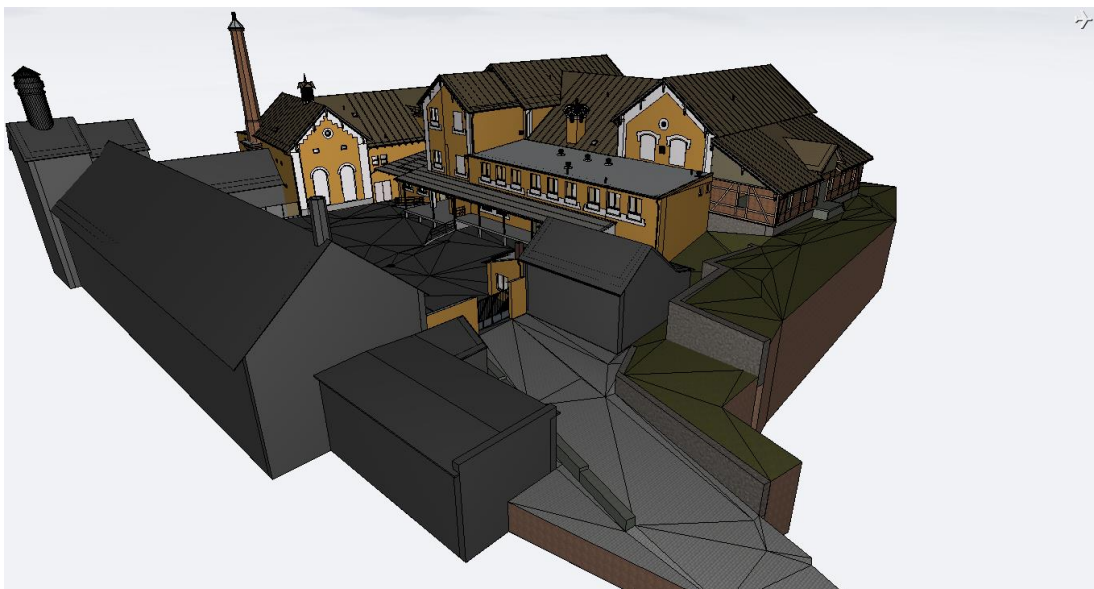
Příloha 7: Grafický návrh pivovaru Pacov 2.NP



Zdroj: Zaměřování objektu, vlastní zpracování

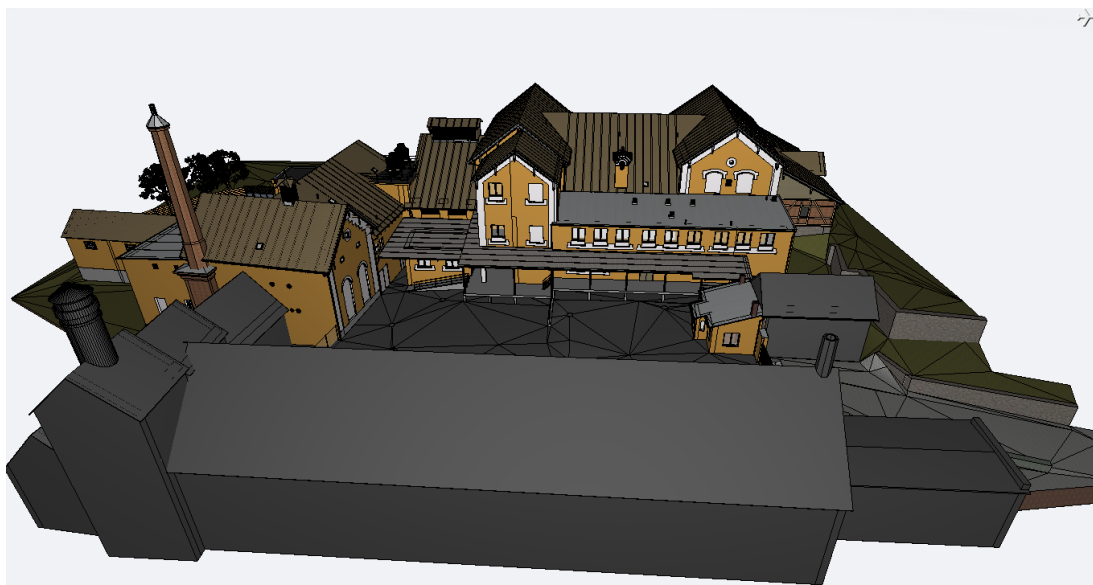
10. Obrázky

Obr. 9: 3D model pivovaru pohled od brány



Zdroj: Zaměřování pivovaru Pacov, vlastní zpracování

Obr. 10: 3D model pivovaru pohled od sladovny



Zdroj: Zaměřování pivovaru Pacov, vlastní zpracování

Obr. 11: 3D model pivovaru pohled z parku



Zdroj: Zaměrování pivovaru Pacov, vlastní zpracování

Obr. 12: Pivovar Pacov prostor budoucího dětského hřiště



Zdroj: fotografie autorky

Obr. 13: Obytná budova



Zdroj: fotografie autorky

Obr. 14: Budova sladovny



Zdroj: fotografie autorky

Obr. 16: Pohled z nádvoří na budovu 02 a 04



Zdroj: fotografie autorky

Obr. 15: Pivovar Pacov pohled z nádvoří na budovu 02



Zdroj: fotografie autorky

Obr. 18: Pivovar Pacov pohled od vchodu



Zdroj: fotografie autorky

Obr. 17: Pivovar Pacov interiér sklepů



Zdroj: fotografie autorky

Obr. 20: Pivovar Pacov budovy 09 a 10



Zdroj: fotografie autorky

Obr. 19: Pivovar Pacov interiér administrativní budovy 02



Zdroj: fotografie autorky

Obr. 22: Pivovar Chýnov původní budova pohled od kostelu



Zdroj: fotografie autorky

Obr. 21: Pivovar Chýnov původní budova



Zdroj: fotografie autorky

Obr. 24: Pivovar Chýnov sklepy po demolici



Zdroj: fotografie autorky

Obr. 23: Pivovar Chýnov po demolici



Zdroj: fotografie autorky

Obr. 26: Pivovar Žirovnice před revitalizací



Zdroj: fotografie autorky

Obr. 25: Pivovar Žirovnice po revitalizaci



Zdroj: Město Žirovnice

11. Seznam obrázků

Obr. 1: Letecký pohled na centrum města Pacov.....	24
Obr. 2: Rozdělení objektů po revitalizaci	48
Obr. 3: Grafický návrh dětského hřiště a odpočinkové zóny.....	51
Obr. 4: Zrevitalizovaný objekt pivovaru Žirovnice	57
Obr. 5: Budova pivovaru Žirovnice před revitalizací	58
Obr. 6: Budova pivovaru Chýnov před revitalizací	61
Obr. 7: Pivovar Chýnov návrh na revitalizaci exteriér	62
Obr. 8: Pivovar Chýnov návrh revitalizace interiér	62
Obr. 9: 3D model pivovaru pohled od brány	75
Obr. 10: 3D model pivovaru pohled od sladovny	75
Obr. 11: 3D model pivovaru pohled z parku.....	76
Obr. 12: Pivovar Pacov prostor budoucího dětského hřiště.....	76
Obr. 13: Obytná budova.....	77
Obr. 14: Budova sladovny	77
Obr. 15: Pivovar Pacov pohled z nádvoří na budovu 02.....	78
Obr. 16: Pohled z nádvoří na budovu 02 a 04.....	78
Obr. 17: Pivovar Pacov interiér sklepů	79
Obr. 18: Pivovar Pacov pohled od vchodu	79
Obr. 19: Pivovar Pacov interiér administrativní budovy 02	80
Obr. 20: Pivovar Pacov budovy 09 a 10	80
Obr. 21: Pivovar Chýnov původní budova	81
Obr. 22: Pivovar Chýnov původní budova pohled od kostelu.....	81
Obr. 23: Pivovar Chýnov po demolici	82
Obr. 24: Pivovar Chýnov sklepy po demolici.....	82
Obr. 25: Pivovar Žirovnice po revitalizaci.....	83
Obr. 26: Pivovar Žirovnice před revitalizací.....	83

12. Seznam Grafů

Graf 1: Původní využití brownfieldů podle rozlohy	15
Graf 2: Původní využití brownfieldů podle počtů objektů.....	16
Graf 3: Přehled původního a nového využití brownfields	18
Graf 4: Brownfieldy dle CABERNET	19
Graf 5: Dotazníková otázka č.1	41
Graf 6: Dotazníková otázka č.7.....	42
Graf 7:Dotazníková otázka č.8.....	42
Graf 8:Dotazníková otázka č.9.....	43
Graf 9:Dotazníková otázka č.2.....	43
Graf 10: Dotazníková otázka č.3.....	44
Graf 11: Dotazníková otázka č.4.....	44
Graf 12:Dotazníková otázka č.5.....	45
Graf 13: Dotazníková otázka č.6.....	46

13. Seznam map

Mapa 1: Lokalizace brownfieldu	27
Mapa 2: Rozdělení objektů bývalého pivovaru Pacov.....	38
Mapa 3: Územní plán města Pacov	39
Mapa 4: Umístění pivovarů v rámci ČR	54

14. Seznam tabulek

Tab. 1: Původní využití lokality brownfieldu dle rozlohy	15
Tab. 2: Původní využití lokality brownfieldu dle počtů	15
Tab. 3: Přehled původního a nového využití brownfieldů	17
Tab. 4: Plochy pivovaru Pacov	50
Tab. 5: Přibližný položkový rozpočet dětského hřiště	50
Tab. 6: Plochy pivovaru Žirovnice	57

15. Zdroje

Knižní

BENDOR, T. K., METCALF S. S., PAICH, M. (2011): The Dynamics of Brownfield Redevelopment. Sustainability.

DANIELS T. L., DANIELS, K. (2003): The environmental planning handbook: for sustainable communities and regions. Chicago: Planners Press, American Planning Association. 524 s. ISBN 188482966x.

DOLEŽAL, P., PAVLÍK, M., STRÍTECKÝ, L., DUMBROVSKÝ, M., MARTÉNEK, J. (2010): Metodický návod k provádění pozemkových úprav. Praha: Ministerstvo zemědělství – Ústřední pozemkový úřad. 173 s.

DOLEŽELOVÁ, L. (2015): Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku. ISBN 978-80-86684-96-3.

DOLEŽELOVÁ, L., VEJVODA, O. (2008): Brownfieldy – pohled do strategií vlastníků lokalit. Urbanismus a územní rozvoj. Praha. Ročník XI, 6/2008. IREAS.

ELIÁŠEK, J. (2017): Pivo a pivovary Čech, Moravy a Slezska: 412 pivovarů a minipivovarů. MCU. Český Krumlov.

FERBER, U., NATHANAIL, P. a kol. (2006): Brownfields příručka: Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regenerací brownfields. Praha.

GRULICH, T. a I. GARDOŠ: Brownfields v České republice: Koncepční podpora regenerace agenturou Czech Invest. Urbanismus a územní rozvoj. Ročník XII, č. 6.

HLADÍK, J. (2005): Pozemkové úpravy a obce. Deník veřejné správy, Zpravodaj Mze, č. 2.

HULA, R., REESE, L., JACKSON-ELMOORE, C. (2016): Reclaiming Brownfields: A Comparative Analysis of Adaptive Reuse of Contaminated Properties. New York, 406 s.

HURNÍKOVÁ, J. (2009): Brownfieldy a územní rozvoj. Urbanismus a územní rozvoj, XII, č. 6.

INSTITUCIONÁLNÍ A EKONOMICKÉ ZABEZPEČENÍ REGENERACÍ BROWNFIELDŮ (2008): sborník z Kulatého stolu konaného v rámci konference proREGIO 2008 ve dnech 11.-12. listopadu 2008 v Brně. Vyd. 1. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku. ISBN 978-808-6684-567.

JACKSON, J. B (2004): Brownfields snadno a lehce. VŠB-TU Ostrava, FAST: IURS Institut pro udržitelný rozvoj sídel, o. s.

JACKSON, J. (2002): Urban Sprawl. Urbanismus a územní rozvoj. roč. 5, č. 6.

JÁKL, P. (2010): Encyklopedie pivovarů Čech, Moravy a Slezska. 1. vyd. Praha: Libri. 787 s. ISBN 80-7277-225-2.

KADEŘÁBKOVÁ, B. a M. PIECHA (2009): Brownfields: jak vznikají a co s nimi. Vyd. 1. Praha. 138 s. ISBN 978-80-7400-123- 9.

KUČA, K., (2004): Města a městečka v Čechách, na Moravě a ve Slezsku. Libri. Praha. ISBN 80-85983-14-1.

KUNC, J. a P. TONEV (2008): Funkční a prostorová diference brownfields – příklad města Brna. Regionální studia.

LEVY, J. M. (2009): Contemporary urban planning. Upper Saddle River: Pearson Education. 435 s. ISBN 978-0-13-602545-0.

LHOTA, J., (2015): 1934-2015 Pacov, mé město. Vyd. 2. Pacov: Lhotovi. 173 s.

LÖW, J. (2003): Krajinný ráz. 1. vyd. Kostelec nad Černými lesy: Lesnická práce. 552 s. ISBN 80-863-8627-9.

MALIENE, V., WIGNALL, L. & MALYS Malys, N. (2012): Brownfield Regeneration: Waterfront Site Developments in Liverpool and Cologne, Journal of Environmental Engineering and Landscape Management.

MĚSTO, REGION A VELKÉ PRŮMYSLOVÉ ZÓNY (2010): sborník ze semináře AUÚP, Ostrava 8.-9. října 2009. 1. vyd. Brno: Ústav územního rozvoje. 61 s. ISBN 978-80-87318- 08-9.

MORAVEC, P. (2016): Zaměření areálu bývalého pivovaru v Pacově, M0 15 016, Pacov.

PACOV OD HISTORIE k SOUČASNOSTI (1997): sborník k 550. výročí získání prvních privilegií a 400. výročí povýšení na město panské. Pacov: Městský úřad. 142 s.

PACOV, MĚSTO PRO ŽIVOT (2014): 1. vyd. Pacov. Město Pacov: Městské muzeum Antonína Sovy. 153 s.

PARSONS BRINCKERHOFF (2004): Czech Brownfield Regeneration Strategy. CSF, PHARE project EuropeAid/113183/D/SV/CZ, Strategy, table 6.3 and 6.5.

PEŠEK, P. (1999): Podpora podnikání při revitalizaci regionů. Vyd. 1. Ústí nad Labem: Univerzita J.E. Purkyně. 132 s.

PŘIDAL, J. (2005): Revitalizace veřejných prostorů v centrech historických měst. Brno. Vysoké učení technické v Brně. 30 s., ISBN 80-214-2846-5.

SKLENIČKA, P. (2003): Základy krajinného plánování. Praha: Naděžda Skleničková. 321 s. ISBN 80-903206-1-9.

SÝKORA, J. (2002): Územní plánování vesnic a krajiny. Praha: České vysoké učení technické v Praze, Vydavatelství ČVUT. 226 s. ISBN 80-01-02641-8.

ŠILHÁNKOVÁ, V. (2006): Rekonverze vojenských brownfields. Vyd. 1. Pardubice: Univerzita Pardubice. ISBN 80-719-4836-5.

ÚSTAV PRO EKOPOLITIKU (2003): Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR, metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů. Praha.

VRÁNA, K. (2009): Revitalizace krajiny. 1. vyd. České Budějovice: Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Zemědělská fakulta. 150 s. ISBN 978-80-7394-160-4.

Z MÉHO KRAJE (1994): Pacovský kulturní a informační zpravodaj. MěKS Pacov. Ročník 19, leden-prosinec 94.

Internetové

ARTSLEXIKON (2014): Šimek, J., Heřmanová, E., Brownfields. Dostupné z: <http://www.artslexikon.cz//index.php?title=Brownfields> (cit. 2017-11-05).

BONITA (2018): Dětská hřiště Bonita. Dostupná z: <https://www.hriste-bonita.cz> (cit. 2018-02-10).

BROWNFIELDY (2011): nevyužívané areály a objekty Jihomoravského kraje. Brno – Žabovřesky. RRJAM. Dostupné z: www.brownfielddy-jmk.cz/uzitecne-odkazy (cit. 2018-01-13).

BUDĚJOVICE.IDNES (2017): Pivovar Chýnov. Dostupné z: <https://budejovice.idnes.cz/chynov-pivovar> (cit.2017-12-19).

CABERNET (2005): Citizen Participation in Brownfield Regeneration. Position Statement. Dostupné z: www.cbarnet.org.uk (cit. 2017-11-18).

CZECHINVEST (2008): Národní strategie regenerace brownfieldů. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/strategieregenerace-vlada-1079.pdf> (cit. 2017-10-15).

CZECHINVEST (2017): Agentura pro podporu podnikání a investic. Praha. Dostupné z: <https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-investory/Nemovitosti> (cit. 2017-12-27).

ČESKÉ DRÁHY (2018): Nemovitosti českých drah. Dostupné z: <http://nemovitosti.ceskedrahy.cz/Results.aspx?fgroup=S> (cit. 2017-12-01).

ČSÚ (2017): Údaje o městech a obcích. Praha. Dostupné z: http://www.czso.cz/csu/xj/mesta_a_obce (cit. 2018-02-19).

ČÚZK (2015): Nahlížení do katastru nemovitostí. Dostupné z: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz> (cit. 2018-02-18).

ČÚZK (2016): Státní správa zeměměřictví a katastru. Praha. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz> (cit. 2017-12-05).

ČÚZK (2018): Geoportál. Praha. Dostupné z: <http://www.geoportal.cuzk.cz/> (cit.2018-03-05).

ČVUT FSV: Problematika brownfields (2010). Dostupné z: http://people.fsv.cvut.cz/~k127/K_O/UUPS/UUPS_AM_06.pdf (cit. 2017-10-15).

DOTAČNÍ INFO (2017): Největší portál o dotacích – Dotace na regenerace brownfields. Dostupné z: <http://www.dotacni.info/tag/dotace-na-regeneraci-brownfields> (cit. 2017-11-05).

EKOPOLITIKA (2003): Revitalizace „brownfields“ v ČR. Dostupné z: <http://www.ekopolitika.cz/cs/brownfields/revitalizace-brownfields-v-cr.html> (cit. 2017-10-26).

FLEKALOVÁ, M, NOVOTNÁ, Ž. (2007): Obnova krajiny – revitalizace a rekultivace. Brno. Dostupné z: www.eprojekt.gjs.cz/Services/Downloader.ashx?id=16347 (cit. 2017-12-10).

FORTIFIKACECZ (2010): Vojenské prostory. Dostupné z: <http://www.vojenske-prostory.cz> (cit. 2017-12-27).

GREMLICA, T., ŠTÍPKOVÁ, R., NOVÁK, J. (2003): Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR: metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů. Regionálně environmentální centrum. Dostupné z: http://www.udrzatelnemesta.sk/uploads/metodika_brownfields.pdf (cit. 2017-11-15).

J.HRADECKÝ PACOV (2016): Tradice. Pacov. Dostupné z: <http://www.hradeckypacov.cz/> (cit. 2017-10-02).

LIBERECKÝ KRAJ (2018): Odbor regionálního rozvoje a evropských projektů. Dostupné z: <https://regionalni-rozvoj.kraj-lbc.cz> (cit. 2017-10-25).

MAPY.CZ (2018): Mapy. Dostupné z: www.mapy.cz (cit.2017-12-15).

MĚSTO CHÝNOV (2010): Historie města. Dostupné z: <http://www.chynov.cz/historie-mesta/d-60293/p1=2050> (cit. 2017-12-12).

MĚSTO CHÝNOV (2018): Možná budoucí podoba bývalého pivovaru Chýnov. Chýnov. Dostupné z: <http://www.chynov.cz/mozna-budouci-podoba-byvaleho-pivovaru/> (cit. 2018-01-05).

MĚSTO PACOV (2015): ÚAP a územní plánování Pacov. Pacov. Dostupné z: <http://www.mestopacov.cz/mestsky-urad/odbor-vystavby/informace/uzemni-planovani/pacov/> (cit.2017-10-25).

MĚSTO PACOV (2018): Historie a současnost. Dostupné z: <http://www.mestopacov.cz/samosprava-mesta/historie-a-soucasnost> (cit.2017-12-10).

MĚSTO ŽIROVNICE (2018): Město a jeho správa. Dostupné z: <http://www.zirovnice.cz/profil.asp?p1=902> (cit.2017-10-12).

MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ (2018): Projekty operačních programů. Dostupné z: <http://www.env.cz> (cit.2017-11-25).

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ (2015): Politika územního rozvoje České republiky 2015. Praha. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Koncepce-Strategie/Politika-uzemniho-rozvoje-Ceske-republiky> (cit. 2017-11-28).

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR (2018): Evropské strukturální a investiční fondy. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/> (cit. 2017-12-10).

MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU (2016): Program podpory Regenerace a podnikatelského využití brownfieldů pomůže revitalizovat nejvíce postižené kraje. Praha. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/cz/rozcestnik/pro-media/tiskove-zpravy/program-podpory-regenerace-a-podnikatelskeho-vyuziti-brownfieldu-pomuze-revitalizovat-nejvice-postizene-kraje-172915> (cit. 2018-03-24).

MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU (2016): Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/investicni-pobidky-a-prumyslove-zony/prumyslove-zony/2017/7/Priloha-1-Dokumentace-programu-Brownfieldy.pdf> (cit. 2017-12-20).

PAMÁTKOVÝ KATALOG (2015): Pivovar Pacov. Praha. Dostupné z: <http://www.pamatkovykatalog.cz> (cit. 2017-11-20).

PLANETA: Odborný časopis pro životní prostředí, Ročník XV, číslo 3/2007. Dostupné z: http://www.mzp.cz/osv/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/file/planeta3_final.pdf (cit. 2018-01-05).

REICHL, P.: CzechInvest a podpora regenerace brownfieldů. Brno. Regionální kancelář Brno. Dostupné z: <http://www.rrajm.cz/download/c6d426343752e1ecf12021ebbb045a3c/ci-prezentace.pdf> (cit.2017-12-10).

RODINNÝ MINIPIVOVAR PACOV (2016): Minipivovar. Pacov. Dostupné z: <https://minipivovarpacov.webnode.cz/> (cit. 2017-12-15).

TÁBORSKÝ DENÍK (2018): Zprávy z regionu. Dostupné z: https://taborsky.denik.cz/zpravy_region/ (cit.2018-01-05).

TPCONSULTING (2017): Země brownfieldů: v Česku je přes 11 tisíc nevyužívaných lokalit. Dostupné z: <http://www.tpconsulting.cz/zeme-brownfieldu-v-cesku-je-pres-11-tisic-nevyuzivanych-lokalit-n23470.htm> (cit. 2017-11-24).

ÚSTAV PRO JAZYK ČESKÝ (2011): Místní jména v Čechách. Dostupné z: <http://mjc.ujc.cas.cz> (cit. 2018-02-15).

ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE (2015): Politika územního rozvoje ČR 2015. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad/politika->

uzemniho-rozvoje-aktualizace-1-2015/APUR-konecny-text-05062015.pdf (cit. 2017-12-02).

VRÁBLÍK, P (2009).: Regenerace brownfieldů v modelové oblasti Podkrušnohoří a možnost jejich revitalizace. Ústí nad Labem. Dostupné z: <http://fzp.ujep.cz/projekty/wd-44-07-1/dokumenty/aktivity/A424.pdf> (cit. 2017-10-19).

VŠB – Fakulta stavební (2006): Brownfields příručka. Brno. Dostupné z: http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf (cit. 2017-11-15).

VŠB – Fakulta stavební (2008): Browntrains – Lifelong Educational Project. Brno. Dostupné z: <http://fast10.vsb.cz/browntrans/index/> (cit. 2018-03-24).

WIKIPEDIA (2018): Brownfield. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Brownfield> (cit. 2017-12-10).

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řízení.

Zákon České národní rady č.20/1987 Sb. o státní památkové péči.

ŽIROVNICE (2016): Revitalizace pivovaru. Žirovnice. Dostupné z: www.zirovnice.cz/revitalizace-pivovaru-akualizovane-udaje/ds-14975/archiv=0&p1=23036 (cit. 2018-02-15).