

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

FAKULTA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

KATEDRA PLÁNOVÁNÍ KRAJINY A SÍDEL



Brownfields v SO ORP Kladno

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Vedoucí práce: Ing. arch. Tomáš Peltan Ph.D.

Bakalant: Michaela Příbylová

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Michaela Příbylová

Rozvoj venkova a zemědělství

Územní plánování

Název práce

Brownfields v SO ORP Kladno

Název anglicky

Brownfields in the administrative area of Kladno municipality with extended powers

Cíle práce

Revidovat již identifikované a identifikovat nové brownfields na území SO ORP Kladno.

Vyhodnotit nové využití brownfields, které byly revitalizovány.

Metodika

Práce bude vycházet z existujících dokumentů mapujících a evidujících brownfields v řešeném území. Tyto brownfields budou ověřeny z hlediska jejich využití a budou zmapovány jejich základní parametry, včetně dostupných dokumentů územního plánování (ÚPD, případné územní studie a podobně) a známých záměrů na jejich nové využití. Pomocí vyhodnocení mapových podkladů, dalších sekundárních zdrojů dat a ověření v terénu budou identifikovány případné nové brownfields.

U revitalizovaných brownfields bude popsáno nové využití, které bude srovnáno s využitím dle platných územních plánů. Budou také sledovány další faktory, které by mohly mít z hlediska nového využití význam (poloha, výchozí stav brownfields a podobně). Budou srovnány vlastnosti nově využitých brownfields s brownfields, které na nové využití teprve čekají.

Výsledky práce budou diskutovány a budou formulována doporučení pro územní a případně také strategické plánování.

Doporučený rozsah práce

min. 30 stran textu, podle potřeby tabulkové a grafické přílohy, fotodokumentace

Klíčová slova

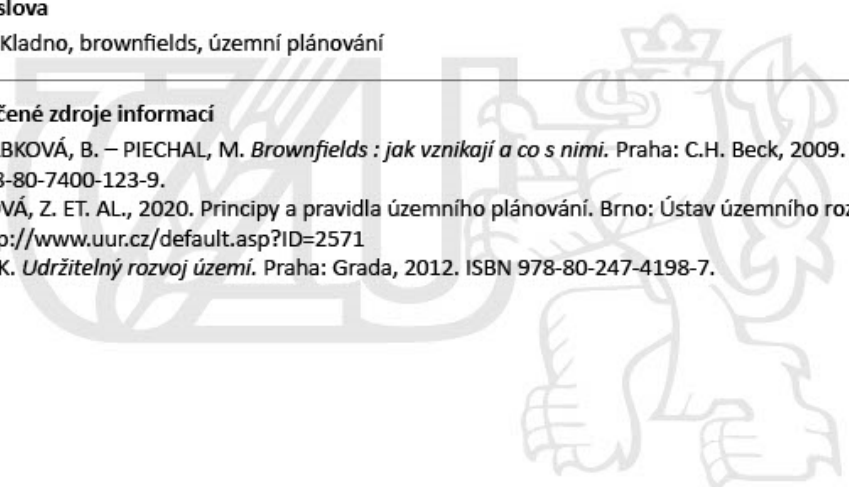
SO ORP Kladno, brownfields, územní plánování

Doporučené zdroje informací

KADEŘÁBKOVÁ, B. – PIECHAL, M. *Brownfields : jak vznikají a co s nimi*. Praha: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9.

KUČEROVÁ, Z. ET. AL., 2020. Principy a pravidla územního plánování. Brno: Ústav územního rozvoje. URL: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2571>

MAIER, K. *Udržitelný rozvoj území*. Praha: Grada, 2012. ISBN 978-80-247-4198-7.



Předběžný termín obhajoby

2020/21 LS – FŽP

Vedoucí práce

Ing. arch. Tomáš Peltan, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra plánování krajiny a sídel

Elektronicky schváleno dne 2. 3. 2021

prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 3. 3. 2021

prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.

Děkan

V Praze dne 28. 03. 2021

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou/závěrečnou práci na téma: Brownfields v ORP Kladno vypracoval/a samostatně a citoval/a jsem všechny informační zdroje, které jsem v práci použil/a a které jsem rovněž uvedl/a na konci práce v seznamu použitých zdrojů.

Jsem si vědom/a, že na moji bakalářskou/závěrečnou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, především ustanovení §35 odst. 3 tohoto zákona, tj. o užití tohoto díla.

Jsem si vědom/a, že odevzdáním bakalářské/závěrečné práce souhlasím s jejím zveřejněním podle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a to i bez ohledu na výsledek její obhajoby.

Svým podpisem rovněž prohlašuji, že elektronická verze práce je totožná s verzí tištěnou a že s údaji uvedenými v práci bylo nakládáno v souvislosti s GDPR.

V Praze dne 28.3. 2021

.....

(podpis autora práce)

Poděkování

Touto formou bych ráda poděkovala vedoucímu mé bakalářské práce Ing. arch. Tomáš Peltan Ph.D. za jeho ochotu, podnětné připomínky a rady, odborné vedení a především za čas, který mi při zpracování práce a během konzultací věnoval. Dále bych ráda poděkovala panu Ing. Vladimíru Černému ze stavebního úřadu, který byl ochoten si se mnou promluvit, ujasnit a poskytnout některé informace o Průmyslové zóně Kladno – východ. V poslední řadě bych ráda poděkovala rodině a přátelům za podporu během studia.

Abstrakt

Tato bakalářská práce se zabývá brownfields v ORP Kladno a vytváří přehled o těchto lokalitách, které se v řešeném území nacházejí, které procházejí revitalizací a které našly své nové využití. Na základě získaných informací bude zjištěno, zda je oblast v revitalizaci úspěšná a zda se rozloha brownfields za poslední roky zvýšila či snížila.

V druhé části práce je stručně popsáno řešené území včetně jeho historie a dostupných informací ohledně brownfields. Pro získání informací do dalších kapitol byly v této části vytvořeny tři seznamy formou klasifikačních tabulek. V klasifikačních tabulkách jsou uvedeny základní informace o lokalitách, které byly vybrány na základě literární rešerše. První seznam obsahuje identifikované brownfields, které se v řešeném území nacházejí v době, kdy byla tato práce zpracována. Druhý seznam obsahuje lokality, které procházejí revitalizací a třetí seznam obsahuje již revitalizované lokality. V jednotlivých kapitolách jsou interpretovány získané informace a zhodnoceny z různých hledisek.

Poslední část se zabývá porovnáním informací získaných z Územně analytických podkladů a z Vyhledávací studie s výsledky, které byly zjištěny vlastním šetřením. Vyhledávací studie probíhala v letech 2005-2007 ve spolupráci agentury CzechInvest a jednotlivých krajů.

V poslední části práce je zhodnoceno, jak se v řešeném území s tímto problémem vypořádávají. Rozloha brownfields se výrazně snížila, zejména díky rozsáhlým revitalizačním areálům po důlní činnosti a průmyslu, na kterých se podílelo statutární město Kladno a obce na jejichž území leží. Jen rozloha průmyslových a těžebních brownfields se snížila o 325 ha. V posledních cca 5 letech se proces revitalizace velmi zpomalil a bylo revitalizováno jen 20 ha veškerých ploch brownfields.

Klíčová slova: brownfield, SO ORP Kladno, územní plánování, deprimované zóny

Abstract

This bachelor's thesis deals with brownfields in ORP Kladno and creates an overview of such localities in this area some of which are undergoing revitalisation and some already have new utilization. It will be determined on the basis of acquired information if the area is successful in the process of revitalization and whether the surface area of brownfields has increased or reduced in past few years.

The second part of this thesis consists of brief description of the area including its history and available information regarding brownfields. In order to obtain further information three directories were created in the form of classificatory tables for subsequent use in next chapters. The classificatory tables provide fundamental information regarding the localities selected on the basis of literary research. The first directory contains identified brownfields that were situated in the area at the time when this thesis was being written. The second directory includes localities that are undergoing revitalisation and the third directory consists of already revitalised localities. Acquired information is interpreted and evaluated from different viewpoints in separate chapters. The last part deals with comparison of information acquired from “Územně analytické podklady“ and from “Vyhledávací studie“ with results obtained from personal research. “Vyhledávací studie“ was carried out between the years of 2005 and 2007 in cooperation with agency CzechInvest and with individual regions.

This part also assesses how the issue of brownfields is being dealt with in this area. The surface area has been considerably reduced particularly because of the extensive revitalisations of the premises that were left after mining and industry. This process of revitalisation was lead by the statutory city of Kladno with the participation of municipalities in whose area they are located. The process of revitalisation has decelerated in the past approximately 5 years and only 20 ha of all the remaining brownfield areas have been revitalised.

Key words: brownfield, SO ORP Kladno, area planning, depressed zones

Seznam zkratek

ÚP – územní plán

RP – regulační plán

ÚAP – územně analytické podklady

SO – správní obvod

ORP – obec s rozšířenou působností

EU – Evropská unie

MŽP – Ministerstvo životního prostředí

SEKM – Systém evidence kontaminovaných míst

ČVUT – České vysoké učení technické

MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj

Obsah

1	Úvod.....	12
2	Cíl práce	13
3	Metodika	13
4	Pojem brownfields a jeho definice.....	15
5	Vznik brownfields.....	16
6	Vliv brownfields	18
6.1	Sociální a psychologické hledisko	19
6.2	Ekonomické hledisko	19
6.3	Enviromentální hledisko	20
6.4	Urbanistické hledisko.....	20
7	Průmyslové dědictví.....	20
8	Regenerace brownfields.....	22
9	Financování regenerace brownfields	23
9.1	Program „Regenerace a podnikatelské využití brownfields“.....	23
9.2	Program Smart Parks for the Future.....	25
9.3	Integrovaný regionální operační program	26
9.4	Operační program Životní prostředí.....	26
9.5	Program rozvoje venkova.....	27
9.6	Demolice budov v sociálně vyloučených lokalitách	27
9.7	Operační program Podnikání a inovace	28
9.8	Program expanze	28
9.9	Program „Regenerace brownfields pro nepodnikatelské využití“	28
9.10	Podpora obnovy a rozvoje venkova	28
9.11	Tvorba studií a analýz možností využití vybraných brownfields	29

10	Ekologické zátěže	30
11	SO ORP Kladno	31
11.1	Krajina	33
11.2	Doprava	34
11.3	Historie	34
11.4	Brownfields	35
12	Brownfields v SO ORP Kladno	36
12.1.	Aktuální brownfields	36
12.1.1	Typ brownfields	37
12.1.2	Velikostní struktura	38
12.1.3	Poloha brownfields vůči obci	39
12.1.4	Stav budov v lokalitách	41
12.1.5	Ekologické zátěže	45
12.1.6	Vlastnictví	46
12.1.7	Současné využití brownfields	47
12.1.8	Plánované využití	48
12.1.9	Porovnání s ČR	50
12.2.	V procesu revitalizace	51
12.3.	Revitalizované	51
12.3.1	Rozdělení dle minulého využití	52
12.3.2	Poloha lokalit	53
12.3.3	Porovnání využití	54
12.3.4	Naplňování využití	55
12.3.5	Využití dotací	56
12.4.	Porovnání	56

12.4.1 Územně analytické podklady	56
12.4.2 Vyhledávací studie	57
13 Diskuse	58
14 Závěr	60
15 Seznam použité literatury	62
16 Seznam obrázků	66

1 Úvod

Po celé České republice i v ostatních státech světa se nacházejí lokality, které se nazývají brownfields. Jedná se o nevyužívané lokality, které zůstaly jako pozůstatky po důlní činnosti, průmyslu, zemědělství či o areály vojenské a občanské vybavenosti, popřípadě bydlení. Příčina jejich vzniku se v jednotlivých zemích liší, stejně tak jako převažující zastoupení jednotlivých typů. (*CzechInvest ©nedatováno-a*). V posledních letech se stávají stále diskutovanějším tématem, které je často spojováno i v souvislosti s trvale udržitelným rozvojem a suburbanizací.

Je s nimi spojována řada problémů. Jedná se o jejich samotný vliv na občany, ekonomiku, urbanistiku či na životní prostředí díky možným pozůstatkům kontaminace z předchozího využití. Díky svým vlivům mohou znehodnocovat a degradovat i své okolí, které se stává méně atraktivním a může vytvářet až vyloučené lokality.

Přestože je možno na práce směřující k jejich znovu využívání čerpat řadu dotací, jsou tyto prostory zpravidla pro investory méně atraktivní než výstavba v krajině, která je stále upřednostňována. (*CzechInvest ©nedatováno-b*)

Ve vybraném území – SO ORP Kladno, je toto téma významné, zejména pro samotné město Kladno a jeho blízké okolí. Nachází se zde velký počet brownfields jako pozůstatek éry těžby a průmyslu, která byla pro tuto oblast důležitou součástí (*Územně analytické podklady – Kladno, 2016*). S rozvojem průmyslu a těžby se utvářela sídelní infrastruktura. Po ukončení této éry zde zůstalo přes 500 ha těchto objektů (*Územně analytické podklady – Kladno, 2016*). Kromě těchto více diskutovaných území se zde nachází i řada objektů s jiným původním využitím, o kterých se již tolik nemluví.

Přestože se v řešeném území jedná o často diskutované téma, jejich revitalizace jde velmi pomalu. Současný počet a rozloha lokalit brownfields, ani lokalit které již revitalizací prošly, není známa.

Některé obce zmiňují tato území ve svých ÚP nebo ÚAP, většinou se však jedná spíše o pozůstatky po průmyslu, těžbě, nebo rozlehlých zemědělských areálech. Vzhledem k datu vzniku těchto podkladů nejsou veškeré informace, které se v nich dají dohledat, aktuální.

V letech 2005-2007 vznikla Vyhledávací studie ve spolupráci agentury CzechInvest a jednotlivých krajů. Přestože má udávat přehled o přibližném počtu těchto lokalit a jejich zastoupení, vzhledem k jejímu rozsahu se nejedná o komplexní dokument. (CzechInvest ©2008)

2 Cíl práce

Cílem mé bakalářské práce je vytvoření aktuálního seznamu brownfields v ORP Kladno obsahující všechny důležité informace (minulé využití, současný stav a využití, ekologické zátěže, jaké je umožněno využití na daných pozemcích a překážek, které v tom mohou bránit). Bude zjištěno plánované využití v daných územích a jeho naplňování. Na základě zjištěných informací vyhodnotím, zda je oblast v revitalizaci úspěšná a zda se rozloha brownfields za poslední roky snížila či zvýšila.

3 Metodika

V rámci zjišťování stavu brownfields v SO ORP Kladno vznikly tři přílohy.

Byl vytvořen aktuální seznam brownfields v SO ORP Kladno, formou klasifikačních tabulek. Informace pro vytvoření seznamu byly čerpány z ÚAP, ÚP, podkladů dostupných na stránkách agentury CzechInvest a za pomoci terénního šetření. Řešeny byly pouze brownfields s rozlohou větší než 800 m². Výjimkou jsou průmyslové areály, které byly řešeny s rozlohou větší než 500 m², a pozemky s obytnými domy, které byly řešeny s rozlohou nad 1 000 m².

V rámci terénního šetření byly ověřovány dvě skupiny brownfields. První skupinou jsou ty, o kterých vím díky zmíněným zdrojům. Z této skupiny byly ověřovány pouze ty, u kterých není jistý jejich současný stav vzhledem k datu těchto zdrojů staršímu tří let. Druhou skupinou byly brownfields nalezené pomocí leteckých map, místa, která znám já nebo typy od lidí, které znám a kteří v daných obcích bydlí. Pomocí leteckých map byly hledány objekty, které na první pohled působily, že jsou ve špatném stavu. Špatný stav byl, vzhledem k možnostem, posuzován na stavu pozemku a střeš objektů. Primárně jsem se zaměřila na lokality mimo zastavěné území či na jeho okraji. V rámci obcí jsem se zaměřila spíše na rozlehlejší lokality, které na první pohled odpovídaly stanovené rozloze. Pro lokaci byly využívány mapy.cz, jejichž snímky pochází z roku 2019.

K veškerým brownfields v seznamu byly zjištěny základní informace vybrané na základě literární rešerše. Tyto informace jsou rozděleny do tří částí. První část je „lokalizace“, která určuje obec a katastrální území, v kterém daná lokalita leží, a její polohu vůči obci. Druhá část nazvaná „parametry“ obsahuje informace o počtu vlastníků, rozloze lokality, ekologické zátěži, typu a stavu lokality. Typ lokality je určen podle původního využití. Pro popis stavu lokality se používají pojmy – zachovalý, zchátralý, zdevastované a k demolici. Za zachovalé byly považovány lokality, které

zůstaly ve velmi dobrém stavu a na první pohled nepůsobily příliš zanedbaně. Jako zchátralé lokality byly považovány ty, které byly ve většině případů v poměrně dobrém stavu, pouze nesly známky dlouhodobého nevyužívání a absence jejich údržby, bez známek vandalizmu způsobeného lidmi. Zdevastované lokality, kromě dlouhodobé absence údržby, nesly také známky devastace způsobené člověkem. Jedná se o ničení stěn, oken, dveří i jiných částí daných staveb a vykrádání těchto lokalit. Lokalitám, vyhodnoceným k demolici, chybí různě veliké části zdí, stropů či střech. Ve třetí části „využití“ je popsána minulost lokality, pokud ji bylo možné dohledat, současné využití, plánované využití, pokud jsou pro lokalitu plány do budoucna, a využití podle ÚP. Posledními body jsou výhody a nevýhody lokality, které byly nalezeny. Primární zdroje pro potřebné informace ohledně jednotlivých brownfieldů byly ČUZK, CzechInvest, SEKM, ÚP, ÚS a RP. K jednotlivým lokalitám bylo zjištěno plánované využití v daných územích a bylo vyhodnoceno, zda je naplňováno.

Dále byly pro úplnost vytvořeny dva další seznamy formou klasifikačních tabulek, obsahující obdobné informace, vynechány byly pouze informace o typu lokality, budoucí využití lokality a problémy/hodnoty. První seznam obsahuje lokality, u kterých je prokazatelná probíhající revitalizace. Druhý seznam obsahuje dohledané lokality, které revitalizací prošly již v minulosti.

Na základě mnou zjištěných informací, informací z Vyhledávací studie prováděné agenturou CzechInvest a informací z ÚAP bylo zjištěno, zda je oblast v revitalizaci úspěšná a zda se rozloha brownfields za poslední roky snížila či zvýšila.

4 Pojem brownfields a jeho definice

Pojem „brownfields“ je převzat z anglického jazyka, ve kterém se používá celý název „brownfield sites“. Do češtiny se tento pojem doslova dá přeložit jako „hnědá pole“, tento překlad se však nevyužívá (Hurníková, 2009). Pojmy jsou v České republice nejčastěji využívány dva. Nejvíce využíváný je již zmíněný pojem „brownfields“. Druhý nejvyužívanější pojem pochází od Ministerstva pro místní rozvoj a je jím pojem „deprimované zóny“. (Klíma, 2007)

S pojmem brownfields se úzce pojí výrazy „greenfields“ a „blackfields“. Greenfields označuje „pozemky a volné plochy mimo kompaktně zastavěná 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.“ Zatímco pojem blackfields označuje „Lokality vyznačující se extrémně vysokými hodnotami kontaminace půdy, podzemních a povrchových vod i dalších složek životního prostředí, které jsou zásadní překážkou pro jejich nové využití.“ (Ústav pro ekopolitiku, o.p.s. ©2003)

Kromě jednotného názvu těchto území dochází také k absenci jednotné definice. Každá organizace, ministerstvo atd. používají svojí definici, která není mnohdy jednotná ani v rámci jedné instituce. Přestože je jich takové množství, většina z nich mají stejný základ. Tímto základem je fakt, že jde o opuštěné a zanedbané areály, které ztratily své využití a které může doprovázet kontaminace. V několika případech je součástí definic výčet areálů, kterých se to může týkat. Další části těchto definic pokračují podle toho, k čemu je daná definice určena. V této práci budou zmíněny tři definice.

První uvedenou definicí pro pojem brownfields je „Pojmem brownfield se rozumí nemovitost (území, pozemek, objekt, areál), která je nevyužívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity.“ (CzechInvest ©nedatováno-b) Tato definice pochází od agentury CzechInvest a je nejčastěji využívána pro různé práce a projekty, a bude také využita v rámci této práce.

Druhá zmíněná definice se týká Evropských strukturálních a investičních fondů a je jí „Brownfield je definován jako nevyužívaná, zchátralá či ekologicky postižená nemovitost, která ztratila své původní využití. Rekonstrukce či revitalizace takové nemovitosti k novému využití je podporována z fondů EU.“ (CzechInvest ©nedatováno-b)

Poslední definice je nejvíce odlišná od ostatních. Pochází od Ministerstva životního prostředí a zní „Brownfields jsou veškeré pozemky zásadně narušené činností člověka tak, že nemohou být racionálně (efektivně) dále využívány nebo s potenciálem poškození životního prostředí.“
(*CzechInvest ©nedatováno-b*)

5 Vznik brownfields

Vznik brownfields se liší v různých zemích. Všeobecně vyplývá z makroekonomických změn a historického vývoje jednotlivých států. (*CzechInvest ©nedatováno-a*)

Problematika brownfields je v České republice zmiňována od 90. let 20. století. (*CzechInvest ©nedatováno-a*) Jako příčina jejich vzniku je přechod od socialistické společnosti (*Jackson, 2006*) a s tím spojovaný přechod z plánované ekonomiky na tržní. (*CzechInvest ©nedatováno-a*)

Se vznikem brownfields je spojováno i nejjednodušší dělení podle jejich původu na:

- Bydlení
- Průmysl
- Doprava
- Občanská vybavenost
- Těžba surovin
- Zemědělství
- Vojenské areály, kasárny, střelnice
- Jiné

(*Kadeřábková a Piecha, 2009*)

Druhé dělení související se vznikem brownfields je komplexnější. Jednotlivé skupiny zahrnují původ lokality, její polohu a mají stejný charakter vzniku.

Rozdělení:

- „Nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném zázemí: Pozůstatky průmyslu, charakterizovány odklonem těžkého průmyslu k produkci spotřebního zboží, automobilů atd.
- Nevyužívané administrativní objekty ve vnitřních zónách měst: Typické pro ně je, že vznikají, pokud město nemělo dostatek financí na jejich provoz a údržbu.
- Nevyužité objekty Českých drah a Správy železničních dopravních cest: Nedostatek financí způsobuje, že řada těchto objektů je dlouhodobě zanedbávána. Dodnes není majetek těchto podniků zinventarizován.
- Nevyužívané objekty ozbrojených složek: Vznikají zrušením vojenských posádek Armády České republiky, ozbrojených složek Ministerstva vnitra a Celní služby po odchodu sovětských vojsk z našeho území.
- Nevyužívané zemědělské objekty: Vznikly jako důsledek transformace hospodářství v 90. letech minulého století.
- Nevyužívané objekty pro těžbu nerostných surovin: Vznikly jako důsledek transformace hospodářství v 90. letech minulého století. Nejrozšířenější jsou v oblasti severočeské uhelné pánve a tvoří rozsáhlý a komplexní problém.“

(Kadeřábková a Piecha, 2009)

Jak je vidět již na dělení, jejich vznik není jednotný a probíhal postupně.

V minulosti byl v mnoha místech České republiky velmi významný průmysl, na jehož základě se vyvíjelo mnoho měst. Dominantními surovinami zde bylo uhlí, železo a ocel. Dlouhodobě vznikaly průmyslové podniky. V okolí, nebo v relativní blízkosti těchto podniků, často vznikala sídliště pro dělníky. (Jackson, 2006) S přechodem od industriální společnosti k postindustriální, která klade důraz na sektor služeb informací, vzdělání a moderních technologií, začínají tyto podniky upadat v důsledku neschopnosti dostatečné reakce na tento přechod. Po vlně privatizace velkých státních podniků došlo ke skokovému nárůstu opuštěných areálů. (CzechInvest ©nedatováno-a) Vzhledem k poloze sídlišť, která byla postavena v blízkosti průmyslových zón, zůstaly opuštěné areály v těsné návaznosti na města, popřípadě přímo ve městech. (Jackson, 2006)

Zemědělské podniky měly obdobný osud jako průmyslové. Klasické zemědělské areály začaly upadat z důvodu mechanizace zemědělství a nahrazení většiny manuálních procedur ve spojení se zapojením do jednotného evropského zemědělského trhu. *(Skála, 2012)*

Vznik vojenských brownfields souvisí s odsunem sovětských vojsk. Většina dnes opuštěných vojenských areálů byla postavena na začátku 20. století a v druhé polovině 20. století byla využívána pro potřeby sovětské armády. Po revoluci byly převedeny do majetku Armády ČR a začaly chátrat. *(Kadeřábková a Piecha, 2009)*

Takto vzniklé brownfields se nacházejí na území států převážně střední a východní Evropy. V jiných zemích se tato problematika řešila již od konce 60. let 20. století, což je o 30 let dříve než u nás. I vznik těchto ploch je datován o několik let dříve než u nás. Jejich vznik je považován jako důsledek restrukturalizace ekonomik a změny dominantního sektoru. Oproti zemím, kde dominoval sekundární sektor, až do přelomu tisíciletí, se jednalo o poměrně pozvolný proces. *(Kadeřábková a Piecha, 2009)*

I přes snahy snižovat počet těchto ploch, ke stávajícím brownfields přibývají nové. Sice se z větší části nejedná o tak rozlehlé areály, ale spíše o menší objekty pro bydlení, administrativu či služby, stále představují problém pro udržitelný rozvoj. Ohledně vzniku nových brownfields na konferenci Šetrné budovy 2019 byl několikrát zmiňován možný problém vzniku „brownfields druhé generace“. Podle některých tyto místa již vznikají v místech s nevhodně zvolenou kombinací služeb a funkcí veřejného prostoru, při vzniku nových čtvrtí a na dříve zanedbaných místech. *(EnviWeb ©2019)*

6 Vliv brownfields

Brownfields mají širokou škálu negativních vlivů. Ať už se jedná o vlivy, které působí přímo na člověka v jeho okolí, jako jsou například vlivy sociální a psychologické. *(Kadeřábková a Piecha, 2009)* Jednat se může také o vlivy působící na ekonomiku, životní prostředí či z urbanistického hlediska na danou lokalitu. Všechny tyto aspekty jsou vzájemně propojeny a žádný z nich nelze vynechat.

6.1 Sociální a psychologické hledisko

Sociální a psychologické důsledky úzce souvisejí zejména s ekonomickým hlediskem, ale také s tím urbanistickým.

Po zániku firem, současných brownfieldů, došlo v oblasti k nárůstu nezaměstnanosti, a s tím spojenému sociálnímu úpadku. Jsou často spojovány s vykrádáním, rabováním a výskytem určitých skupin lidí. Nejen, že tyto lokality mají negativní vliv na lidi, ale také degradují své okolí, nikdo nechce bydlet nebo mít firmu vedle místa, které na ně má negativní vliv. Díky tomu, že v lidech vyvolávají stigma úpadku, ve více směrech, se postižené území rozrůstá. (*Kadeřábková a Piecha, 2009*)

6.2 Ekonomické hledisko

Škody mohou být způsobeny přímo i nepřímo.

Do nepřímo způsobených škod se řadí ekonomické ztráty způsobené nerovnoměrným využíváním infrastruktury, zhoršení podnikatelského klima nebo ztrátu atraktivity území pro investory, obyvatele i pro návštěvníky. To může do budoucna ohrozit i rozvoj cestovního ruchu v dané lokalitě. (*Kadeřábková a Piecha, 2009*) Navíc díky svému stavu degradují i své okolí, nejen že mohou působit jako odstrašující jev pro koupi okolních pozemků, a tím pádem snižují jejich hodnotu, ale také se nevyužité území v jejich blízkosti jejich vlivem může rozrůstat. Mezi další nepřímo způsobené škody patří také fakt, že nevyužívané areály představují tzv. ztracenou příležitost. Pokud by byl areál využíván, mohl by přinášet přímý užitek. Mohly by například vzniknout nové pracovní pozice, chybějící služby, byty atd. (*Slabák, 2007 ex. CzechInvest*)

Jako přímo způsobené škody jsou brány zejména vysoké náklady na projekty, které odrazují případné investory. Ti poté dávají přednost méně nákladným projektům na „greenfields“, jelikož revitalizace brownfields často doprovází demolice stávajících budov, pracnější vyčištění a příprava prostoru, odstranění ekologických zátěží či kontaminace. Takže nejen, že je revitalizace finančně náročnější, ale je také náročnější časově. (*CzechInvest ©nedatováno-b*)

Vzhledem k finanční náročnosti těchto projektů je možné získat různé podpory ze státního rozpočtu. Viz kapitola 9.

6.3 Enviromentální hledisko

Nejzávažnějším problémem z ekologického hlediska je, že zejména na brownfields průmyslového a zemědělského původu se může vyskytovat ekologická zátěž. Může dojít ke kontaminaci půd, podzemních a povrchových vod způsobené předchozím využitím. Tyto problémy se mohou šířit i do nejbližšího okolí a mohou negativně působit na flóru, faunu a lidské zdraví. V některých případech mohou způsobit i kontaminaci staveb a technické infrastruktury. (*Kadeřábková a Piecha, 2009*) Ministerstvo životního prostředí vytvořilo portál SEKM neboli Systém evidence kontaminovaných míst, který je veřejně přístupný a eviduje všechny kontaminovaná místa v České republice včetně všech důležitých informací. (*SEKM ©nedatováno*)

6.4 Urbanistické hledisko

Z hlediska urbanismu tvoří například jakousi „brzdu“ rozvoje území obcí i regionů. (*CzechInvest ©nedatováno-b*) V případě větších a rozlehlých areálů na krajích měst tvoří bariéru, která v dané části brání rozvoji území. Také zhoršují estetický výraz svého okolí, měst a obcí (*Kadeřábková a Piecha, 2009*), který působí na ekonomické, sociální a psychologické aspekty.

Vytváří nevyužívané zastavěné území včetně infrastruktury. Vzhledem k nákladnosti jejich revitalizace jsou často upřednostňovány výstavby na „greenfields“, čímž vznikají další zastavěná území, přestože by bylo z mnoha hledisek vhodnější využít již zastavěné a nevyužitá území. (*Osman a kol. 2017*) Efektivita využívání těchto území se dá zjistit pomocí míry recyklace, která je „vyjádřena podílem ploch přestavby k zastavitelným plochám ve vztahu k velikosti zastavěného území“. „Vyjadřuje udržitelnou úroveň čerpání území jako neobnovitelného zdroje.“ (*Peltan a kol. 2010*) V případě malého nebo žádného podílu recyklace dochází k neefektivnímu extenznímu rozvoji a k disparitám. (*Peltan a kol. 2010*) Jedná se o velmi komplexní problém, k jehož řešení je potřeba zapojit několik oborů (technologické, architektonické, legislativní a sociální). (*Osman a kol. 2017*)

7 Průmyslové dědictví

Vzhledem k tomu, že velká část brownfields na území České republiky je průmyslového původu, úzce s nimi souvisí Průmyslové dědictví. Pro Českou republiku se jedná nejvíce o objekty po ukončení hlubinné těžby uhlí, která byla dlouhou dobu velmi důležitým odvětvím a která byla velmi rychle a po velmi krátké době ukončena. Jejich ochrana by zamezila chátrání, rozkrádání a ničení objektů, které byly pro naši zemi, zejména v některých oblastech, velmi důležitou součástí

života po dlouhou dobu. Tak jako jsou chráněny hrady a zámky, jakožto pozůstatky minulosti, měly by být chráněny také pozůstatky mizejících průmyslových odvětví v naší zemi. *(Tomášková, 2011)* Jejich přeměnou či likvidací se postupně téměř zapomene na něco, co bývalo nedílnou součástí života, kultury a dřívější ekonomiky. Některé tyto areály by měly být zachovány jako připomínka na toto období. Jinak dojde ke ztrátě povědomí a zkušenosti s prací v průmyslu, a tím dojde k velké kulturní změně chápání průmyslové minulosti. *(Beran L. a kol. 2008)* Dalším důvodem je, že dříve byly rozsáhlé oblasti závislé na této výrobě a po jejím ukončení měly značné finanční problémy. Jejich rozvoj by mohl být novým zdrojem cestovního ruchu, mohl by vytvářet četné pracovní příležitosti a pomohl by k celkové regeneraci prostoru, včetně jejich okolí, či ke zlepšení sociálního vnímání tohoto prostoru. *(Tomášková, 2011)*

Tento problém na území České republiky je řešen několika organizacemi a institucemi. Zmíněných bude pouze několik nejvýznamnějších.

První je The International Committee for Conservation of the Industrial Heritage (TICCIH). Je to světová organizace zabývající se průmyslovým dědictvím. *(TICCIH ©nedatováno)* Tato organizace formulovala Chartu průmyslového dědictví a zveřejnila ji v roce 2003. Kniha obsahuje souhrnná a obecně platná východiska pro projekty výzkumu, záchrany, pro památkovou ochranu, další užití nebo transformaci průmyslových staveb a areálů. Tuto knihu přeložilo do češtiny Výzkumné centrum průmyslového dědictví spolu s lidmi z projektu Industriální topografie a několika dalšími. Tento překlad proběhl v roce 2013. *(VCPD ©2013)*

Dalším zmíněným je Výzkumné centrum průmyslového dědictví *(VCPD ©nedatováno)*, které bylo založeno v roce 2002. Centrum má mapovat a evidovat průmyslové dědictví, památky techniky a průmyslu v České republice, navrhnout vhodné objekty k zařazení na seznam památek nebo doporučit jejich využití. Podílelo se na vzniku celostátní platformy „Industriální stopy“. *(VCPD ©nedatováno)* Toto centrum spolu s Ministerstvem kultury vytvořilo projekt „Industriální topografie“, obsahující seznam těchto míst včetně mapového podkladu. *(VCPD ©2013)* Pro ORP Kladno je v této databázi 107 záznamů. Ke každému záznamu jsou uvedeny základní informace včetně fotodokumentace z minulosti a současnosti. *(Industriální topografie ©nedatováno)*

Poslední zmíněný projekt vznikl v zemích západní Evropy a je jím European Route of Industrial Heritage. Tento projekt se snaží postupně zapojit co nejvíce různých území (nejen závodů, ale také např. průmyslové krajiny či muzea). Určují tzv. kotevní body, což jsou významná místa

průmyslové historie v Evropě. Region musí splňovat několik podmínek, aby byl zařazen do tohoto projektu jakožto kotevní bod. (Tomíšková, 2011) Celkově se tohoto projektů účastní 1 863 lokalit po celé Evropě. Na celém území České republiky je do tohoto projektu zapojeno 38. Přímo v oblasti Kladenska se projektu účastní jedna lokalita, je jím Hornický skanzen Mayrau ve Vinařicích. (ERIH ©2020)

8 Regenerace brownfields

Zejména v posledních letech je prioritou snaha méně stavět na zelených loukách, a naopak co nejvíce využívat plochy brownfields. (Vyškovská, 2013) Z hlediska udržitelnosti je to ideální krok. Místo zastavování nových ploch, kdy jde často o plochy s velmi kvalitní půdou, se navracují aktivity již do dříve urbanizovaných ploch. (Petříková a Finka, 2006) Jelikož je jejich regenerace velmi složitý a nákladný proces, vyžaduje zásahy veřejných institucí. (Vyškovská, 2013)

Poprvé se výrazně zapojila veřejná instituce v letech 2003 až 2004, kdy vznikl projekt Strategie regenerace brownfields. (Grulich a Gargoš, 2009) Poté se do problematiky zapojovalo více institucí a celkově začalo o problematice více diskutovat. V současnosti existuje poměrně velké množství podpor viz. kapitola 7.

Proces regenerace má několik bodů. Prvním bodem je rekultivace, při které se brownfields dostávají do podobného stavu jako nezastavěná území. Je to velmi nákladný krok, který bývá financován z veřejného sektoru. Dalším krokem je, stejně jako u výstavby na novém území, definování cílů projektu a příprava. Po zajištění veškeré dokumentace dochází k částečné nebo úplné demolici staveb či jiných konstrukcí, likvidaci nebezpečných odpadů a dekontaminaci, ať už zeminy nebo podzemních vod. Poté probíhá obnova a terénní úpravy jako jsou stabilizace terénu, zatravnění, výsadba stromů atd. Nakonec dochází k samotné výstavbě objektů, infrastruktury či jiných služeb. (Jackson, 2006)

Kromě složitějšího a nákladnějšího procesu revitalizace brownfields doprovází i více překážek. Přestože se finanční nákladnost často uvádí jako největší problém, ve skutečnosti tomu tak není. Jedním ze základních problémů je uváděno vzdělání, které je v této oblasti nedostatečné. Spolu s ním je nedostatečná také informovanost či zkušenost v problematice a nedostatek mezioborových zkušeností. Dalšími jsou nástroje a politiky, mezi které patří například absence jednotného rejstříku lokalit a jejich kritických parametrů, nedostatečné nástroje pro vyřešení

vlastnických vztahů, nedostatečné nástroje pro vyřešení zodpovědnosti problematiky ekologického poškození a mnoho dalších. Dalším problémem, který je již spojen i s finanční stránkou, jsou ekologické zátěže viz kapitola 10. (Jackson, 2005) Také jsou často uváděny majetkoprávní vztahy, konkurence nabídky ploch na zelené louce a již zmiňovaná finanční náročnost. (MPO ©2019)

9 Financování regenerace brownfields

Nejčastěji uváděnou překážkou v revitalizaci brownfields je složitost a nákladnost postupů spojených s jejich regenerací, které v mnoha případech odrazují případné investory. Z tohoto důvodu je jejich revitalizace často podporována z veřejných prostředků. Právě zejména kvůli vysokým financím potřebných na obnovu brownfields postupně vznikají různé nástroje pro jejich regeneraci. První projekt veřejných institucí vznikl v letech 2003 až 2004 a byla jím Strategie regenerace brownfields, financovaná z programu PHARE. „Základním cílem projektu bylo vypracovat integrovanou strategii pro zabezpečení regenerace a rozvoje brownfields“. (Grulich a Gargoš, 2009)

V současné době existuje několik programů pro financování jejich regenerace.

9.1 Program „Regenerace a podnikatelské využití brownfields“

Program spadá pod Ministerstvo průmyslu a obchodu a žádosti přijímá agentura CzechInvest. Cílem programu je „revitalizace a oživení zastaralých a nevyužívaných areálů a jejich následná přeměna na průmyslové a podnikatelské plochy do 10 ha“ Program je určen pouze pro strukturálně postižené kraje, kterými jsou Moravskoslezský, Ústecký a Karlovarský, a pro kraje, které jsou podle Strategie regionálního rozvoje hospodářsky problémové. Ve všech zmíněných krajích program přispívá k posílení hospodářského a regionálního rozvoje. Program předpokládá zvýšení počtu pracovních míst a omezení stavby na zelené louce. (CzechInvest ©2019)

Finanční podpora je účelově vázána a je poskytována na investiční i neinvestiční výdaje. O podporu mohou žádat kraje a obce, jejichž katastrální území leží na území strukturálně postižených krajů a hospodářsky problémových regionů. (CzechInvest ©2019)

Sídla jsou rozdělena do pěti kategorií podle velikosti a podle způsobilých výdajů:

- „Kategorie A: sídla do 500 obyvatel do výše 95 % způsobilých výdajů
- Kategorie B: sídla od 501 do 5000 obyvatel do výše 85 % způsobilých výdajů
- Kategorie C: sídla od 5001 do 25000 obyvatel do výše 80 % způsobilých výdajů
- Kategorie D: sídla nad 25000 obyvatel do výše 70 % způsobilých výdajů
- Kategorie E: kraje do výše 60 % způsobilých výdajů“

(CzechInvest ©2019)

V programu je jako podmínka stanovena minimální výše způsobilých výdajů na 1 mil. Kč a maximální výše dotace na 10 mil. EUR. Projekty podpořené tímto programem již nemohou získat jinou podporu na způsobilé výdaje. Programem není podporováno odstranění ekologických zátěží.

(CzechInvest ©2019)

Program má stanovené podporované aktivity:

- „regenerace brownfieldu (vyjma výdajů na odstranění ekologických zátěží) a jeho přeměna na nově zregenerované podnikatelské plochy do velikosti 10 ha
- pro účely stanovení výše Způsobilých výdajů a dotace bude hodnoceno pouze ucelené souvislé území o velikosti max. 10 ha, které musí tvořit samostatně funkční celek. Případné přesahující části území včetně nákladů na jejich zainvestování budou posuzovány jako nezpůsobilé výdaje
- rekonstrukce objektu – minimální velikost užitné plochy podporovaného Projektu je stanovena na 500 m² a dále přímo související technická a dopravní infrastruktura, tvořící jeden funkční celek s objektem
- odstranění nevyužívaných staveb, výstavba páteřní infrastruktury (napojení připravované plochy na inženýrské sítě, její dopravní zpřístupnění, vytvoření vnitřní infrastruktury atd.) a provedení nezbytných terénních úprav
- opravy technicky nevyhovujících nemovitostí vč. příslušné infrastruktury
- výkupy nemovitostí v lokalitách typu brownfield
- přípravné a inženýrské práce spojené s Projektem (např. projektové dokumentace, inženýrské činnosti, studie proveditelnosti a ekologický audit)“

(CzechInvest©2019)

Kromě podporovaných aktivit jsou také stanoveny kritéria, které musí projekt splňovat:

- „Pozemky brownfieldu leží mimo záplavové území (území se nalézá nad hladinou stoleté vody Q100)
- pozemky brownfieldu nejsou ve střetu s ochrannými pásmy pozemních komunikací, železničních drah, letišť a vodních cest, které by znemožňovaly využití těchto pozemků pro průmyslové a podnikatelské účely
- pod pozemky brownfieldu se nenachází zdroj pitné, léčivé nebo minerální vody nebo ochranná pásma těchto zdrojů, které by znemožňovaly využití těchto nemovitostí pro průmyslové a podnikatelské účely
- pozemky brownfieldu se nalézají mimo poddolované území definované normou ČSN 73 0039 (případně jejím aktualizovaným ekvivalentem) spadající do skupiny stavenišť I. a II
- pozemky se nenachází v blízkosti staveb a rovněž v blízkosti jiných významných limitujících faktorů, které by po ukončení realizace Projektu bránily jeho efektivnímu využití“

(CzechInvest©2019)

9.2 Program Smart Parks for the Future

Správce programu je Ministerstvo průmyslu a obchodu. Cílem projektu je „finanční podpora obcí, krajů a státních organizací v projektech výstavby, rozvoje podnikatelských nemovitostí a regenerace brownfields včetně příslušné infrastruktury“ *(CzechInvest ©2020)* Tento program je nástrojem pro splnění cílů Inovační strategie České republiky 2019–2030. Program je určen pro podporu průmyslových zón jejich rozvojem. Tento rozvoj má působit na zkvalitnění infrastruktury, regeneraci brownfields a přípravu podnikatelských parků. *(CzechInvest ©2020)*

Program obsahuje šest bodů:

- 1) „Příprava na průmysl 4.0, která má pomoci nástupu inovativních technologií.
- 2) Dávat přednost revitalizaci brownfields včetně odstraňování ekologických zátěží.
- 3) Podpora ekologických opatření, která napomohou snižovat negativní klimatické dopady.
- 4) Budováním a modernizací podnikatelských parků zvyšovat kvalitu života v obcích, a tím snížit vylidňování těchto oblastí.

- 5) Podpora malého a středního podnikání.
- 6) Řešit negativní dopady vznikající v těsné blízkosti podnikatelských parků.“

(CzechInvest ©2020)

Sídla jsou rozdělena do čtyř kategorií podle jejich velikosti:

- „Kategorie A: sídla do 25000 obyvatel do výše 70 % způsobilých výdajů
- Kategorie B: sídla od 25000 do 60000 obyvatel a do výše 60 % způsobilých výdajů
- Kategorie C: sídla nad 60000 obyvatel do výše 50 %způsobilých výdajů
- Kategorie D: kraje do výše 30 % způsobilých výdajů“

(CzechInvest ©2020)

Součástí programu je několik podmínek pro přijatelnost projektu. Pozemky projektu se nesmí nacházet v blízkosti jiných staveb z toho důvodu, že by v budoucnu mohly bránit jejich využití. Taktéž se pozemky nesmějí nacházet v záplavovém území, nesmějí být ve střetu s ochrannými pásmy pozemních komunikací, železničních drah, letišť a vodních cest a nesmějí se nacházet nad zdroji pitné, léčivé nebo minerální vody a na poddolovaných územích. *(CzechInvest ©2020)*

9.3 Integrovaný regionální operační program

Správce projektu je Ministerstvo pro místní rozvoj. Cílem programu je „zajistit vyvážený rozvoj území, zlepšit veřejné služby a veřejnou správu pro zvýšení konkurenceschopnosti a zajištění udržitelného rozvoje v obcích, městech a regionech.“ *(CzechInvest ©nedatováno-c)*

V rámci programu jsou vyhlašovány výzvy s různým zaměřením. Do současné doby bylo vyhlášeno již 74 výzev, z nichž jen některé se týkají brownfields, které spadají do „Výstavba a rekonstrukce nemovitostí v rámci programu Sociální integrace.“ *(CzechInvest ©nedatováno-c)*

9.4 Operační program Životní prostředí

Správce projektu je Ministerstvo životního prostředí. Projekt podporuje „zlepšování kvality vod a ovzduší, odstraňování odpadů a ekologických zátěží, ochranu a péči o přírodu a krajinu, a energetické úspory“ *(CzechInvest ©nedatováno-d)* a jeho cílem je „zlepšování kvality životního prostředí v České republice“. *(CzechInvest ©nedatováno-d)* Program spadá pod Fond soudržnosti a Evropský fond pro regionální rozvoj.

Všeobecně program obsahuje pět prioritních os, pro Brownfields je určena osa číslo tři, která se nazývá „Odpady a materiálové toky, ekologické zátěže a rizika“, pod kterou je pět specifických cílů, z kterých pouze dva jsou pro Brownfields. Jsou jimi specifické cíle číslo „3.4 – Dokončit inventarizaci a odstranit staré ekologické zátěže“ a „3.5 – Snížit enviromentální rizika a rozvíjet systém jejich řízení“. (MŽP ©2020)

V podporované oblasti 3.4 jsou tři podporované aktivity:

- „aktivita 3.4.1 – inventarizace kontaminovaných a potencionálně kontaminovaných míst, kategorizace priorit kontaminovaných míst podle závažnosti
- aktivita 3.4.2 – realizace průzkumných prací (včetně do průzkumů), analýzy rizik
- aktivita 3.4.3 – sanace vážně kontaminovaných lokalit“

(MŽP ©2020)

Podpora v této oblasti je z Fondu soudržnosti, maximální výše podpory může být až 85 % způsobilých výdajů. (MŽP ©2020)

9.5 Program rozvoje venkova

Správce programu je Ministerstvo zemědělství. Cílem programu je „obnova, zachování a zlepšení ekosystémů závislých na zemědělství prostřednictvím zejména agroenviromentálních opatření.“ Tento program se skládá z šesti priorit, z toho brownfields se týká osa číslo „2: Zvýšení životaschopnosti zemědělských podniků a konkurenceschopnosti všech druhů zemědělské činnosti ve všech regionech a podpora inovativních zemědělských technologií a udržitelného obhospodařování lesů.“ (CzechInvest ©nedatováno-e)

9.6 Demolice budov v sociálně vyloučených lokalitách

Program spadá pod Ministerstvo pro místní rozvoj a je součástí programu „Podpora revitalizace území“. Cílem programu je „připravit území pro jeho plnohodnotné využití v dalším rozvoji obce“. Součástí aktivit v tomto programu je demolice objektů, revitalizace prostorů, popřípadě výstavba objektů, které nesmí sloužit jako sociální bydlení. Žadatelem smí být pouze obce, kterým bude poskytována dotace v maximální výši 80 % uznatelných nákladů. (MMR ©2017)

Program má dva dotační tituly, první je určen pro Moravskoslezský, Ústecký a Karlovarský kraj, druhý dotační titul je určen pro zbytek České republiky. (MMR ©2017)

9.7 Operační program Podnikání a inovace

Tento program spadá pod Ministerstvo průmyslu a obchodu, určenou organizací je Agentura pro podnikání a inovace. Program není určen pro hlavní město Prahu. Cílem je „zvýšení úspor energie a snížení energetické náročnosti podniků na území ČR, a to zejména modernizací či výměnou starých technologií za nové“. (*Agentura pro podnikání a inovace ©2017*)

Program je určen pro malé, střední i velké podniky. Minimální výše dotace je 500 tis. Kč a maximální výše dotace je 400 mil. Kč. Míra podpory závisí na velikosti podniku. Pro malé podniky je podpora do výše 50 % způsobilých výdajů, pro střední podniky je to 40 % způsobilých výdajů a pro velké podniky pouze 30 % způsobilých výdajů. (*Agentura pro podnikání a inovace ©2017*)

9.8 Program expanze

Tento program je nástrojem Českomoravské záruční a rozvojové banky a je určen pro malé a střední podnikatele, kterým nabízí zvýhodněné úvěry s podmínkou, že budou financovány komerčním úvěrem jednoho z jejich smluvních partnerů. Program není určen pro podnikatele na území hlavního města Prahy. Úvěr může být do výše 45 % způsobilých výdajů, a to v rozmezí 1–45 mil. Kč. (*Českomoravská záruční a rozvojová banka ©2020*)

9.9 Program „Regenerace brownfields pro nepodnikatelské využití“

Projekt je určen na revitalizaci různých typů brownfields, které v budoucnu nebudou mít podnikatelský charakter a nebudou generovat zisk. Cílem je „regenerovat území, na němž se nachází objekty či plochy nevyužívané a zanedbané, které lze definovat jako brownfield tak, aby je bylo možné znovu plnohodnotně využít v dalším rozvoji obce, zamezit tak vzniku oblastí se sociální segregací a vytvořit podmínky pro stabilizaci území a zároveň do území přinést nové a potřebné funkce“. Program spadá pod Ministerstvo místního rozvoje. (*MMR ©2019*)

9.10 Podpora obnovy a rozvoje venkova

Cílem je „podpořit obnovu a rozvoj obcí do 3 000 obyvatel, zvýšit kvalitu života jejich obyvatel a zlepšit atraktivitu obecního prostoru“. Při využití této podpory nelze využít jiné financování z prostředků EU. Projekt může být spolufinancován například z rozpočtu kraje či z národních programů za podmínky, že dotace nesmí být vyšší než 85 % uznatelných nákladů. (*MMR ©2018*)

9.11 Tvorba studií a analýz možností využití vybraných brownfields

Cílem je „podpořit vypracování podkladů pro revitalizaci území u obzvláště složitých nebo rozsáhlých brownfields, které jsou doporučeny k financování vládou ČR“. Programu se může účastnit obec i kraj. Poskytovaná dotace může být maximálně ve výši 85 % uznatelných nákladů. (MMR ©2019)

Podle ekonomické atraktivity:

- „Projekty s nulovou bilancí: Brownfields v dobré lokaci a stavu, o které se postará sám trh, není nutná investice z veřejných prostředků.
- Projekty s mírnou podporou: Neexkluzivní lokace. Vyžadují veřejnou podporu v poměru 1:5 (veřejné: soukromé prostředky). Bez jejich podpory by se projekt revitalizace nemohl uskutečnit.
- Nekomerční projekty: Rozvoj je veden spíše sociálními cíly či ochranou životního prostředí. Je potřeba vyšší veřejné podpory, která se pohybuje v poměru 1:1 až 1:4 (veřejné: soukromé prostředky). Často se u těchto projektů využívá financování ze strukturálních fondů.
- Nebezpečné projekty: Brownfields ve špatném a havarijním stavu, které ohrožují zdraví lidí a životní prostředí. Jejich odstranění platí většinou z veřejných prostředků daňový poplatník.
- Ostatní projekty: Pozemky jsou nejčastěji navraceny do stavu nezastavěných ploch s přírodním charakterem. Nacházejí se v nekomerčních lokalitách.“

(Kadeřábková a Piecha, 2009)

Z komplexnějších a více využívaných zmíním pouze jednu kategorizaci. Jedná se o dělení dle projektu CABERNET, který má ukázat rozvojový potenciál objektu.

Rozdělení podle projektu CABERNET:

- „Kategorie A: Brownfields s dobrou polohou, jednoduchým vlastnictvím a bez potřeby použití veřejných financí.
- Kategorie B: Brownfields s určitým množstvím problémů a s vyrovnaným množstvím atraktivity. Soukromá investice nemá dostatečnou návratnost, proto je potřeba veřejné

podpory. Cílem je přeměnit tyto brownfields z kategorie B nejvhodnějším a nejlevnějším způsobem na kategorii A.

- Kategorie C: Brownfields s malou nadějí na jejich další využití, jsou neatraktivní z hlediska polohy a s téměř nulovou návratností investice.
- Kategorie D: Brownfields představující určitá rizika, která ohrožují například lidské zdraví a životní prostředí. Jedná se hlavně o objekty v katastrofálním stavu s vysokou ekologickou zátěží. Rizika těchto objektů mohou být odstraněna jen za pomoci veřejných prostředků.“

(Jackson a kol., 2010)

Kategorie D je nad rámec tohoto dělení. Jelikož dělení závisí na mnoha faktorech, nemusí být rozdělení brownfields do jednotlivých skupin fixní. *(Jackson a kol., 2010)*

10 Ekologické zátěže

Jedná se o kontaminace horninového prostředí, půdy, povrchových a podzemních vod způsobené zejména ropnými látkami, pesticidy, PCB, chlorovanými a aromatizovanými uhlovodíky a těžkými kovy. Kontaminace, které se týkají brownfields, jsou označovány jako stará ekologická zátěž. *(MŽP ©nedatováno)* Týká se zejména průmyslových brownfields, brownfields po těžbě surovin a v menší míře zemědělských brownfields. Jejich přítomnost je způsobena tím, že v době dominance průmyslu se ochraně životního prostředí věnovala pozornost jen velmi zřídka. *(EnviWeb ©2012)*

V době, kdy se ekologické zátěže začaly řešit, probíhal ekologický audit, který určoval přítomnost ekologické zátěže, její druh, velikost a intenzitu. *(EnviWeb ©2012)* V rámci první fáze se zjišťuje, zda došlo k znečištění či nikoliv. Součástí je návštěva lokality a zjištění její aktuálního stavu, posouzení rizik vyplývajících z využití okolních pozemků a přezkoumání dostupných údajů (např. geologické a přírodní podmínky, historické využití území, nakládání s odpady v minulosti atd.). V druhé fázi se odebírají a analyzují odebrané vzorky zemin, povrchových a podzemních vod a půdního vzduchu. *(Enacon ©nedatováno)*

Podle zjištěných informací může dále probíhat analýza rizik, která je značně podrobnější a vyhodnocuje škodlivost zátěže, riziko šíření a stanovuje nejvyšší přípustnou koncentraci kontaminantů v daném prostředí, tzv. sanační limity. Po zvolení optimální sanační technologie,

dochází k samotné sanaci. Nakonec postsanační monitoring ověří trvalé vyčištění lokality. *(EnviWeb ©2012)*

Místa s ekologickou zátěží jsou u nás lépe zmapována než samotné brownfields. Pro jejich evidenci byl Ministerstvem životního prostředí vytvořen informačním systému SEKM, který slouží nejen k evidenci, ale také sleduje a posuzuje priority kontaminovaných míst a lokalit s řešenou újmou. V současné době je v tomto systému zaevidovaných 11 564 lokalit. *(SEKM ©2019)*

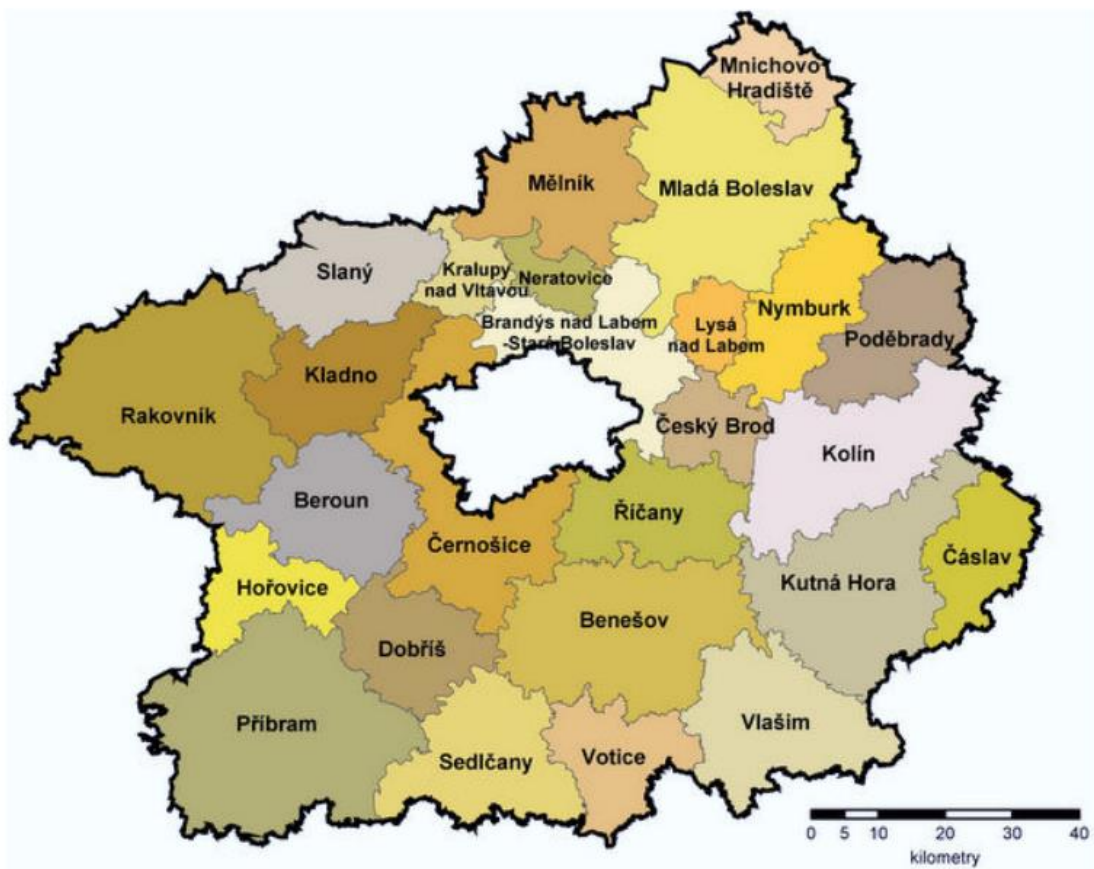
Podle kanadské metodiky AGRA bylo vytvořeno dělení brownfields na základě množství starých ekologických zátěží.

- „Extrémní: Působení zátěže je extrémně silné, může být časově pravidelné a periodicky se opakující a může způsobovat poškození lidského zdraví. V lokalitě se nesmí provádět žádná pracovní a výrobní činnost. Kontaminace vod a trvalé poškození či likvidace některých biotopů.
- Vysoké: Působení zátěže je silné, nepravidelné a dočasné. Představují akceptovatelné riziko při požití, inhalaci a kontaktu s kůží. Vysoce pravděpodobná kontaminace vod a poškození některých biotopů.
- Střední: Působení zátěže je na hranici přípustného limitu. Na lokalitě se pracuje pouze dočasně. Potencionální ohrožení zdrojů vody a poškozeny některé biotopy.
- Nízké: Srovnatelné např. s hygienickými limity pro pracovní prostředí. Znečištění vod je na hranici limitu.
- Žádné: Bez jakýchkoliv rizik. „

(MŽP ©2005)

11 SO ORP Kladno

Správní obvod ORP Kladno se nachází v severozápadní části Středočeského kraje v těsné blízkosti Prahy. *(Územně analytické podklady – Kladno, 2016)* Mezi Prahou a řešeným územím se nachází úzký pás obcí spadající do SO ORP Černošice. *(Strategie území SO ORP Kladno, 2014)* Do Prahy územím vedou dvě rychlostní komunikace R6 a R7. Jelikož tyto komunikace rozdělují území na třetiny, je zajištěna dobrá dostupnost po celém území. *(Územně analytické podklady – Kladno, 2016)*



Obr. 1: Mapa správních obvodů obcí s rozšířenou působností Středočeského kraje (Územně analytické podklady – Kladno, 2016)

Řešené území má rozlohu 351 km² a žije zde 125 386 obyvatel (ČSÚ ©nedatováno). Obvod je tvořen 61 katastrálními územími spadajícími pod 48 obcí. Má dva pověřené obecní úřady Kladno a Unhošť. Dominující sídelní jednotkou je město Kladno, které je zároveň největším a nejlidnatějším městem Středočeského kraje. Přibližně 60% obyvatel řešeného území bydlí v městě Kladně. (Územně analytické podklady – Kladno, 2016)

Charakter sídelní soustavy je ovlivněn jak přírodními podmínkami, tak historickým vývojem. Větší a lidnatější obce se nacházejí v blízkém okolí Kladna a jsou více nahuštěné u sebe. Naopak obce v severovýchodní a jihozápadní části jsou zpravidla menší, méně lidnaté a s většími rozestupy mezi sebou. (Strategie území SO ORP Kladno, 2014)

SO ORP Kladno
(stav k 1. 1. 2014)



Obr. 2: SO ORP Kladno (ČSÚ, 2014)

11.1 Krajina

Kladensko je součástí Českého masivu a má poměrně malé výškové rozdíly. Na území se nachází velmi rozmanitá příroda. Jihozápadní část území je z větší části pokryta lesy a má spíše kopcovitý terén, zasahuje do ní CHKO Křivoklátsko. Směrem k severovýchodu lesy i kopce ubývají a přecházejí spíše do rovinnatého území pokrytého z větší části poli. (*Územně analytické podklady – Kladno, 2016*)

Krajina zejména v okolí města Kladna byla poznamenána intenzivní průmyslovou výrobou a těžbou černého uhlí (ČSÚ ©nedatováno), která s touto oblastí po mnoho let úzce souvisí. (*Územně analytické podklady – Kladno, 2016*)

Přesto se na území nachází 3 velkoplošně chráněné území – Povodí Kačáku, Džbán a Okolí Okoře a 3 maloplošná chráněná území – Vůznice, Záplavy a Pašijová dráha. Také je zde několik území zapsaných jako přírodní památky. (*Strategie území SO ORP Kladno, 2014*)

Těžba a průmyslová výroba v minulosti způsobovala špatnou kvalitu životního prostředí. Ta se po jejím útlumu v posledních letech výrazně zlepšuje. (*ČSÚ ©nedatováno*)

11.2 Doprava

Územím vedou dvě rychlostní komunikace, které území rozdělují na třetiny. Jedná se o rychlostní komunikace R6 a R7 zajišťující velmi dobrou dostupnost do hlavního města Prahy. Velkým nedostatkem je stav významných regionálních komunikací, které jsou v mnoha místech dlouhodobě ve velmi špatném stavu. (*Strategie území SO ORP Kladno, 2014*)

Z hlediska veřejné dopravy je významná spíše autobusová doprava, která je téměř po celém území velmi dobrá. Zajišťuje jí ČSAD MHD Kladno a.s., dceřiná společnost firmy Arriva. (*Arriva ©nedatováno*) Železniční doprava je dobrá z města Kladna, po zbytku území je využívána velmi málo, vzhledem k nedostatečné infrastruktuře. Zlepšení železniční dopravy by měla pomoci výstavba rychlodráhy Kladno – Praha, která je již několik let odkládána. (*Strategie území SO ORP Kladno, 2014*)

Pro turistiku či cyklistiku je na území, zejména v jihozápadní části a blízkém okolí Kladna, hustá síť značených tras. Do budoucna se plánuje rozšíření podílu cyklostezek. (*Strategie území SO ORP Kladno, 2014*)

11.3 Historie

V minulosti patřilo území mezi nejvýznamnější a největší průmyslová centra v České republice. (*Strategie území SO ORP Kladno, 2014*) Těžba černého uhlí a průmyslové podniky utvářely toto prostředí zejména z ekonomického, demografického a urbanistického hlediska. (*Územně analytické podklady – Kladno, 2016*)

První zmínky pocházejí z roku 1570, kdy se za použití zvětralého buštěhradského uhlí vyráběla zelená skalice. Těžba až do roku 1775 probíhala povrchově. (*Územně analytické podklady – Kladno, 2016*) První šachty na území byly Barbora, Václav a Jindřich, které však neměly dlouhou působnost. Postupně se dolování přenášelo na východ (*Sládečkově vlastivědné muzeum ©2005*), kde v 30. letech 19. století vznikly první významné šachty Ferdinand a Ludmila. Poté se začalo

s průzkumnými vrty a postupně se hloubily těžební jámy. (*Územně analytické podklady – Kladno, 2016*)

V polovině 19. století založili Vojtěch Lanna a bratři Kleinovi Kladenské kamenouhelné těžařstvo, které v následujících letech otevřelo mnoho těžebních dolů. Také byli zakladateli Vojtěšské huti a Pražsko-železářské společnosti. (*Územně analytické podklady – Kladno, 2016*)

Dalším velmi významným bodem v minulosti bylo založení huti Poldi v roce 1889, která vyráběla vysoce kvalitní a světoznámou legovanou ocel. (*Strategie území SO ORP Kladno, 2014*)

Populace a výstavba nových domů/bytů rostla spolu s nárůstem průmyslu zejména od první poloviny minulého století. Nejvýraznější rozmach průmyslové výroby a těžebního průmyslu nastal na začátku druhé poloviny minulého století. S rychlým nástupem těchto odvětví a s množstvím pracovních příležitostí přišel v 60. a 70. letech rapidní nárůst obyvatelstva. Společnost Poldi byla největším podnikem ve Středočeském regionu, který zajišťoval pracovní příležitosti pro Kladno a mnoho okolních obcí.

Útlum těžby a průmyslu se zde projevil naplno. (*Územně analytické podklady – Kladno, 2016*) První útlum těžby přišel již okolo roku 1990. Po privatizaci, v tomto případě v letech 1996-1997, a následnému krachu firmy došlo k obrovskému poklesu pracovních příležitostí a k rychlému nárůstu nezaměstnanosti. Z důvodu nedostatku pracovních míst došlo k nárůstu vyjížděky za prací do Prahy. Trend dojíždění za prací do Prahy přetrvává do dnes a spíše stále narůstá, což je důvodem nízké nezaměstnanosti v Kladně, přestože vzhledem ke své velikosti, významu a intenzivně osídlenému okolí, nemá dostatek pracovních příležitostí. Například v ÚAP se mluví o Kladnu jako částečnému obytnému satelitu Prahy. (*Územně analytické podklady – Kladno, 2016*)

11.4 Brownfields

Pozůstatkem doby těžby a průmyslu, podle ÚAP, je přibližně 500 ha brownfields, které se daří jen z malé části a velmi pomalu revitalizovat. Průmyslová minulost této oblasti v některých částech silně poznamenala krajinu a kvalitu životního prostředí. (*CSU ©nedatováno*) Nachází se zde množství pozůstatků po této době. Kromě samotných areálů a hald je zde například velká část severního území poddolovaná (v současnosti je vymezeno 23 poddolovaných území) a mnoho míst obsahuje ekologické zátěže. (*Územně analytické podklady – Kladno, 2016*) Mezi nejvýznamnější

místa patří například Kladenská halda a Buštěhradská halda, včetně celého areálu tehdejších hutí. (*Strategie území SO ORP Kladno, 2014*)

V souvislosti s brownfields se v území mluví spíše o průmyslových a těžebních pozůstatostech, které jsou rozlehlé a přináší problémy. Ostatní, ať už menší, méně nápadné nebo nové lokality, nejsou brány v potaz. Také se spíše řeší brownfields na území města Kladna či v jeho blízkosti než ve vzdálenějších částech území.

Vzhledem k velikosti a struktuře půdního fondu má Kladno omezený prostor volných ploch k výstavbě a díky jeho minulosti má velký potenciál v rozvoji bývalých průmyslových ploch, zejména těch, které leží v blízkosti historického centra. V ORP Kladno zaujímají plochy brownfields přibližně 264 ha. Jejich největší koncentrace je v Kladně s plochou 157 ha. (*Územně analytické podklady – Kladno, 2016*) Na území Kladna, ale i jeho okolí, postupně dochází k pomalé revitalizaci brownfields, zároveň ale přibývají i nové plochy.

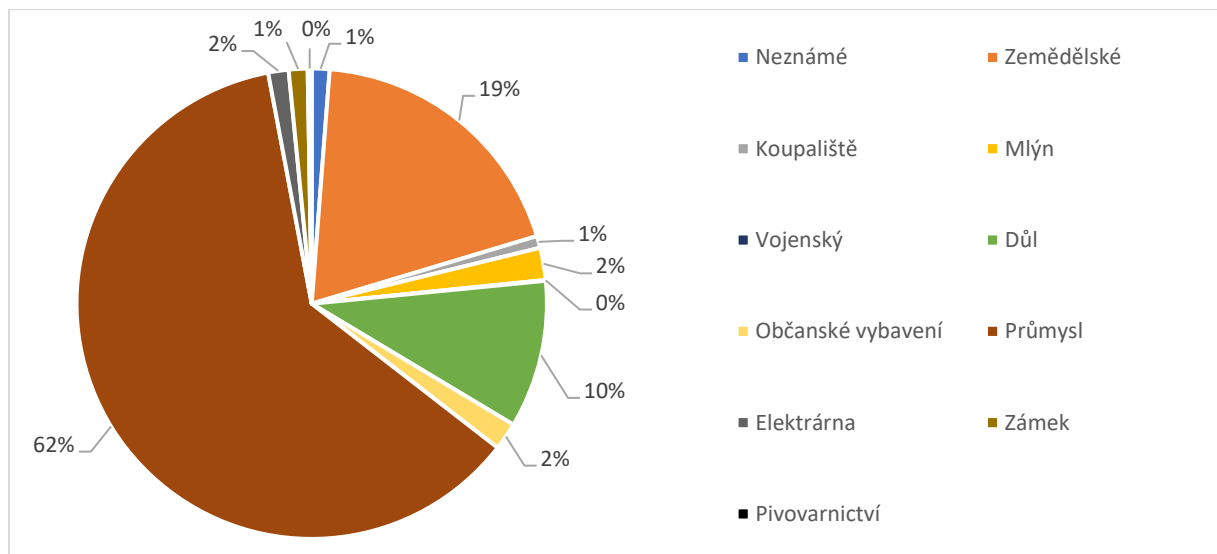
12 Brownfields v SO ORP Kladno

Tato kapitola vychází z identifikovaných lokalit a informací obsažených v klasifikačních tabulkách. (*Příloha č. 1 – příloha č. 3*) Kapitola je rozdělena do tří částí, na brownfields, které se v současné době nacházejí na území, které momentálně prokazatelně procházejí revitalizací a na ty, které již revitalizací v minulosti prošly.

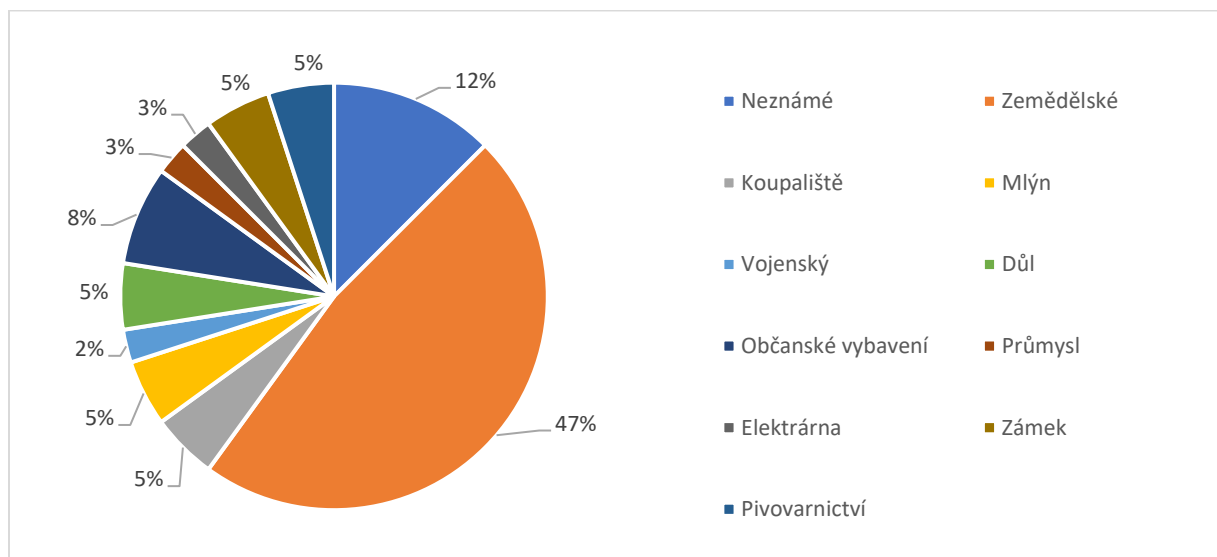
12.1. Aktuální brownfields

V řešeném území bylo zjištěno 40 lokalit brownfields s celkovou rozlohou 244 ha, které mají větší rozlohu než 800 m². Výjimkou jsou průmyslové areály, které budou řešeny s rozlohou větší než 500 m², a obytné domy, které budou řešeny s rozlohou nad 1 000 m². Nachází se zde i řada dalších lokalit s menší rozlohou, které v rámci této práce nebyly uvažovány. Mezi ně patří například budovy určené k bydlení či služby po celém řešeném území, dále márnice v k. ú. Vrapice, staniční budova v Kačici, pozorovatelná civilní obrany v Malém Přítočně a mnoho dalších.

12.1.1 Typ brownfields



Graf č. 1. – Typ brownfields – zastoupení dle rozlohy



Graf č. 2 - Typ brownfields – zastoupení dle počtu

Největší plochu zaujímají průmyslové brownfields s rozlohou cca 150 ha, což tvoří 62 % z celkové rozlohy. Přestože dle rozlohy se jedná o nejzastoupenější typ brownfields, dle počtu lokalit se jedná o jednu z nejméně zastoupených skupin. Patří sem pouze jedna rozlehlá lokalita, kterou je Průmyslová zóna Kladno – východ.

Druhou nejzastoupenější skupinou dle rozlohy jsou pozůstatosti po zemědělské činnosti, které tvoří 19 % veškerých brownfields v tomto území. Jejich celková rozloha činí necelých 47 ha a je rozložena do 19 lokalit. S tímto počtem tvoří nejpočetnější skupinu v řešeném území, zaujímající 47 % z celkového počtu brownfields v řešené lokalitě.

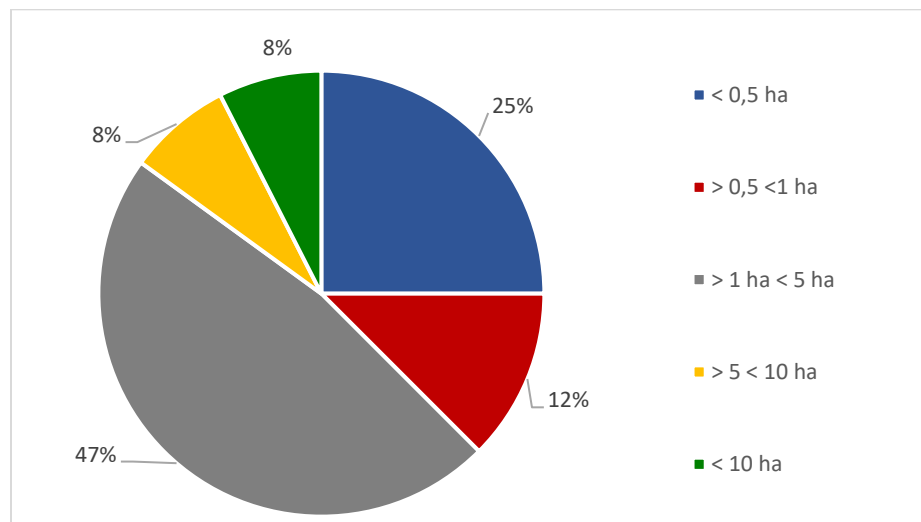
Poslední kategorie, která má výrazné zastoupení na území, jsou lokality po důlní činnosti. V současné době se jedná pouze o dva doly s celkovou rozlohou 25 ha.

Přestože se, z hlediska počtu lokalit, jedná o druhou nejpočetnější skupinu, jejichž využití je známo, je zastoupena pouhými třemi lokalitami.

Dle rozlohy jsou nejmenšími skupinami areály s pivovarskou minulostí o rozloze 0,66 ha a vojenský areál s rozlohou 0,13 ha.

Dle počtu lokalit, kromě již zmíněné průmyslové zóny, se zde nacházejí dvě další skupiny zastoupené pouze jednou lokalitou. Jedná se o vojenský areál a elektrárnu.

12.1.2 Velikostní struktura

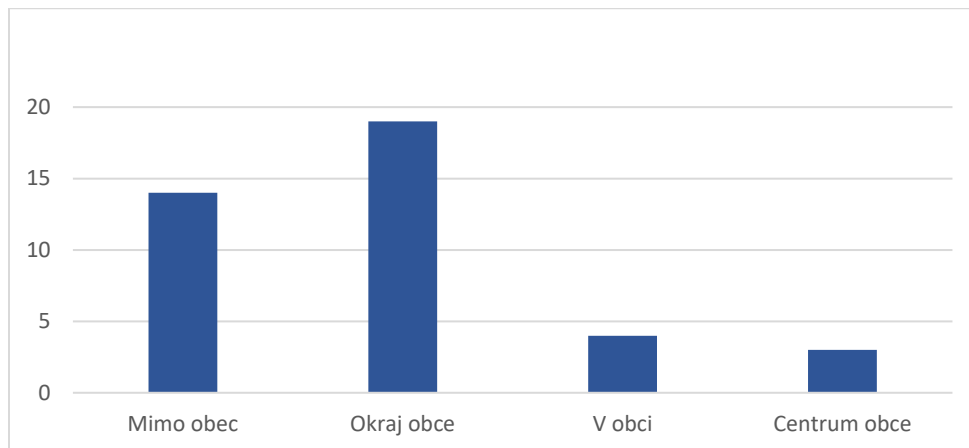


Graf č. 3. – Velikostní struktura

Nejvíce brownfields se zde nachází s rozlohou mezi 1–5 ha, jedná se o 19 lokalit z celkových 40. V tomto velikostním rozmezí výrazně dominují pozůstatky po zemědělské činnosti. Druhé největší zastoupení mají brownfields s rozlohou menší než 0,5 ha, kterých je deset. V tomto velikostním rozmezí nepřevládá žádná ze skupin podle typu předchozího využití. Jejich zastoupení je různé na počet i typ. Třetí již podstatně menší skupinu tvoří lokality s rozlohou od 0,5 ha do 1 ha, do které

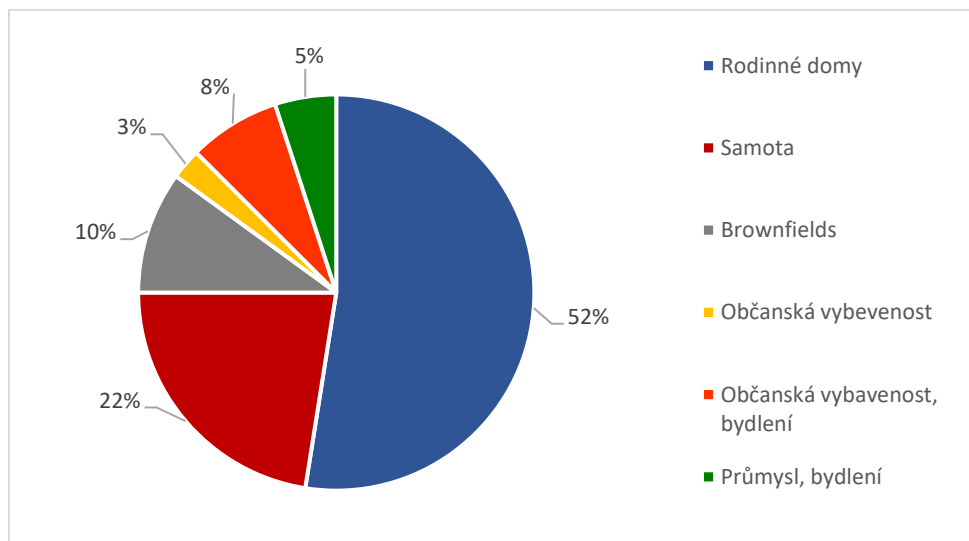
se řadí pět lokalit. Poslední dvě skupiny, tedy lokality s rozlohou mezi 5-10 ha a lokality větší než 10 ha, jsou obě zastoupeny třemi lokalitami. Zastoupené lokality byly dříve využívány k průmyslu, těžbě nebo zemědělství.

12.1.3 Poloha brownfields vůči obci



Graf č. 4. – Poloha brownfields vůči obci

Většina těchto lokalit se nachází v okrajových částech své obce, popřípadě v různé vzdálenosti od obce. Výjimku tvoří sedm lokalit, které se nacházejí přímo v zastavěném území obce. Tři lokality jsou přímo v jejich centrech. Jedná se o brownfields v obcích Zákolany, Velká Dobrá a Koleč. Průmyslová zóna Kladno – východ sice leží na okraji města, ale jedna její část, vzhledem k velké rozloze celého areálu část méně významná, zasahuje do centra města Kladno.



Graf č. 5. – Návaznost brownfields

52 % lokalit se nachází v návaznosti na zástavbu rodinných domů, přesněji se jedná o 21 brownfields. Patří sem i některé lokality, které se nacházejí mimo obec v návaznosti na menší zástavbu.

U většiny lokalit, nacházejících se mimo území obce, se jedná o lokality, které se nacházejí samostatně v krajině. Jedná se o 9 lokalit z 14 nacházejících se mimo území obce. Patří sem obě lokality občanského vybavení (bývalá restaurace a hotel) v k. ú. Kladno a dvě lokality v k. ú. Kamenné Žehrovice (bývalý důl a hotel), které leží na okraji lesa. Bývalý vojenský areál se nachází přímo uprostřed pozemků s lesním porostem v k. ú. obce Horní Bezděkov. Poslední čtyři lokality, kterými jsou zemědělské areály v k. ú. obce Dřetovice, Lhota a Člechovice a mlýn u obce Družec, které se všechny nacházejí mezi poli.

Čtyři lokality se nacházejí v návaznosti na jiný brownfield. Jedná se o bývalý důl v městě Kladno, který se nachází v návaznosti na největší brownfield Průmyslová zóna Kladno – východ. Zbylé tři lokality jsou v návaznosti na sebe. Jedná se o tři brownfields zemědělského původu v lokalitě Peklov v obci Hřebeč. Nachází se zde i menší zástavba s pěti rodinnými domy, ale vzhledem k charakteru celé lokality, nebyly zařazeny k lokalitám navazující na zástavbu. Rodinné domy, které sousedí s řešenými lokalitami, působí samy degradovaně. Například v nich chybí okna, jedna zahrada působí jak skládka, jiná jako vrakoviště osobních automobilů. Jediný rodinný dům, který nepůsobí podobným stylem je ze všech stran ohraničen. Kromě plotu jej ohraničují také přes 2 m vysoké jehličnaté stromy.

Tři lokality jsou v návaznosti na bydlení v rodinných domech a budovy občanského vybavení. Jedná se o zemědělské areály v Kolči a v centru Velké Dobré. Třetí lokalitou je Průmyslová zóna Kladno – východ, na kterou navazuje i brownfield bývalého dolu, ovšem vzhledem k rozloze celého areálu se jedná o malou část.

Dvě lokality jsou v návaznosti na bydlení a průmyslové lokality. Zemědělský areál v obci Pavlov sousedí s novějším logistickým centrem a bývalá elektrárna v Libušíně se sklady, které vznikly místo brownfields po důlní činnosti.

Poslední lokalitou je bývalé koupaliště v Libušíně, nacházející se na okraji obce, které sousedí s menší hospůdkou a fotbalovým hřištěm.

12.1.4 Stav budov v lokalitách

Největší počet budov v řešených lokalitách jsem vyhodnotila jako zchátralé. Jedná se o budovy, které jsou ve většině případů v poměrně dobrém stavu, pouze nesou známky dlouhodobého nevyužívání a absence jejich údržby, bez známek vandalismu způsobeného lidmi. Vzhledem k jejich stavu by mohly představovat vhodné lokality pro revitalizaci s ohledem na její menší náročnost a nákladnost. Jedná se o budovy v 16 lokalitách.



Obr. č. 3: Příklad zchátralé budovy – bývalý pivovar v Buštěhradě

O polovinu méně zastoupené jsou lokality identifikované jako zdevastované. Tyto lokality, kromě dlouhodobé absence údržby, nesou také známky devastace způsobené člověkem. Jedná se o ničení stěn, oken, dveří i jiných částí daných staveb a vykrádání těchto lokalit. Často se jak na budovách, tak uvnitř budov, vyskytují grafity, které však nepředstavují výrazný problém.



Obr. č. 4: Příklad zdevastované budovy – bývalé koupaliště ve Družci

Ze zdevastovaných lokalit stojí za vyzdvižení brownfield bývalého hotelu La Park. Jedná se o nejpozději vznikuvší brownfield, který se za pouhých 5 let nachází v horším stavu než většina identifikovaných lokalit. Vše, co bylo možné z objektu odnést, je rozkradené, jsou zničené dveře a okna, díry ve zdech a stropěch. Po celém objektu chybí střešní krytina, zůstala pouze dřevěná část konstrukce, v které jsou na mnoha místech díry. Celý objekt je posprejovaný a často v něm přebývají bezdomovci a lidé závislí na psychotropních látkách. Nejzachovalejší částí je bar, který se nachází ve sklepní části. V této rozlehlé místnosti není nic poničené, zachovalé jsou dokonce i zrcadla ve zdech.



Obr. č. 5: Hotel La Park v Kladně za provozu (Hotelia, nedatováno)

Obr. č. 6–10: Hotel La Park v Kladně podzim 2020

Sedm lokalit je zastoupeno ve skupině představující zachovalé budovy. Tyto budovy jsou ve velmi dobrém stavu nesoucí jenom drobné známky absence údržby.



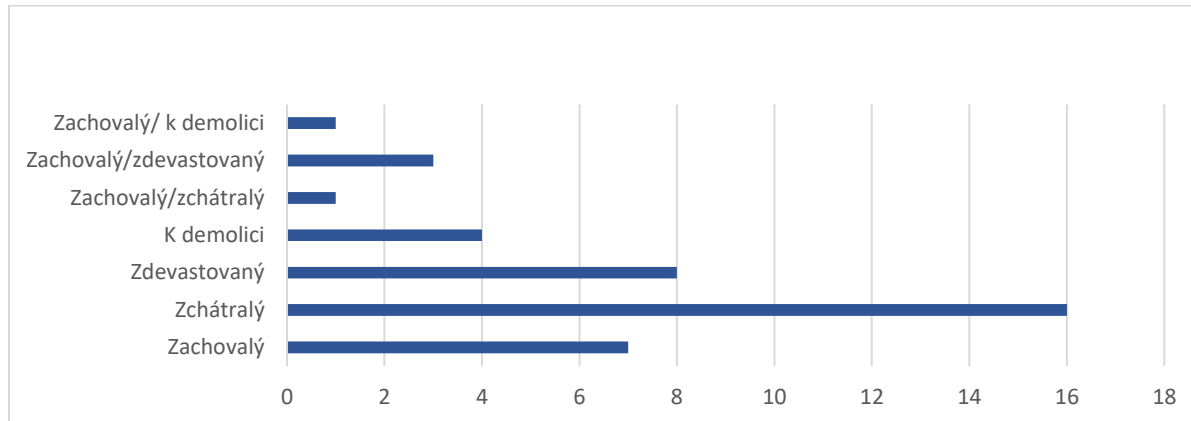
Obr. č. 11: Příklad zachovalé budovy – bývalý hotel v Kamenných Žehrovicích

Budovy k demolici jsou zde čtyři. Jedná se o budovy, kterým chybí různě veliké části konstrukcí. Všechny tyto lokality se nacházejí mimo zastavěné území obce.



Obr. č. 12: Příklad budovy k demolici – bývalá restaurace v Kladně (Suchomel, 2020)

Poslední tři skupiny představují lokality, kde se nachází více budov v různém stavu.



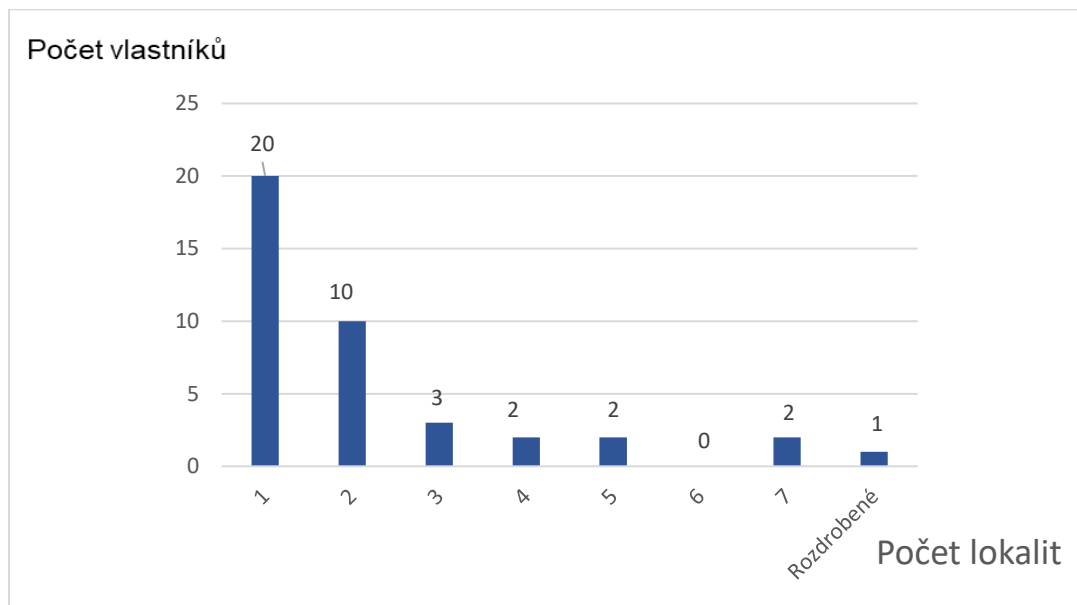
Graf č. 6. – Stav budov

V některých lokalitách došlo k odstranění některých budov. Jedná se přesněji o čtyři lokality, kde byly odstraněny pouze části budov. U dvou lokalit se nepodařilo dohledat důvod jejich odstranění. Jedná se o zemědělské areály, které se nacházejí v Dřetovicích a Hostouni. Další lokalita je bývalý důl v Kamenných Žehrovicích, kde se velká část nevyužívaných budov odstranila. Tato část volně navazuje na lesní porost, který je v této části zasazen, a je volně přístupná. Poslední lokalitu představuje Průmyslová zóna Kladno – východ. Kromě demolic některých budov v minulosti zde v posledních přibližně dvou letech došlo k rozsáhlým demolicím na pozemcích patřících společnosti Revelia s.r.o. Tyto pozemky se nacházejí v části bývalé hutě Poldi.

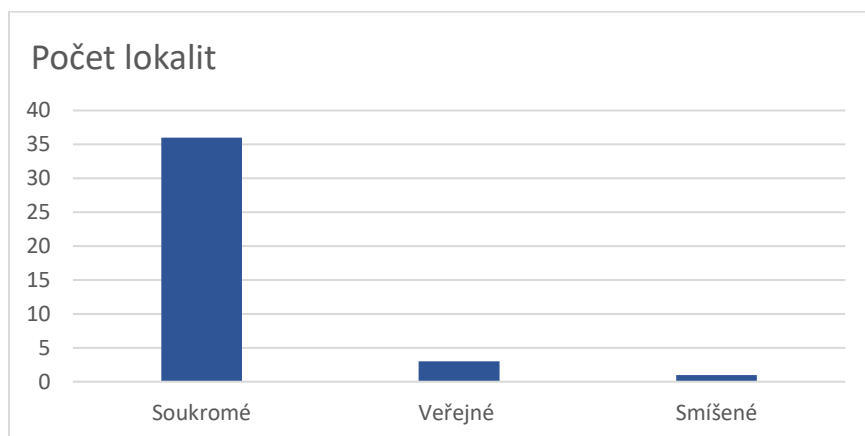
12.1.5 Ekologické zátěže

Jedinou řešenou lokalitou s dohledatelně potvrzenou ekologickou zátěží je podle stránek SEKM rozlehlá Průmyslová zóna Kladno – východ. Bylo zde nalezeno sedm lokalit s potvrzenou kontaminací s různým rizikem. Jedná se o kontaminace způsobené předchozím využitím. Všeobecně je v této části nejrozšířenější kontaminace zemin a podzemních vod ropnými látkami a kovy. Pro některé části je doporučeno dlouhodobé monitorování vzhledem k hrozbě zhoršení stavu a rozšíření kontaminace. V minulosti se zde těchto lokalit nacházelo více, ale v posledních 10 letech je město postupně řeší a značná část jich již byla odstraněna.

12.1.6 Vlastnictví



Graf č. 7. - Počet vlastníků v lokalitách



Graf č. 8. – Typ vlastnictví

Vlastnické vztahy jsou pro většinu lokalit velmi jasné, ať už se jedná o vlastnictví soukromých osob, firem či města. Většina lokalit, až na pár výjimek, je ve vlastnictví jedné nebo dvou osob.

Největší problém s vlastnictvím je v Průmyslové zóně Kladno – východ, což souvisí s její minulostí a rozlohou. Zejména v prostoru Vojtěšské huti se jedná o rozdrobené vlastnictví mezi různé typy vlastníků. V případě huti Poldi nejsou vlastnické vztahy natolik složité, v prostoru se nachází několik firem, které vlastní značně velké části v území. Firmami, vlastníci největší části po celé Průmyslové zóně Kladno východ, jsou například DACHSER, STROJÍRNY POLDI a.s.,

B2 Reality s.r.o., FER IMMO s.r.o., FER CONSULT s.r.o., Revelia s.r.o., NKT s.r.o., Teplárny Kladno a.s., a STROJÍRNÝ POLDI a.s. Společnost Revelia s.r.o. vlastní parcely, z nichž byly v posledních letech odstraněny veškeré stavby. Struktura vlastnictví v této lokalitě je zobrazena v příloze číslo 4.

Lokalita, ve které je také poměrně vysoký počet vlastníků, který by do budoucna mohl představovat problém, je zemědělský areál ve Stochově. Jedná se o poměrně malý areál (0,58 ha), který je rozdělen mezi sedm vlastníků. Druhou lokalitou se sedmi vlastníky je zemědělský areál v Buštěhradu. Jedná se o trochu větší lokalitu (1,8 ha), přesto by to mohlo představovat problém při snaze budoucí realizace. V obou případech se jedná o podílové vlastnictví. Kromě většího počtu vlastníků může způsobovat potíže neochota majitele komunikovat.

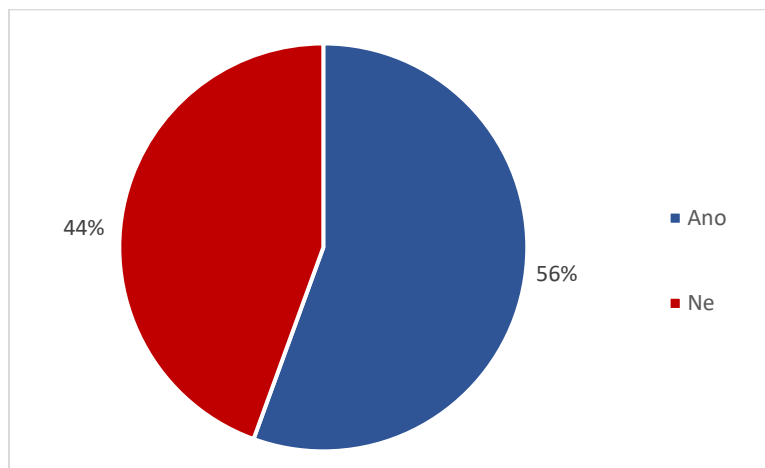
Většina těchto lokalit je v soukromém vlastnictví jednoho či více majitelů. Výjimkou je vojenský prostor v Horním Bezděkově, jehož vlastníkem jsou Státní lesy. Bývalé koupaliště v Libušíně i pivovarské sklepy v Buštěhradě jsou ve vlastnictví dané obce. Poslední lokalitou, která není čistě v soukromém vlastnictví, je zemědělský areál v obci Koleč. Lokalita je tvořena pouze jednou rozsáhlou parcelou, na jejíž vlastnictví se podílí fyzická osoba a město Koleč.

12.1.7 Současné využití brownfields

Obec	Využití dle ÚP	Reálné využití
Běleč	Plochy smíšené obytné	Sklad stavebnin
Buštěhrad	Plocha smíšená obytná – komerční	Trhy
Buštěhrad	Smíšené obytné – historické jádro	Sklad
Kamenné Žehrovice	Plocha smíšená obytná	Hiporehabilitační centrum
Kladno	Výroba a služby	Drobná výroba a skladování
Kladno	Výroba a služby	Výroba, služby a skladování
Kyšice	Plochy zemědělské	Skladování – zemědělství
Slatina	Výroba a skladování – zemědělská výroba	Skladování – zemědělství
Velká dobrá	Drobná a řemeslná výroba	Pneuservis

Tabulka č. 1. – Částečně využití lokality

Většina těchto lokalit je nevyužitá, částečně se využívá devět lokalit převážně pro účely skladování. Výjimkou je zemědělský areál v Buštěhradě, ve kterém se pravidelně 3x do měsíce pořádají sběratelské trhy. Další výjimkou je bývalý důl v Kamenných Žehrovicích, ve kterém je část areálu využívána pro provoz hiporehabilitačního centra a poslední výjimku tvoří pneuservis, který se nachází v zemědělském areálu v obci Velká Dobrá.



Graf č. 9. – Naplňování využití ÚP

Čtyři z těchto lokalit se využívají úplně jiným směrem, než jaký udává územní plán daných obcí. Kromě hiporehabilitačního centra v Kamenných Žehrovicích se jedná spíše o dočasné využití, v jehož rámci byly využity levné prostory pro danou funkci. Hiporehabilitačního centrum se v dané lokalitě nachází již okolo 15 let a vzhledem k nákladům na vytvoření současného zázemí lze předpokládat, že zde tato funkce bude ponechána dlouhodobě.

Zbýlých pět lokalit je využíváno v souladu s územním plánem. Jedná se o nejčastější využívání lokalit brownfields, kterým je skladování a drobná výroba.

12.1.8 Plánované využití

Lokalit, pro které bylo možné dohledat záměry do budoucnosti, je sedm. Pouze u dvou z nich je pravděpodobné, že v blízké budoucnosti dojde k jejich realizaci.

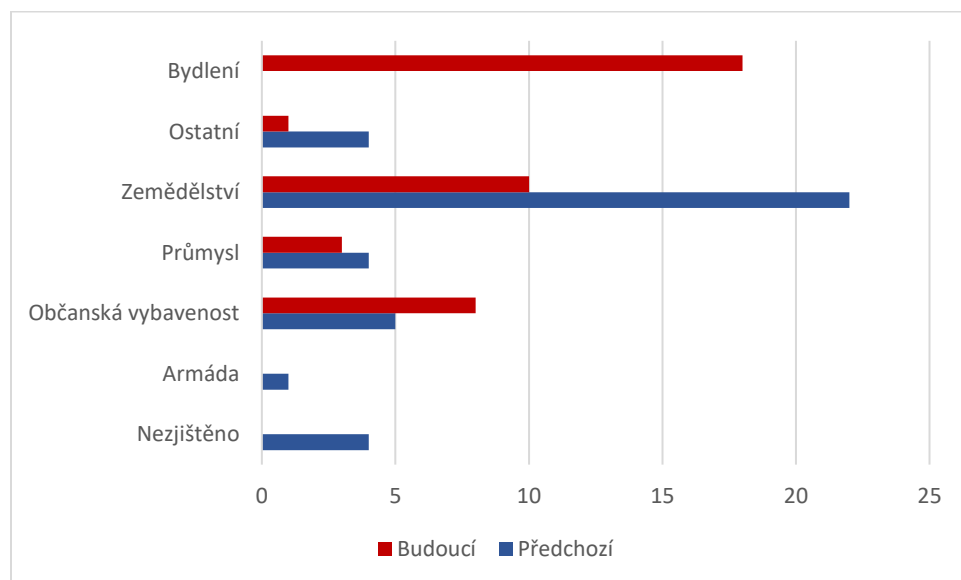
První z těchto lokalit jsou pivovarské sklepy ve městě Buštěhrad. Podle dohledaných informací na stránkách města je v plánu zde vytvořit vnitřní prostor pro kulturní a společenské akce a nadzemní pozemek jako park s vyhlídkou. Při revitalizaci má město v plánu čerpat z dotací EU.

Druhou lokalitou je Průmyslová zóna Kladno – východ, na kterou v roce 2018 vzniklo vícero projektů. Jelikož v několika minulých letech se zde řešily ekologické zátěže a jejich podstatná část byla odstraněna, a v posledním roce se velmi často mluvilo o jejich využití a plánech, je velmi pravděpodobné, že k jejich revitalizaci skutečně dojde.

Pro část Poldi sever byla vytvořena územní studie, jejíž podstatou bylo vytvoření možných parametrů a limitů pro budoucí rozvoj, nikoliv pro konkrétní uspořádání zastavění území. Jsou zde vymezeny dva typy ploch – plochy pro výrobu a skladování a plochy smíšené výrobní.

Pro část Vojtěšská huť vznikl regulační plán. V rámci RP jsou vymezeny plochy s širokou škálou možností jejich využití. Jedná se o plochy určené k bydlení, drobnou výrobu či skladování, plochy s občanskou vybaveností a technické památky.

Zbýlých pět lokalit je spíše v počátcích jejich možného budoucího využití.



Graf č. 10. – Porovnání využití

Na grafu výše je vidět porovnání předchozího využití s využitím, které je plánováno do budoucna. V minulosti bylo nejvíce lokalit využíváno pro zemědělské účely. Do budoucna byla u několika lokalit tato funkce ponechána. Na první místo z hlediska budoucího využití se však s výraznou převahou řadí plochy pro bydlení různého typu.

12.1.9 Porovnání s ČR

Agentura CzechInvest vytvořila dokument Národní strategie regenerace brownfields. Tato strategie obsahuje část s výsledky, které se týkají brownfields po celé České republice.

V rámci přípravy na strategii proběhla Vyhledávací studie, v jejímž průběhu bylo zjištěno 2 355 lokalit s celkovou rozlohou 10 362 ha po celé ČR. Poté bylo vytvořeno 7 kapitol, ve kterých byly zjištěné informace vyhodnoceny různými způsoby.

První je struktura dle původního využití – počet lokalit. Z tohoto hlediska jsou zastoupeny stejné skupiny, ovšem s rozdílným procentuálním zastoupením jednotlivých lokalit. Ukázalo se, že nejčetnější brownfields v ČR jsou pozůstatky po zemědělství - 34 %, stejně jako je tomu pro řešené území. Ovšem v SO ORP Kladno, jsou procentuálně zastoupeny výrazně více s 44 %. Druhou nejčetnější skupinou dle Vyhledávací studie jsou pozůstatky po těžbě a průmyslu - 33 % a poslední čtější skupinou jsou bývalé objekty občanského vybavení - 12 %. Obě tyto skupiny patří k nejpočetnějším třem i v řešeném území ovšem s výrazně jiným zastoupením. Obě tyto skupiny jsou zastoupeny pouze 7 %. Ostatní skupiny mají malé a méně významné zastoupení.

Druhá struktura je dle původního využití – plocha lokalit. Zde jsou nejzastoupenějšími lokalitami pozůstatky po důlní a průmyslové činnosti - 43 %. Přesto že i pro řešené území jsou nejzastoupenější lokality po průmyslu a důlní činnosti, jedná se ovšem o výrazně větší procentuální zastoupení, než je tomu pro ČR, přesněji jde o 68 %. Téměř o polovinu menší zastoupení, v rámci ČR, mají plochy, které v minulosti sloužily armádě - 23 % a poslední větší skupinu tvoří pozůstatky po zemědělství - 18 %. Pro řešené území je tomu naprosto jinak. Na druhém místě jsou zastoupeny zemědělské objekty – 22 %. Zastoupení ostatních skupin je pouze v řádu jednotek procent. Lokality sloužící v minulosti armádě, které v celé zemi jsou druhé nejzastoupenější, mají v řešeném území nejmenší zastoupení, pouze necelé 1 %.

Z hlediska struktury podle vlastnictví bylo ve Vyhledávací studii v soukromém vlastnictví zjištěno 72,5 % lokalit, ve veřejném vlastnictví 21,3 % lokalit a pro zbytek nebylo vlastnictví možné zjistit. V ORP Kladno je také nejvíce lokalit v soukromém vlastnictví. V porovnání s ČR je toto zastoupení procentuálně výrazně vyšší, přesněji se jedná o 90 % brownfields v území. Lokalit, které jsou ve veřejném vlastnictví, je v řešeném území výrazně menší zastoupení oproti celé republice. Jsou zastoupeny pouze 7 %. Poslední 3 % jsou smíšená, tedy o vlastnictví se dělí osoba,

kteřá má lokalitu v soukromém vlastnictví a obec. Tento typ vlastnictví v porovnávaném dokumentu nebyl zmíněn.

12.2. V procesu revitalizace

Bylo dohledáno pouze pět lokalit v řešeném území, které procházejí revitalizací.

Část skladů společnosti Lidl, které se nacházejí v části areálu Poldi – Dřín, jsou momentálně ve zkušebním provozu. Oficiálně by měly být do plného provozu uvedeny v květnu či červnu roku 2021. Společnost prostory koupila v roce 2019 a ve stejném roce zde začaly stavební práce vedoucí k vybudování jejich největšího skladu v ČR. Přínosem je nejen využití lokality brownfields, ale také množství nových pracovních míst.

Nejproblematictější je pravděpodobně Buštěhradský zámek, jehož revitalizace jde velmi pomalu. Revitalizace začala již v roce 2003 a momentálně není dohotovena ani polovina těchto prostor. Důvodem jsou pravděpodobně problémy s vlastnictvím, které jsou již vyřešeny, čerpání dotací a snaha zachování co největší možné části zámku v původní podobě.

Poslední tři lokality se začaly revitalizovat v minulém roce soukromými osobami a tyto revitalizace jsou zatím v počátcích. Jedná se o bývalou školu v Srbech, jejíž revitalizace je v pokročilejším stádiu. Budova má nová okna, celý areál je oplocený a aktivně se na rekonstrukci budovy pracuje včetně prostor zahrady. Další je bývalá vodárna na k.ú. Velká Dobrá, která je téměř v počátcích. Poslední lokalita se nachází v obci Hostouň. V minulosti se jednalo o významnou dominantu města a v minulém roce byly všechny budovy odstraněny. K čemu bude prostor využíván do budoucna není jisté.

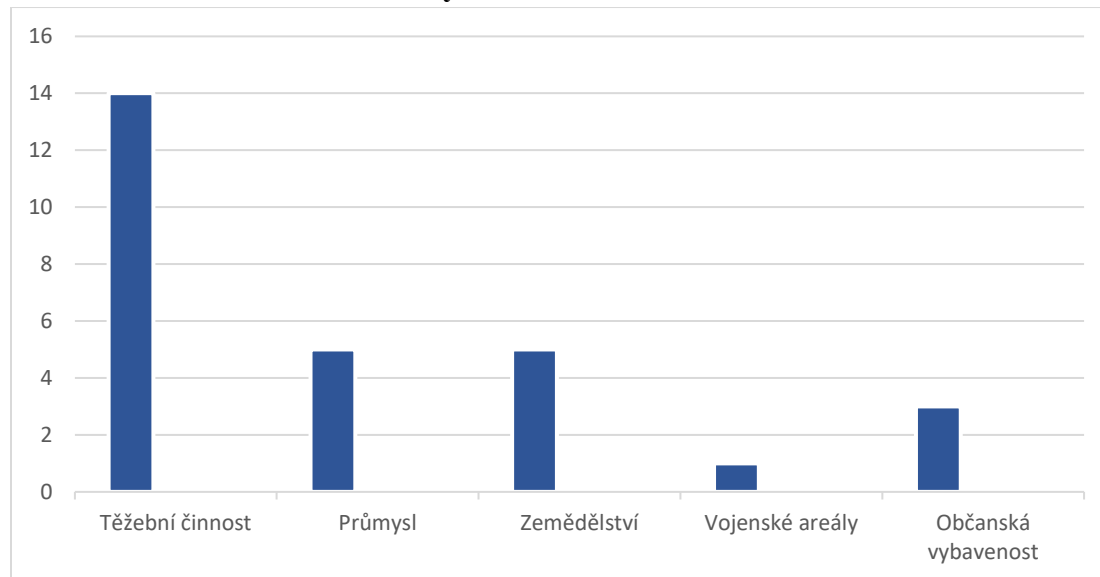
12.3. Revitalizované

V minulosti zde byla revitalizována řada brownfields různých typů, různým stylem financování a následného využití. V rámci seznamu pravděpodobně nejsou uvedeny veškeré revitalizované objekty v řešeném území. Jsou uvedeny pouze ty, které bylo možné dohledat podle starších dokumentů zohledňující plochy brownfields, stránek města, popřípadě vlastní zkušenosti s objekty.

Bylo zde nalezeno 28 znovu využitých lokalit. Nejradikálnější proměnou prošla ubytovna u pekárny La Lorraine, u které, díky její pověsti a vnímání obyvatel, došlo k celkové demolici. Místo

ubytovny bylo postaveno parkoviště sloužící zaměstnancům pekárny. Radikálnější proměnou prošly i některé doly, na jejichž území se nachází zástavba rodinných domů.

12.3.1 Rozdělení dle minulého využití



Graf č. 11. – Minulé využití

Nalezeno bylo 28 lokalit. Nejvíce nalezených lokalit bylo v minulosti pozůstatkem po důlní činnosti, kterých zde dříve byla velká řada. Nyní, jak již bylo zmíněno výše, se zde nacházejí pouze dva areály, které stále nenašly své využití.

Po některých těchto areálech v současné době nejsou zachované téměř žádné jejich části, příkladem může být Důl Bresson, na jehož území se momentálně nachází zástavba rodinných domů, a kromě pamětní desky nelze poznat, že se zde něco takového v minulosti nacházelo. U většiny je však stále na první pohled vidno, že se jednalo o doly. V současnosti jsou tyto prostory rozprodány a využívány pro skladování či drobnou výrobu. Pouze minimum z nich je zachováno jako památka na předchozí dobu, jedná se o důl Michael a Mayrau. Důl Mayrau je zároveň využíván jako hornický skanzen a je součástí projektu European Route of Industrial Heritage.

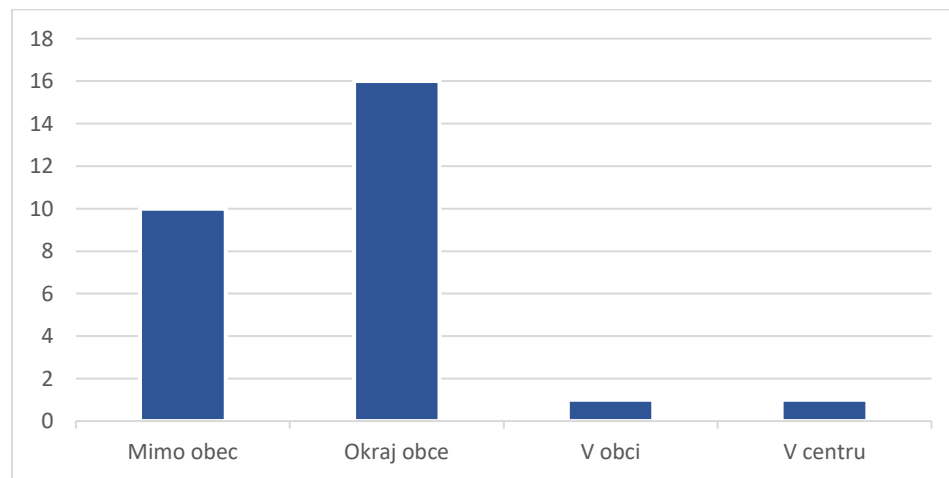
Druhé významnější zastoupení mají bývalé zemědělské areály a areály, které byly využívány k průmyslové činnosti. Oba typy areálů jsou zastoupeny pěti lokalitami.

Identifikované bývalé zemědělské areály jsou v současné době využívány jako jezdecké stáje. Jedná se o pět areálů. Největší proměnou prošel bývalý vepřín v obci Zájezd, kde se nachází jedna

z nejluxusnějších sportovních stájí v okolí. V SO ORP Kladno se s největší pravděpodobností nachází další areály se stejným původním i současným využitím. Kromě již zmiňovaného využití je možné, že některé bývalé zemědělské areály se v současné době využívají i jiným směrem. Vzhledem k rekonstrukcím soukromých vlastníků na vlastní náklady je těžké tyto areály dohledat.

Veškeré lokality s původním využitím v průmyslu se nacházejí v Průmyslové zóně Kladno východ. Dvě z nich se nacházejí v části Dříň, která je již celá znovu využita. Dvě se nacházejí v lokalitě bývalé Vojtěšské huti a poslední v bývalém areálu Poldi.

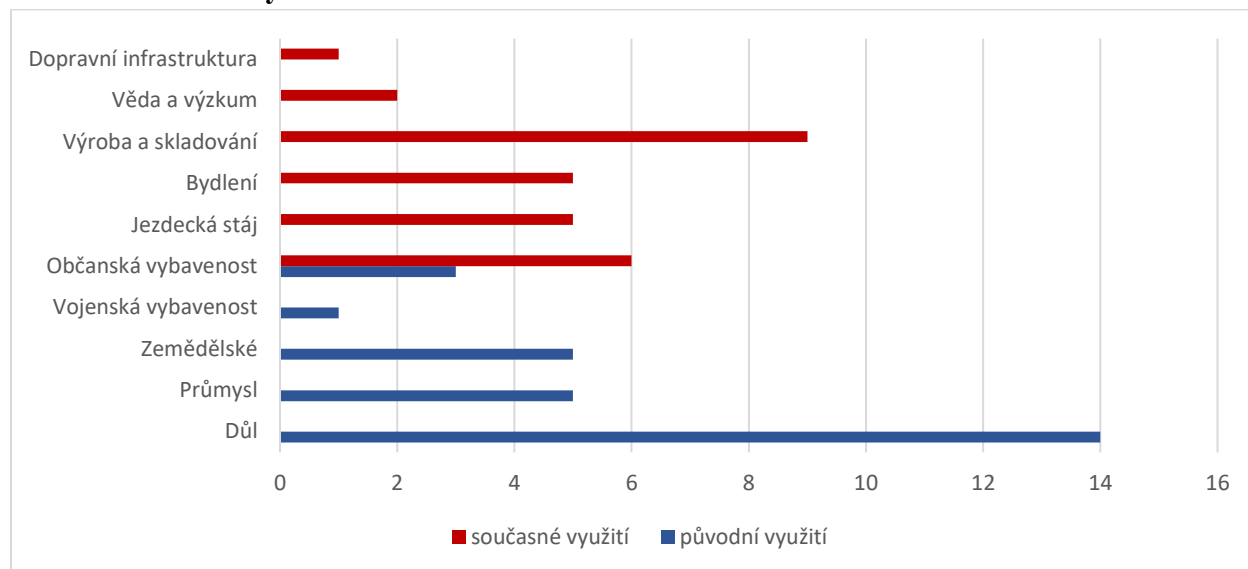
12.3.2 Poloha lokalit



Graf č. 12. – Poloha revitalizovaných brownfields

Většina revitalizovaných lokalit se nachází mimo obec nebo na jejím okraji, což je způsobeno zejména jejich minulým zemědělským, průmyslovým a důlním využitím. Výjimku tvoří pouze dvě lokality. První je oblast, kde se dříve nacházel důl Jan, který byl odstraněn a místo něj stojí zástavba. Druhá lokalita, ležící přímo v centru města Kladno, byla dříve využívána jako galerie.

12.3.3 Porovnání využití

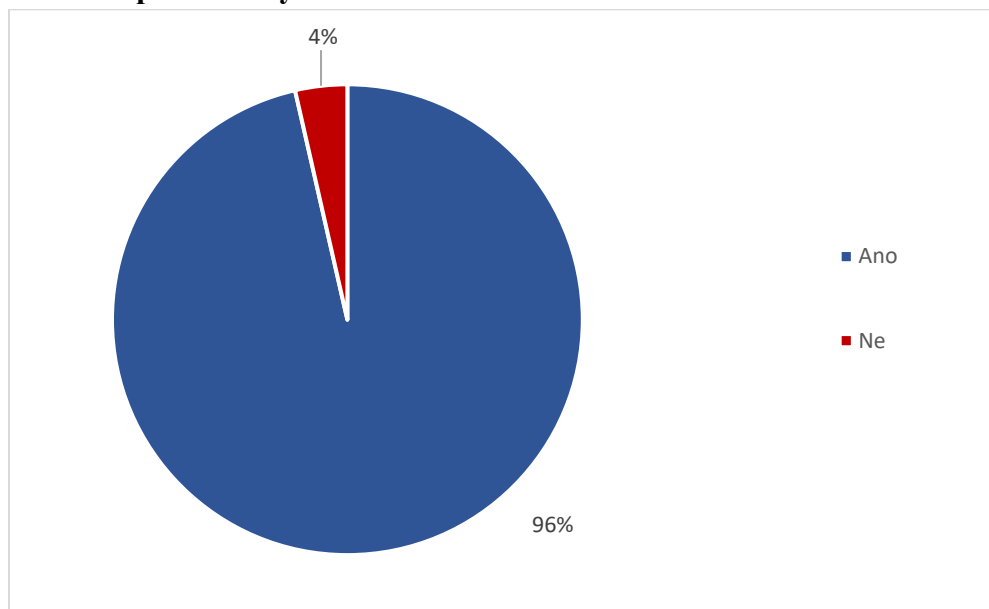


Graf č. 13. – Porovnání minulého a současného využití

Lokality v řešeném území mají zpravidla jiné využití, než tomu bylo v minulosti. Dříve výrazně převažovala funkce těžební a zemědělská. V současnosti jsou lokality nejvíce využívány pro výrobu a skladování. Významné zastoupení mají také občanské vybavení, bydlení a jezdecké stáje.

Jezdecké stáje by se stále daly považovat jako zemědělské využití. Ovšem vzhledem k změně pojetí jezdeckví, a tím nároků na areály, na jejich potřeby a využívání, se jejich pojetí mění. Stále více stájí se zaměřuje na sportovní využití, místo chovu a rekreaci. K tomu se také přizpůsobují areály, místo výběhů se staví haly, kolbiště a jiné potřebné zázemí.

12.3.4 Naplňování využití



Graf č. 14. – Naplňování využití dle ÚP

Kromě jedné lokality jsou všechny využívány v souladu s platným územním plánem obce, v které leží. Jedná se o území bývalého dolu v k. ú. Hradečno, které je dlouhodobě využíváno jako sklad stavebního materiálu. Podle platného územního plánu, který nabyl účinnost v roce 2017, se jedná o plochu s využitím pro drobnou výrobu a služby. Hlavní využití je určeno jako služby a výrobní služby nadmístního charakteru kromě ubytování. Přípustné využití pro tuto plochu je parkování a odstavná stání. Její současné využití funguje již více než 10 let.

12.3.5 Využití dotací

Dotace byly využity pouze u tří lokalit. Dotace byla využita pro rekonstrukci bývalé panelárny na Strojírenský vědeckotechnický park. Byly využity dotace z Evropského fondu pro regionální rozvoj, Operačního programu Podnikání a inovace. Zbylé dvě lokality jsou ve vlastnictví ČVUT. Využila dotace z Evropských strukturálních fondů v rámci operačního programu Výzkum a vývoj pro inovace, jak na rekonstrukci části průmyslové plochy Dříň, tak na rekonstrukci bývalých kasáren. Jejich rekonstrukcí podstatně zvýšila prostory a možnosti školy.

12.4. Porovnání

12.4.1 Územně analytické podklady

Pozůstatkem doby těžby a průmyslu je v řešeném území přibližně 500 ha brownfields. Již v roce 2016 bylo v územně analytických podkladech uvedeno, že se v území vyskytuje pouze cca 264 ha veškerých ploch brownfields, z toho 157 ha na samotném území města Kladna (*Územně analytické podklady, 2017*)

Podle zjištěných informací v této práci se rozloha lokalit po těžbě a průmyslu výrazně snížila. Z původních 500 ha o téměř dvě třetiny na současných 175 ha, což odpovídá i výsledkům z přílohy č. 3, kdy bylo zjištěno 14 revitalizovaných ploch po důlní činnosti s celkovou rozlohou 325 ha.

Oproti roku 2016, kdy byla uvedena rozloha 264 ha veškerých zjištěných lokalit, byla v současné době zjištěna celková rozloha 244 ha. Na území samotného Kladna byly zjištěny lokality s celkovou rozlohou 158 ha, což je pouze o 1 hektar více než bylo uvedeno městem v roce 2016. Tento rozdíl je pravděpodobně způsoben faktem, že město uvádí jen dvě lokality, kterými jsou Průmyslová zóna Kladno – Východ a Důl Zápotocký. Lokalitu bývalého hotelu a restaurace, nacházející se obě jižně od města, nikde neuvádí.

Jak je vidět dle příloh č. 1–3 a dle výše uvedených čísel, k revitalizaci na území dochází, ale v posledních letech opravdu jen velmi pomalu, tak jak uvádí i samotné město ve svých dokumentech.

12.4.2 Vyhledávací studie

V rámci vyhledávací studie, bylo na území zjištěno 10 lokalit.

Kladno	Průmyslová zóna Kladno – východ
Koleč	Zámek
Buštěhrad	Zámek
Stochov	Zemědělský areál
Unhošť	Zámek
Kyšice	Zemědělský areál
Lhota	Zemědělský areál
Kačice	Zemědělský areál
Vinařice	Důl Mayrau
Tuchlovice	Důl Tuchlovice

Tabulka č. 2. – Lokality z Vyhledávací studie

Z lokalit obsažených ve Vyhledávací studii procházejí v současné době dvě lokality rekonstrukcí – zámek v Buštěhradu a v Kolči, obě tyto plochy procházejí velmi dlouhou a pozvolnou revitalizací pod vedením města. Dvě lokality již revitalizací prošly v minulých letech. Jedná se o oba zmiňované doly – důl Mayrau a důl Tuchlovice. Průmyslová zóna Kladno – východ prošla částečnou revitalizací, byla z ní zcela vyjmuta část Dříň. V části, která je stále považována za brownfields, prošlo revitalizací několik dílčích částí. Největší z nich vlastní firma Dachser. Některé části jsou rovněž využívány, jedná se však o sekundární využití. Ostatní lokality zůstávají nadále opuštěné.

Vzhledem k rozsahu studie, dané výsledky nedávají jasnější představu o brownfields v roce, které se na území nacházely v roce 2007, kdy studie vznikla. Dle zjištěných informací z příloh č. 1 – 3, byla většina lokalit nevyužívána již několik let předtím, než tato studie vznikla. Po roce 2007 byla dohledána pouze jedna lokalita, u které je potvrzené, že vznikla až po tomto roce. Jedná se o hotel La Park v k. ú. Kladno.

13 Diskuse

Nejproblematictější lokalitu v území, vzhledem ke své rozloze a umístění, představuje často zmiňovaná lokalita Průmyslová zóna Kladno – východ. Jak je již zmiňováno v příloze číslo 1, původně se jednalo o dvě provozovny, ležící vedle sebe, které jsou již řadu let brány jako jeden obrovský areál. V rámci práce byla taktéž brána jako jeden areál z důvodu zachování kontinuity s předchozími dokumenty. Otázkou je, zda by pro její budoucí revitalizaci nebylo vhodnější tuto lokalitu brát jako dva samostatné brownfields. Z mnoha hledisek se tyto dvě části liší, a kromě odlišností by se řešila menší rozloha, což by rovněž mohlo napomoci. Často se ve spojení s touto lokalitou mluví o problematické struktuře vlastnictví. Pokud by byly brány jako dvě lokality – huť Poldi a Vojtěšská huť, složité vlastnické vztahy by byly jen ve Vojtěšské huti, jelikož v huti Poldi je prostor rozdělen spíše jen mezi několik firem viz příloha číslo 4. Rovněž by byl velký rozdíl i v míře využití území, jelikož výrazně více, i když spíše sekundárně, je využívána Vojtěšská huť. I z pohledu dopravní infrastruktury je v obou částech podstatný rozdíl. Více rozvinutá je rovněž ve Vojtěšské huti, i když není v příliš dobrém stavu.

Další, trochu otázkou, je nové využití a sekundární využití, které lze rovněž nejvíce spojovat s Průmyslovou zónou Kladno – východ, zejména v části bývalé Vojtěšské huti, ale i s několika dalšími lokalitami zmiňovanými v podkapitole „Současné využití brownfields“. Jelikož nikde není přesně definováno, kdy se ještě jedná o sekundární využití, a kdy se již jedná o nové využití lokality, jde spíše o vnímání tohoto pojmu danou osobou. V rámci této práce u stávajících brownfields bylo využití považováno za nové využití v případě, kdy se jedná o dlouhodobě udržitelné využití, intenzivní využití areálu, o využití firmou, která je i vlastníkem daných pozemků nebo pokud vynaložila vyšší finanční náklady pro zlepšení daného provozu. Dle mého názoru je většina využití v řešených lokalitách spíše sekundárního charakteru, ovšem záleží na pojetí osoby, která se daným tématem zabývá. Z těchto důvodů, přestože je značná část prostorů Průmyslové zóny Kladno – východ využívána, nejsou tyto části započítány mezi revitalizované.

V odborné literatuře nepanuje shoda ohledně financování revitalizace brownfields. Jejich financování je často zmiňovaný problém, ovšem tento problém je zároveň často vyvrácen vzhledem k řadě dotací, která existuje. Problém může ovšem nastat v tom, kolik lidí je reálně má možnost získat. Většina identifikovaných lokalit v řešeném území byla revitalizována bez příspěví dotací, výjimkou bylo jen pár lokalit, u kterých jich bylo využito. Tyto dotace využily obce,

Nadace Koleč a ČVUT. V případě revitalizace dolu Michael, jehož revitalizaci prováděla fyzická osoba, která se dotace opakovaně pokoušela získat, ovšem neúspěšně, byl průběh revitalizace problémový a trval déle, vzhledem k finančním možnostem vlastníka areálu. Díky získaným informacím, by se dalo říct, že dotace využívají pouze právnické osoby, jediná fyzická osoba, která prokazatelně o dotace žádala je nezískala. Na základě této práce není možné vyvodit závěry, proč tomu tak je. Zda je problémem malá informovanost mezi těmito osobami o možnostech využití dotací pro účely revitalizace, zda je problém je získat či zda pro některé revitalizace není potřeba o dotace žádat.

Další faktor spojovaný s brownfields je jejich vliv na své okolí, který je zde dobře vidět ve dvou lokalitách. Obě tyto lokality by se z jistého hlediska daly považovat za prostorově či sociálně vyloučené lokality. Ovšem není jisté, do jaké míry za toto vnímání lokality může přiléhající brownfield či zda v tom jsou i jiná hlediska. Jedná se o k. ú. Dubí u Kladna, které je tak vnímáno zejména díky vysokému počtu sociálně nepřizpůsobivých osob. Jejich vysoký počet může být způsoben, vzhledem k poloze lokality, nebo může jít o náhodu. Další lokalitou je část Peklov v Hřebči, která je vzdálena od samotné obce. Nachází se zde několik rodinných domů, které však, jako celé prostředí, působí značně degradovaně. U obou případů by stálo za to, provést určité šetření, zda a do jaké míry je tento charakter lokalit ovlivněn polohou brownfields.

Kromě problémů, o nichž se často mluví a jsou popsány v rešeršní části práce, byl v řešeném území vyhodnocen další velmi významný problém. Jedná se o velmi špatnou informovanost, jak na úřadech jednotlivých obcí, tak na úřadě statutárního města Kladna, tak i mezi širokou veřejností, o těchto lokalitách a malé zapojení měst a obcí do jeho řešení. V okolí Kladna se řeší převážně brownfields po průmyslu a těžbě, o kterých se často mluví, jsou diskutovány jejich možnosti a je o těchto lokalitách přehled. Ostatní lokality jsou na jejich úkor opomíjeny, přestože zastupují velmi početnou část lokalit, nikde se o nich nemluví, obce je často neuvádějí a neřeší. Velkou otázkou vyplývající z této práce je proč tomu tak je a proč je většina typů brownfields opomíjena.

Dobrým příkladem ohledně této otázky může být například město Brno, které vytvořilo mapový portál, v němž jsou zobrazeny veškeré lokality nad 0,5 ha a ke kterým jsou vypsány důležité informace. Kromě klasických informací o rozloze, počtu vlastníků, jsou vypsány základní informace vycházející z aktuálního územního plánu. Nebo například informace ohledně předkupního

práva, exekuci a mnoho dalších. (*Brno ©nedatováno*) Tento krok může být přínosný pro potenciální investory i fyzické osoby, kteří by mohli mít o některou z lokalit zájem.

14 Závěr

Cílem této práce bylo zhodnotit, zda je oblast v revitalizaci brownfields úspěšná, zda se jejich rozloha snížila či zvýšila a zda došlo k naplnění plánovaného využití.

Díky informacím získaným vlastními průzkumy, které jsou zachyceny v přílohách práce, Vyhledávací studii a Územně analytickým podkladům bylo zjištěno, že se jejich rozloha snižuje, avšak v posledních letech jen velmi pozvolna. Za posledních 5 let došlo k revitalizaci ploch o pouhých 20 ha. Ještě před rokem 2016 však došlo k revitalizaci 325 ha lokalit po těžbě a průmyslu, cca 10 ha zemědělských areálů a k téměř zanedbatelné ploše občanského vybavení a kasáren.

Přestože byla značná část již revitalizována, řada brownfields zde stále zůstává a většina z nich zde bude ještě řadu let. Výhodou v této lokalitě je, že téměř nepřibývají nové brownfields. V porovnání se stavem před 10 lety jsem identifikovala pouze jednu nově vzniklou lokalitu.

Dle informací získaných při zpracování mé práce usuzuji, že v řešeném území je největším problémem složitost lokalizace brownfields. Dalším velkým problémem je nezájem a absence komunikace ze strany vlastníků těchto lokalit, což v mnoha případech vedlo ke katastrofickému stavu objektu, jehož následná revitalizace je méně pravděpodobná. Další problém představuje fakt, že se město Kladno soustředí na brownfields po těžbě a průmyslu, v jejichž revitalizaci má snahu a zájem nadále pokračovat, ovšem je tomu tak na úkor všech ostatních lokalit. Což je, vzhledem k minulosti lokality, očekávané, ovšem nemělo by tomu tak být. Brownfields zemědělského původu, ležící na území zejména menších obcí, nikdo příliš neřeší, přestože co do počtu mají největší zastoupení. K jejich rekonstrukci a znovuvyužití docházelo, a pravděpodobně i bude docházet, pouze v případě, že soukromá osoba o ně má zájem a využívá je pro vlastní účely.

Průmyslová zóna Kladno – východ představuje lokalitu nejvíce řešenou a s nejvíce problémy. Ať už se jedná o její rozlohu, která vznikla spojením dvou podniků v minulosti, vlastnickými vztahy, ekologickými zátěžemi nebo špatnou dopravní infrastrukturou. Zároveň však k její poloze poblíž centru by mohla do budoucna představovat vhodnou lokalitu pro různé využití, oproti současnému spíše sekundárnímu využití pro menší výrobní plochy či sklady. V posledních dvou letech na pozemcích ve vlastnictví společnosti Revelia s.r.o. docházelo k demolicím, v současné době se

jedná o plochu cca 25 ha. Z toho se dá předpokládat, že v blízké budoucnosti by mohlo dojít k znovuvyužití této plochy.

Přestože je Průmyslová zóna Kladno – východ pravděpodobně největším problémem v území, ostatní lokality by neměly být natolik odsunuty do pozadí a ponechávány vlastnímu osudu jako tomu je doposud. Lepší dostupnost informací o lokalitách a možnostech dotací by mohla napomoci k jejich úspěšné revitalizaci.

Díky získaným informacím při zpracování práce bylo zjištěno, že dotace na revitalizaci brownfields využívají pouze právnické osoby. Jediná fyzická osoba, která se o získání dotací prokazatelně pokoušela, je nezískala. Vzhledem k rozsahu práce není možné posoudit, zda se jedná pouze o náhodu nebo je s tím spojeno něco jiného. Vzhledem k tomu, že se o dotacích ve spojitosti s těmito lokalitami často mluví, bylo by vhodné provést bližší výzkum, proč tomu tak je.

15 Seznam použité literatury

Agentura pro podnikání a inovace ©2017: Úspory energie – Výzva III (online) [cit. 2020.19.09], dostupné z <https://www.agentura-api.org/cs/programy-podpory/uspory-energie/uspory-energie-vyzva-iii/>

Arriva, ©nedatováno: ČSAD MHD Kladno a.s. (online) [cit. 2020.7.12.], dostupné z <https://www.arriva.cz/cs/o-spolecnosti/dcerine-spolecnosti/csad-mhd-kladno>

Beran L. a kol., 2008: Průmyslové dědictví. České vysoké učení technické, Praha, 346 s.

Bergatt Jackson J., 2005: Brownfields snadno a lehce: příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí. Institut pro udržitelný rozvoj sídel a.s., Praha, 78 s.

Bergatt Jackson J., 2006: Brownfields a jejich historický vývoj (online) [cit. 2020.18.10], dostupné z http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf

Bergatt Jackson J., Bergatt W., Votoček J., 2010: Metodika inventarizace brownfields na úrovni ORP (online) [cit. 2020.09.09], dostupné z <https://www.usti-nad-labem.cz/files/metodika-p.pdf>

CzechInvest ©nedatováno-a: Historie (online) [cit. 2020.13.10.], dostupné z <http://www.brownfieldy.eu/historie/>

CzechInvest ©neznámé-b: Brownfields (online) [cit. 2020.09.09], dostupné z <https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-municipality/Nemovitosti-pro-podnikatelske-ucely/Brownfields>

CzechInvest ©neznámé-c: Integrovaný Regionální Operační Program (online) [cit. 2020.19.09], dostupné z <http://www.Brownfields.eu/financni-podpora/irop/>

CzechInvest ©neznámé-d: Operační program Životní prostředí (online) [cit. 2020.19.09], dostupné z <http://www.Brownfields.eu/financni-podpora/opzp/>

CzechInvest ©neznámé-e: Program rozvoje venkova (online) [cit. 2020.19.09], dostupné z <http://www.Brownfields.eu/financni-podpora/program-rozvoje-venkova/>

CzechInvest ©2008: Brownfieldy ve Středočeském kraji: nulová šance pro klasické zemědělství a průmysl (online) [cit. 2020.19.09], dostupné z

<https://www.czechinvest.org/cz/Homepage/Novinky/Listopad-2008/Brownfieldy-ve-Stredoceskem-kraji-nulova-sance-pro-klasicke-zemedelstvi-a-prumysl>

CzechInvest ©2019: Regenerace a podnikatelské využití brownfields (online) [cit. 2020.19.09], dostupné z http://www.Brownfields.eu/wp-content/uploads/2020/02/Priloha-1_Dokumentace-programu_2020.pdf

CzechInvest ©2020: Pravidla poskytování podpory v programu a podprogramu 122D201 Smart Parks for the Future (online) [cit. 2020.19.09], dostupné z https://www.mpo.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/investicni-pobidky-a-prumyslove-zony/prumyslove-zony/2020/6/SPFF_02_Pravidla-poskytovani-podpory-3-4-2020_podepsana.pdf

Českomoravská záruční a rozvojová banka ©2020: Bezúročný úvěr na rozvoj Vašeho podnikání (online) [cit. 2020.19.09], dostupné z <https://www.cmzrb.cz/podnikatele/uvery/expanze/>

ČSÚ ©neznámé: Charakteristika okresu Kladno (online) [cit. 2020.7.12], dostupné z https://www.czso.cz/csu/xs/charakteristika_okresu_kladno

Enacon ©neznámé: Ekologický audit (online) [cit. 2020.20.09], dostupné z <https://www.enacon.cz/ekologie/ekologicky-audit/ekologicky-audit-environmental-site-assessment/>

EnviWeb ©2012: Staré ekologické zátěže (online) [cit. 2020.20.09], dostupné z <http://www.enviweb.cz/91587>

ERIH ©2020: European Route of Industrial Heritage (online) [cit. 2020.20.09], dostupné z <https://www.erih.net/>

Grulich T., Gargoš I., 2009: Brownfields v České republice: Koncepční podpora regenerace agenturou CzechInvest. Urbanismus a územní rozvoj 6/2009: 6-8

Hurníková, J., 2009: Brownfields a územní rozvoj. Urbanismus a územní rozvoj 6/2009: 3-5

Industriální topografie ©neznámý: Industriální topografie (online) [cit. 2020.19.10], dostupné z <http://www.industrialnitopografie.cz/databaze.php>

Kadeřábková, B. a Piecha M., 2009: Brownfields: jak vznikají a co s nimi. C.H. Beck, Praha. 146 s.

Klíma, J., 2007: Deprimující zóna nebo brownfields? (online) [cit. 2020.09.09], dostupné z <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6291640>

MMR ©2017: Podpora revitalizace území – Demolice budov v sociálně vyloučených lokalitách (online) [cit. 2020.09.09], dostupné z <https://www.mmr.cz/getmedia/77749331-4810-4ec5-ac34-0769068aafef/RM055-2017-Zasady-programu.pdf.aspx?ext=.pdf>

MMR ©2018: Podpora obnovy a rozvoje venkova (online) [cit. 2020.19.09], dostupné z https://www.mmr.cz/getmedia/f8ddaf6e-3c9c-4245-8bbd-d5b7811fe38e/2019_vyzva_priloha_1_2019_zasady_117D8210.pdf.aspx?ext=.pdf

MMR ©2019: 2020_Zasady-podprogramu-studie-ke-zverejneni, MMR, Praha, 6 s.

MMR ©2019: Regenerace brownfields pro nepodnikatelské využití (online) [cit. 2020.09.09], dostupné z <https://mmr.cz/cs/narodni-dotace/podpora-a-rozvoj-regionu/podpora-revitalizace-uzemi-2020/regenerace-brownfieldu-pro-nepodnikatelske-vyuziti>

MPO ©2019: Národní strategie regenerací brownfields (online) [cit. 2020.09.09], dostupné z <https://www.mpo.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/2019/8/NSRB-2019-2024.pdf>

MŽP ©2005: Staré ekologické zátěže (online) [cit. 2020.09.09], dostupné z https://www.mzp.cz/www/dav.nsf/rocnka_06/a4.htm

MŽP ©2020: Pravidla pro žadatele a příjemce podpory, MŽP, Praha, 274 s.

Osman R. a kol., 2017: Přístupy ke studiu recyklace urbánního prostoru v České republice: Vývoj a perspektiva. In. Klímová V., Žítek V.: XX. Mezinárodní kolokvium o regionálních vědách. Masarykova univerzita, Brno. 536–544

Peltan T. a kol., 2010: Udržitelnost koncepce územního plánu. In. Kolektiv autorů: Seminář – Výzkum pro řešení regionálních disparit v České republice. ATACO spol. s.r.o., Ostrava. 46–52

SEKM ©2019: SEKM3 Portál (online) [cit. 2020.20.09], dostupné z <https://www.sekm.cz/portal/>

Slabák D., 2007 ex. CzechInvest: Veřejná politika pro brownfields. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta, Brno. 75 s. (diplomová práce). „nepublikováno“. Dep. Informační systém Masarykovy univerzity

Sládečkovo vlastivědné muzeum, 2005: Z historie hornictví na Kladensku (online) [cit. 2020.7.12], dostupné z http://www.omk.cz/dyn/doc/historie_hornictvi?print=1

Skála J. a kol, 2012: Zemědělské brownfieldy v České republice. Urbanismus s územní rozvoj 6/2012. 17-23

Tomíšková M., 2011: Průmyslové dědictví a cestovní ruch. Urbanismus s územní rozvoj 3/2011. 28-32

Ústav pro ekopolitiku ©2003: Revitalizace „brownfields“ v ČR (online) [cit. 2020.09.09], dostupné z <http://www.ekopolitika.cz/cs/brownfields/revitalizace-brownfields-v-cr.html>

Územně analytické podklady – Kladno, 2016: Územně analytické podklady (online) [cit. 2020.7.12], dostupné z <https://mestokladno.cz/uzemne-analyticke-podklady-textova-cast/ds-200047>

Územně analytické podklady – Kladno, 2020: Úplná aktualizace ÚAP obcí ORP Kladno (online) [cit. 2021.2.12], dostupné z <https://mestokladno.cz/uplna-aktualizace-uap-obci-orp-kladno-textova-cast/d-1485986/p1=2100086198>

VPCD, 2013: Charta průmyslového dědictví TICCIH. České vysoké učení technické v Praze, Brno. 21 s.

VPCD ©2013: Charta průmyslového dědictví TICCIH (online) [cit. 2020.19.10], dostupné z <http://vcpd.cvut.cz/charta-prumysloveho-dedictvi-ticcih/>

VPCD ©neznámé: Profil (online) [cit. 2020.20.09], dostupné z <http://vcpd.cvut.cz/profil/>

Vyškovská M., 2013: Využití Francouzského přístupu pro regenerace brownfields v ČR. In. Klímová V., Žítek V.: XX. Mezinárodní kolokvium o regionálních vědách. Masarykova univerzita, Brno. 237-244

16 Seznam obrázků

Obr. č. 1: Mapa správních obvodů obcí s rozšířenou působností Středočeského kraje (Územně analytické podklady – Kladno, 2016) (online) [cit. 2020.7.11], dostupné z

<https://mestokladno.cz/uzemne-analyticke-podklady-textova-cast/ds-200047>

Obr. č. 2: SO ORP Kladno (ČSÚ, 2014) (online) [cit. 2020.7.11], dostupné z

https://www.czso.cz/csu/xs/2109_so_orp_kladno

Obr. č. 3: Příklad zchátralé budovy – bývalý pivovar v Buštěhradě

Obr. č. 4: Příklad zdevastované budovy – bývalé koupaliště ve Družci

Obr. č. 5: Hotel La Park v Kladně za provozu (Hotelia, nedatováno) (online) [cit. 2021.20.3.], dostupné z <http://www.business-travel.cz/cs/stredocesky-kraj/hotel-la-park-kladno/>

Obr. č. 6–10: Hotel La Park v Kladně podzim 2020

Obr. č. 11: Příklad zachovalé budovy – bývalý hotel v Kamenných Žehrovicích

Obr. č. 12: Příklad budovy k demolici – bývalá restaurace v Kladně (Suchomel, 2020) [cit. 2021.20.3.], dostupné z https://jirka-suchomel.rajce.idnes.cz/Vyletni_restaurace_Na_Vysluni_2/