Česká zemědělská univerzita v Praze

Fakulta životního prostředí

Katedra pedologie a ochrany půd

Bakalářská práce

Rozbor brownfieldů na Žatecku

Jakub Jirásek

© 2022 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Jakub Jirásek

Územní technická a správní služba v životním prostředí

Název práce

Rozbor brownfieldů na Žatecku

Název anglicky

Analysis of brownfields in Žatec region

Cíle práce

Cílem práce je zmapování současné situace brownfieldů na území Žatce a zhodnocení jejich potenciálu pro další rozvoj regionu.

Metodika

BP kromě teoretické části zpracované v literární rešerši se pokusí navrhnout možnosti regenerace a dalšího využití brownfieldů na Žatecku.

Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

Klíčová slova

brownfield, ochrana půdy, regenerace a využití brownfieldů, zábory půdy

---

Doporučené zdroje informací

Alker, S., Joy, V., Roberts, P., Smith, N. 2000. The Definition of Brownfield, Journal of Environmental Planning and Management, 43(1). 49-69 s.

European Commission 2012: Guidelines on best practice to limit, mitigate or com-pensate soil sealing. Luxembourg: European Union.

Janků, J., Sekáč, P., Baráková, J., Kozák, J. 2016: An analysis of land in terms of protection of farmland. Soil and Water Research, 11 (1): 20–28.

Stachura J., Chuman T., Šefrna L.: 2015: Development of soil consumption driven by urbanization and pattern of built-up areas in Prague periphery since the 19th century. Soil & Water Res., 10: 252-261.

Thornton, G., Franz, M., Edwards, D., Pahlen, G., Nathanail, P. 2007. The challenge of sustainability: incentives for brownfield regeneration in Europe. Environmental Science & Policy, 10 (2). 116-134 s.

Předběžný termín obhajoby

2021/22 LS – FZP

Vedoucí práce

Ing. Jaroslava Janků, CSc.

Garantující pracoviště

Katedra pedologie a ochrany půd

Elektronicky schváleno dne 5. 11. 2021

prof. Dr. Ing. Luboš Borůvka

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 24. 11. 2021

prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.

Děkan

V Praze dne 10. 12. 2021

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Rozbor brownfieldů na Žatecku" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 30.03.2022 _____

Jakub Jirásek

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval Ing. Jaroslavě Janků, CSc., za její vedení, odborné rady, konzultace, a hlavně za její přístup a čas.

Dále bych pak chtěl poděkovat rodičům a přítelkyni za podporu napříč celým mým studiem, včetně bakalářské práce.

Rozbor brownfieldů na Žatecku

Abstrakt

Bakalářská práce se zabývá problematikou a inventarizací brownfieldů ve městě Žatci. V první rešeršní části jsou nejprve vymezeny základní pojmy jako je samotný brownfield, dále pak greyfield, blackfield, ale i greenfield. Poté uvádí základní příčiny vzniku brownfieldů a na závěr první části se zaměřuje na samotná možná řešení brownfieldů. Praktická část práce je rozdělena do dvou kategorií. První kategorie se věnuje samotné metodice obsahující popis práce a charakteristiku zájmového území. Ve druhé kategorii je vypracovaná inventarizace vybraných brownfieldů na území města Žatce. Závěr práce zhodnocuje celkovou situaci problematiky brownfieldů a také konkrétní zhodnocení situace okolo brownfieldů na Žatecku.

Klíčová slova: brownfield, inventarizace, rozvoj brownfieldů, revitalizace, kategorizace, Žatecko

Analysis of brownfields in Žatec region

Abstract

This bachelor thesis deals with the issue of brownfields on the territory of the city of Žatec and their analysis. In the first, research part, are defined basic terms like brownfield itself, then greyfield, blackfield but also greenfield. Next on the list are root causes of brownfields. And finally, at the end of the first part it focuses on possible brownfield solutions. The practical part of the bachelor thesis is divided into two categories. The first category deals with the methodology itself, which contains a description of the work and characteristics of the area of interest. In the second category, an inventory of selected brownfields in the town of Žatec is prepared. The conclusion of the thesis evaluates the overall situation of brownfields and also a specific evaluation of the situation around brownfields in Žatec.

Keywords: brownfields, inventory, brownfields development, revitalization, categorization, Žatec area

Obsah

1 Úvod 10

2 Cíl práce 11

3 Teoretická východiska 12

3.1 Vymezení pojmu brownfields 12

3.2 Vymezení pojmu greenfield 13

3.3 Vymezení pojmu greyfield a blackfield 14

3.4 Základní příčiny vzniku brownfieldů 16

3.5 Typologie brownfieldů pro ČR 18

3.5.1 Dle velikosti obce 18

3.5.2 Dle původního využití 19

3.5.3 Dle ekologického zatížení 20

3.5.4 Dle druhu vlastnictví 21

3.5.5 Dle budoucího využití 22

3.6 Možná řešení brownfieldů 23

3.6.1 Regenerace brownfieldů 23

3.6.2 Revitalizace brownfieldů 24

3.6.3 Rekultivace brownfieldů 25

3.6.4 Asanace brownfieldů 26

3.6.5 Dočasné využití brownfieldů 27

3.7 Možnosti financování následných řešení brownfieldů v ČR 28

3.8 SWOT analýza 29

4 Metodika 30

4.1 Popis práce 30

4.2 Charakteristika zájmového území 30

4.2.1 Popis města 30

4.2.2 Katastrální území 30

4.2.3 Historie města 31

5 Inventarizace brownfields 35

5.1 Posádkový dům armády 35

5.2 Bývalá věznice 37

5.3 Dreherův pivovar 39

5.3.1 Historie pivovaru 39

5.3.2 Popis areálu 39

5.4 Areál Čeradice 41

5.5 Fara Holedeček 44

6 Diskuse 47

7 Závěr **48**

8 Zdroje **50**

8.1 Odborná literatura 50

8.2 Dokumenty 51

8.3 Internetové zdroje 51

9 Seznamy **53**

9.1 Seznam obrázků 53

9.2 Seznam grafů 53

9.3 Seznam inventarizačních karet 54

9.4 Seznam SWOT analýz 54

9.5 Seznam použitých zkratek 54

1 Úvod

Hlavním tématem této práce je využívání, či případný potenciál budoucího využití brownfieldů v okolí Žatce. Toto téma se stává ve světě často diskutovaným. Důvodů může být několik, počínaje ochotou samotných majitelů a konče finančními prostředky, kterých je pro revitalizaci brownfieldu potřeba velké množství. Je pravdou, že v zemích jako je například Německo, či ve státech Spojeného království probíhá celkem úspěšná osvěta tohoto tématu, a tak vznikla spousta revitalizovaných brownfieldů jako je například galerie Tate Modern v Londýně, která vznikla z brownfieldu opuštěné elektrárny Bankside, anebo také Landschaftspark v Duisburgu, který vznikl z bývalých industriálních budov. Právě cesta těchto zemí nám může být nadějí a zároveň příkladem, jak k tomuto problému lze přistupovat, jelikož se na projektu revitalizace podílí více subjektů (stát, obce, soukromé firmy a dobrovolníci), které vytvoří společenství což je mnohem výhodnější. V ČR existuje pouze jediné takovéto společenství, a tím je Brownfield Fond OP PIK založený ministerstvem průmyslu a obchodu ve spolupráci s ČMZRB investiční a.s.

V České republice byla vytvořena Národní databáze brownfieldů agenturou CzechInvest v roce 2007. Jedná se asi o největší projekt v ČR zabývající se existencí brownfieldů.

Po celé republice je rozmístěno spoustu opuštěných posádek, které přestaly fungovat po zrušení povinné vojenské služby v roce 2004. Žatec, kterému se práce věnuje, je sice stále posádkovým městem, ale i přes to je v centru několik nemovitostí, které patří armádě, avšak jsou nevyužívány a chátrají.

2 Cíl práce

Cílem této závěrečné práce je určit brownfieldy ve městě Žatci a jeho blízkém okolí, dále pak tyto objekty zmapovat a zpracovat pro ně inventarizační listy. Pomocí vypracovaných SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) analýz, což je základní metoda strategické analýzy, která pomáhá analyzovat slabé a silné stránky spolu s hrozbami a příležitostmi, vyhodnotí práce rozvojový potenciál pro každý jeden určený brownfield spolu se stručným návrhem možného budoucího využití.

3 Teoretická východiska

3.1 Vymezení pojmu brownfields

Brownfields jsou pozemky či budovy v urbanizovaném území, které již neplní svou funkci nebo ji plní jen minimálně. Ať už to jsou zastavěné pozemky, opuštěné výrobní haly nebo sklady. Mívají negativní ekonomické účinky, ale také neblahý fyzický vliv na své blízké okolí. Jejich řešení bývají často celkem složitá a hlavně nákladná, což vyvolává rizika, která odrazují soukromou sféru od jejich ekonomické intervence. Proto jsou zapotřebí formy intervence veřejné, které ale ani tak nezajistí jejich stoprocentní regeneraci. To znamená, musí se počítat s tím, že spousta brownfieldů vůbec nenajde své nové využití. Termín „hnědá pole" nepoužíváme proto, že by mohl být zavádějící a česká terminologie není v této věci sjednocena. Jedno ministerstvo tak mluví o „deprimující zóně" a druhé zase užívá pojem „narušené pozemky". Velkou výhodou termínu brownfield, kromě toho, že je krátký, jasný a výstižný je to, že je pod ním možné hledat informace na celém internetu, protože je to termín mezinárodně užívaný. (Bergatt Jackson, 2005)

Ministerstvo, které využívá termín „narušené pozemky" jak již bylo zmíněno, je Ministerstvo životního prostředí (dále MŽP), a to vidí brownfieldy jako zdevastované, nevyužívané, nebo jinak narušené plochy a objekty v urbanizovaném území, ale i ve volné krajině, kdežto Ministerstvo pro místní rozvoj (dále MMR) je tím Ministerstvem, které využívá pojem „deprimující zóna", a to z toho důvodu, že jejich definice je: *„Všechny pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji původní funkci nebo jsou nedostatečně využité. Tyto nemovitosti také ekonomicky a fyzicky deprimují sebe sama i své okolí. Složitostí a nákladností na řešení problémů spojených s renovací a ozdravěním pak tyto nemovitosti odrazují soukromý kapitál od účinné intervence"*. Tím posledním příkladem, který zde zmíníme, je definice agentury Czech Invest, která říká: *„nemovitost (území, pozemek, objekt, areál), která je nevyužívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace"*. (Czech Invest, 2019)

Různé chápání termínu brownfield se samozřejmě týká i zahraničí. Proto přišla Evropská Unie s pokusem sjednotit definice v projektu, který se nazývá CABERNET (Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network). V tomto projektu jsou v bodech definovány brownfields jako lokality které:

- byly dotčeny vlastním předchozím využitím,
- jsou zchátralé nebo využité pouze částečně,
- nacházejí se v zcela nebo částečně rozvinutém urbanizovaném území,
- vyžadují určitou intervenci, mají-li být znovu smysluplně využívány,
- mohou mít skutečné nebo domnělé problémy se znečištěním.

Obrázek 1: Bývalý žatecký Dreherův pivovar

Zdroj: https://brownfieldy-dotace.czechinvest.org/Aplikace/bf-public-x.nsf/bf_read.xsp?id=5544

3.2 Vymezení pojmu greenfield

Termínem greenfield nebo také greenfield sites vyznačujeme volné plochy a pozemky mimo zastavěná území, které byly určené k činnostem lesnickým, zemědělským, nebo také rekreačním. Až změnou v územní plánovací dokumentaci dochází k jejich rozvoji a jsou vybavovány technickou a dopravní infrastrukturou. Takto připravená plocha je definována jako rozvojová lokalita pro komerční nebo rezidenční zástavbu.

Samotný pojem greenfield je urbanistický, přejatý z anglického jazyka a znamená v překladu zelená louka. Pojem greenfield nám říká, že jde o území, které není zastavěno a je využíváno jako přírodní, či zemědělská plocha. V České republice se však tento termín využívá opravdu minimálně a převažuje český překlad tohoto slova. (Ústav pro ekopolitiku, 2003)

Obrázek 2: Greenfield

3.3 Vymezení pojmu greyfield a blackfield

Tyto pojmy jsou podřazenou součástí nadřazenému pojmu brownfield. Jsou uváděny jako možné typy brownfieldů, které jsou specifické tím, jak moc je zastavěná oblast poškozená, kontaminovaná a jak náročná bude následná rekultivace.

Greyfield je asi nejčastější typ brownfieldu. Jedná se o území s minimální mírou kontaminace, někdy dokonce zcela bez ekologické zátěže a neobsahuje žádné nebezpečné materiály.

Obrázek 3: Bývalá věznice v Žatci

Blackfield je extrémně kontaminované území, které obsahuje nebezpečné materiály, a to tvoří největší překážku pro následnou rekultivaci. Jedná se o nejhorší možnou variantu brownfieldu. (Brownfields, Greyfields, And Greenfields...How They Impact Your Community. Orange County Real Estate Success, 2011)

Obrázek 4: Blackfield ve městě Prypiat

Zdroj: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/b/b5/Swimming_Pool_Building_3_%28out%29-Pripyat.jpg

3.4 Základní příčiny vzniku brownfieldů

Jednou ze základních příčin vzniku brownfieldů byla restrukturalizace v ekonomice státu. Především kvůli změně podílu jednotlivých sektorů, které tvoří hrubý domácí produkt. Sekundární sektor (stavebnictví a průmysl) hrál nejvýznamnější roli ve 20. století, ovšem v dnešní době je na ústupu před terciérem (obchod, služby, doprava) a kvartérem (vývoj a výzkum). Souvislost můžeme hledat i ve změně režimů na konci 80. let. (Hurníková, 2009)

Na našem území začal přechod od těžkého průmyslu k výrobě spotřebního zboží a informačním technologiím v 90. letech. Začaly krachovat firmy a společnosti, které se nedokázaly přizpůsobit, ať změnou výrobního procesu nebo využitím nových technologií. Přesně z těchto zkrachovalých podniků a firem vznikly průmyslové brownfieldy. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

V tomto období se dosavadní odvětví průmyslu začala stávat neschopným konkurence, a tím pádem nadbytečným. Staré trhy pomalu ale jistě zanikaly, byly zahájeny privatizační procesy a také začalo obrovské rozprodávání společností. Většina těchto rozprodaných společností již nedokázala fungovat. Během privatizačního období začalo mimo jiné také docházet k rozdělování majetků do menších částí. Zanedbaný majetek se začal pronajímat pro jiné potřeby a účely, než pro které byl původně určen, a to v mnohých případech vedlo až ke kontaminaci půdy nehledě na to, že spousta těchto ploch, území či nemovitostí neměli a dodnes nemají řádně vyjasněné vlastnické vztahy. Kvůli tomuto důležitému faktoru je problém najít nové aktivity a hlavně tolik potřebné investice pro další činnost. (Ertel, 2013)

Nesmíme opomenout také další důležitý prvek, který se děje okolo tohoto období, a tím je demilitarizace. Armáda snižuje stavy, opouští rozlehlé posádky po celé republice, ukončuje základní vojenskou službu a stává se plně profesionální, což zapříčinilo vzniku spousty vojenských brownfieldů napříč celou zemí. Spolu s tímto prvkem a také s prvkem krachu firem přímo souvisí vznik dalšího typu brownfieldů, a to opuštěné železniční pozemky. S těmito železničními pozemky se pojí nejen to, že jsou opuštěné, chátrají, ale také jsou zpravidla velmi znečištěné. Dále existují také zemědělské brownfieldy, které dost často vznikly vinou kolektivního družstevnictví. Tento typ brownfieldů můžeme lokalizovat spíše v malých obcích než v těch větších. Obytné, rekreační, kulturní a institucionální brownfieldy, vznikají z důvodu snížení počtu obyvatel, restrukturalizací vzdělávacích systémů, ale i změnou ekonomické situace. V neposlední řadě se dále snižuje objem těžby surovin, a tak vnikají brownfieldy těžební. (Ferber, 2006)

Vše výše uvedené skutečnosti se dají považovat jako nejčastější a nejvýznamnější faktory vzniku brownfieldů. Nejvýraznější příčinou jsou tedy socioekonomické změny, a to hlavně vinou technologického pokroku, zlepšení výrobních procesů, změna dopravy a celkové distribuce, změna ceny surovin, změna armádních preferencí a strategií. Vznik brownfieldů dále ovlivňují proměny hodnot ve společnosti, změny životního stylu a politické převraty, jak již ukázala historie České republiky. (Doleželová, 2015)

3.5 Typologie brownfieldů pro ČR

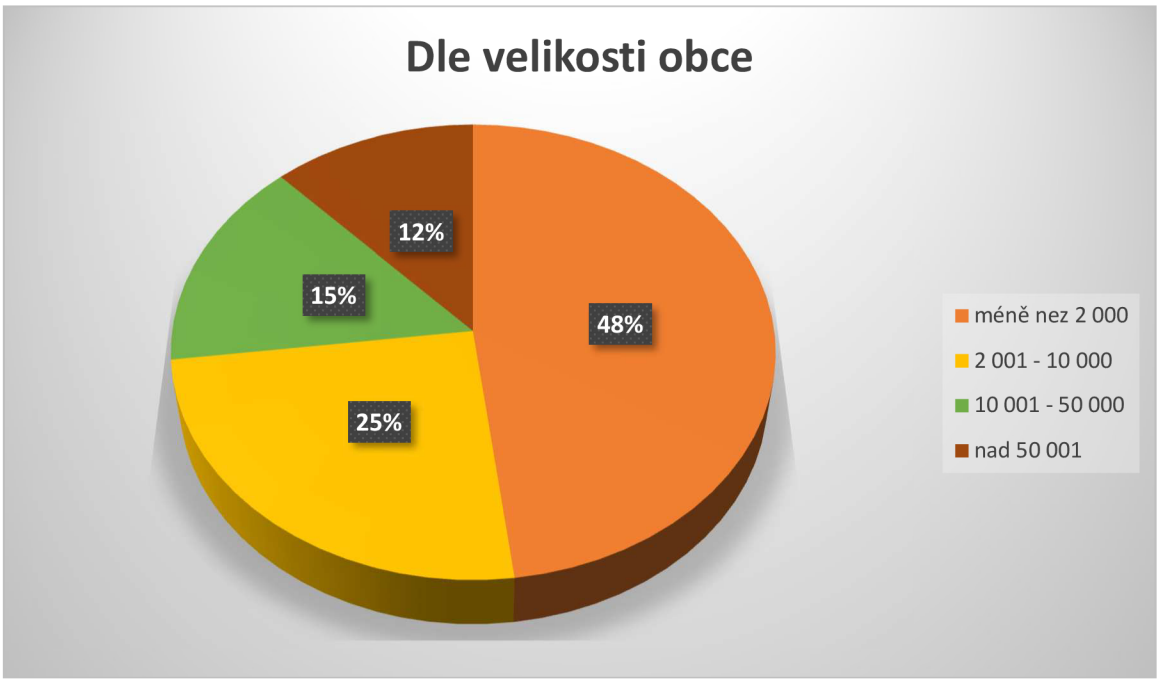
Oficiální rozdělení brownfieldů zpracovala společnost CzechInvest, a to do pěti kategorií. Těmi kategoriemi jsou:

- dle velikosti obce
- dle původního využití
- dle ekologického zatížení
- dle druhu vlastnictví
- dle budoucího využití

3.5.1 Dle velikosti obce

Panuje nepřímá úměra mezi počtem obyvatel v obci a počtem lokalit brownfieldů. Nejvíce těchto lokalit je v obcích do 2 000 obyvatel. Ovšem ve vyhledávací studii nebyl brán zřetel na brownfieldy s malou rozlohou, tudíž poměr může být lehce zkreslen. Dost pravděpodobně se tyto menší brownfieldy budou nacházet zrovna ve větších obcích. Důvod může být vyšší cena pozemků ve větších městech, proto se velké areály a stavby vyplatilo budovat v oblastech venkova. (CzechInvest, 2018)

Graf 1: Dle velikosti obce

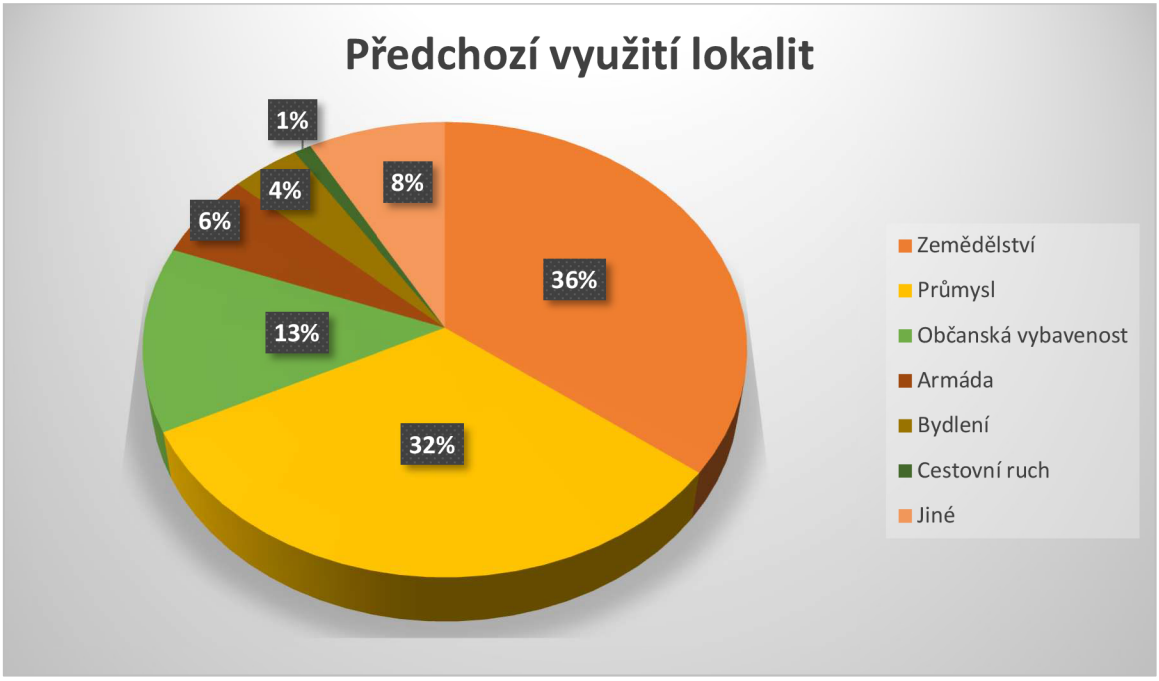


Zdroj: CzechInvest, vlastní úprava

3.5.2 Dle původního využití

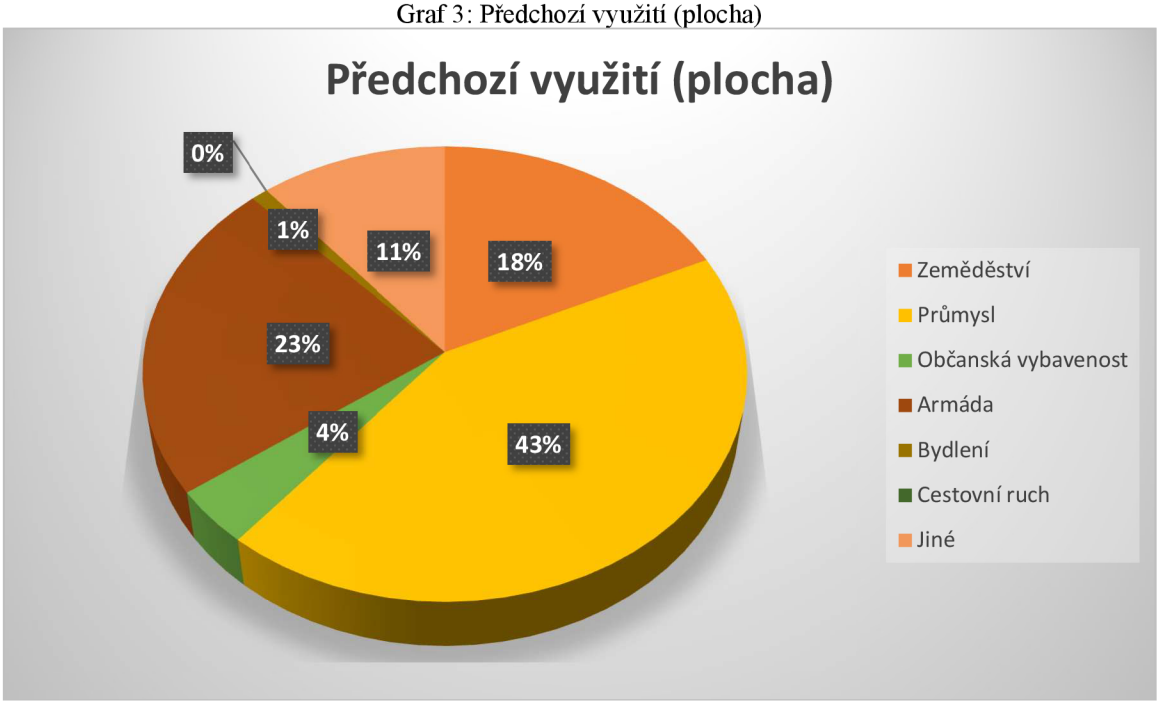
Na rozdíl od České republiky jsou v zahraničí brownfieldy spojovány spíše s odvětvím průmyslu. Průmyslové brownfieldy jsou ale v ČR méně početné než brownfieldy zemědělské. Ostatní brownfieldy, které nezapadají ani do definice průmyslové, ani do té zemědělské, tvoří pouhou třetinu celkové rozlohy. (CzechInvest, 2018)

Graf 2: Předchozí využití lokalit



Zdroj: CzechInvest, vlastní úprava

Graf 3: Předchozí využití (plocha)

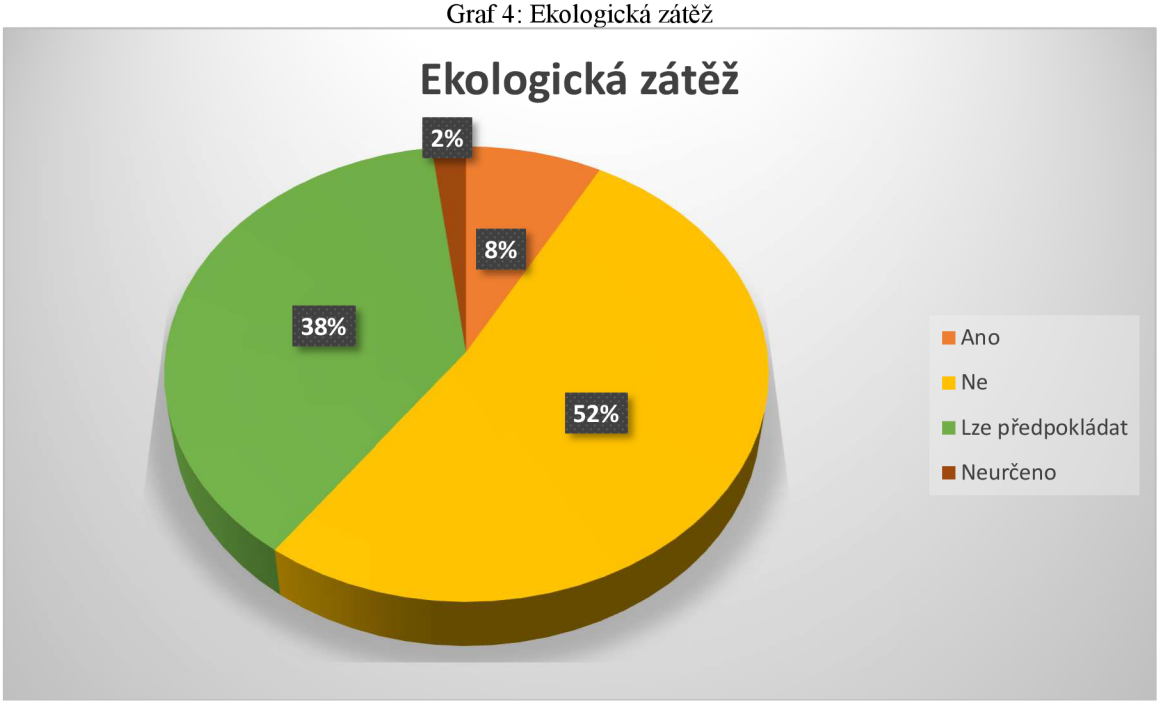


Zdroj: CzechInvest, vlastní úprava

3.5.3 Dle ekologického zatížení

Rozhodnutí investora dost často ovlivňuje ekologická zátěž, jelikož sanace lokality může několikanásobně zvýšit finanční částku spojenou s obnovou dané lokality brownfieldu. S tímto spojená vyhledávací studie zjistila, že ekologická zátěž je spojena pouze s 8% všech brownfieldových lokalit. Ovšem na dalších 38% lokalit se dá riziko ekologické zátěže předpokládat. (CzechInvest, 2018)

Graf 4: Ekologická zátěž



Zdroj: CzechInvest, vlastní úprava

3.5.4 Dle druhu vlastnictví

Dělení tohoto typu je velmi důležité pro další možnosti regenerace brownfieldových lokalit. Vyhledávací studie ukázala, že v soukromém vlastnictví je 73 % všech těchto území, a to znemožňuje veřejnému sektoru znovu zařadit tato území na trh s nemovitostmi, aby našla nový účel a využití. Dalším problémem je, že tyto soukromé lokality jsou zpravidla ve vlastnictví více než jednoho majitele, někdy dokonce desítky majitelů, kteří nejsou stejného názoru, co s pozemkem podniknout dále. (CzechInvest, 2018)

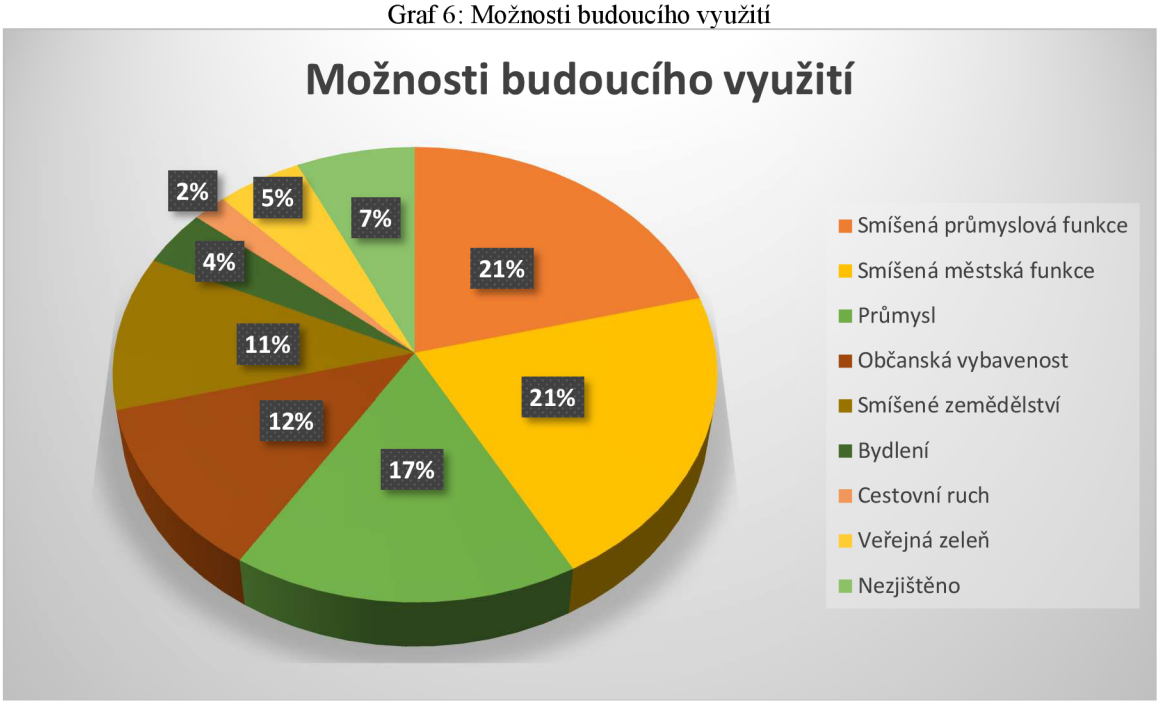
Graf 5: Dle druhu vlastnictví

Zdroj: CzechInvest, vlastní úprava

3.5.5 Dle budoucího využití

Budoucí využití brownfieldu nemusí být nutně ve stejném ani podobném odvětví, jako v době jeho prosperity. To znamená, že do průmyslové lokality nemusíme znovu zasazovat průmyslovou výrobu a tak podobně. Není žádný problém najít lokalitě nové využití, ať už například v odvětví cestovního ruchu, nebo veřejné zeleně. Největším sektorem v současné době jsou služby, které se mohou uplatnit ve smíšené průmyslové funkci spolu s lehkým průmyslem, nebo odvětví cestovního ruchu a v neposlední řadě také odvětví smíšených městských funkcí v čele s bydlením. (CzechInvest, 2018)

Graf 6: Možnosti budoucího využití



Zdroj: CzechInvest, vlastní úprava

3.6 Možná řešení brownfieldů

Stejně jako ve světě je i v České republice ochrana přírody jedním z nejdiskutovanějších témat současnosti. Díky tomu zde máme velkou spoustu dokumentů na téma následných možností, jak řešit vzniklý brownfield. Jedny z těchto dokumentů jsou na příklad Národní strategie regenerace brownfieldů, Státní politika životního prostředí ČR, Politika územního rozvoje ČR, Strategie regionálního rozvoje ČR, Strategie udržitelnosti hospodářského růstu ČR a Strategie udržitelnosti rozvoje ČR. Ze všech těchto dokumentů jsou patrná relevantní řešení, která lze aplikovat při podnikání dalších kroků. (Štěpániková, 2014)

Mezi nejvíce užívané možnosti řešení brownfieldů patří regenerace, revitalizace, rekultivace a asanace. V úvahu také přichází možnost některého z dočasných využití brownfieldu. Není to sice trvalé řešení problému, nicméně tímto získáme čas a prostor zvážit následné kroky, zatímco se bude brownfield dočasně efektivně využívat. (Lange a McNeil, 2004)

3.6.1 Regenerace brownfieldů

Jít cestou regenerace je velmi výhodné pro objekty, které jsou v dobrém stavu a celkem zachovalé, akorát jsou opuštěné a nemají již žádné využití. Typickou ukázkou mohou být

bývalé vojenské areály a budovy, které jsou nabízeny k pronájmu a dále slouží například v oblasti volnočasových aktivit, pohostinství nebo také k ubytování. Avšak než začnou znovu sloužit svému účelu, je potřeba provést rekonstrukci, která musí ale kvůli specifickým charakteristikám zachovat jejich původní charakter. Kvůli faktu, že komerční regenerace není až na výjimky rentabilní, je zde potřeba ji realizovat za pomocí dotací z veřejných prostředků. Hlavní myšlenkou regenerace brownfieldů by ale mělo být zachování jejich původní, nebo alespoň velmi obdobné funkce, kterou plnil před opuštěním. (Regionální rozvojová agentura Ústeckého kraje, a.s. ©, 2011)

Obrázek 5: Regenerace prvorepublikové budovy

Zdroj: https://prazska.drbna.cz/files/drbna/images/page/2020/11/19/size4-16058009652423-241-foto-zrekonstruovany-prvorepublikovy-palac-bubenska-1-je-zkolaudovany.jpg

3.6.2 Revitalizace brownfieldů

Při řešení problému vzniklého brownfieldu pomocí revitalizace, může docházet ke změně využití a účelu, než ke kterému byl objekt či areál původně určen. Z velké části se tento typ řešení používá pro objekty menších rozměrů, nebo u kterých není tak komplikované najít nové využití. Stejně jako u regenerace, je pro tento postup typické financování z veřejných dotací,

a nikoliv z prostředků soukromých subjektů. Právě díky tomuto není postup revitalizace zrovna dvakrát rychlý. Typickým příkladem takové revitalizace může být veřejný prostor na panelových sídlištích, která jsou zastaralá, nevyužívaná, poškozená a kvůli tomu také mohou být nebezpečná. (DePass, 2006)

Obrázek 6: Příklad revitalizace areálu Perla v Ústí nad Orlicí

Zdroj: https://www.wemakespaces.archi/media/cache/story_half/uploads/images/5d95bdd87aaf9915920333.jpg

3.6.3 Rekultivace brownfieldů

Rekultivaci můžeme pochopit jako například znovuzalesnění lokality, založení nového sadu či klidně zatopením brownfieldu vodou, čemuž se říká hydrická rekultivace. Hydrická rekultivace se však užívá zpravidla jen v prostorech, kde probíhala těžba, například v bývalých lomech. Pokud na lokalitě není možnost klasického zemědělského využití nebo by třeba bylo toto řešení extrémně obtížné, lze přistoupit ke zřízení různých rekreačních areálů. Z toho nám vychází, že rekultivace brownfieldů je nejvíce účelná v případech, kdy je brownfieldem zemědělská plocha, která je nevyužitá, poškozená těžbou, nebo třeba dokonce kontaminovaná.

Vždy tedy rozhoduje konkrétní situace daného brownfieldu. (Regionální rozvojová agentura Ústeckého kraje, a.s. ©, 2011)

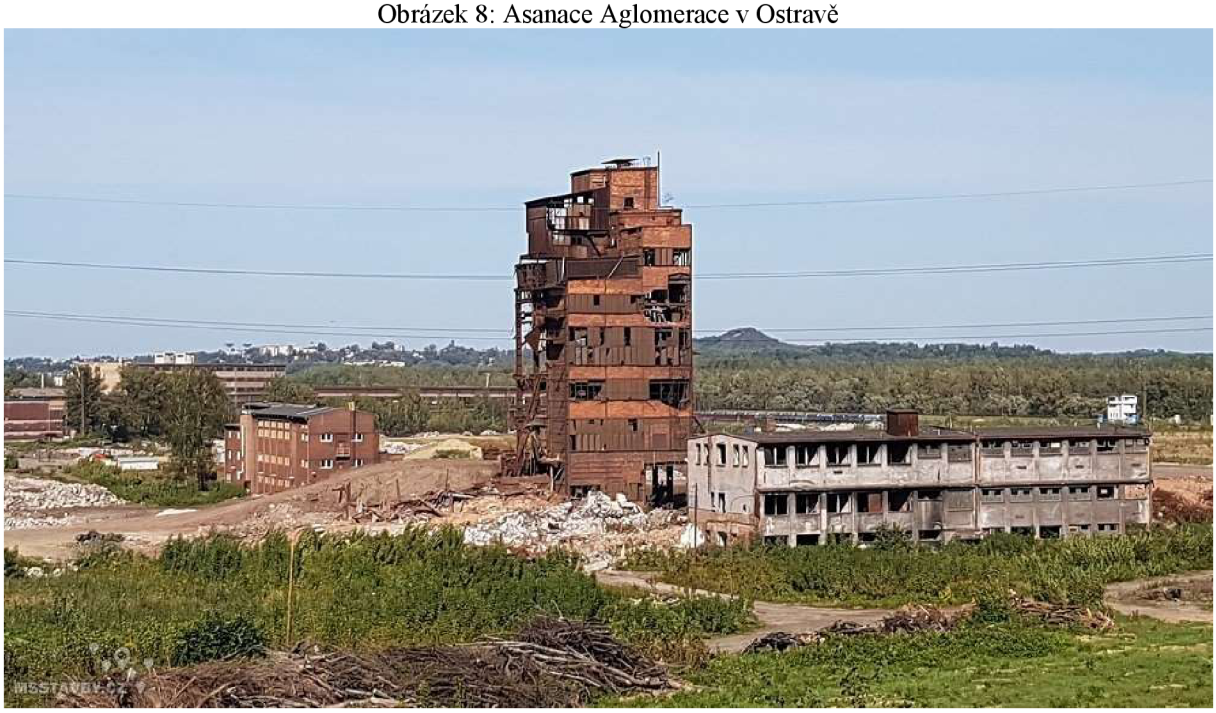
Obrázek 7: Hydrická rekultivace jezera Most

Zdroj: https://g.denik.cz/13/8b/moj-mo_denik-galerie-800@2x.jpg

3.6.4 Asanace brownfieldů

Dalším možným řešením je asanace lokality, což znamená celkovou likvidaci původních objektů, sanaci ekologického znečištění a následné budování nových objektů na očištěném pozemku. Výhodou této možnosti může být fakt, že se v mnoha případech vyplatí ji realizovat z prostředků soukromých subjektů. V minulosti již například došlo k asanaci bývalých průmyslových areálů, kdy na stejném místě následně vznikla obchodní centra, a tím se změnil ráz celého okolí, a nejen místa, kde byl původní brownfield. (Regionální rozvojová agentura Ústeckého kraje, a.s. ©, 2011)

Obrázek 8: Asanace Aglomerace v Ostravě



Zdroj: https://www.msstavby.cz/wp-content/uploads/2019/09/aglomerace-1.jpg

3.6.5 Dočasné využití brownfieldů

Brownfield, který vyžaduje spoustu času či je jinak problémové řešit ho jednou z výše uvedených možností, lze uvažovat o možnosti dočasného využití brownfieldu, dokud se definitivně nerozhodne, co s tímto problémovým územím podniknout dále. Výhodou této volby je určitě fakt, že brownfield může generovat dočasný zisk, nebude dále bez povšimnutí chátrat a bude sloužit alespoň nějakému účelu, i když jen třeba krátkou dobu. Díky tomu se i změní částečná image lokality, a tím se může zvýšit zájem veřejnosti, a právě tento zájem může být hybnou silou pro uplatnění některé z trvalých možností. Jako příklad můžeme uvést kasárny Karlín, které se podařilo zpřístupnit veřejnosti. V areálu se otevřela kavárna a probíhal tam také bohatý kulturní program, který zahrnoval i mimo jiné koncerty, letní promítání filmů a přednášky. Další možností, jak dočasně využít třeba kontaminované území, je vystavit na takovém území fotovoltaické panely. Příkladem může být fotovoltaická elektrárna DIAMO 1., která stojí na hrázi odkaliště uranového dolu Rožná. Toto území není možné, jakkoliv jinak využít a přesto přináší příjem majiteli. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2019)

Obrázek 9: Kasárna Karlín, dočasné využití brownfieldu

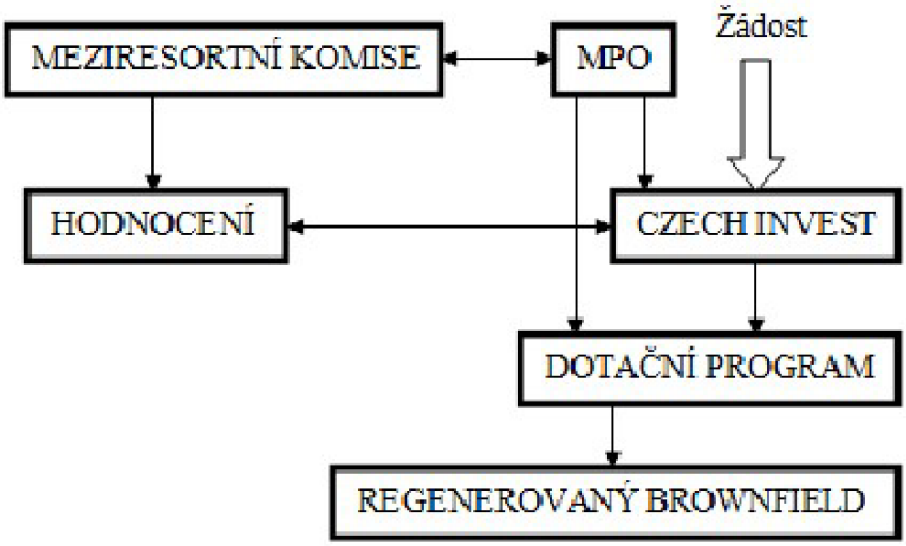
Zdroj: https://operaplus.cz/wp-content/uploads/2019/06/Kas%C3%A1rna-Karl%C3%ADn-zdroj-pkf.png

3.7 Možnosti financování následných řešení brownfieldů v ČR

Všechny typy řešení brownfieldů mají jednu společnou věc. Tou věcí je velká finanční náročnost na jejich provedení. Klíčovou roli může hrát finanční podpora z veřejných zdrojů a různých dotačních prostředků. Problematiku řešení brownfieldů má v kompetenci Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO). Nápomocni jsou tomuto ministerstvu další tři ústřední orgány státní správy, a to Ministerstvo životního prostředí (MŽP), Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) a Ministerstvo financí (MF).

K financování všech možných řešení k obnově brownfieldů můžeme využít několik zdrojů. Nejvíce jsou využívané finance evropských fondů, kdy doporučení na dotace přichází od agentury CzechInvest. Dalším finančním zdrojem jsou dotace z rozpočtů MPO, MŽP a MMR. Pokud je obnova brownfieldu ekonomicky nenáročná, dají se využít prostředky soukromých subjektů, například investice developerů. Dluhové financování je také bráno jako jedna z možností, jak financovat obnovu brownfieldu. Dříve existovalo vládou schválené schéma podpory spolupráce při financování obnovy, jenže až na pár výjimek k jeho realizaci nedocházelo.

Obrázek 10: Schéma spolupráce při financování obnovy



Zdroj: Národní strategie regenerací brownfieldů, 2019

3.8 SWOT analýza

SWOT analýza je nástroj, který pomáhá analyzovat silné a slabé stránky brownfieldu, stejně tak jako jeho hrozby a příležitosti. Řadí se mezi základní metody strategické analýzy kvůli integrujícímu charakteru poznatků. Slovo SWOT je zkratkou anglických slov: Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats neboli silné stránky, slabé stránky, příležitosti a hrozby. Není možné, aby jeden z identifikovaných faktorů byl zároveň silnou stránkou a slabou stránkou nebo příležitostí i hrozbou. SWOT analýza má smysl v případě, že se z ní získané výsledky budou dále využívat. (MindTools, 2021)

4 Metodika

4.1 Popis práce

Závěrečná práce je zpracována formou rešerše, objasňuje problematiku brownfieldů a vymezuje nejdůležitější pojmy. Práce také určuje základní příčiny vzniku brownfieldů a poté rozděluje brownfieldy dle různých znaků. Následně jsou vysvětleny možná řešení již vzniklých brownfieldů a vysvětleny rozdíly mezi nimi. Možnosti financování brownfieldů v ČR jsou také součástí závěrečné práce. Poté je popsáno zájmové území města Žatce včetně historie. U zjištěných brownfieldů je určena poloha, zda se nacházejí v extravilánu či intravilánu. Dále je stručně popsán terén, je zjištěno funkční využití pozemku dle platného územního plánu. Další zjištěné parametry jsou například rozloha, vlastnictví, původní využití, dostupnost infrastruktury a dopravní dostupnost. Památková ochrana je také předmětem přezkumu. Také jsou určeny technické a stavební závady na objektech. Pomocí ortofoto snímků a jednoduchého programu, jsou vyznačeny územní hranice v rámci katastrálního území.

4.2 Charakteristika zájmového území

4.2.1 Popis města

Město Žatec se nachází v severozápadní části Čech v okrese Louny, Ústecký kraj. Město leží 70 km západně od hlavního města Prahy. Území města je složeno ze samotného Žatce a dále potom z místních částí Bezděkov, Radíčeves, Velichov, Trnovany a Milčeves. Dle dat ČSÚ žilo k 1.1.2021 ve městě Žatec 18 562 obyvatel. Velikost katastrálního území města činní 4 267,7 ha. (Elektronický digitální povodňový portál, 2017)

4.2.2 Katastrální území

Území okolo města Žatce je tvořeno převážně ornou půdou a různými zemědělskými plochami. V území města Žatce dominuje půdní typ černozemě, nacházející se především v místní části Milčevsi a Radíčevsi. V centru území města se nachází obytná zóna, na kterou plynule navazuje v severní části obchodní a průmyslová zóna, která se také nachází i v jihovýchodní části města. Tabulka níže vyobrazuje procentuální podíly jednotlivých druhů pozemků, které se vyskytují na území města Žatce.

Graf 7: Využití pozemků ve městě Žatec

Druh pozemku	*Plocha*	*Zastoupení*
Orná půda	2487.1 ha	58.3 %
Chmelnice	217.1 ha	5.1 %
Vinice	0 ha	0 %
Zahrady	169.2 ha	4 %
Sady	11.1 ha	0.3 %
Trvalé travní porosty	179.2 ha	4.2 %
Lesní půda	67.5 ha	1.6 %
Vodní plochy	74.2 ha	1.7 %
Zastavěná plochy	189 ha	4.4 %
Ostatní plochy	873.2 ha	20.5 %
Celková výměra k.ú.	4267.7 ha	100 %

Zdroj: ČSÚ, vlastní úprava

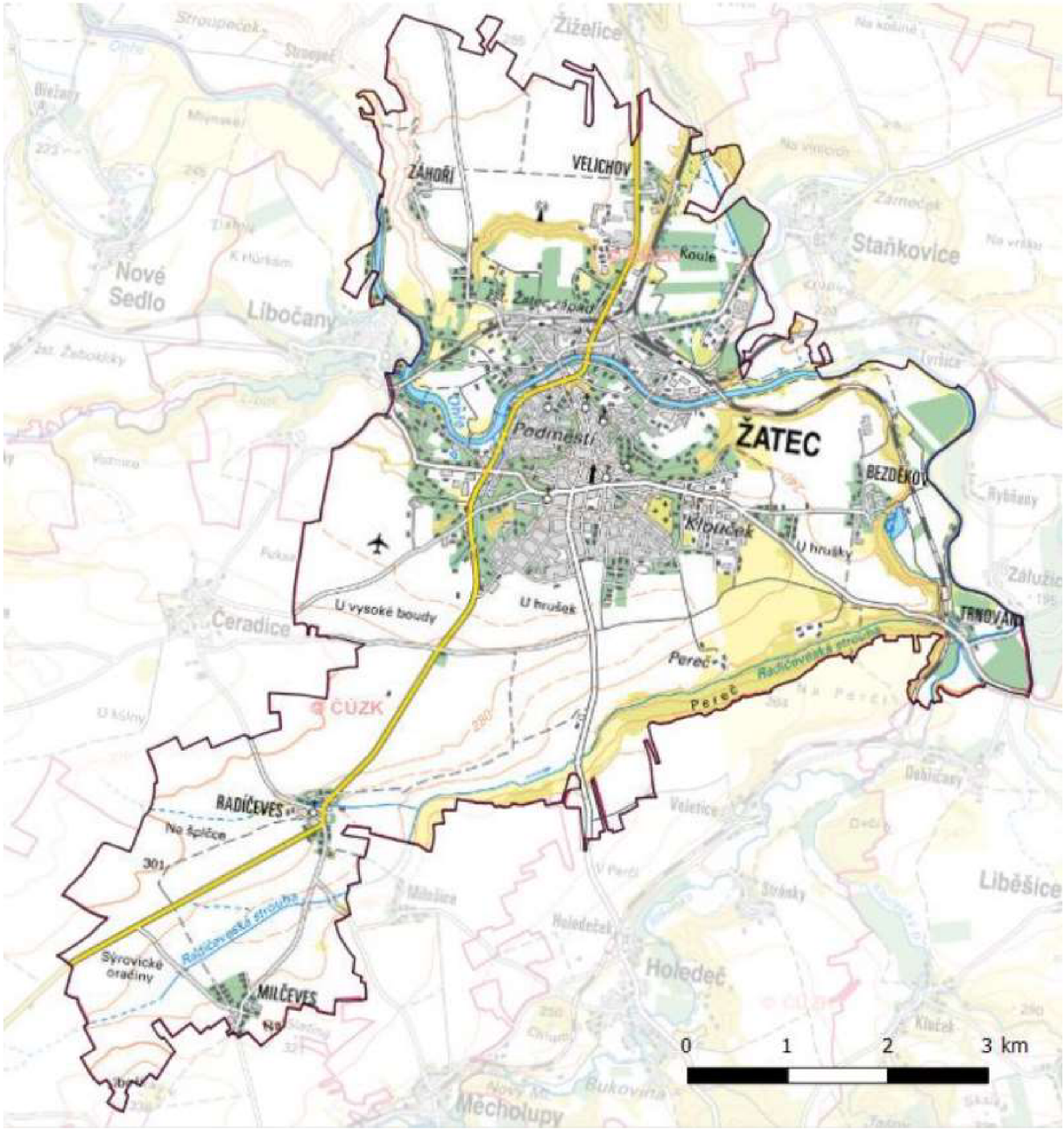
Zájmové území se nachází v mírně zvlněném terénu a spadá do Podkrušnohorské oblasti, geomorfologický celek je Mostecká pánev. Geomorfologický podcelek tvoří Žatecká pánev, okrsek Čeradická plošina a Středohorská niva. (Elektronický digitální povodňový portál, 2017)

4.2.3 Historie města

Město Žatec se v historických pramenech poprvé objevuje v kronice Thietmara Meserburského, a to v roce 1004. Další písemné zmínky pocházející v rozmezí 11. až 13. století vyobrazují Žatec jako velmi významné církevní a správní středisko. Vznik feudálního města byl završen listinou z roku 1265, kterou udělil Žatci král Přemysl Otakar II, a tím přiznal městu velmi důležitá privilegia. Prosperitu města zajišťovala zejména řemesla, ale také obchod a zemědělství. Žatec se později prosadil jako centrum známé chmelařské oblasti. Zanedbatelná není ani kulturní historie města hlavně díky Latinské škole, na které působil jako rektor Jan ze Žatce, což byl autor známého literárního díla "Oráč z Čech". Díky jeho vedení se žatecká městská škola stala jednou z nejznámějších a nejvýznamnějších v celé zemi. Žatec také patřil k oporám husitského hnutí, a to v 15. století. Rok 1421 znamenal porážku vojsk II. křížové výpravy přímo pod hradbami města. Město se také řadilo k nejlidnatějším městům v Česku, a to v 16. století. Nejstarší podoba města je vyobrazena na vedutě kreslíře Jana Willenberga z roku 1602. Třicetiletá válka, která trvala od roku 1618 do roku 1648, měla za následek hospodářský pokles a odchod mnoha obyvatel Žatce do emigrace. To mělo za následek změnu náboženského a národnostního rázu města, ale i přes tyto změny zůstal Žatec střediskem kraje, a to až do roku 1850, poté byl sídlem okresního hejtmanství.

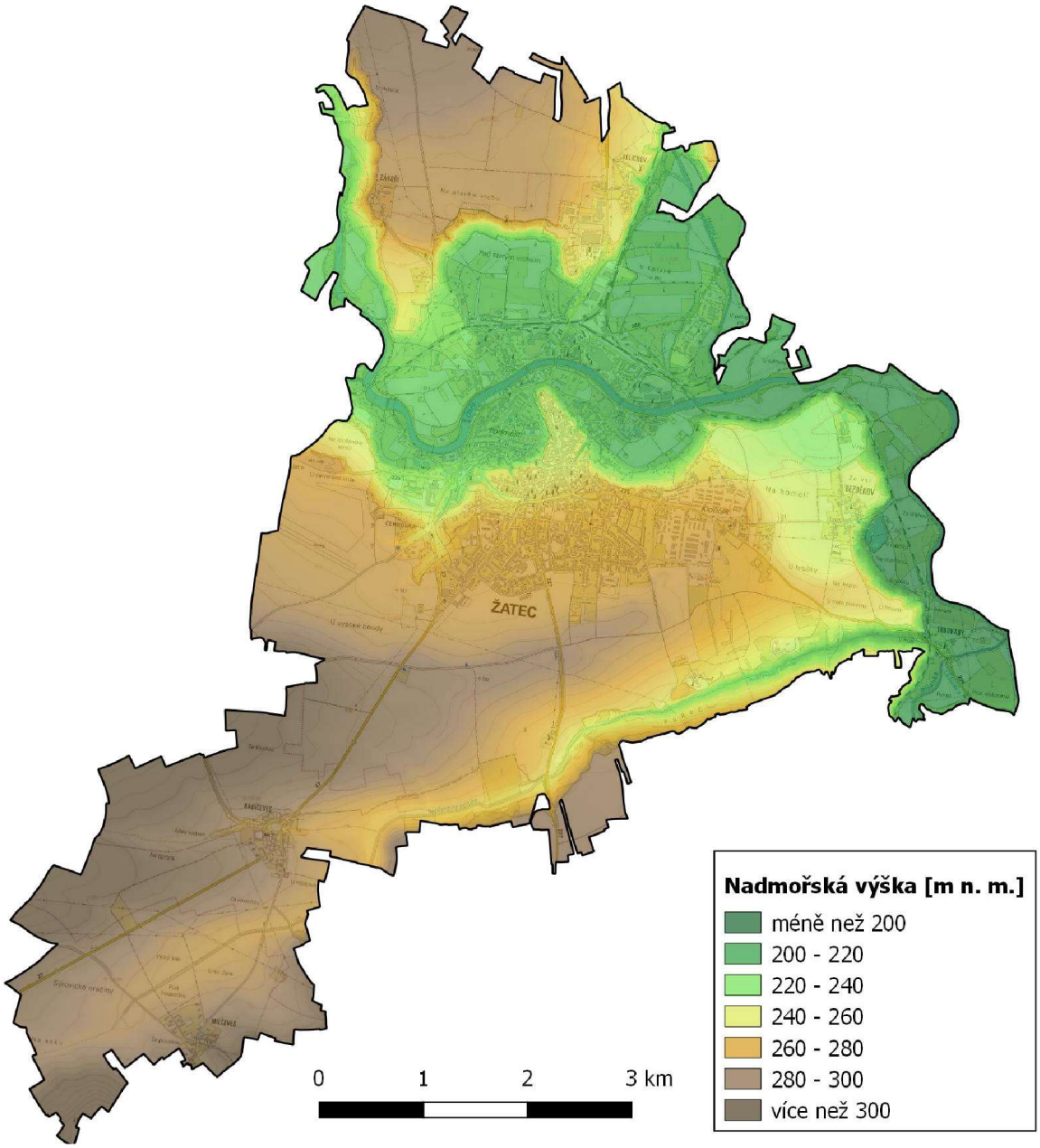
V roce 1961 byl historický střed města vyhlášen městskou památkovou rezervací díky souboru významných staveb a architektonických slohů od doby románské po secesi. (Město Žatec, 2021)

Obrázek 11: Katastrální území města Žatec



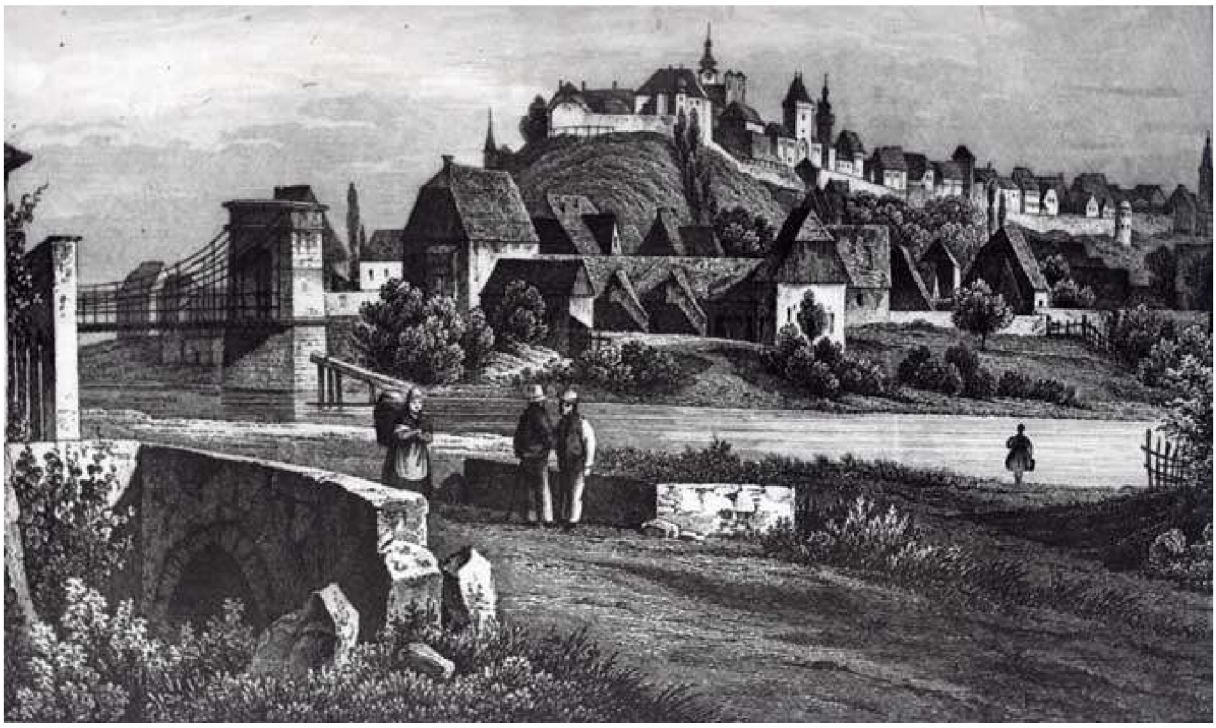
Zdroj: https://www.edpp.cz/public/filemanager/Bures/zatec/zatec_ku2.JPG

Obrázek 12: Výškové poměry města Žatec



Zdroj: https://www.edpp.cz/public/filemanager/Bures/zatec/zatec_vysky.jpeg

Obrázek 13: Historické vyobrazení města Žatec



Zdroj: https://www.muzeumzatec.cz/files/historie_zatce/pohled-na-mesto.jpg

5 Inventarizace brownfields

5.1 Posádkový dům armády

Budova sloužila jako posádkový dům armády a nachází se uprostřed města nedaleko náměstí. Poslední využití objektu bylo ke kancelářské činnosti, ovšem po ukončení základní vojenské činnosti v roce 2005 došlo k výraznému úbytku vojáků, a tudíž se některá infrastruktura stala přebytečnou. Od roku 2005 je objekt nevyužívaný a neudržovaný, nicméně již je majetkem města. V budově se nachází rozvod pitné vody, elektřiny i plynu. Brownfield nenese žádnou ekologickou zátěž, ale je lokalizován v památkově chráněném území. Poloha objektu je velmi lukrativní, a tak je vhodné budoucí využití pro komplex kanceláří či menší ubytovací zařízení.

Obrázek 14: Posádkový dům armády

2021

Inventarizační karta č.1			
Název:	Posádkový dům armády	Datum zpracování:	24.11.2021
Obecné informace:			
Obec:	Žatec [566985]	Kraj:	Ústecký
ORP:	Žatec		
Kat. území:	Žatec (okres Louny) [794732]		
Ulice:	Masarykova	Číslo popisné:	323
Par. čísla:	st. 477/1		

Lokalita:			
Typ lokality	Vojenský brownfield	Poloha:	Intravilán
Popis lokality:	Dvoupatrová budova využívaná pro armádní kanceláře, neudržovaná. V okolí obchody a budovy pro komerční využití		
Popis terénu:	Rovná, zastavěná plocha v centru města		
Funkční využití plochy:	Stavba občanského vybavení		
Doporučené využití:	Zázemí pro kanceláře, či menší ubytovací zařízení		
Připravenost k regeneraci:	Žádná		
Současné využití:	Žádné	Procento využití:	0%
Původní využití:	Armádní kanceláře	Plánované záměry:	Nejsou
Rozloha:	996 m^2	Zastavěná plocha:	607 m^2
Počet objektů:	1	Převažující konstrukce:	Zděná
Limity:			
Technická infrastruktura:	Elektrická energie- ANO, Vodovod- ANO, Plyn- ANO, Telekomunikace- ANO Kanalizace- ANO		
Dostupnost:	Dobrá		
Vstup do areálu:	Z hlavní cesty		
Památková ochrana:	Památkově chráněné území		
Ekologická zátěž:	NE		
Nutnost změny ÚP:	NE		

Hodnocení zástavby:	
Architektonické hodnoty:	X
Urbanistické hodnoty:	Lukrativní poloha v centru města nedaleko náměstí
Stavební a technické závady:	Neudržované
Vlastnictví:	
Typ vlastnictví:	Veřejné
Počet vlastníků:	1
Omezení vlastnictví:	NE
Nájemní vztahy v lokalitě:	X

SWOT analýza č.1 – Posádkový dům armády	
Silné stránky	**Slabé stránky**
Lukrativní poloha v centru města, kompletní technická infrastruktura	Stav budovy, památkově chráněné území
Příležitosti	**Hrozby**
Výstavba kancelářských prostor, ubytovací zařízení	X

5.2 Bývalá věznice

Objekt sloužil v době základní vojenské služby jako posádková věznice, ovšem i tuto nemovitost postihl stejný osud jako spoustu ostatních budov a pozemků. Budova začala být zbytečná pro potřeby profesionální armády, jelikož již není možné zavírat vojáky z povolání za neuposlechnutí rozkazu, a tak byla opuštěna, přestala být udržována a dodnes chátrá. Nachází se ovšem ve výborné lokalitě hned vedle náměstí, které je vzdáleno 200 metrů a ještě blíže je autobusové nádraží které je pouhých 130 metrů od budovy bývalé věznice. Objekt je kompletně zasíťován technickou infrastrukturou. Brownfield nenese břemeno v podobě ekologické zátěže, nachází se ovšem v chráněné památkové oblasti. Nemovitost je vhodná pro přestavbu na budovu s bytovými prostory, popřípadě k podnikatelským záměrům v oblasti hotelnictví.

Obrázek 15: Bývalá věznice

2021

Inventarizační karta č.2			
Název:	Bývalá věznice	Datum zpracování:	16.12.2021
Obecné informace:			
Obec:	Žatec [566985]	Kraj:	Ústecký
ORP:	Žatec		
Kat. území:	Žatec (okres Louny) [794732]		
Ulice:	třída Obránců míru	Číslo popisné:	1925
Par. čísla:	298/3		

Lokalita:			
Typ lokality	Vojenský brownfield	Poloha:	Intravilán
Popis lokality:	Opuštěná budova bývalé vojenské věznice v centru města, 130 metrů od autobusového nádraží a 200 od náměstí		
Popis terénu:	Rovná, zastavěná plocha v centru města		
Funkční využití plochy:	Objekt občanské vybavenosti		
Doporučené využití:	Bydlení, hotelnictví		
Připravenost k regeneraci:	NE		
Současné využití:	Žádné	Procento využití:	0%
Původní využití:	Vojenská věznice	Plánované záměry:	Nejsou
Rozloha:	1183 m^2	Zastavěná plocha:	230 m^2
Počet objektů:	1	Převažující konstrukce:	Zděná, železobeton
Limity:			
Technická infrastruktura:	Elektrická energie- ANO, Vodovod- ANO, Plyn- ANO, Telekomunikace- ANO, Kanalizace- ANO		
Dostupnost:	Dobrá		
Vstup do areálu:	Z hlavní silnice vedoucí na náměstí		
Památková ochrana:	Památkově chráněné území		
Ekologická zátěž:	NE		
Nutnost změny ÚP:	NE		

Hodnocení zástavby:	
Architektonické hodnoty:	X
Urbanistické hodnoty:	Lukrativní poloha
Stavební a technické závady:	Neudržované
Vlastnictví:	
Typ vlastnictví:	Veřejné
Počet vlastníků:	1
Omezení vlastnictví:	NE
Nájemní vztahy v lokalitě:	X

SWOT analýza č.2 – Bývalá věznice	
Silné stránky	**Slabé stránky**
Kompletní inženýrská síť, velice lukrativní poloha a okolí objektu	Stav budovy, potřeba větších investic, památkově chráněné území
Příležitosti	**Hrozby**
Ubytování, podnik v oblasti hotelnictví	X

5.3 Dreherův pivovar

5.3.1 Historie pivovaru

O výstavbě areálu, jenž je zachován v téměř autentické podobě, bylo rozhodnuto v roce 1898. Pro tuto akci byla vytvořena společnost k jeho založení. Projekt zpracoval architekt a městský stavitel pan Alois Daut. Společně s ním se na projektu podíleli také další stavitelé Johan Salomon a Josef Petrovský. Poslední dostavba ležáckých sklepů byla provedena roku 1926.

Pivovar Antonína Drehera v Žatci se řadil mezi největší a nejmodernější pivovary Rakouska-Uherska. Vařila se zde piva značek Urstoff (Pratok) a Svatý Hubert. Hlavní vývoz byl do Německa a Ameriky. Pivovar skončil s vařením piva v roce 1948.

Areál ovšem fungoval dále jako závod národního podniku Severočeské konzervárny. Vyráběly se zde mošty, vína a ovocné šťávy. Od devadesátých let není areál využíván a pomalu chátrá. (Milada Krausová, 2016)

5.3.2 Popis areálu

V rozlehlém areálu se nachází administrativní budova, sladovna, varna s kotelnou, strojovna a budovy chladného hospodářství.

Obrázek 16: Dreherův pivovar

2022

Inventarizační karta č.3			
Název:	Dreherův pivovar	Datum zpracování:	06.01.2022
Obecné informace:			
Obec:	Žatec [566985]	Kraj:	Ústecký
ORP:	Žatec		
Kat. území:	Žatec (okres Louny) [794732]		
Ulice:	Chomutovská	Číslo popisné:	3239, 1042, 1043, 2880
Par. Čísla:	st. 1190/1		

Lokalita:			
Typ lokality	Průmyslový brownfield	Poloha:	Intravilán
Popis lokality:	Opuštěný rozlehlý areál bývalého pivovaru s několika budovami, komíny a sklepními prostory		
Popis terénu:	Rovná, zastavěná plocha na okraji města		
Funkční využití plochy:	Plochy smíšené výrobní		
Doporučené využití:	Průmyslová výroba, skladištní prostory		
Připravenost k regeneraci:	NE		
Současné využití:	Parkování	Procento využití:	2%
Původní využití:	Pivovar	Plánované záměry:	Nejsou
Rozloha:	22 182 m^2	Zastavěná plocha:	6 582 m^2

Počet objektů:	15	Převažující konstrukce:	Zděná, železobeton, cihla
Limity:			
Technická infrastruktura:	Elektrická energie- ANO, Vodovod- ANO, Plyn- ANO, Telekomunikace- ANO, Kanalizace- ANO		
Dostupnost:	Dobrá		
Vstup do areálu:	Z hlavní silnice vedoucí ven z města		
Památková ochrana:	Nemovitá kulturní památka		
Ekologická zátěž:	ANO		
Nutnost změny ÚP:	NE		

Hodnocení zástavby:	
Architektonické hodnoty:	Administrativní budova v podobě reprezentativní vily, Charakteristický je kontrast režného červeného zdiva s omítanými bílými články, hrázdění ve štítech rizalitů a členitá kombinovaná střecha s břidlicovou krytinou. Ve východním rohu budovy je terasa s arkádami, severovýchodní průčelí je zdobeno výrazným neorenesančním štítem
Urbanistické hodnoty:	Rozlehlý pozemek na okraji města, nízký dopravní tok
Stavební a technické závady:	Neudržované, místy zbořená infrastruktura
Vlastnictví:	
Typ vlastnictví:	Veřejné
Počet vlastníků:	1
Omezení vlastnictví:	NE
Nájemní vztahy v lokalitě:	X

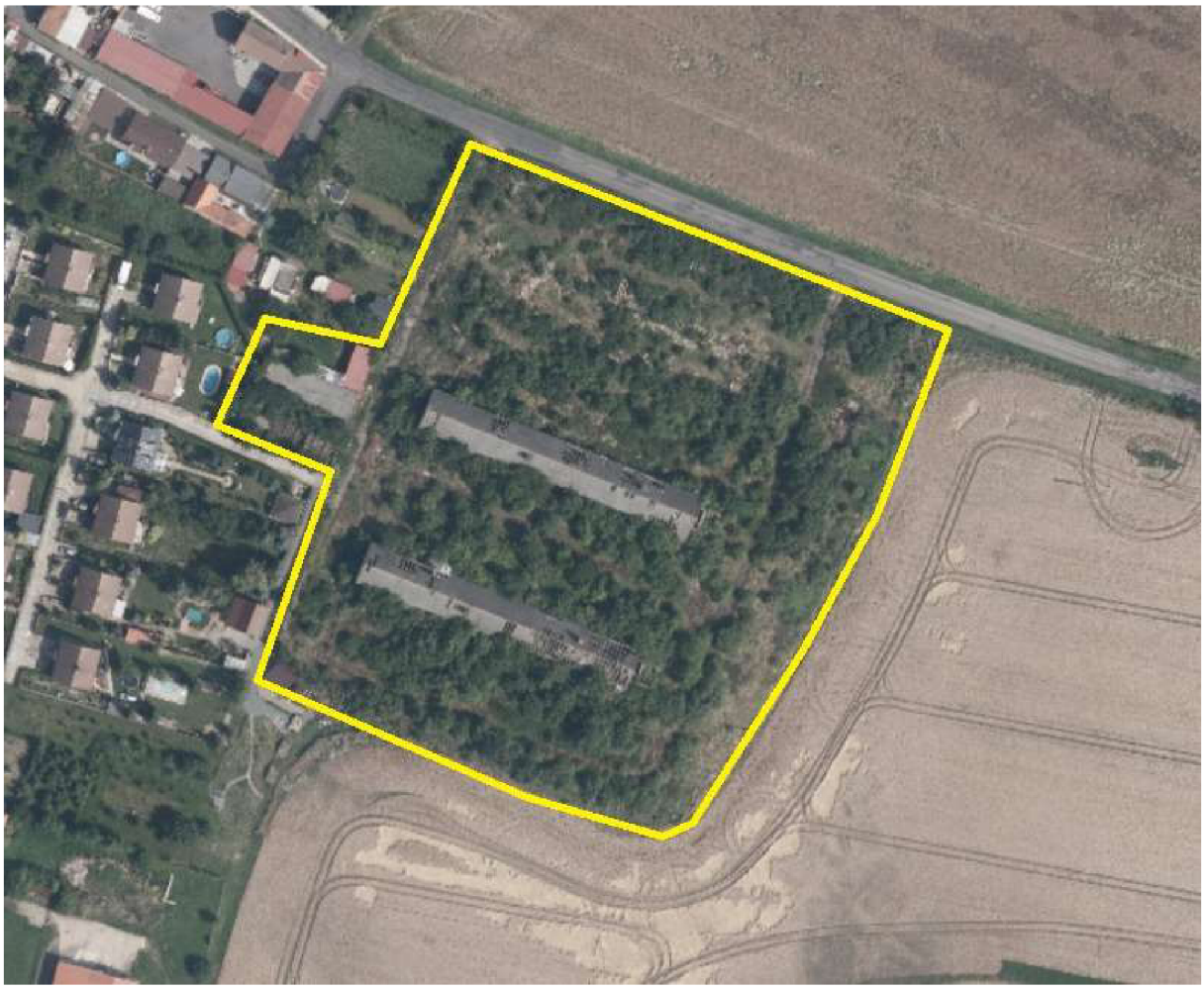
SWOT analýza č.3 – Dreherův pivovar	
Silné stránky	**Slabé stránky**
Veliký pozemek, kompletně zasíťováno, lokalita na kraji klidné části města	Stav budov, obrovská finanční náročnost
Příležitosti	**Hrozby**
Příležitost pro podnikatelský záměr, možnost dotace	Památková ochrana

5.4 Areál Čeradice

Areál Čeradice je 20 675 m^2 velký zemědělský brownfield a nachází se na východním okraji obce Čeradice necelých 5 km od města Žatce. V areálu se nachází dvě větší budovy, které sloužily jako kravíny a dvě menší budovy, které sloužily pro pomocný provoz.

Pozemek je neudržovaný a je celkem znatelně zarostlý. Oplocení je taktéž ve špatném stavu. Stav budov je katastrofální a nepomáhá ani fakt, že se na budovách kravína nachází eternitová střecha obsahující azbest. V ČR je používání azbestu regulováno zákonem pro jeho nebezpečné vlastnosti, a tak skutečnost, že se nachází na zájmovém území představuje jistou ekologickou zátěž. Odstranění azbestu či jakoukoliv manipulaci s ním, musí provádět specializovaná firma, jejíž pracovníci jsou oděni do speciálních obleků a masek. V tomto případě je vhodná kompletní asanace brownfieldu a nalezení jeho nového účelu ideálně v oblasti zemědělství vzhledem k lokalitě a prostředí.

Obrázek 17: Areál Čeradice



2022

Inventarizační karta č.4			
Název:	Areál Čeradice	Datum zpracování:	21.01.2022
Obecné informace:			
Obec:	Čeradice [530581]	Kraj:	Ústecký
ORP:	Čeradice		
Kat. území:	Čeradice u Žatce [619621]		
Ulice:	X	Číslo popisné:	X
Par. čísla:	st. 104/1, st. 104/2, st. 113, st. 114, 398/7, 919, 932		

Lokalita:			
Typ lokality	Zemědělský brownfield	Poloha:	Extravilán
Popis lokality:	Zarostlý zemědělský areál se čtyřmi budovami v katastrofálním stavu na východním okraji obce.		
Popis terénu:	Rovinatý terén po zemědělské činnosti, z malé části zastavěný. Vyhovující příjezdová cesta		
Funkční využití plochy:	Plochy zemědělské		
Doporučené využití:	Zemědělská činnost, chatová oblast		
Připravenost k regeneraci:	Žádná		
Současné využití:	Žádné	Procento využití:	0%
Původní využití:	Zemědělská činnost, kravíny	Plánované záměry:	Nejsou
Rozloha:	20 675 m^2	Zastavěná plocha:	2 059 m^2
Počet objektů:	4	Převažující konstrukce:	Zděná
Limity:			
Technická infrastruktura:	Elektrická energie- na okraji pozemku, Vodovod- na okraji pozemku, Plyn- NE, Telekomunikace- NE Kanalizace- NE		
Dostupnost:	Vyhovující		
Vstup do areálu:	Z hlavní cesty		
Památková ochrana:	NE		
Ekologická zátěž:	ANO - přítomnost azbestu		
Nutnost změny ÚP:	NE		

Hodnocení zástavby:	
Architektonické hodnoty:	X
Urbanistické hodnoty:	Klidné venkovské prostředí
Stavební a technické závady:	Katastrofální
Vlastnictví:	
Typ vlastnictví:	Soukromé
Počet vlastníků:	1
Omezení vlastnictví:	NE
Nájemní vztahy v lokalitě:	X

SWOT analýza č.4 – Areál Čeradice	
Silné stránky	**Slabé stránky**
Velikost pozemku, lokalizace na venkově, klidné prostředí	Katastrofální stav budov, nepřítomnost kanalizace
Příležitosti	**Hrozby**
Zemědělská činnost, možnost dotace	Ekologická zátěž v podobě azbestu, finanční náročnost

5.5 Fara Holedeček

Tento brownfield se nachází na katastrálním území obce Holedeč a od Žatce je vzdálen 6 km. Rozloha pozemku je 879 m^2 z toho zastavěno je 407 m^2. Budovy na pozemku dříve sloužily římskokatolické farnosti Holedeček k ubytování. Změna režimu, která přišla jako následek Února 1948 a poté také díky invazi vojsk Varšavské smlouvy, přišla farnost Holedeček o tento pozemek v rámci znárodnění. Nyní je majetkem obce Holedeč, jenže díky předchozímu zacházení je pozemek zarostlý a budovy jsou ve velmi špatném stavu. Brownfield je vhodný pro rekonstrukci a následné obecní bydlení.

Obrázek 18: Fara Holedeček

2022

Inventarizační karta č.5			
Název:	Fara Holedeček	Datum zpracování:	04.02.2022
Obecné informace:			
Obec:	Holedeč [566187]	Kraj:	Ústecký
ORP:	Holedeč		
Kat. území:	Holedeč [640913]		
Ulice:	X	Číslo popisné:	16
Par. čísla:	st. 90, st. 642		

Lokalita:			
Typ lokality	Brownfield občanské vybavenosti	Poloha:	Intravilán
Popis lokality:	Zahradní pozemek uprostřed venkovské obce. Dvě budovy které na pozemku stojí sloužily farnosti k ubytování. Nyní neudržované ve velmi špatném stavu		
Popis terénu:	Rovná plocha se zahradou a s dvěma budovami		
Funkční využití plochy:	Plochy smíšené obytné		
Doporučené využití:	Obecní bydlení		
Připravenost k regeneraci:	Žádná		
Současné využití:	Žádné	Procento využití:	0%
Původní využití:	Ubytování farnosti	Plánované záměry:	Oprava obecní cesty vedoucí k brownfieldu
Rozloha:	879 m^2	Zastavěná plocha:	407 m^2
Počet objektů:	2	Převažující konstrukce:	Zděná opuka
Limity:			
Technická infrastruktura:	Elektrická energie- na pozemku, Vodovod- na pozemku, Plyn- NE, Telekomunikace- NE Kanalizace- NE		
Dostupnost:	Vyhovující		
Vstup do areálu:	Z hlavní cesty		
Památková ochrana:	NE		
Ekologická zátěž:	NE		
Nutnost změny ÚP:	NE		

Hodnocení zástavby:	
Architektonické hodnoty:	X
Urbanistické hodnoty:	Opuková stavba
Stavební a technické závady:	Neudržované ve velmi špatném stavu
Vlastnictví:	
Typ vlastnictví:	Veřejné
Počet vlastníků:	1
Omezení vlastnictví:	NE
Nájemní vztahy v lokalitě:	X

SWOT analýza č.5 – Fara Holedeček	
Silné stránky	**Slabé stránky**
Příjemné a klidné okolí	Stav budovy, některá chybějící technická infrastruktura
Příležitosti	**Hrozby**
Možnost obecního bydlení	X

6 Diskuse

Téma brownfieldů je celkem složité téma už od počátku, již při samotné definici a terminologii. Každá země má svá názvosloví a své definice přesně podle problémů které daný stát konkrétně má. Dle těchto definic a názvosloví byly tvořeny legislativní dokumenty, které mají za úkol potlačovat vlivy brownfieldů na okolní prostředí. Důležité dokumenty zabývající se problematikou brownfields začaly vznikat podle potřeb jednotlivých zemí až po transformaci průmyslu, nebo jiné klíčové události které měly za následek opuštění budov a areálů, nebo jejich neefektivní využívání. (Doležalová, 2005)

V České republice v roce 2007 vypracovala agentura CzechInvest Národní strategii regenerace brownfieldů. Prostor pro přípravu regenerace brownfieldu je vcelku dost časově i finančně náročný, ale má velmi pozitivní ekonomický a sociální dopad jak na konkrétní lokalitu, tak i na celé město. Cíl agentury CzechInvest je zajistit funkční prostředí pro spolupráci s veřejnými subjekty. Ve výše zmíněném dokumentu, je definována hlavní podstata problémů, které brownfieldy mají a které představují. Na rozdíl od jiných strategických dokumentů, které Česká republika a ostatní zahraniční státy mají zabývající se stejnou problematikou je chybějící komplexnější náhled. Národní strategie brownfieldu se snaží o osvětu a vzdělání v této problematice, nicméně zcela zapomíná na role vlastníků těchto nemovitostí a areálů. (CzechInvest, 2017)

Další důležitý krok v regeneračním procesu je správné určení rozvojového potenciálu identifikovaných brownfieldů. Pro tento krok existuje spoustu různých postupů, jejichž základem jsou nejrůznější vstupní data. Jednou z možností je využívání přístupu k projektu CABERNET. Tento přístup je založen na ekonomické stránce brownfieldů (předpokládaná cena regenerace vůči budoucí hodnotě brownfieldu). (CABERNET, 2006)

7 Závěr

V rešeršní části byly vymezeny základní pojmy problematiky brownfieldů a zároveň byly vysvětleny související pojmy. Dále byly popsány některé z příčin vzniku brownfieldů, jejich typologie a také možnosti jejich regenerace.

Na území Žatecké oblasti bylo vybráno pět nejvíce společností viditelných a zájmových brownfieldů včetně všem dobře známého Dreherova pivovaru. Tyto lokality byly navštíveny, byl pořízen obrazový materiál a následně byly pro tyto brownfieldy zpracovány inventarizační karty s dílčí SWOT analýzou.

Pro Žatec jsou velice důležití soukromí investoři, jelikož jak již bylo vícekrát zmíněno, proces regenerace brownfieldů je ve většině případů velmi finančně a časově náročný a prostředky na realizaci mohou pocházet z více zdrojů. Proto jsou investice tekoucí ze soukromé sféry velmi důležitým prvkem v procesu obnovy.

Veřejný sektor má ovšem také funkci v tomto procesu. V první řadě by to měla být snaha přilákat investory jejichž pomoc je velmi žádoucí a vše usnadní. Dále by také měl fungovat jakýsi dohled nad konkrétními záměry investorů ze strany veřejného sektoru a pokusy usměrnit jejich komerční aktivity směrem k obecně prospěšným projektům. Další funkcí veřejného sektoru by měla být dostatečná informovanost jak odborníků, tak veřejnosti.

Dalším důležitým faktorem v procesu regenerace brownfieldů je mít vyřešené všechny vlastnické vztahy zájmových lokalit, jelikož tyto vztahy mohou v budoucnu představovat hlavní překážku.

Do celkového procesu vstupuje i veřejnost, jelikož celé dění se dotýká hlavně života místních obyvatel, kteří představují místní veřejné mínění. To je důvod, proč je zapotřebí spolupracovat s místními obyvateli při plánování rozvoje v obci a i během samotného procesu regenerace brownfieldů.

Navázat spolupráci během procesu regenerace je možné i z mnoha dalšími subjekty, jako například různé druhy neziskových organizací. Dalším subjektem mohou být i finanční

organizace nabízející úvěry. Do procesu se také zapojují realitní kanceláře, pojišťovny a firmy sanační a asanační.

Při důkladném terénním šetření bylo zjištěno, že město Žatec nemá vypracovanou žádnou vlastní verzi databáze brownfieldů. Pokud by se městu podařilo vlastní databázi brownfieldů vytvořit a pečlivě ji aktualizovat, aby data v ní obsažené měli správnou vypovídající hodnotu, mohla by tato databáze sloužit jako základní podklad pro rozhodování investora o investici do některého z brownfieldů ve městě Žatci, či jeho blízkém okolí.

Obecně lze tedy říci, že nejdůležitější podmínkou pro regeneraci brownfieldů jak ve městě Žatci, tak i jinde je navázání vztahů a spolupráce mezi různými subjekty a aktéry. Důležité je také aktivní zapojení veřejného sektoru. Spolupráce by se měla pyšnit dostatečnou komunikací a koordinací. K regeneraci brownfieldů je zapotřebí spousta finančních prostředků a nese s sebou spoustu rizik. Na druhé straně ovšem přináší zisk z úspěšně dokončené regenerace, zlepšení veřejného mínění místních obyvatel a také pomoc životnímu prostředí.

8 Zdroje

8.1 Odborná literatura

BERGATT JACKSON, J., A KOL., 2005: Brownfields snadno a lehce. Příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí. Institut pro udržitelný rozvoj sídel, Praha

BERGATT JACKSON, J., BERGATT W., VOTOČEK J., 2010: Metodika inventarizace Brownfieldů v úrovni ORP: Výstup projektu CENTRAL EUROPE Project 1CE014P4 COBRAMAN, Ústí nad Labem

CABERNET, 2006: Sustainable Brownfield Regeneration, CABERNET network report. University of Nottingham, Nottingham

DEPASS, M., 2006: Brownfields as a Tool for the Rejuvenation of Land and Community. Local Environment 11 (5). P. 601-606

DOLEŽELOVÁ, L., 2015: Zásady a flexibilita v urbanistickém projektu regenerace brownfieldu. České vysoké učení technické, Praha.

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

ERTEL, T., A KOL., 2013: Management revitalizace brownfieldů – Od vzdělání k praxi. Výstup projektu CENTRAL EUROPE Project 1CE014P4 COBRAMAN. Ústí nad Labem.

FERBER U., A KOL., 2006: Brownfields příručka, Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regenerací brownfields. Lifelong educational project on brownfields.

HURNÍKOVÁ J., 200ř: Brownfieldy a územní rozvoj. Urbanismus a územní rozvoj, 12.6: 3.

KADEŘÁBKOVÁ B., PIECHA M., 2009: Brownfields: Jak vznikají a co s nimi. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, Praha, 146 s. ISBN 978-80-7400-123-9

KRAUSOVÁ, M. *Z* dějin průmyslu v Žatci. V Žatci: Regionální muzeum K.A. Polánka, 2016. ISBN 978-80-88075-04-2.

LANGE, D., MCNEIL, S., 2004: Clean it and They will come? Defining successful brownfield development. Journal of urban planning and development 130 (2). P. 101-108.

SWARTJES, F. A., 2011: Dealing with contamined sites, Springer Netherlands. ISBN 978-90-481-9756-9

8.2 Dokumenty

MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU A AGENTURA CZECHINVEST (eds.), 2019: Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024

8.3 Internetové zdroje

CZECHINVEST, 2018: Národní databáze brownfieldů. Agentura na podporu podnikání a investic CzechInvest, (online) [cit. 2021-11-28] dostupné z: http://www.brownfieldy.eu/

ELEKTRONICKÝ DIGITÁLNÍ POVODŇOVÝ PORTÁL, 2017: Povodňový plán města Žatec, (online) [cit. 2021-12-18] dostupné z: https://www.edpp.cz/zate_charakteristika-zajmoveho-uzemi/

LANDSCHAFTSPARK, 2021: Visitor information, (online) [cit. 2021-11-13] dostupné z: https://www.landschaftspark.de/en/visitor-information/landscape-park/

MĚSTO ŽATEC, 2021: Historie města Žatec, (online) [cit. 2021-12-19] dostupné z: https://www.mesto-zatec.cz/mesto/historie/

MINDTOOLS CONTENT TEAM, 2021: SWOT Analysis, Understanding Your Business, Informing Your Strategy, Edinburgh (online) [cit. 2021-12-17] dostupné z: https://www.mindtools.com/pages/article/newTMC_05.htm

MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU, 2020: Brownfield Fond OP PIK, (online) [cit. 2021-12-22] dostupné z: https://www.mpo.cz/cz/podnikani/financni-nastroje/cmzrb/cmzrb-investicni-a-s/brownfield-fond-op-pik--257197/

MINISTESTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ, 2019: Brownfieldy: Skrytá příležitost pro česká města, Praha (online) [cit. 2021-12-15] dostupné z: https://www.dotaceeu.cz/cs/microsites/op-urbact-ii/novinky/brownfieldy-skryta-prilezitost-pro-ceska-mesta

ORANGE COUNTY REAL ESTATE SUCCESS, 2011: Brownfields, Greyfields, and Greenfields…How They Impact Your Community (online) [cit. 2021-11-29] dostupné z: https://blog.askangie.com/2011/05/15/brownfields-greyfields-and-greenfields%E2%80%A6how-they-impact-your-community/

REGIONÁLNÍ ROZVOJOVÁ AGENTURA ÚSTECKÉHO KRAJE a.s., © 2011: Analýza potřeb revitalizace ústeckého kraje (online) [cit. 2021.12.12], dostupné z: https://www.kr-ustecky.cz/assets/File.ashx?id_org=450018&id_dokumenty=1666987

ŠTĚPÁNIKOVÁ, V., ©2014: Brownfields, Fond mikroprojektů (online) [cit. 2021-11-30] dostupné z: http://mikroinovace.eu/wp-content/uploads/2014/07/8_Projekt_BF_komplet.pdf

TATE MODERN, 2021: History of Tate Modern (online) [cit. 2021-11-13] dostupné z: https://www.tate.org.uk/about-us/history-tate/history-tate-modern

ÚSTAV PRO EKOPOLITIKU, o. p. s., 2006: Revitalizace „brownfields“ v ČR, Praha (online) [cit. 2021-11-29] dostupné z: http://www.ekopolitika.cz/cs/brownfields/revitalizace-brownfields-v-cr.html

9 Seznamy

9.1 Seznam obrázků

Obrázek 1: Bývalý žatecký Dreherův pivovar
Obrázek 2: Greenfield
Obrázek 3: Bývalá věznice v Žatci
Obrázek 4: Blackfield ve městě Prypiat
Obrázek 5: Regenerace prvorepublikové budovy
Obrázek 6: Příklad revitalizace areálu Perla v Ústí nad Orlicí
Obrázek 7: Hydrická rekultivace jezera Most
Obrázek 8: Asanace Aglomerace v Ostravě
Obrázek 9: Kasárna Karlín, dočasné využití brownfieldu
Obrázek 10: Schéma spolupráce při financování obnovy
Obrázek 11: Katastrální území města Žatec
Obrázek 12: Výškové poměry města Žatec
Obrázek 13: Historické vyobrazení města Žatec
Obrázek 14: Posádkový dům armády
Obrázek 15: Bývalá věznice
Obrázek 16: Dreherův pivovar
Obrázek 17: Areál Čeradice
Obrázek 18: Fara Holedeček

9.2 Seznam grafů

Graf 1: Dle velikosti obce
Graf 2: Předchozí využití lokalit
Graf 3: Předchozí využití (plocha)
Graf 4: Ekologická zátěž
Graf 5: Dle druhu vlastnictví
Graf 6: Možnosti budoucího využití
Graf 7: Využití pozemků ve městě Žatec

9.3 Seznam inventarizačních karet

Inventarizační karta č.1 – Posádkový dům armády
Inventarizační karta č.2 – Bývalá věznice
Inventarizační karta č.3 – Dreherův pivovar
Inventarizační karta č.4 – Areál Čeradice
Inventarizační karta č.5 – Fara Holedeček

9.4 Seznam SWOT analýz

SWOT analýza č.1 – Posádkový dům armády
SWOT analýza č.2 – Bývalá věznice
SWOT analýza č.3 – Dreherův pivovar
SWOT analýza č.4 – Areál Čeradice
SWOT analýza č.5 – Fara Holedeček

9.5 Seznam použitých zkratek

MŽP – Ministerstvo životního prostředí
MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj
MPO – Ministerstvo průmyslu a obchodu
MF – Ministerstvo financí
SWOT – Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats