

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Zadávací katedra: Katedra krajinného managementu

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

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Řešení revitalizace konkrétních zvolených ploch brownfieldů

Vedoucí diplomové práce:

Ing. Jana Moravcová, Ph.D.

Autor:

Bc. Andrea Taterová

České Budějovice, 2018

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Fakulta zemědělská
Akademický rok: 2016/2017

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

Jméno a příjmení: **Bc. Andrea TATEROVÁ**
Osobní číslo: **Z16563**
Studijní program: **N4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Řešení revitalizace konkrétních zvolených ploch brownfieldů**
Zadávající katedra: **Katedra krajinného managementu**

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

Teoretická část.
Definice pojmu brownfield.
Rozdělení jednotlivých typů brownfieldů.
Příčiny vzniku brownfieldů.
Možnosti revitalizace jednotlivých typů brownfieldů.
Zapojení lokalit brownfieldů do procesu územního plánování.
Praktická část.
Výběr vhodné lokality brownfieldu .
Historie lokality a dřívějšího způsobu využití.
Zhodnocení důvodů, které vedly ke vzniku brownfieldu.
Popis brownfieldu z hlediska technické a dopravní infrastruktury.
Popis jednotlivých možností využití a rozbor podmínek.
Provedení studie proveditelnosti revitalizace brownfieldu.
Zhodnocení a výběr nejvhodnější varianty řešení plochy brownfieldu.
Zhodnocení finanční náročnosti revitalizace a možnosti využití dotačních titulů.

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


Seznam odborné literatury:

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


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

Datum zadání diplomové práce: **13. března 2017**

Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2018**


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

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentská 1688 370 05 České Budějovice


doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 13. března 2017

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

V Českých Budějovicích, dne 19. 4. 2018

.....

Bc. Andrea Taterová

Poděkování

Chtěla bych touto formou poděkovat vedoucí mé diplomové práce paní Ing. Janě Moravcové, Ph.D. za odborné rady, připomínky a ochotu. Dále bych chtěla poděkovat tajemníkovi města Mirovice panu Josefu Appelovi za poskytnuté materiály k předkládanému dílu a své rodině za podporu během celého studia.

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá problematikou jednoho zemědělského a dvou průmyslových brownfields. V teoretické části je vymezen pojem brownfield, kategorizace, příčiny vzniku, důsledky existence brownfields, revitalizace brownfields, dostupné finanční zdroje k opětovnému využití a také zapojení brownfields do procesu územního plánování. V praktické části jsou řešeny bývalý průmyslový areál Tesla, bývalý zemědělský areál Grana a bývalý průmyslový objekt Jitex. Brownfields jsou jednotlivě charakterizovány z historického hlediska a současného stavu. U každého brownfieldu je navržen možný způsob revitalizace. Ze tří návrhů je vybrán jeden nejvhodnější k uskutečnění a ten detailněji rozebrán z hlediska finanční náročnosti s možností využití veřejných zdrojů.

Klíčová slova

Brownfields, revitalizace, průmyslový, zemědělský, Mirovice

Abstract

This diploma thesis focuses on the issues concerning one specific agricultural and two industrial brownfields. The theoretical part defines the concept of a brownfield, its categorization, causes of occurrence, consequences of the existence of brownfields, the revitalization of brownfields, available financial resources for their re-use and also the involvement of brownfields in the process of spatial planning. In the analytical part, the former industrial complex Tesla, the former agricultural complex Grana and the former industrial premises of Jitex are thoroughly discussed. Each brownfield is described from the historical point of view and with respect to its state at the present time. A feasible way of revitalization is proposed for each brownfield. One of these three proposals is then selected as the best one for implementation and is analysed in detail with respect to its financial difficulty and the possibility of using public resources.

Key words

Brownfields, revitalization, industrial, agricultural, Mirovice

Obsah

1. Úvod.....	8
2. Literární rešerše	9
2.1. Vymezení pojmu brownfield.....	9
2.1.1. Brownfields, greenfields a blackfields.....	10
2.2. Kategorizace brownfields.....	11
2.3. Příčiny vzniku brownfields	15
2.4. Důsledky existence brownfields.....	17
2.5. Možnosti řešení a revitalizace brownfields	18
2.5.1. Důvody pro opětovné využití brownfields.....	19
2.5.2. Proces revitalizace.....	20
2.5.3. Alternativy nového využití brownfields.....	22
2.6. Brownfields v procesu územního plánování	23
2.7. Finanční zdroje v rámci brownfields.....	25
2.8. Národní strategie regenerace brownfieldů.....	26
3. Metodika	28
4. Výsledky	30
4.1. Vymezení základních charakteristik obce Mirovice	30
4.1.1. Přírodní poměry	31
4.1.2. Hydrologické poměry.....	32
4.1.3. Kulturně historický vývoj obce.....	33
4.1.4. Charakter osídlení, občanská, technická a dopravní vybavenost.....	35
4.2. SWOT analýza	37
4.3. Bývalý průmyslový areál Tesla	41
4.3.1. Návrh revitalizace bývalého průmyslového areálu Tesla	45
4.4. Bývalý zemědělský areál Grana	48
4.4.1. Návrh revitalizace bývalého zemědělského areálu Grana	54
4.5. Bývalý průmyslový objekt Jitex.....	57
4.5.1. Návrh revitalizace bývalého průmyslového objektu Jitex	59
4.6. Nejpravděpodobnější realizace navrhované revitalizace – areál Tesla	61
4.6.1. Finanční náročnost revitalizace areálu Tesla	63
4.6.2. Možnosti využití dotačních titulů pro zvolenou revitalizaci.....	66
5. Diskuze	68
6. Závěr	71
7. Použitá literatura a zdroje	72
8. Seznam tabulek a grafů.....	78
9. Seznam obrázků a map	79
10. Přílohy.....	80

1. Úvod

Člověk působí v krajině již několik století a zanechává za sebou výrazné stopy. S postupným nárůstem obyvatel a jejich potřebami se zvyšují i nároky na krajinu. Obhospodařuje se čím dál více území, rozrůstají se zastavěné plochy, a to na úkor tolik potřebné zemědělské půdy. Objekty, ale i areály a velké komplexy vznikají na zelených loukách, i když jsou k dispozici často desítky let opuštěné plochy tzv. brownfields. Vznik starých, opuštěných a nevyužívaných lokalit byl způsoben především restrukturalizací hospodářství. Pracovní síla se přesunula z primárního, zprvu do sekundárního a v poslední době do terciálního sektoru. Důsledkem toho byl vznik velkého množství průmyslových a zemědělských brownfieldů. I když je revitalizace brownfieldů dlouhodobý a finančně náročný proces, často představují jedinečnou příležitost pro rozvoj měst a obcí. Předcházet dalším případným vznikajícím brownfieldům lze díky správnému územnímu plánování a včasnému rozpoznání problematiky. Je nutné případný vznikající problém řešit v prvopočátcích a předcházet dalším škodám na objektu či v celém areálu (špatný technický stav budovy, ekologická zátěž).

Cílem diplomové práce je přiblížení problematiky brownfield, charakteristika brownfieldů v obci Mirovice, následná volba nevhodnější varianty pro uskutečnění revitalizace a vymezení její přibližné finanční náročnosti s možnostmi případného financování. Vybrané téma diplomové práce bylo zvoleno kvůli výskytu třech brownfieldů v lokalitě rodného bydliště autorky, kterým v posledních letech nebyla věnována pozornost, pomalu chátrají a nenacházejí své využití.

V teoretické části diplomové práce bude vymezen pojem brownfield. Následně bude uvedena kategorizace brownfields, příčiny vzniku brownfields a jejich důsledky. Definován bude samotný proces revitalizace, a možnosti financování tohoto procesu. Přiblíženo bude také modelové území, ve kterém se vybrané brownfields pro diplomovou práci nacházejí. V praktické části se práce bude věnovat charakteristice vybraných tří brownfieldů, a to dvěma průmyslovým a jednomu zemědělskému. Analyzovány budou jednotlivé budovy, jejich minulý způsob využití a současný technický stav. Pro každý brownfield bude navržen vhodný způsob revitalizace. Následně bude vybrána nevhodnější varianta pro uskutečnění revitalizace, vyčíslena její finanční náročnost a navrženy možnosti financování.

2. Literární rešerše

2.1. Vymezení pojmu brownfield

Na problematiku brownfields existují rozmanité názory a nespočet definic. Každá země vnímá pojem brownfield diferencovaně. I když je pojem brownfield formulován v mnoha publikacích a různě charakterizován odborníky na tuto problematiku, stále pro něj není vymezena jednotná definice. Z důvodu nemožnosti přesně definovat pojem brownfields se vytváří značná bariéra k jejich znovu užívání.

I když v mnoha zemích Evropy není definice brownfields zakotvena v legislativě, lze pojem brownfield definovat z urbanistického hlediska jako pozemky a budovy nacházející se v urbanizovaném území, které ztratily své původní využití nebo jsou v současné době nevyužívané.

Definice Evropské unie

Brownfields byly definovány v EU CABERNET projektu. CABERNET (The Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network) je evropská síť odborníků skládající se ze šesti pracovních skupin, které se snaží o soulad regenerací brownfieldů s principy trvale udržitelného rozvoje. Formulují 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 smysluplně využívány, mohou mít skutečné nebo domnělé problémy se znečištěním“* (Jackson, Votoček 2010).

Definice v České republice

V České republice dochází často k překladu původního anglického slova brownfield na „hnědá pole“. Autoři se přiklání spíše k původnímu názvu, jelikož dolovný překlad může být mnohdy zavádějící. Ferber a kol. (2006) definují brownfieldy jako opuštěné, nedostatečně využívané až prázdné území s možnou ekologickou zátěží. Je zde ztráta původního využití a trh nebyl schopen tyto budovy nebo areály uvést znovu k životu.

Dle Vojvodíková, Mihola (2012) jsou brownfieldy plochy ovlivněné dřívějším využitím této plochy a okolních pozemků, jsou opuštěné nebo nevyužívané, často kontaminované. Leží většinou v zastavěných územích a ke svému návratu k smysluplnému využití potřebují aktivní intervence.

Mezi brownfielddy řadí opuštěné areály dříve zaměřené na průmyslovou či zemědělskou výrobu, vojenské prostory a další prostory jako jsou rozlehlé haly, ale i nevyužívané letiště (Toušek, 2008). Mezi brownfielddy patří dle Hurníková (2009) dále plochy poničené těžbou nerostných surovin či skladováním odpadů, pusté nebo nevyužité železniční a jiné dopravní plochy, pusté nebo nevyužité objekty a areály občanské vybavenosti (př. nákupní střediska, školy, nemocnice, kulturní domy, stadiony aj.) i rezidenční lokality.

Brownfielddy na sebe váží značnou ekonomickou, ekologickou ale i psychickou zátěž. Spojovány bývají často s kriminalitou, bezdomovectvím, sociálně patologickými jevy a složitými majetkoprávními vztahy. Bez předchozí regenerace či revitalizace těchto ploch není myslitelné jejich další využití. Brownfielddy mohou představovat problém v rozvoji nejen obce či města, ale i celého regionu (Oudová, 2013). Problémy, které přesahují hranici samotné plochy mohou být – ztráta sociální soudržnosti (stěhování obyvatelstva do atraktivnějších čtvrtí, rozpad struktury obyvatelstva), snižování hodnoty blízkých nemovitostí nebo nebezpečí plynoucí z chátrajících budov (Vojvodíková, Míhola, 2012).

2.1.1. Brownfields, greenfields a blackfields

V průběhu 19. a 20. století dochází k rozvoji měst, který lze rozdělit do čtyř etap – urbanizace, suburbanizace, desurbanizace a reurbanizace. Urbanizace se vyznačuje vznikem a rychlým růstem velkých průmyslových celků a růstem v jádře města. Suburbanizace zaznamenává útlum těžkého průmyslu, odchod pracovních sil do terciéru a lehkého průmyslu. Městské jádro přestává být atraktivní a lidé se stěhují do okrajových částí. Ve fázi desurbanizace roste význam terciálního sektoru, podniky se stěhují do menších sídel. Velká města a jejich zázemí se dostávají do populační stagnace až ztráty. Protipólem desurbanizace je reurbanizace, která se snaží o znovuoživení městského jádra.

V současné době lze říci, že se nacházíme ve fázi postmoderní suburbanizace. Postmoderní suburbanizace se vyznačuje změnou způsobu života vyšších sociálních vrstev, preferuje se bydlení v rodinných domech a v důsledku toho ubývá zemědělské i lesní půdy. Obchodní a zábavní centra vznikají na zelené louce, tzv. greenfields (Oudová, 2013). Greenfields jsou pozemky, kde se nikdy neuskutečnila výstavba, jsou využívány pro zemědělské účely nebo se jedná čistě o přírodní plochy. Urbanizované

území se kvůli výstavbám na zelených loukách potýká s vyliďňováním a opuštěnými prostory (brownfields). Greenfields bývají navíc velmi častou překážkou pro regeneraci brownfieldů, a to z důvodu omezené připravenosti plochy v rámci brownfieldů. Brownfieldy jsou často potlačovány z důvodu svého umístění, nákladnosti řešení, finanční a časové náročnosti revitalizace či regenerace. Pro investora je výhodnější rychlejší a snadnější investiční akce v podobě výstavby na zelené louce (Jackson a kol., 2004).

V současné době je kladen značný důraz na udržitelný rozvoj měst i celých regionů. Brownfieldy mají být využívány k růstu vitality a efektivnosti městských center, ale hlavně k tlaku na omezení využívání atraktivních zemědělských pozemků – greenfields. S ohledem na předpoklady udržitelného rozvoje je nutné chránit zemědělskou půdu a omezit výstavbu na zelené louce (Dvořáková Líšková, Vojvodíková, Majstríková, 2016).

Pojem, který se v České republice používá relativně málo, ale souvisí s problematikou brownfields, jsou blackfields. Jedná se o lokality s vysokými hodnotami kontaminace půdy, podzemních a zároveň povrchových vod i dalších složek životního prostředí. Tyto kontaminující látky tvoří překážku k případnému dalšímu využívání území. Za zdroj znečištění území se považují těžba a zpracování nerostných surovin, průmyslová výroba, skladování a skládkování nebezpečných odpadů, doprava a aktivity související s vojenským využitím ploch. Problémem na sanaci těchto ploch jsou vysoké náklady, které se s přibývajícím roky stále zvyšují (Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., 2006).

2.2. Kategorizace brownfields

Brownfieldy lze rozčlenit dle jednotlivých kritérií mnoha způsoby. Hodnotit je lze na základě vymezení polohy, ve které se nacházejí (př. zda se sledovaný brownfield nachází v intravilánu či extravilánu), původu nebo podle míry ekologické zátěže. Dalším z hodnotících kritérií mohou být možnosti dalšího vývoje a podílu veřejných prostředků, které jsou nutné poskytnout pro nové využití brownfieldů (Dvořáková Líšková, Vojvodíková, Majstríková, 2016), hledisko ekonomické atraktivity či hodnocení podle záměru na regeneraci.

Brownfieldy lze nalézt v mnoha různých územích a lokalitách, proto se klasifikují na základě jejich polohy. Nacházejí se v zastavěných územích měst, a to buď v centrální části (př. opuštěné kancelářské budovy, průmyslové podniky, železniční

pozemky) nebo ve větší vzdálenosti od městských center (př. průmyslové areály, obytné brownfieldy). Dále se mohou vyskytovat v příměstských zónách, menších obcích (př. kulturní domy, velkoprodejny, zemědělské objekty) či mimo urbanizované území (př. armádní brownfieldy).

Dle Kadeřábková (2009) lze brownfieldy vymezit podle hlediska původu vzniku a z hlediska ekonomické atraktivity v České republice. V první kategorii jsou zahrnuty nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném území, které vznikly kvůli transformaci českého průmyslu z těžkého na spotřební zboží a na automobilový průmysl. Nevyužívané administrativní objekty ve vnitřních zónách měst vznikly především z důvodu nedostatku financí obcí, ale rovněž kvůli změnám strukturního a funkčního uspořádání intravilánu. Nevyužívané objekty Českých drah a Správy dopravní cesty jsou speciální kategorií dodnes plně nezinventarizovanou. Kvůli nedostatku financí a dlouhodobému nezájmu jsou tyto budovy ve velmi špatném stavu a často předem určeny k demolici. Nevyužívané objekty ozbrojených složek byly opuštěny kvůli odchodu sovětských vojsk v 80. letech a později i Armády ČR nebo ozbrojených složek Ministerstva vnitra a Celní služby. Nevyužívané zemědělské objekty začaly vznikat po roce 1989, a to kvůli privatizacím půdy a regulaci produkce jednotlivých komodit. Pozůstatky ukončené důlní činnosti těžby nerostných surovin jsou velmi složité na obnovu z hlediska času. Navíc je u tohoto typu brownfieldů zapotřebí velké množství financí a nezbytná dlouhodobá perioda přírodních procesů. Dvořáková Líšková, Vojvodíková, Majstríková (2016) do kategorie vymezení dle původu zařazují navíc obytné brownfieldy (popř. sociální), které jsou spojeny s úbytkem nebo stěhováním obyvatelstva především za prací a kvalitnějším bydlením. V druhé kategorii hodnotí Kadeřábková (2009) brownfieldy z hlediska ekonomické atraktivity v ČR. Klasifikuje projekty s nulovou bilancí. O tento typ brownfieldů se díky dobré lokalizaci postará sám trh a investice z veřejných financí není víceméně nutná. Anglická literatura označuje tento typ projektů jako „whitefields“. Projekty s mírnou podporou už nemají tak atraktivní lokalizaci, jako projekty předchozí a je zde již nutná veřejná podpora, která se využívá k pokrytí nákladové mezery projektu. Poměr mezi veřejnými a soukromými prostředky je ideálně 1:5 a více. Jiným indikátorem může být rovněž počet nově vytvořených pracovních míst. Projekty s mírnou podporou mohou být označovány jako „greyfields“. Nekomerční projekty směřují především k sociálním cílům a k ochraně životního prostředí. Vyžadují vyšší intervenci veřejných prostředků, ideálně 1:1 až 1:4. U těchto projektů lze využít grantů

ze strukturálních fondů. Nebezpečné projekty se zabývají objekty v havarijním stavu, které jsou často odsouzeny k odstranění z prostředků daňových poplatníků. V rámci ostatních projektů se může jednat o brownfieldy v nekomerčních oblastech. Tyto pozemky nenacházejí dlouhodobě funkční využití a na základě vytvoření speciálního programu mohou být v budoucnu navráceny do nezastavěných ploch s přírodním charakterem.

Důležitou záležitostí je pohled na brownfieldy z hlediska bezpečnosti a ekologického dopadu na území. Rozlišují se brownfieldy bez ekologické zátěže, kde nebyl na základě průzkumu zjištěn nadlimitní obsah kontaminujících látek. Tyto brownfieldy jsou atraktivní pro soukromý sektor a vhodné pro případné další využití. Brownfieldy s předpokládanou ekologickou zátěží nemají provedený průzkum na kontaminující látky, ale předpokládá se, že hodnoty nebezpečných látek zde budou vysoké (př. u dříve využívaných objektů k průmyslové výrobě, těžbě, zemědělství). Třetí kategorií jsou brownfieldy s existující ekologickou zátěží, u kterých byla tato skutečnost prokázána průzkumem (Dvořáková Líšková, Vojvodíková, Majstríková, 2016).

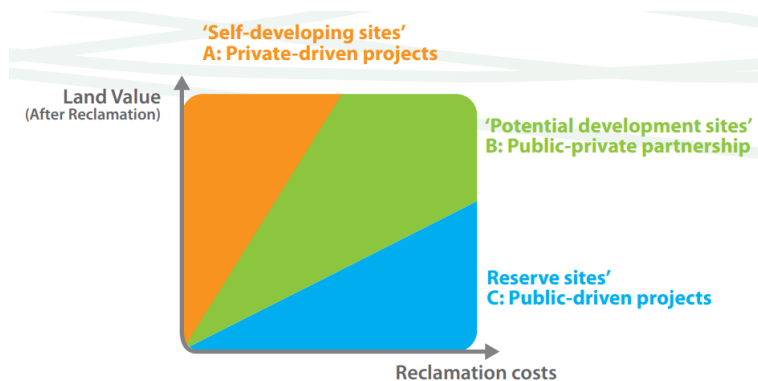
Podle záměru na regeneraci brownfieldů lze rozdělit programové segmenty na tržní, sociální a ekologické. Tržní intervence jsou efektivní jen za podmínky dobré lokalizace brownfieldu a pokud má trh vzrůstající tendenci. Intervence zde probíhají za účelem ekonomické maximalizace a maximalizace hodnot realitního majetku. Podnětem pro privátní investici je veřejná podpora neboli pákový efekt (poměr veřejné a privátní investice bývá 1:5 až 1:10 a více). Sociální intervence fungují jen v případě adaptace obcí, občanů a jinými složkami partnerství. Záměrem je „ozdravení“ území a řeší širší hodnotovou problematiku. Poměr veřejné a privátní investice bývá 1:1 až 1:4. Ekologické intervence probíhají za účelem regenerace území. Odstraňují se díky nim ekologické zátěže. Pákový efekt se v tomto případě používá spíše výjimečně, a to v typickém rozsahu 0 až 1:1. Programové intervence vychází ze záměru konkrétního účelu. Využívají se prostředky aktuálně nabízené otevřeným programem veřejné podpory (Vráblík, 2009).

A-B-C Model

Možnosti dalšího vývoje a podíl veřejných prostředků, který je nutný pro nové využití brownfields byly kategorizovány v projektu multidisciplinární síť CABERNET. V projektu byly jednotlivé brownfieldy rozděleny do třech skupin.

K projektu byl vytvořen jednoduchý graf znázorňující na ose X náklady na regeneraci (množství překážek) a na ose Y atraktivitu lokality (množství výhod).

Obrázek č. 1: The A-B-C Model



Zdroj: CABERNET Coordination Team, 2006

Kategorie „A“ (samostatně se rozvíjející lokality, soukromé projekty) zahrnuje brownfielddy nacházející se v dobré lokalitě, s vypořádanými majetkoprávními vztahy a s minimem problémů (kontaminace, omezení v rámci územního plánování). Soukromý trh tuto kategorii brownfielddů absorbuje sám. Podpora ze strany veřejných financí je zde minimální, a to v podobě koordinační (př. legislativa) a propagační role. Kategorie „B“ (potencionálně se rozvíjející lokality, partnerství veřejného a soukromého sektoru) zahrnuje brownfielddy vyznačující se jak určitým množstvím problémů, tak určitým množstvím atraktivity. Vyžadují veřejnou podporu (nejlépe neinvestiční), která by nastartovala investici ze soukromého kapitálu (investiční projekt). Zásadní myšlenkou této kategorie je, jak nejvýhodněji přeměnit brownfield z kategorie „B“ na kategorii „A“. Za této podmínky se o transformovaný brownfield postará trh sám. Důležitá je zde podpora ze strany místní, ale i regionální samosprávy. Kategorie „C“ (rezervní lokality, veřejné projekty) zahrnuje brownfielddy špatně dostupné, u kterých se nepředpokládá dlouhodobější komerční využití. Existuje u nich riziko nenávratnosti investice, nemají o ně zájem noví uživatelé a celkový rozvoj u nich není v daném čase možný. Mohou však v budoucnu představovat potencionální rozvoj obce. Vhodné je za pomoci veřejných prostředků přeměnit brownfield z kategorie „C“ alespoň na kategorii „B“, podmínkou však je silný společenský důvod. Mimo A-B-C model je navíc uváděna kategorie „D“ představující brownfielddy s určitými riziky. Brownfielddy v této kategorii mohou ohrožovat lidské zdraví a životní prostředí. Vzniká zde riziko zřícení objektu, kontaminace podzemní nebo pozemní

vody. Do této kategorie se mohou řadit rovněž brownfieldy, které narušují esteticky krajinný ráz obce nebo brzdí její ekonomický rozvoj. Rizika takovýchto brownfieldů bývají nejčastěji odstraňována z veřejné podpory (Jackson, 2011).

Rozčlenění brownfieldů do jednotlivých kategorií nemusí být vždy pevné. Situace se v průběhu času mění a kategorizace závisí na mnoha důležitých faktorech, jako je situace na trhu, aktivita veřejného sektoru, postup samosprávy a vlády, legislativa, postoje vlastníků a mnoho dalších. Záleží rovněž na pohledu odborníka provádějící danou kategorizaci (Jackson, Votoček, 2010).

2.3. Příčiny vzniku brownfields

Vliv na středoevropskou krajinu měla od 70. let 20. století restrukturalizace ekonomiky. Nejen že byla krajina poznamenána velkoplošným hospodařením na zemědělské půdě, ale velké změny se týkaly především regionů, kde byl koncentrován těžký průmysl a něj orientován veškerý život obyvatel. Při potlačení těžkého průmyslu a kolektivního hospodaření došlo v krajině k velkým změnám, a to nejen v její kompozici. Sociální, ekonomická a politická situace se promítla do funkční struktury krajiny a jejím vnějším projevem se staly opuštěné budovy i areály (Kolejka, 2006). Důsledkem změn socio-ekonomické struktury je přesun pracovních sil z primární (zemědělství, lesnictví, rybolov) zprvu do sekundární (průmysl, stavebnictví) a v současné době do terciální (obchod, služby) sféry národního hospodářství (Gremlica, Štípková, Novák, 2003).

V České republice se problematika brownfields začíná objevovat po revolučním roce 1989. Minulý socialistický režim zanechal v krajině mnohé brownfieldy. Rozsáhlé zastavěné plochy vznikaly z několika důvodů. Při výstavbě se neuvažovalo o ceně půdy. Suroviny a výroba byly usměrňovány na základě příkazů, plánů a kvót. Podniky neměly zodpovědnost za prostorové a finanční nedostatky dnes předimenzované výstavby. Po rozšíření průmyslových zón přichází rozsáhlá výstavba socialistických sídlišť, která v současné době bývají vysídlována kvůli nízké atraktivitě. Po roce 1989 dochází k transformaci ekonomiky z centrálně plánované na tržní. V rámci privatizačního procesu došlo k degradaci vlastnických vztahů a rozdrobení majetku, který se už nedokázal samostatně efektivně rozvíjet.

Kvůli změně orientace českého průmyslu z těžkého na automobilový, produkci spotřebního zboží, informační a komunikační techniky vzniklo velké množství průmyslových brownfields. Po rozpadu kolektivního družstevnictví a kvůli nedostatku

financí k rekonstrukcím hospodářských budov a do inovací mechanizačních prostředků, vzniklo mnoho zemědělských brownfields. V důsledku nedostatku financí, vybydlených prostor a rychlých změn strukturálního a funkčního uspořádání města vznikly v jeho vnitřních zónách chátrající administrativní objekty. V důsledku redukce ozbrojených sil (odchodu sovětských vojsk a rušení vojenských posádek Armády ČR) vznikly vojenské brownfields. Kvůli stěhování obyvatelstva, změnám ve vzdělávacím systému a zdravotním, sportovním, kulturním zabezpečení vznikly institucionální, kulturní i rekreační brownfields (Ferber a kol. 2006).

Opouštění budov, areálů a neatraktivních sídlišť bylo umocněno fází suburbanizace, kdy probíhá přesun obyvatelstva do příměstských oblastí za účelem výstavby rodinných domů a přítomnosti klidné lokality. Ve městech mohou vznikat rozsáhlé deprimující zóny, jejichž součástí jsou areály brownfieldů. LUDA (Large Urban Distressed Areas) projekt formuluje příčiny vzniku těchto zón v podobě vnějších a vnitřních činitelů (Tab. č. 1). Za zásadní problém považuje globalizaci způsobující stěhování firem za levnou pracovní silou. Důsledek toho je vysoká nezaměstnanost a opuštěné lokality.

Tabulka č. 1: Důvody vzniku deprimujících zón

VNĚJŠÍ	VNITŘNÍ
Globální ekonomická restrukturalizace	Změna počtu místního obyvatelstva
Odvětvová vládní politika, nedostatečná sociální politika	Změna demografického a sociálního složení obyvatelstva
Sociokulturní transformace, rasová diskriminace	Úroveň sociálního kapitálu
Politická a ideologická transformace	Místní hospodářský rozvoj (uzavření velké firmy)
Absence plánovacího postoje k případnému problému	Služby a jejich efektivita

Zdroj: LUDA E-Compendium (2005); autorovo zpracování

Doležalová (2015) považuje za hlavní příčinu vzniku brownfieldů socioekonomické změny. Jmenovitě uvádí změny a modernizaci výrobních procesů, vývoj technologií, doprava a distribuce zboží, ceny surovin, změny vojenských strategií a přeměny ve strategiích lokalizací podniků a investic. Nepřímý vliv na vznik brownfieldů mohou mít politické převraty, technické vynálezy, změna životního stylu a hodnot společnosti.

Předcházet dalším případným vznikajícím brownfieldům lze díky správnému územnímu plánování, a to na základě omezení výstavby na zelené louce, podpoře využití brownfieldů a včasnému rozpoznání problematiky. Je nutné případný vznikající problém řešit v prvopočátcích a předcházet dalším škodám na objektu či v celém areálu (špatný technický stav budovy, ekologická zátěž).

2.4. Důsledky existence brownfields

Důsledky existence brownfieldu v dané lokalitě mohou být různě závažné. Záleží, v jaké fázi je určitý problém podchycen. Důsledky lze rozlišovat například na přímé, kde se jedná o zvýšení nezaměstnanosti v dané lokalitě, degradace prostředí, pokles cen nemovitostí v okolí brownfieldu nebo koncentrace sociálně nepřizpůsobivých skupin obyvatel. Dále pak na nepřímé, což se týká odlivu investic, stěhování obyvatel za atraktivnějším prostředím, pokles obslužnosti.

Kadeřábková (2009) definuje okruhy problémů způsobené v důsledku existence brownfieldu:

- a) Ekonomické – Daná lokalita přestala být atraktivní pro investory i obyvatelstvo a zároveň pro návštěvníky. Zhoršuje se podnikatelské klima.
- b) Finanční – Při vzniku brownfieldu dochází v území k poklesu daňové vytíženosti a ke ztrátě daňové základny. Klesají výnosy z místních poplatků a vzniká zde riziko schopnosti financovat veřejné statky. Pokles lze zaznamenat i v případných mimořádných příjmech, jako jsou např. sponzorské dary.
- c) Územní – Okolí brownfieldu je silně deprimováno, a tak dochází k podpoře výstavby na zelené louce.
- d) Ekologické – Při ztrátě využití daného objektu či areálu se objevuje riziko znečištění horninového prostředí, podzemních a povrchových vod či případná kontaminace technické infrastruktury. Prohlubují se ekologické škody.
- e) Sociální aspekty – V důsledku zvýšení nezaměstnanosti se zároveň zvýší potřeba sociálních dávek. Prostředí je sociálně degradováno a zvyšuje se kriminalita.

Riziko hrozeb je v případě brownfields poměrně vysoké. U brownfieldů mají rozhodující význam věcné hrozby, které specifikuje Antušák (2009) a dále je dělí na naturogenní (přírodní); antropogenní; sociální, společenské, ekonomické.

Vítková (2015) považuje pro brownfields relevantní antropogenní a sociální, společenské a ekonomické hrozby. V případě antropogenních hrozeb jsou to rizika kontaminace, vznik černých skládek, požáry nebo havárie.

Dlouhodobé působení negativního vlivu dává za vznik degradaci ekonomické a sociální struktury lokality. Kromě vyjmenovaných okruhů problémů je za důsledek považována i sociálně psychologická rovina vytvářející charakter místa. Řešením důsledků brownfieldů se zabývá regionální rozvoj na místní úrovni, v případě rozsáhlejších komplexů na národní úrovni (Kadeřábková 2009).

2.5. Možnosti řešení a revitalizace brownfields

Brownfields a jejich opětovné využití je řešeno zhruba od 60. let 20. století. Jejich obnova je propojena se strategickým, územním i krajinným plánováním. Jedná se o komplexní, časově náročný a složitý problém. Brownfields brzdí rozvoj a hospodářský růst měst a obcí. Mohou způsobovat negativní socioekonomické i ekologické problémy ve svém blízkém okolí.

Řešení brownfields je vyjádřeno v mnoha politikách a strategiích. Veřejné orgány se této problematice věnují na státní, regionální i místní úrovni. O využití procesů revitalizací a regenerací brownfields mají zájem ministerstva, především Ministerstvo životního prostředí (MŽP), Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO), Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) i agentura CzechInvest. Dále do problematiky procesu regenerace či revitalizace vstupují investoři a uživatelé, kteří mají v území své zájmy (Vráblík, 2009).

Za zásadní problém je považována preference společnosti a investorů o zábor krajiny s přírodním charakterem před narušenou složitě obnovitelnou krajinou. Výrazné jsou rovněž náklady na obnovu, které často překračují reálné finanční možnosti vlastníků. V České republice je pro podporu regenerace a revitalizace těchto nevyužitých ploch nutná veřejná iniciativa. Zásadní jsou veřejné zásahy v případě obnovy degradovaných území se sociálními a ekologickými problémy (MŽP, 2007).

Opětovné využití brownfieldu lze realizovat na základě několika možností – regenerace, revitalizace, dočasné využití nebo naturalizace. V případě brownfieldů se nejčastěji setkáváme s regenerací a revitalizací. Regenerace stavebně obnovuje a udržuje vybrané území. Snaží se funkčně začlenit regenerovanou plochu do městského organismu a vyvarovat se nevhodnému způsobu využití. Při revitalizaci

se obnovují, ožívují poškozené, nefunkční entity. V kulturní krajině se obnovuje návaznost na přírodní složky (Ferber a kol., 2006). V tabulce č. 2 jsou vyjmenovány kroky, které se v dané možnosti realizují. V rámci opětovného využití se zohledňuje kategorie brownfieldu (A, B, C, případně D), lokalizace brownfieldu a podmínky realitního trhu.

Tabulka č. 2: Možné varianty opětovného využití brownfields

REGENERÁCE	REVITALIZACE	DOČASNÉ VYUŽITÍ	NATURALIZACE
Demolice	Demolice	Částečná demolice	Demolice v rizikových strukturách
Odstranění enviromentálního poškození	Odstranění enviromentálního poškození	Drobné úpravy a údržba	Limitované odstranění enviromentálního poškození
Obnova	Obnova	Změna využití	Zatravnění
Rekonstrukce	Rekonstrukce	Prospěšné využití	
Opravy a údržba	Opravy a údržba		
Změna využití	Změna využití		
Prospěšné využití	Prospěšné využití		
Nová výstavba			

Zdroj: Petříková, Vojvodíková a kol. (2013); autorovo zpracování

Jednotlivé možné varianty využití brownfieldů mají rozdílné výsledky. V případě regenerace vznikají zrekonstruované nemovitosti. Objekt či areál získává nový vzhled a využití. Při revitalizaci dochází k znovuoživení existující nemovitosti. Objekt či areál získává rovněž nový vzhled a využití. U dočasného využití se zachovává až na případné menší změny současný stav. Chrání se hodnoty do nalezení možné varianty nového využití. V případě naturalizace se má za cíl návrat k přírodě (Petříková, Vojvodíková a kol., 2013).

2.5.1. Důvody pro opětovné využití brownfields

Na opětovné využití brownfields je kladen čím dál tím větší důraz, a to nejen z důvodu zvyšujícího se enviromentálního povědomí, ale i ekonomické realizovatelnosti a atraktivnosti regenerace či revitalizace. Hnací motivy regenerace brownfieldů vyzdvihuje A-B-C model (detailněji popsán v kapitole 2.2.). Napomáhá k určení vhodných strategií a potřebných intervencí na obnovu různých typů

brownfieldů. Kromě environmentálních a ekonomických aspektů hrají důležitou roli při úspěšnosti projektů revitalizace i sociální a kulturní aspekty. Problémem je zachování místního kulturního dědictví a paměti místa. Je tedy důležité přistupovat k revitalizaci a regeneraci tak, aby byly zachovány stopy historie v urbánním i rurálním prostředí ve spojení s novým využitím (Petříková, 2011).

Revitalizace brownfields jsou důvodné a v případě dobrého provedení užitečné pro širokou veřejnost. Dochází k vyšší soudržnosti obce. Efektivní a dlouhodobé využití plochy v urbanizovaném území omezí prostorový růst obce a zredukuje se zbytečný zábor nových půd (tzv. greenfields). S tím souvisí i využívání těchto nezastavěných ploch k environmentálně šetrnějším způsobům jako je zemědělství, lesnictví a rekreace. V případě sanace staré ekologické zátěže se zlepšují složky životního prostředí. V procesu „vyčištění“ ploch na území obce dochází k rozšiřování veřejné zeleně. Uvolňuje se prostor pro nové investice, ale i objekty pro potřeby obce. S příchodem strategického investora do podnikatelského sektoru se vytvářejí nová pracovní místa a klesá nezaměstnanost. Okolí zrevitalizovaného brownfieldu se stává hodnotnějším a celkově zlepšuje estetický vzhled obce. Rostou daňové výnosy obce a zvyšuje se kvalita života občanů obce (Gremlica, Štípková, Novák, 2003). Revitalizace však obnáší i nevýhody procesů. V současné době je to především jejich nákladnost. Přípravná fáze revitalizace je považována za zdlouhavou, a to kvůli složitým majetkoprávním vztahům, rozsahu sanací starých ekologických zátěží, demolici či rekonstrukci objektů (Mansfeldová, 2012).

2.5.2. Proces revitalizace

Kvůli různorodosti interpretace pojmu brownfield a existenci mnoha typů brownfields se stává proces revitalizace velmi individuální. Nezáleží jen na specifickém problému, ale zároveň i na specifické rámcové situaci procesu revitalizace doprovázející další rozvoj v území. I tak lze proces revitalizace definovat v jednotlivých fázích. Ne každý proces revitalizace však musí sledovat celou strukturu fází stejným způsobem (Ferber a kol. 2006). Dle Petříková, Vojvodíková (2013) lze proces revitalizace rozdělit do osmi fází:

Fáze benchmarkingu stanovuje porovnávací kritéria a hodnoty. Nejprve jsou analyzovány problémy a potenciál na základě diagnózy (SWOT analýza, problémy environmentálního a sociálního charakteru). Dále je v této fázi prováděna analýza

vlastníků a formulace rámce pro spolupráci. V této fázi se definují vnější hranice sledovaného brownfieldu a jeho funkční pozice v krajině. Rovněž se analyzuje současná situace a identifikují se problémy vyskytující se v daném území. Jelikož je proces revitalizace brownfieldu komplexní problém, je důležité uskutečnit detailní průzkum.

Fáze tvorby vizí analyzuje cíle a alternativy pro potencionální využití brownfieldu. Zároveň se vypracovávají možné scénáře v souladu se specifickými problémy brownfieldů, které byly definovány v předchozí fázi.

Fáze predikce se dělí dále na kroky *plánování* a *programování*. V rámci plánování se připravují plány a probíhá zde snaha o sladění zájmů (cílů, vymezení priorit, příprava strategie). Důležitá je souhra fáze tvorby vizí a krokem plánování ve fázi predikce k dosažení přesnějších rozhodnutí o budoucích scénářích a odpovědných strategiích. Důležitá je v tomto kroku angažovanost a spojení cílů současných a potencionálních vlastníků. Programování má za úkol specifikaci programu a následné zprostředkování (definování činností, prostředků, předpokladů, vstupů).

Implementační fáze realizuje navržená opatření, programové činnosti. Uvádí činnosti do vzájemného souladu.

Fáze monitorování a úpravy se skládá ze tří kroků. *Monitoring realizace programu* zkoumá a hodnotí proces implementace (do jaké míry byl projekt revitalizace účinný). *Monitoring trvale udržitelného rozvoje* posuzuje udržitelnost rozvoje v okolí brownfieldu a zaměřuje se na dlouhodobé zkoumání procesů urbanistického rozvoje. V posledním kroku probíhá *úprava strategií* vzhledem k výsledkům monitoringu.

Hlavními problémy při procesu revitalizace jsou vlastnické poměry, limity využití území, existence starých ekologických zátěží, ale i časová a finanční náročnost projektu revitalizace. Vlastnické poměry jsou často komplikované v případě soukromého vlastnictví, především má-li vlastník s pozemky jiný záměr. Omezení s plánovaným budoucím využitím brownfieldu může vycházet i ze stanovených limitů v území. Jedná se především o limity v podobě ochrany území (oblasti s památkovou ochranou, velkoplošná chráněná území, záplavové území). Ekologické zátěže vyskytující se na území některých průmyslových brownfields pak prodražují proces revitalizace (Regionální rozvojová agentura Ústeckého kraje, a.s., 2011).

2.5.3. Alternativy nového využití brownfields

Nové využití brownfieldu se realizuje nejen na základě objektivního zhodnocení potřeb, ale i na základě reálných možností daných rozpočtem obce, existencí strategického investora či dodatečnými finančními prostředky ze strany státu nebo zahraničí. Obec, ve který se sledovaný brownfield nachází, si pak volí postup revitalizačního procesu. Po strukturálních a funkčních změnách urbanizovaného území získávají brownfieldy často úplně jiné využití, než bylo jejich původní.

CLARINET (2002) definuje čtyři faktory, které jsou zásadní pro úspěšnou revitalizaci brownfieldu. Jedná se o připravenost místa, ekonomická životaschopnost, budoucí využití a právní rámec. Připravenost místa se vyznačuje tím, jak moc je území zbaveno negativních vlivů, které překážejí k následnému rozvoji a novému využití. Ekonomická životaschopnost se nejčastěji vypočítává pomocí metody cost and benefit (analýza nákladů a užitků, výhodnost stanoveného návrhu). Existuje zde však riziko chybného určení. Budoucí využití je snadno realizovatelné s využitím stávajících podmínek. Je důležité dbát na dané předpisy v konkrétní lokalitě a respektovat právní rámec.

U plošně rozsáhlejších areálů brownfieldů (velké průmyslové areály, uzavřené skládky odpadů, plochy narušené těžbou nerostných surovin) se sanují staré ekologické zátěže, odstraňují či rekonstruují budovy a stabilizují se pozemky. Nové využití tyto brownfieldy nacházejí v přeměně na oblasti s rekreačními funkcemi (parky, golfové hřiště). Jedná se o velmi finančně náročné projekty. Jako příklad revitalizace ve světě lze uvést Wildcat Golf Club v Houstonu v Texasu.

Historické industriální stavby lze restaurovat k novému funkčnímu využití jako veřejné kulturní zařízení. Sloužit by mohly jako místo pro divadelní představení, koncerty či výstavy. V České republice rekonstrukce takových objektů doprovázejí výstavby nákupních a zábavných center. Jako příklad revitalizace ve světě lze uvést bývalou elektrárnu Bankside Power Station na místo, ve které vznikly výstavní prostory pro nové Tate Gallery v Londýně v Anglii. Tento typ brownfieldu lze rovněž přeměnit na lukrativní ubytovací zařízení. Jako příklad revitalizace ve světě lze uvést bývalé budovy uhelných skladů, kdy v Hamburku vznikl první „loftový“ hotel (vestavěný v dřívě průmyslové budově). Historické industriální brownfieldy mohou být po rekonstrukci určeny také jako komplex soukromých bytů, ateliérů a klubových zařízení. Bývalé objekty továren, dílen, mlýnů a jiných technických zařízení bývají

rekonstruovány v tzv. „lofts“. Po úspěšné revitalizaci vznikají komplexy bytů, menší kulturní centra, kluby a ateliéry (revitalizace bývalých plynojemů ve Vídni na komplex bytů, klubů a studentských kolejí). Nebo objekty s lukrativními velkoplošnými byty, velké ateliéry (mezonetové byty v Praze 4, Loft Nuselský mlýn).

Panelové domy dříve sloužící k ubytování vojáků a jejich rodinných příslušníků lze revitalizovat a zrekonstruovat na obecní byty či administrativní objekty (Olomouc, Fakulta tělesné kultury Univerzity Palackého).

Pro zachování principů trvale udržitelného rozvoje by mělo být maximální množství dříve zastavěného a poničeného území navráceno k zemědělským, lesnickým a rekreačním účelům (Gremlica, Štípková, Novák, 2003).

2.6. Brownfields v procesu územního plánování

Mezi územním plánováním, principy ekonomiky využití území a realitním trhem existuje stále nedostatečná provázanost. Doposud nebyla rozpoznána hodnota využití území v podobě brownfieldů a česká legislativa se formulací tohoto pojmu vyhýbá (Jackson a kolektiv 2004).

V České republice je systém územního plánování vymezen ve Stavebním zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Regionální plánování je zakotveno především v zákoně č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje. Územní plánování má za cíl vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Je důležité vytvářet soulad mezi příznivým životním prostředím a hospodářským růstem.

Stavební zákon se vymezení pojmu brownfield přímo nevěnuje. Považuje však územní plánování jako nástroj k určení podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Jedním z úkolů územního plánování je stanovení podmínek pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení, rozvoj rekreace a cestovního ruchu (Zákon č. 183/2006 Sb., novela č. 225/2017 Sb.).

V Politice územního rozvoje se stanovují republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. V těchto republikových prioritách jsou zahrnuty i brownfieldy. Je zde kladen důraz na využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně nakládat se zastavěným územím (sanovat a revitalizovat) a chránit nezastavěné území (zemědělskou a lesní půdu). Za cíl se má účelné využívání

a uspořádání území s úspornými nároky na veřejné rozpočty na dopravu a energie a omezení negativních důsledků suburbanizace (PÚR, 2015). Rovněž se mezi prioritami územního plánování v územně plánovacích podkladech objevuje nutnost omezení výstavby na zelené louce jako upřednostnění přestavbových ploch (Hořická, 2010).

Při tvorbě územního plánu se využívají územně analytické podklady, ve kterých se uvádí evidence ploch tvořící potenciál pro budoucí využití, ale v současné době jsou opuštěné a nevyužívané. Obsah územně analytických podkladů, územně plánovací dokumentace, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj a evidenci územně plánovací činnosti upravuje Vyhláška 500/2006 Sb., s pozdější změnou 458/2012 Sb. Jevy (informační vrstva, může samostatně existovat v GIS) v územně plánovacích podkladech s charakterem brownfieldu požaduje evidovat právě zmiňovaná vyhláška. Jedná se především o Jev 4 charakterizující plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území. Dále jsou to Jev 64 staré zátěže a kontaminované plochy, a spíše doplňkové Jev 14 architektonicky cenná stavba či soubor (industriální památky) a Jev 666 odval, výsypka, odkaliště či halda (Dvořáková Líšková, Vojvodíková, Majstríková 2016).

Samotný územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území, uspořádání krajiny a veřejné infrastruktury na úrovni obce. Vymezuje zastavěné území a zastavitelné plochy, ale také plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a stanovuje podmínky jejich využití. Každý záměr je posuzován na základě existujícího územního plánu obce, který je závazný pro územní rozvoj. Navzdory existenci brownfields, obce ve svých územních plánech stále vymezují nové plochy pro výstavbu na zelené louce a nadhodnocují své růstové potřeby. Kvůli tomu se situace brownfields zhoršuje a vznikají stále nové opuštěné plochy a prostory (Hurníková 2009).

Výskyt a analýza brownfields na úrovni obcí není nijak obzvlášť řešena. Právě obec by se však měla účinně a viditelně podílet na jejich řešení. Brownfieldy však mohou přinést vylepšení ekonomie uvnitř území, pokud se je podaří efektivně oživit. Nemusí být pro obce pouze hrozbou. Mohou být příležitostí, a to díky pouhé změně využití území. Dokáží tak přilákat nové investory, přinést daňové příjmy, nová pracovní místa nebo potřebnou veřejnou zeleň. Brownfieldy mohou pro obce představovat významnou územní rezervu odstraňující případné nedostatky v současném vybavení obce (rozšíření veřejných či zelených prostranství).

Pro obce je zásadní promyslet dlouhodobý rozvoj brownfieldů s výhodným využitím těchto ploch (Jackson a kolektiv 2004). Jedním z nástrojů, kterým lze sledované území ovlivnit, je vypracovaná koncepce budoucího rozvoje a následně územní plán obce. Díky tomu lze regulovat pokračující suburbanizaci (Pixová, 2014).

2.7. Finanční zdroje v rámci brownfields

Revitalizace brownfields je finančně náročná záležitost. Podpora znovuvyužití brownfieldů obvykle přichází z různých zdrojů v různých fázích revitalizačního procesu. Financování revitalizace lze provést ve formě investice, půjčky, grantu či podpory (strukturální fondy EU, národní a regionální dotace) nebo kombinací předešlých druhů financování (Ferber a kol., 2006). Důležitou roli při financování revitalizace brownfields hrají nástroje přímého financování činností. Lze využít veřejných či soukromých zdrojů nebo kombinaci více zdrojů. K veřejným zdrojům patří rozpočty měst a obcí, krajů, ale také státní rozpočet, dále EU fondy a operační programy, podpory a granty z jiných zdrojů a organizací. Soukromý kapitál vstupuje do financování z pozice vlastníka, který je nucený tržním mechanismem nebo jinými důvody uskutečnit revitalizaci brownfieldu (Petříková, Vojvodíková a kol., 2013).

Financování znovuvyužití brownfieldů se uskutečňuje na základě určitých programů, které spravuje příslušné ministerstvo. Jsou to zejména Ministerstvo životního prostředí (MŽP), Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO), Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) i Ministerstvo zemědělství (MZe).

Programy spolufinancované z evropských strukturálních a investičních fondů (ESIF) v programovém období 2014-2020 týkající se brownfieldů jsou – Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost (OP PIK Program Nemovitosti), Integrovaný regionální operační program (IROP) a Program rozvoje venkova (MMR, 2012).

V současné době spravuje MPO **Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury**. Cílem programu je finanční podpora obcí, krajů a státních organizací při regeneraci brownfieldů včetně jejich příslušné infrastruktury, dále podpora rozvoje podnikatelských nemovitostí a organizací v projektech výstavby. **Program „Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů“** má za cíl revitalizaci starých nevyužívaných areálů a jejich oživení v rámci finanční podpory obcí a krajů. Nevyužívané areály by měly být přeměněny na průmyslové a podnikatelské plochy do 10 ha. **OP PIK Program Nemovitosti** má za cíl podporovat malé a střední

podnikatele při modernizaci zastaralých, prostorově a technicky nevyhovujících budov mimo území hlavního města Prahy.

Garantem **IROP** je MMR. IROP má za cíl zvyšovat konkurenceschopnost díky zlepšování veřejných služeb a veřejné správy. Má zajistit vyvážený udržitelný rozvoj území v obcích, městech a regionech. Podporují se aktivity jako je rekonstrukce nebo rozšíření podniků. Součástí programu „Podpora revitalizace území“ je podprogram **Demolice budov v sociálně vyloučených lokalitách**, který spravuje rovněž MMR má podporovat demolice budov v obcích, kde je sociálně vyloučená lokalita.

Operační program Životní prostředí (OPŽP) spravuje MŽP. Jeho cílem je zlepšování vod a ovzduší, odstraňování odpadů, a především starých ekologických zátěží, ochrana a péče krajiny, ale i úspora energie.

Pod správou MZe je **Program rozvoje venkova**, rozvíjí venkov na základě podpory trvale udržitelného rozvoje, zlepšení životního prostředí a snížení vznikajících negativních vlivů v zemědělství. Nemovitostem se věnuje prioritní osa 2: Investice do zemědělských podniků, staveb, technologií (BROWNFIELDY CZ, 2018).

2.8. Národní strategie regenerace brownfieldů

V roce 2005 bylo započato mapování brownfieldů v rámci tzv. Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů. Mapování prováděla agentura CzechInvest spolu s příslušnými krajskými zástupci až do roku 2007. Kritérii pro zařazení databáze byly plánovaná brzká regenerace brownfieldu a jejich velikost (většinou lokality větší než 1 ha, nebo zastavěná plocha na 500 m²). Zmapováno bylo 2 355 lokalit téměř jedna čtvrtina z celkového odhadu počtu brownfieldů v České republice. U jednotlivých brownfieldů bylo zjišťováno – předchozí využití, vlastnické vztahy, kontaminace území. Po dokončení Vyhledávací studie vypracovala agentura CzechInvest pod vedením MPO Národní strategii regenerace brownfieldů. V roce 2008 byla vzata na vědomí vládou ČR. V tomtéž roce byla spuštěna i Národní databáze brownfieldů (Grulich, Gargoš 2009).

Základním cílem Národní strategie regenerace brownfieldů je umožnit co nejrychlejší, zároveň efektivní regeneraci a zabránit dalšímu vzniku brownfieldů. Vizi Strategie je celkové ozdravení území, zlepšení kvality životního prostředí, rozšíření nabídky pro podnikatele a dosáhnout efektivního využití brownfieldů s ohledem na krajinný ráz, kulturně-historické, ekonomické, ekologické a sociální aspekty. Strategie

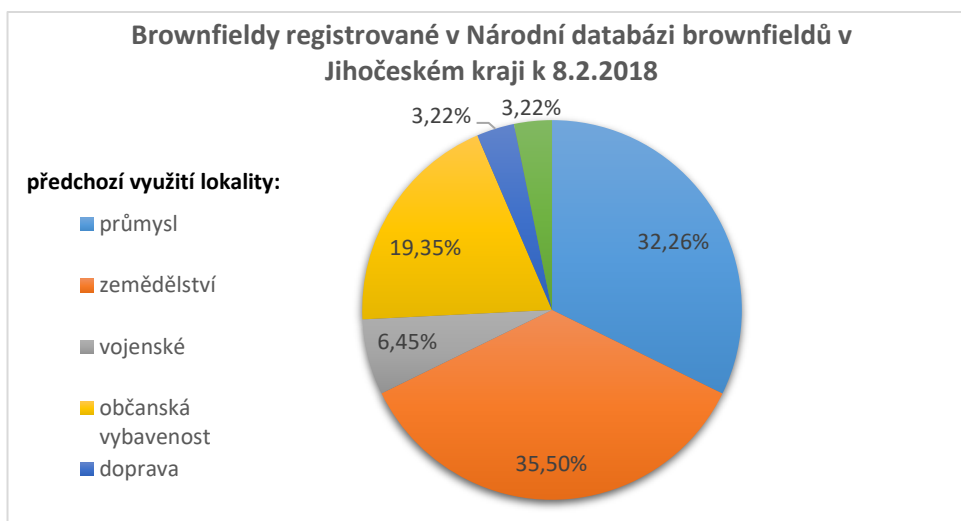
má stanoveno několik dlouhodobých cílů – snižovat počty brownfieldů a záborů půdy pro novou výstavbu v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje, zlepšit kvalitu urbanizovaného území a podpořit socioekonomicky postižené regiony, cíleně a efektivně využívat veřejné prostředky pro podporu regenerace brownfieldů. K řízení problematiky regenerace brownfieldů je pověřeno MPO, které dále koordinuje s MŽP a Ministerstvem financí (MF). Je nutná spolupráce i na regionální a místní úrovni, která je schopna poskytnout detailnější mapování (CzechInvest, 2008).

Národní strategie regenerace brownfieldů prošla v roce 2015 aktualizací. Do té doby chyběla průběžná evidence brownfieldů. V roce 2014 agentura CzechInvest uzavřela s jednotlivými kraji memoranda o mapování brownfieldů na území jednotlivých krajů. V roce 2014 bylo na území České republiky dle Národní databáze brownfieldů (NDB) evidováno 277 brownfieldů o rozloze 1 326,4 ha (MŽP, 2015). V září 2017 bylo v Národní databázi brownfieldů evidováno 3 530 lokalit, ve veřejné části celkem 451 lokalit, kdy největší zastoupení brownfieldů bylo v Libereckém, Ústeckém a Jihomoravském kraji. Zregenerovaných brownfieldů bylo 678 za období posledních 10 let (Kubizňáková, 2017).

Brownfields v Jihočeském kraji

Národní databáze brownfieldů eviduje ve veřejné databázi v Jihočeském kraji celkem 31 lokalit. Předchozí využití lokality má nejvyšší zastoupení zemědělské (11 lokalit), průmyslové (10 lokalit) a občanská vybavenost (6 lokalit). V menším zastoupení jsou pak lokality s dřívějším využitím pro vojenské účely (2 lokality), dopravu (1 lokalita) a bydlení (1 lokalita).

Graf č. 1: Brownfieldy registrované v NDB v Jihočeském kraji k 8.2.2018



Zdroj: CzechInvest, 2018; autorovo zpracování

3. Metodika

V rámci diplomové práce je věnována pozornost třem brownfieldům v obci Mirovice, a to dvěma průmyslovým a jednomu zemědělskému. Okrajově pak práce charakterizuje samotnou obec. Hlavním cílem této kapitoly je představení metodiky celé práce, vymezení a hodnocení vybraných brownfieldů. Práce je rozdělena na dvě hlavní části, a to na literární rešerši a vlastní výsledky. Výsledky se pak dělí na tři zásadní kapitoly věnující se charakteristice obce Mirovice, vymezení jednotlivých brownfieldů a návrhu jejich revitalizace.

V první fázi byl proveden výběr lokality, zmapovány a nafoceny jednotlivé brownfieldy v obci Mirovice. Mapování brownfieldů společně s jednotlivými budovami a parcelami bylo znázorněno do mapových výstupů pomocí ArcGIS 10.2. Charakterizována byla samotná obec Mirovice z hlediska přírodních a hydrologických poměrů, stručně shrnut kulturně historický vývoj obce a vymezen charakter osídlení, občanská, technická a dopravní vybavenost obce. Zásadní pro jednotlivé návrhy revitalizace brownfieldů v obci se stala SWOT analýza. V rámci SWOT analýzy byly vymezeny silné, slabé stránky, příležitosti a hrozby obce Mirovice. Ve SWOT analýze jsou prezentovány potřeby obce. Na základě toho vznikly návrhy na nové využití pro sledované brownfieldy.

Vypracována byla dále teoretická část vymezující problematiku brownfield, kategorizaci, příčiny vzniku, důsledky existence brownfields, jejich revitalizaci, dostupné finanční zdroje k jejich opětovnému využití a také jejich roli v procesu územního plánování. Poslední kapitola teoretické části stručně charakterizuje Národní strategii regenerace brownfieldů a zároveň v grafu znázorňuje počty brownfieldů v Jihočeském kraji. Zdrojem údajů se stala odborná literatura a časopisy, zákony a internetové zdroje.

V praktické části práce je zahrnuta charakteristika obce Mirovice, a především charakteristika jednotlivých vybraných brownfieldů s návrhem jejich revitalizace. Lokalizovány byly tři brownfieldy, a to bývalý průmyslový areál Tesla, bývalý zemědělský areál Grana a bývalý průmyslový objekt Jitex. U jednotlivého brownfieldu byla vymezena historie lokality, její dřívější způsob využití, porovnání současného stavu s historickými mapami. Dále byly zhodnoceny důvody, které vedly ke vzniku brownfieldu, popis současného stavu, technické a dopravní infrastruktury, vymezení v územním plánu. Rozebrány a popsány byly jednotlivé parcely, ale i objekty.

Jednotlivé plochy parcel a objektů byly vypočítány pomocí programu ArcGIS 10.2., další potřebné údaje poskytnuty na Městském úřadě Mirovice a ověřeny místním šetřením. Následně byl u jednotlivého brownfieldu navržen možný způsob revitalizace s ohledem na jednotlivé parcely a objekty. Ze tří návrhů revitalizací brownfieldů byl vybrán jeden nevhodnější k uskutečnění, a ten detailněji rozebrán. Vybrán byl návrh revitalizace pro bývalý průmyslový areál Tesla s vytvořením moderní bytové jednotky se zázemím v podobě zóny sportu a rekreace s úpravou a doplněním veřejné zeleně. Návrh revitalizace pro areál Tesla byl znázorněn do mapového výstupu v ArcGIS 10.2. Pro celý areál byla vypracována orientační finanční náročnost návrhu. Vyčísleny byly přibližné náklady na demolici zvolených objektů, přestavbu objektů a úpravu okolí. Demolice dvou objektů byla vyčíslena podle RTS DATA na základě jejich objemu. Cena rekonstrukce dalších dvou objektů byla vyčíslena podle jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO) pro rok 2018. Objekty byly rozřazeny do příslušných skupin jejich nového využití a u nich určena materiálová charakteristika. Z plochy a výšky objektu byl vypočítán obestavěný prostor a podle orientační ceny pro danou skupinu určena přibližná cena rekonstrukce objektu. Odečteno bylo od ceny procentuální zastoupení struktur stavebních dílů a řemeslných oborů. Úpravy okolí a parků byly vyčísleny v programu Delta-NEM podle Vyhlášky č. 457/2017 Sb. a dílčí části podle cen obvyklých pro danou úpravu. V poslední kapitole praktické části byly zhodnoceny možnosti financování navrhované revitalizace s ohledem na dotační tituly.

4. Výsledky

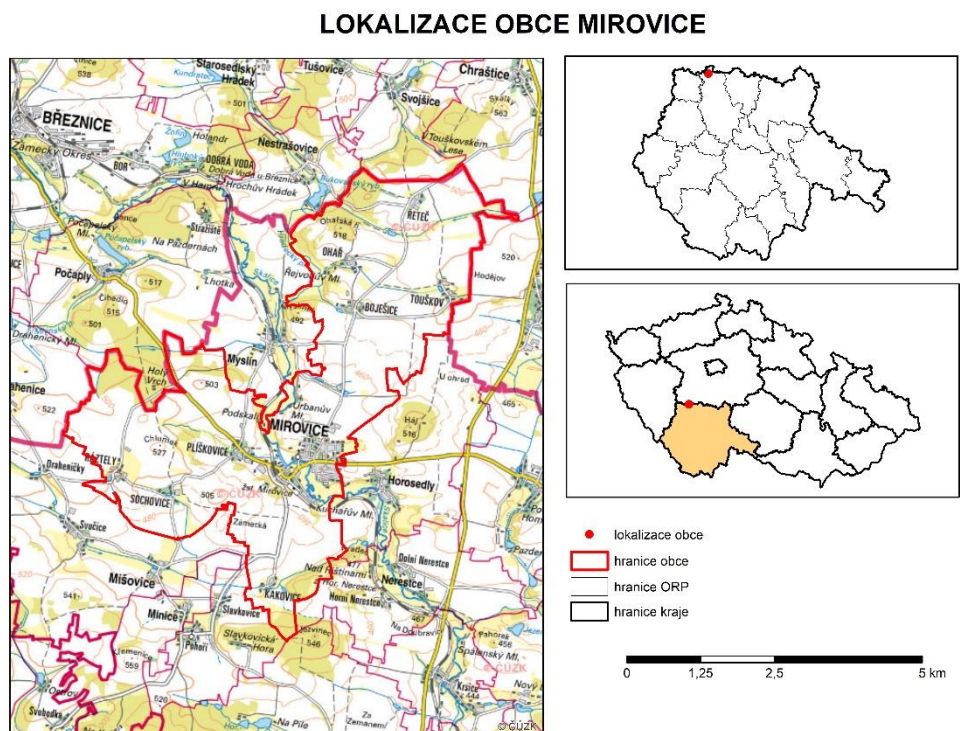
Výsledky práce se věnují charakteristice obce Mirovice, charakteristice jednotlivých brownfieldů v obci a jejich částí, návrhu revitalizací popsaných brownfieldů. Dále je vybrána z těchto brownfieldů nejpravděpodobnější možnost uskutečnění revitalizace, která je detailněji popsána. Vybraná revitalizace je orientačně vyčíslena, zhodnocena její finanční náročnost a možnost využití dotačních titulů.

4.1. Vymezení základních charakteristik obce Mirovice

Město Mirovice se nachází v Jihočeském kraji, na severu okresu Písek, v těsné blízkosti hranice se Středočeským krajem. Území města Mirovice je vymezeno 7 katastrálními územími. Jedná se o katastrální území Mirovice, Boješice, Kakovice, Plískovice, Ohař, Ráztely a Touškov. Území zároveň zahrnuje celkem 9 sídel: Mirovice, Boješice, Kakovice, Ohař, Plískovice, Ráztely, Řeteč, Sochovice a Touškov.

Charakteristika obce Mirovice zahrnuje popis přírodních, hydrologických, geomorfologických poměrů, kulturně-historický vývoj krajiny a další popis území.

Mapa č. 1: Lokalizace obce Mirovice



Bc. Andrea Taterová, S-JTSK, ČÚZK

4.1.1. Přírodní poměry

Území je tvořeno pahorkovitým reliéfem bez větších výškových rozdílů. Hlavními výškovými body jsou vrcholy Chlumecký (526 m n. m.) na západě, na severu Ohařská hora (518 m n. m.). Z geomorfologického pohledu se území obce Mirovice nachází v Hercynském systému, v provincii Česká vysočina, v Česko-moravské subprovincii, oblasti Středočeská pahorkatina, celku Benešovská pahorkatina, podcelku Březnická pahorkatina, okrsek Mirovická pahorkatina (ČÚZK, 2018).

Území Mirovic leží na kambizemích a pseudoglejích, jihozápadní část města Mirovice na fluvizemích glejových. Sídlo Plíškovice, Ohař a Kakovice se rozkládají na kambizemích. Ráztely leží na oglejené půdě a Sochovice na kambizemi oglejené (Kovář a kol., 2015).

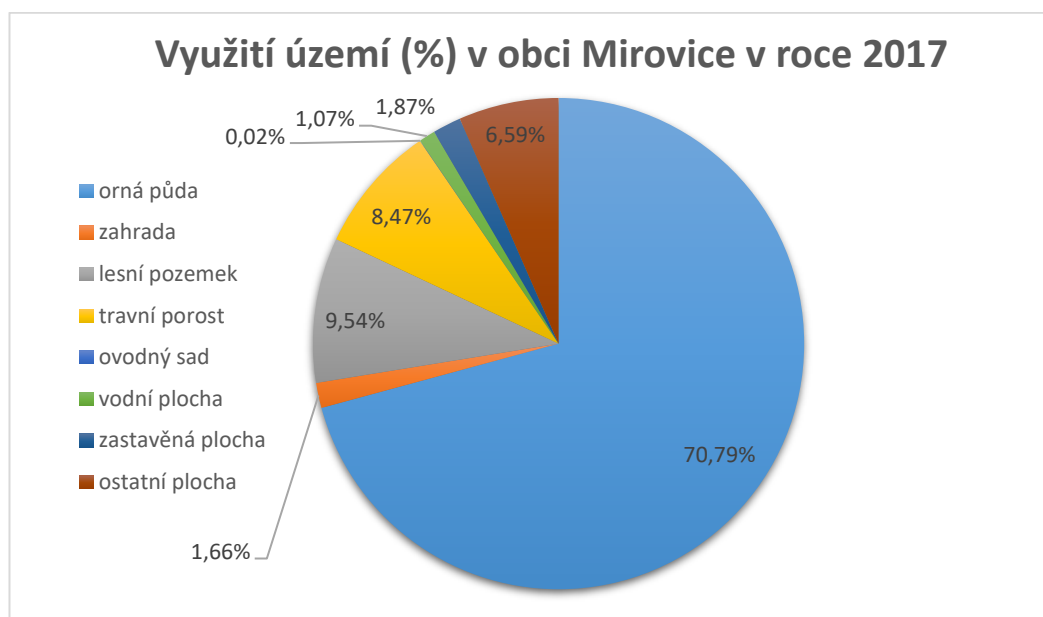
Z klimatického hlediska dle Quitta (1971) spadá území do mírně teplé oblasti a podoblasti mírně vlhké. Průměrná roční teplota se pohybuje kolem 7 až 8 °C. Průměrný roční úhrn srážek se pohybuje kolem 550 až 600 mm. Průměrná roční rychlost větru se pohybuje kolem 3-4 m. s⁻¹. Léta jsou zde dlouhá teplá a suchá, zimy pak mírně chladné (Míková, Valeriánová, Voženílek, 2007). Podrobná data o klimatických poměrech jsou poskytována z meteorostanice umístěné v sídle Plíškovice.

V území se nenachází žádná velkoplošná ani maloplošná chráněná území přírody a není součástí NATURA 2000. Významným krajinným prvkem je označeno údolí řeky Skalice. V rámci územního systému ekologické stability (ÚSES) je okolí Mirovic poměrně bohaté. Nalézá se zde pestrá struktura lokálního ÚSES. V území nalezneme rovněž regionální biocentrum Vlčava – část a regionální biokoridor Vlčava – Horosedly-část (Kovář a kol., 2015). Území leží na hranici dvou bioregionů, a to Slapského a Blatenského. Z nerostných surovin se v území nachází cihlářská surovina a významné rudy.

Velká část území Mirovic je tvořena zemědělskou půdou, která je zastoupena cca 81 %. V území se nenalézají rozsáhlé lesní komplexy. Výjimkou může být oblast tzv. Ohařské hory na severu území nebo zasahující část lesního komplexu zvaného „Holák“ neboli Holý Vrch v západní části území a na jihovýchodě lesní komplex Jezvinec. Zastoupení lesní půdy je spíše v podobě větších remízků, z celkové plochy je tato kategorie zastoupena v 10 %. Přibližně 1 % celkové plochy je tvořena vodními

plochami a toky. Zbytek cca 8 % tvoří zastavěné plochy a plochy ostatní (Kovář a kol., 2015).

Graf č. 2: Využití území v obci Mirovice



Zdroj dat: ČÚZK, 2017

4.1.2. Hydrologické poměry

Území města Mirovice vodopisně náleží k povodí řeky Otavy. Významnou přírodní osou území je řeka Skalice. Pramení jako Kotelský potok, od Březnice se nazývá Skalice a její délka činí přibližně 52 km. Skalice se vlévá do Lomnice dva kilometry před jejím vtokem do Otavy, tudíž spadá dále pod povodí Vltavy. V severní části území protéká Ohařský potok, který pramení východně od obecní hranice, protéká vodní nádrží Lískovec a vlévá se do Svojšického potoka. Část severozápadní hranice území je lemována Hrádeckým potokem, který se západně od Boješic vlévá do řeky Skalice. Jižně od Ohařského potoka se nachází bezejmenný tok, propojující sídla Touškov s Ohař. Vytéká z Velkého rybníka v Touškově a vlévá se do Hradeckého potoka. Jižní částí území protéká Mišovický potok, který pramení západě od sídla Svučice a u Dolních Nerestec se vlévá do řeky Skalice. Velká část vodotečí byla v 70. a 80. letech zmeliorována a zatrubněna. Na území města Mirovice se nachází několik přírodních a umělých nádrží, které slouží především k chovu ryb, zadržení vody v krajině, ochraně před povodněmi a k dotvoření zemědělského charakteru krajiny. Nejvýznamnějšími z nich jsou již zmiňované: Velký rybník v Touškově a rybník Lískovec dále pak Spodní boješický rybník (západně od Boješic).

4.1.3. Kulturně historický vývoj obce

Založení města Mirovice se datuje přibližně do druhé poloviny 13. století. Přesný rok nelze zcela určit, jelikož nebyla dochována žádná zakládací listina ani historické prameny. Příčinou založení mohla být významná těžební činnost zlata a také existence důležité obchodní stezky nedaleko původní trhové vsi. Dlouhou dobu byla historie Mirovic spjata s historií Zvíkova (vznik hradu Zvíkov v roce 1234), později s panstvím Orlíku. Výraznou a pravděpodobně nejstarší dominantou města je kostel svatého Klimenta. Základy kostela byly postaveny na vyvýšeném místě nad řekou Skalicí. Původně gotický kostel byl později barokně přestavěn a obohacen o dvě postranní kaple a presbytáře (1726-1728) (Oberfalcer, Bartoš, 2008). Na druhém břehu řeky Skalice vznikla, při již zmiňované obchodní stezce slovanská osada, později nazývána Mirovičky. Ze starých tržních osad vznikala později města, a v případě Mirovic tomu nebylo jinak (Růžička, 2003).

Kolem roku 1300 došlo v Mirovicích k výstavbě nové osady, která byla pravděpodobně vybavena tržními právy. Umělé založení města dokazuje přesné polohopisné zaměření čtverhranného zdánlivě čtvercového náměstí o velikosti přibližně jednoho hektaru. Z každého rohu náměstí vycházely ulice, které se postupem času začaly odchylovat. Obvod náměstí byl zastavěn domy s průčelím směrem do náměstí. První písemná zmínka o Mirovicích se datuje do roku 1323. Mirovice byly v té době králem Janem Lucemburským 9. srpna zastaveny panu Petru z Rožmberka. Nenalézají se však žádné zmínky o městském opevnění. Mirovice tudíž nebyly městem s královskými výsadami, ale městem, v němž fungoval obchod a zemědělství. Během 14. a 15. století poznamenaly nejen stavební vývoj četné požáry (Růžička, 2003).

Z roku 1540 pochází první soupis majitelů domů v Mirovicích. V tu dobu se Mirovice poprvé oddělují od Zvíkova k Orlíku. V rámci druhého dělení připadají k orlickému panství trvale jako poddanské městečko až do zrušení poddanství v roce 1848. První zápisy do městské knihy pocházejí z poloviny 16. století, kdy Mirovice zaznamenávají silný vzestup. Následně přichází několikaleté ustálení a znatelný pokles vývoje města v důsledku třicetileté války. Mirovice byly několikrát poničeny procházejícími vojsky, nejprve v roce 1618, později v roce 1621. Velká část mirovických domů byla vypálena a zničena. Z roku 1654 pochází soupis veškeré půdy Mirovic (Růžička, 2003).

Na přelomu 17. a 18. století dochází k oživení města. Vystavují se nové domy namísto starých vypálených, menší škody se opravují. Roku 1683 získávají Mirovice privilegium nově vysazených trhů, v roce 1690 byly navíc vystaveny nové masné krámy. Výrazně se mění náměstí. Roku 1705 byl na náměstí stržen obecní pivovar a v roce 1711 odstraněny masné krámy. Z roku 1717 pochází honosné mariánské sousoší jako poděkování, že byly Mirovice uchráněny před velkým morem zuřícím v roce 1713. Během 18. století není zaznamenán výrazný stavební rozvoj, až v roce 1780 vzniká téměř celé Záměstí. Kvůli velkému hladomoru v roce 1777 musel být zřízen nový hřbitov v místě nazývaném na „Sychrově“. V Záměstí vzniká malá havířská čtvrť, kde jsou ubytováni havíři docházející k dolování na Slomínek, na Michalu a do farského lesíka (Růžička, 2003).

V roce 1800 bylo ve městě napočítáno 112 domovních čísel. Na začátku první světové války pak 160 domů, přičemž byl počet navýšen často jen z důvodu rozdělení některých domů. Před kostelem svatého Klimenta býval větší prostor, řeka Skalice byla překlenuta dřevěným mostem nacházející se východněji, než dnešní most kamenný pocházející z roku 1870. V blízkosti kamenného mostu se nacházely městské lázně. Výrazně se opět mění vzhled náměstí. Přízemní domky s barokními štíty jsou nahrazovány moderními vícepatrovými domy. V roce 1811 bylo prodáno původní sídlo radnice (severní část náměstí) a nová radnice vzniká v budově č. p. 39, která je přestavěna a obohacena radniční věžičkou. Ani tato budova nevyhovovala potřebám radnice, a proto byla radnice naposledy přestěhována v roce 1857 do č. p. 38 a postupně přestavěna do dnešní podoby. V roce 1853 se stávají Mirovice díky výnosu zemské vlády v Plzni oficiálně městem. Statut města byl Mirovicím odňat v roce 1945 a po roce 1989 opět přiznán. V roce 1850 se Mirovice staly sídlem okresního úřadu a v domě č. p. 37 vznikla budova okresního soudu (Růžička, 2003).

V letech 1901-1902 byla ve městě postavena nová školní budova. Ke stavebnímu rozvoji města dochází v letech 1920-1930, kdy zde vzniklo téměř sto nových vilových rodinných domů. V letech 1930-1940 vzniká další zástavba (Husova ulice, okolí sokolského cvičiště za tržištěm). Zároveň se ve městě zlepšuje občanská vybavenost, dochází k rozšíření chodníků, vydláždění silničních průtahů, výstavba kanalizace. V letech 1935-1936 bylo vydlážděno náměstí a zřízen okrasný park. Po druhé světové válce dochází opět ke stavebnímu rozvoji a k vypracování upravujícího a zastavovacího plánu města. Až do roku 1960 se město potýká s nedostatkem pracovních příležitostí. Vedle již založeného drubežářského závodu vzniká ve městě

provozovna n. p. Jitex Písek, podnik JAS na výrobu hraček a suvenýrů, později pak provozovna n. p. Tesla Blatná. V druhé polovině 20. století probíhá ve městě intenzivní bytová výstavba pro podnikové, družstevní a individuální účely. Vzniká zde celkem 350 bytových jednotek (Růžička, 2003). Vlivným hospodařícím subjektem bylo v druhé polovině 20. století (vznik v roce 1955) JZD Mirovice, později pak ve správě farmy Státního statku Protivín (BUDOVÁNÍ, 1976). V tomto období byly učiněny první větší investice do zemědělské půdy. V 70. a 80. letech 20. století bylo na území Mirovice zmeliorováno soustavnou trubní drenáží cca 80 % všech zemědělských ploch (Kovář a kol., 2015).

4.1.4. Charakter osídlení, občanská, technická a dopravní vybavenost

Město Mirovice se dělí celkem na 7 částí, a to podle katastrálních území. Jmenovitě jsou to Mirovice, Boješice, Kakovice, Plíškovice, Ohař, Ráztely a Touškov. Území zároveň zahrnuje celkem 9 sídel: Mirovice, Boješice, Kakovice, Ohař, Plíškovice, Ráztely, Řeteč, Sochovice a Touškov. Jelikož obec leží v blízkosti křížení dvou silnic I. třídy, má kladné předpoklady pro rozvoj podnikání a rekreaci. Nabízí rovněž kvalitní občanskou vybavenost a kvalitní životní prostředí.

V obci žije trvale celkem 1597 obyvatel. Věkovou skladbu lze rozdělit do třech kategorií, a to ve věku 0-14 let: 203 obyvatel (12,7%), ve věku 65 a více let: 313 obyvatel (19,6%) a ve věku 15-64 let: 1081 obyvatel (67,7%). V malých sídlech byl zjištěn dlouhodobý úbytek obyvatel (ČSÚ, 2016). V obci Mirovice převažuje zástavba rodinných domů. V roce 2011 zde bylo celkem 504 domů, z toho 463 rodinných domů a 33 bytových domů. Obydlených domů zde bylo 356 (ČSÚ, 2011). Jednotlivá sídla obce jsou vesnického charakteru, tudíž převažuje bydlení v rodinných domech.

Nejstarší a nejcennější částí sídla Mirovice je centrální náměstí s obestaveným obvodem domy orientovanými do středu náměstí. V sídle je od roku 2003 vyhlášena městská památková zóna chránící původní charakter zástavby. Památkově chráněny jsou kostel svatého Klimenta a v jeho blízkosti děkanství, nový hřbitov s kaplí Nejsvětějšího Srdce Páně z roku 1821, židovský hřbitov z roku 1680, sloup se sousoším – Mariánský sloup z roku 1717 a boží muka nacházející se nedaleko sídla Sochovice. Památkově chráněna je dále tvrz nacházející se severně od náměstí. Vznik tvrže je datován do 15.-16. století a dochován je původní renesanční štít s pilastry, polosloupy, římsami a historické konstrukce (klenby, krovy). K centrální zástavbě

bylo v 18. století přistavěno téměř celé Záměstí (jihozápadní část sídla), na které navazuje pomyslná průmyslová zóna s drůbežářskými závody a bývalým areálem Tesly. Nová, moderní zástavba v rodinných domech se nachází v jihovýchodní části Mirovic, a dále v severovýchodní části převážně v podobě řadových domů.

Centrální část města je tvořena náměstím, které je obestavěno původními domy, dnes využívány i pro občanskou vybavenost. V rámci administrativních služeb sídlí na náměstí T. G. Masaryka v historické radnici Městský úřad Mirovice, který provozuje odbory finanční, pro výstavbu a sociální věci a kontaktní pracoviště pro Úřad práce ČR.

V rámci zdravotnických služeb poskytuje zdravotní péči několik doktorů. Fungují zde dva praktičtí lékaři, dětská a zubní lékařka, gynekologický a ortopedický lékař. Na náměstí se nachází prodejna a výdejna léků. Sociální péči ve městě poskytují dva domovy pro seniory.

Na náměstí funguje pobočka České pošty. V roce 2017 ukončila svůj dlouholetý provoz pobočka České spořitelny. Ve městě se nachází dva obchody s potravinami, Jednota COOP, cukrárna, ovoce/zelenina/květinářství, vinotéka s trafikou, prodejna s elektrotechnikou, dvě drogerie, železářství, obchod se spotřebním zbožím a podniková prodejna firmy Vodňanská drůbež. K občerstvení a pohostinství ve městě slouží čtyři restaurační zařízení. Pro potřeby občanů funguje ve městě sběrný dvůr.

Vzdělání ve městě poskytuje základní škola, celým názvem ZŠ a MŠ Mirovice. Její součástí je i mateřská škola, školní družina a školní jídelna. Historická budova školy prošla v roce 2007–2008 celkovou rekonstrukcí.

Co se týče kulturního využití, ve městě se nachází fotbalové, tenisové i basketbalové hřiště. Součástí sportovního areálu je kulturní dům, v jehož prostorách se nachází restaurace, tělocvična, posilovna a společenský sál. V druhém patře kulturního domu provozuje město veřejnou knihovnu. Pro děti byly vybudovány ve městě také dětská hřiště, a to v blízkosti domu pro seniory a u tenisových kurtů.

Ve volném čase mohou být obyvatelé součástí místních spolků, a to jmenovitě: Sboru dobrovolných hasičů Mirovice, Tělocvičné jednoty SOKOL Mirovice, Sportovního klubu Mirovice, Českého rybářského svazu, Českého zahrádkářského svazu, Českého svazu včelařů. Z církví ve městě nalezneme Římskokatolickou farnost Mirovice a Náboženskou obec Církve československé husitské v Mirovicích.

V obci jsou kabelové rozvody elektřiny a telefonní sítě. Vodovodní a kanalizační síť je napojena na ČOV. Městem prochází významná silnice I/19 (Plzeň – Tábor).

Na ní se napojuje silnice II. třídy II/175 (Blatná – Myštice – Pohoří – Mirovice). Silnice II/175 pokračuje severním směrem jako silnice č. III/00415 (Mirovice – Řeteč – Chraštičky). Na silnici III/00415 se napojuje silnice III/0418 spojující Boješice a Touškov. Ohař je napojena na silnici III/00415 silnicí III/00417. Sídlo Ráztely se nachází na silnici III/0194 vedoucí od silnice I/19. Celou silniční síť doplňují místní a účelové komunikace. Silnice vedoucí od I/19 na vlakové nádraží je evidována pod č. III/0195. Obec je vybavena jak autobusovou (autobusové stanoviště na náměstí v Mirovicích), tak vlakovou dopravou (trasa č. 200: Zdice, Březnice – Písek, Protivín) (Kovář, a kol., 2015).

4.2. SWOT analýza

V rámci SWOT analýzy byly vymezeny silné, slabé stránky, příležitosti a hrozby obce Mirovice. SWOT analýza prezentuje potřeby obce a lze v ní nalézt případné nové a vhodné využití pro místní brownfieldy.

Tabulka č. 3: SWOT analýza obce Mirovice

HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ	
Silné stránky	Slabé stránky
Výskyt ložisek nerostných surovin (rudy, cihlářská surovina)	Existence hald, poddolovaných území
Příležitosti	Hrozby
Těžba cihlářské suroviny	Sesuvy půdy
VODNÍ REŽIM	
Silné stránky	Slabé stránky
Chráněná oblast přirozené akumulace vod	Malý podíl vodních ploch Záplavové území Zástavba v záplavovém území Q100
Příležitosti	Hrozby
Retence vody v krajině – realizace poldrů	Ohrožení záplavami
HYGIENA ŽIVOTÍHO PROSTŘEDÍ	
Silné stránky	Slabé stránky
Celková kvalita ovzduší není zhoršená vzhledem k imisním limitům pro ochranu zdraví	Silnice I. a II. třídy zatěžují zastavěné území exhalacemi, silnice I. třídy i hlukem a prašností

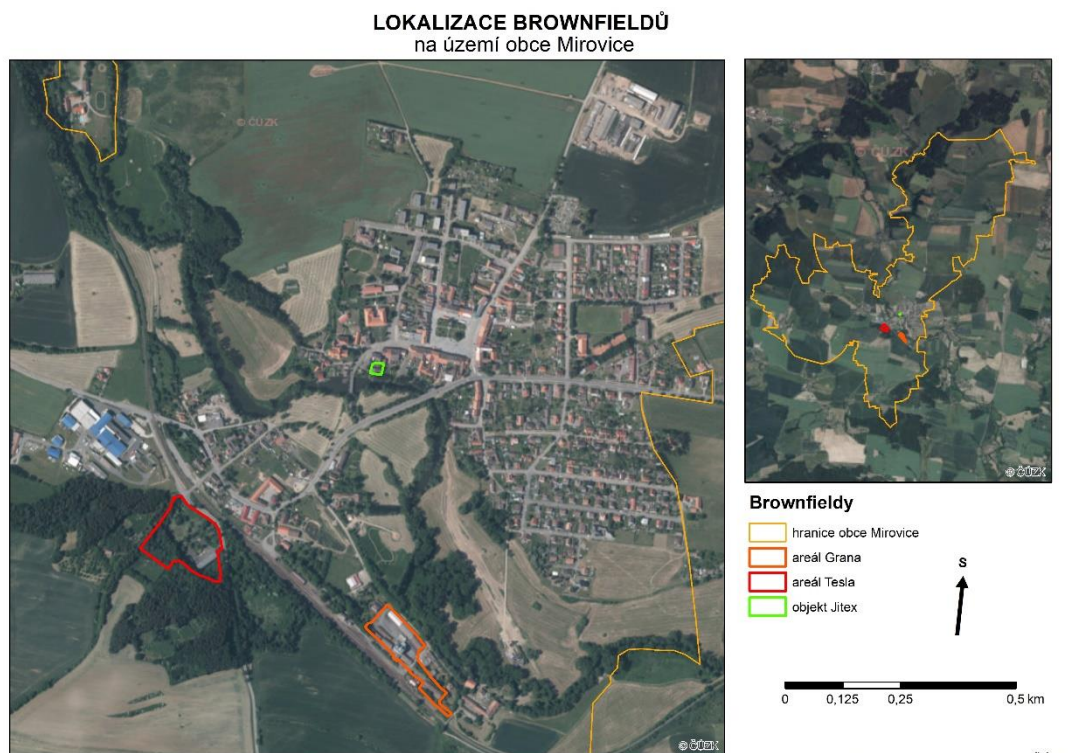
Skládkový dvůr	Výskyt starých ekologických zátěží (Slomínek, Za Kuchařovým mlýnem), hald a odvalů
Příležitosti	Hrozby
Odstraňování starých ekologických zátěží	Znečištění řeky Skalice Závady na ČOV
OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY	
Silné stránky	Slabé stránky
Městská památková zóna Mirovice Regionální biokoridor a biocentrum řeky Skalice	Absence chráněných krajinných oblastí Nízký KES Křížení nadregionálního biokoridoru se silnicí I. třídy
Příležitosti	Hrozby
Budování malých vodních ploch Zlepšení péče o venkovské prostředí	Fragmentace krajiny Urbanizace volné krajiny
ZPF A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	
Silné stránky	Slabé stránky
Nízká eroze zemědělské půdy Vhodné a rozsáhlé plochy pro zemědělské využití	Nízká míra zalesnění (9,54%) Potlačení živočišné výroby
Příležitosti	Hrozby
Zalesnění nevyužitých ploch Zlepšení zdravotního stavu lesů	Převedení zemědělské a lesní půdy na zastavitelné území Výstavba na zelené louce
VEŘEJNÁ DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	
Silné stránky	Slabé stránky
Dopravní napojení na silnici I. třídy Železniční stanice (spojení Zdice-Beroun) Jednotná kanalizační síť, napojení na ČOV Plynofikace obce Napojení na veřejnou vodovodní síť	Silnice I. třídy v záplavovém území, hluchost a prašnost v jejím okolí Kakovice, Sochovice, Ráztely – absence vodovodu
Příležitosti	Hrozby
Dokončení opravy silnice na náměstí v Mirovicích	Zhoršování dopravní obslužnosti v menších sídlech Nedostatek finančních zdrojů na opravu komunikací

SOCIO-DEMOGRAFICKÉ PODMÍNKY	
Silné stránky	Slabé stránky
Občanská vybavenost – MŠ, ZŠ, pošta, obchody, kulturní dům	Nízký podíl vysokoškoláků Nízký podíl obyvatel v předproduktivním věku
Příležitosti	Hrozby
Vytvoření vhodných příležitostí pro bydlení mladých lidí s dětmi	Stárnutí obyvatelstva Nízká nabídka pracovních příležitostí (jeden velký zaměstnavatel)
BYDLENÍ	
Silné stránky	Slabé stránky
Pozemky pro výstavbu rodinných domů	Pokles počtu obydlých bytů Stagnace bytové výstavby
Příležitosti	Hrozby
Příliv obyvatelstva při zatraktivnění obce	Zábory půdy pro výstavbu na úkor ZPF Stárnutí obyvatelstva a nedostatek domů pro seniory
REKREACE	
Silné stránky	Slabé stránky
Městský památková zóna Mirovice Kulturní a urbanistické zajímavosti Vysoký podíl cyklostezek Sportovní hřiště	Nedostatek dětských hřišť Absence letního koupaliště Absence hotelu
Příležitosti	Hrozby
Údržba řeky Skalice – příležitost pro vznik přírodního koupaliště	Ztráta urbanistických hodnot v menších sídlech
HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY	
Silné stránky	Slabé stránky
Míra podnikatelské aktivity převyšuje mírně průměr kraje	Dlouhodobě vysoká míra nezaměstnanosti Nízká daňová výtěžnost Jeden silný zaměstnavatel obce (Vodňanská drůbež)
Příležitosti	Hrozby
Existence průmyslových (Jitex, Tesla) a zemědělských (Grana) brownfieldů, problém s jejich využitím	Odliv obyvatelstva

Zdroj: MúP Písek, 2016; autorovo zpracování

Na území obce Mirovice se nacházejí celkem tři brownfieldy. Jedná se o bývalý průmyslový areál společnosti Tesla, bývalý zemědělský areál společnosti Grana a bývalý průmyslový objekt společnosti Jitex. Bývalé areály společnosti Tesla a Grana jsou lokalizovány v místně nazývané městské části Záměstí. Bývalý objekt společnosti Jitex je lokalizován jihozápadně od mirovického náměstí T. G. Masaryka. Areál Tesly a objekt Jitexu je v soukromém vlastnictví. Areál Grany je ve vlastnictví akciové společnosti a evidován ve veřejné Národní databázi brownfieldů. Vznik brownfieldů byl dán v obci Mirovice restrukturalizací ekonomiky po revolučním roce 1989 a změnou zaměření průmyslové výroby. Odbytiště výrobků přestal mít průmyslový závod jak společnosti Tesla, tak společnosti Jitex a byly postupně nuceny své pobočky v menších obcích zavírat. Nijak zvlášť poznamenaný změnou režimu a déle využívaný byl areál Grana. Od roku 2010 je většina objektů v reálu opuštěných, využívaný je pouze jeden objekt. Ve městě dříve fungoval i podnik JAS na výrobu dřevěných hraček, který po revoluci rovněž zanikl. V obci dnes uskutečňuje svůj provoz pouze průmyslový závod Vodňanská drůbež. V obci chybí výrazná pracovní příležitost, což má za následek dojížďku za prací do větších měst.

Mapa č. 2: Lokalizace brownfieldů na území obce Mirovice



4.3. Bývalý průmyslový areál Tesla

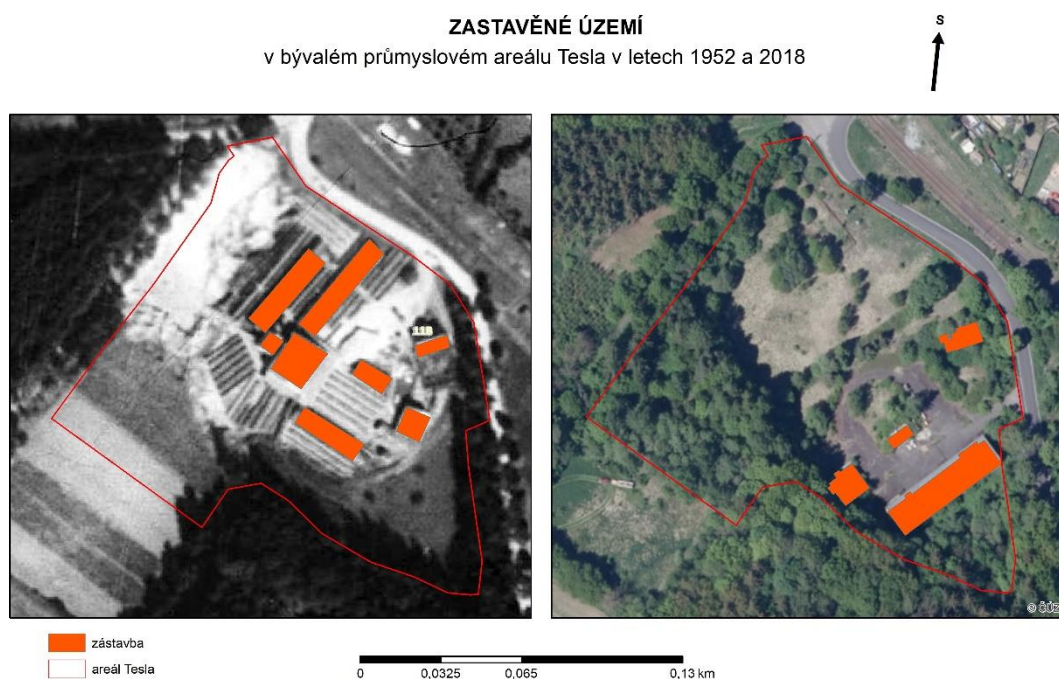
Areál se nachází na okraji města Mirovice v jihozápadní části u silnice II/175 směr Kakovice. Předchozí využití lokality bylo průmyslové, v současné době nenachází využití. Areál je tvořen celkem 4 objekty, hlavní budova je třípodlažní a pochází z roku 1989.

Podnik Tesla vznikl v prostoru bývalé cihelny. Cihelna v obci existovala ještě před rokem 1830 a později byla rozšiřována dle potřeb vzrůstající těžby a výroby. Zmínka o původní cihelně pochází z roku 1811, kdy byla prodána soukromému vlastníkovi. V roce 1906 ji koupil Karel Schwarzenberg starší. V roce 1898 zde byly postaveny kolny na sušení cihel. V roce 1908 pro účely cihelny vznikla nová cihlářská pec a v roce 1932 je nahrazena novou kruhovou pecí s vysokým továrním komínem. V roce 1938 byl vystavěn nový obytný domek pro cihlářského mistra (Toman, 1948). Po přestěhování cihelny v druhé polovině 20. století do nedalekých Letů byl areál vyklizen. Areálu se ujala společnost Tesla a zahájila výstavbu nových prostor k průmyslové výrobě.

V 70. letech zahájila Tesla v obci svůj provoz. Výstavba podniku Tesla byla plně dokončena v roce 1990 a v tu dobu zaměstnávala 151 pracovníků a dalších 30 zajišťovalo výrobu strojových součástí. Výroba se zaměřovala na vojenské účely, především na elektronické prvky pro naváděcí zařízení raketových hlavic. Z důvodu restrukturalizace ekonomiky (přechod z centrálně plánovaného hospodářství na tržní ekonomiku) a ztráty odbytiště v bývalém SSSR i v zemích RVHP došlo v podniku Tesla k útlumu výroby a následnému propouštění zaměstnanců. Tesla měla na konci roku 1991 pouze 98 zaměstnanců. Úvahy o případné spolupráci s Rakouskem a Německem nebyly naplněny. Areál Tesly v roce 1992 koupil v přímém prodeji Karel Schwarzenberg. K přímému prodeji došlo z důvodu řešení finanční situace Tesly. Areál Tesly v Mirovicích však pozastavil svůj provoz a ztratil právní podklad ke své současné existenci. Výroba nepokračovala z důvodu zastaralých technologií, nákladnosti a nerentabilnosti. Zaměstnanci postupně odcházeli. Po vleklých sporech mezi Tesla Blatná a Karlem Schwarzenbergem byla kupní smlouva v roce 1993 uznána obvodním soudem v Českých Budějovicích. V roce 1994 byla provozovna Tesly opuštěna. Až v roce 1995 byly zahájeny rekonstrukční práce na provozovně Tesla. Jelikož ani v roce 1996 nebyl znám reálný výrobní program ani další postup vlastníka, Rada města bere na vědomí dopis od ředitele Tesla Blatná o uzavření

provozovny v obci Mirovice. V tomtéž roce odstoupila od smlouvy z roku 1993 jak strana Tesla Blatná, tak strana Karla Schwarzenberga v podobě vzájemné dohody o navrácení majetku společnosti Tesla Blatná. Od tohoto roku nastala dlouholetá odmlka od činnosti v prostorách areálu (Kronika Mirovice, 1990,1991,1992). Pokus o nové využití areálu přišel s novými majiteli v roce 2013. Zastupitelstvu obce byl v prosinci 2013 přednesen záměr s bývalým areálem Tesly. Prostor měl být přestavěn na dům s pečovatelskou službou a sportovně rekreační areál (MěÚ Mirovice, 2014). Na budovu byl vypracován statický posudek, který potvrzuje dobrý technický stav hlavní budovy. Byly zrekonstruovány rozvody vody, kanalizace a částečně elektriny a vyvezen odpadní materiál. V nadcházejícím roce (2014) byla však v hlavní budově odhalena velkopěstírna konopí. Areál měl po nepříjemném incidentu propadnout státu. Soudce však nevzal v potaz nový občanský zákoník, který slučuje budovy a přilehlé pozemky. Soudce přičknuł státu pouze hlavní budovu bývalého průmyslového areálu Tesla. Příslušný katastrální úřad proto změnu vlastníka, kterým měl být stát, odmítl zapsat. Areál tedy poslední čtyři roky opět zeje prázdnotou, chátrá a nenachází využití.

Mapa č. 3: Zastavěné území v bývalém průmyslovém areálu Tesla 1952 a 2018



Bc. Andrea Taterová, S-JTSK, ČÚZK, GENIA

Za existence cihelny v roce 1952 bylo zastavěno celkem 1504 m² (8,13 %) z plochy 18 499 m². Pro účely průmyslové výroby společnosti Tesla byly budovy

původní cihelny zbořeny a vystavěny nové. Původní budovy společnosti Tesla stojí v areálu dodnes a tvoří 902 m² (4,88 %) z celkové plochy areálu.

Popis areálu

Co se týče hodnocení současného stavu, areál se rozkládá na ploše 1,8499 ha. Nachází se zde čtyři stavební parcely: st. 277, st. 571, st. 572, st. 573 a další tři parcely: 402/1, 402/3, 402/4 (ČÚZK 2018). Areál je v soukromém vlastnictví jedné osoby a není vedený ve veřejné Národní databázi brownfieldů. K areálu je výborná dopravní dostupnost ze silnice II/175. V blízkosti se nachází stanice železniční dopravy (trať Zdice-Protivín). Je zde napojení na vodovod, kanalizaci, plynovod, elektřinu i telekomunikaci. Na areál není vázána existence ekologické zátěže ani ostatní omezení. Hlavní budova je v dobrém technickém stavu a má z roku 2013 vypracovaný statický posudek. Okna hlavní budovy jsou zajištěna ocelovými mřížemi. Přilehlé objekty jsou zdevastované a chátrají. Od roku 2013 je areál opuštěný. Areál je oplocený a veřejnosti nepřístupný.

Dle územního plánu je většina plochy areálu zahrnuta do občanské vybavenosti. V areálu se nacházejí dvě plochy s odlišným způsobem využití: plocha bydlení v rodinném domě st. 277 (plocha není udržovaná, zarůstá, dům chátrá) a plocha smíšená obytná p. č. 402/3 (plocha se nachází na odlehlém místě, v blízkosti lesa). Jižně od areálu se nachází lokální biocentrum LBC14 Slomínek o ploše 3,127 ha a jedná se o biocentrum částečně funkční. V areálu se nenachází žádný významný krajinný prvek ani žádná velkoplošná či maloplošná chráněná území přírody.

Rozbor jednotlivých parcel a objektů v areálu Tesla

Rodinný dům

Objekt se nachází na stavební parcele č. 277 a má číslo popisné 118. Objekt s nádvořím se rozkládá na ploše 123 m² a jeho půdorysné rozměry jsou 15,6 x 7,9 m. K objektu patří menší nádvoří, přes které byl zajišťován přístup k domu ze silnice II/175. Objekt je zděný má dvě nadzemní podlaží, z líce průčelí vystupuje rizalit. Má sedlovou střechu s pálenou krytinou a vytápění na tuhá paliva. Objekt je v z technického hlediska v havarijním stavu, střechou do objektu zatéká, fasáda je značně narušena a nádvoří je hustě zarostlé stromy a keři.

Hlavní výrobní objekt

Objekt se nachází na stavební parcele č. 571 a jedná se o budovu bez čísla popisného. Objekt se rozkládá na ploše 603 m² a jeho půdorysné rozměry jsou 51,5 x 11,7 m. Přístup k objektu je zajištěn po asfaltové cestě ze silnice II/175 přes vstupní železnou bránu. Objekt se skládá ze tří nadzemních podlaží. Budova má obvodové stěny z opláštěné ocelové kostry s izolací z heraklitových desek a plechovou střechu. Okna prvních dvou nadzemních podlaží a dva vstupní vchody do budovy jsou zajištěné ocelovými mřížemi. Objekt je vytápěný ze sousední kotelny. Budova pochází z roku 1989 a je v dobrém technickém stavu. Probíhala zde hlavní průmyslová výroba elektronických prvků. Soudním rozhodnutím jsou k objektu omezena dispoziční práva vlastníka.

Kotelna

Objekt se nachází na stavební parcele č. 572 a jedná se o budovu bez čísla popisného. Rozkládá se na ploše 157 m² a jeho půdorysné rozměry jsou 13,8 x 11,4 m. Přístup k objektu je zajištěn po asfaltové cestě ze silnice II/175 přes vstupní železnou bránu. Objekt má jedno nadzemní podlaží. Budova je zděná s plechovou střechou a komínem. Kotelna sloužila jako výtopna hlavního výrobního objektu a je stavěná na tuhá paliva. Vstup do kotelny je zajištěn dvěma vchody. Budova není v dobrém technickém stavu, je poznamenána přítomností vandalů.

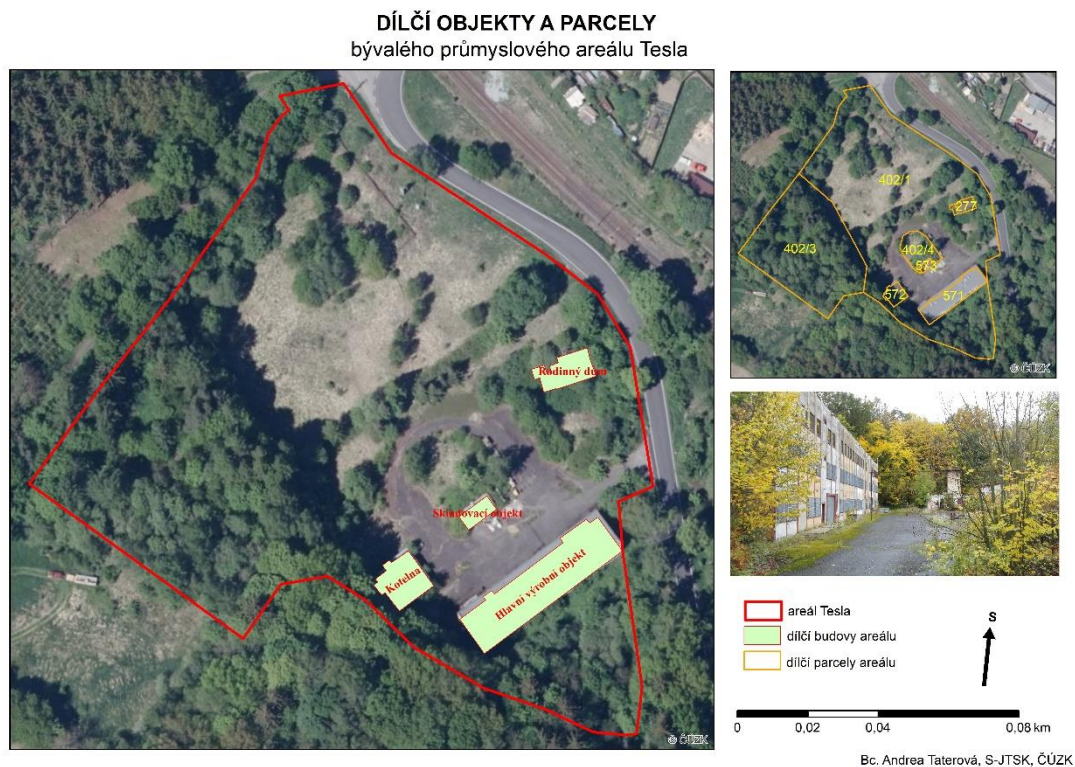
Skladovací objekt

Objekt se nachází na stavební parcele č. 573 a jedná se o budovu bez čísla popisného. Rozkládá se na ploše 47 m² a jeho půdorysné rozměry jsou 9,7 x 4,8 m. Přístup k objektu je zajištěn po asfaltové cestě ze silnice II/175 přes vstupní železnou bránu. Objekt má jedno nadzemní podlaží s cihlovou podezdívkou. Budova je zděná s původně pultovou plechovou střechou a členěna na čtyři malé místnosti. Vstup do budovy je zajištěn čtyřmi vchody. Budova sloužila ke skladování kyslíkových bomb využívaných k dřívější výrobě. V současné době je z technického hlediska v havarijním stavu, chybí střešní krytina, fasáda značně narušena a je poznamenána přítomností vandalů.

Součástí areálu jsou další tři parcely. Všechny tři parcely sloužily původně jako manipulační plocha. Parcela č. 402/1 zaujímá plochu 12 578 m². Dnes je plocha pokrytá travním porostem a pomalu zarůstá přirozeným stromovým a keřovým

náletem. Parcela č. 402/3 zaujímá plochu 4 538 m² a v současné době se v těchto místech nachází vzrostlý smíšený les. Parcela č. 402/4 se nachází za skladovacím objektem a zaujímá výměru 453 m². Tato plocha rovněž zarůstá, a to především keři.

Mapa č. 4: Dílčí objekty a parcely bývalého průmyslového areálu Tesla



4.3.1. Návrh revitalizace bývalého průmyslového areálu Tesla

Po vyhodnocení SWOT analýzy obce Mirovice bylo ze socio-demografických podmínek zjištěno, že obec se potýká se stárnutím obyvatelstva a s nízkým podílem obyvatel v předproduktivním věku. Tato skutečnost může mít v budoucnu za příčinu vylidňování obce. Je tedy nutné vytvářet v obci vhodné zázemí pro mladé lidi s dětmi. Na zmiňovaný areál není vypracovaná žádná aktuální studie o budoucím využití území. V prosinci 2013 vznikl záměr s bývalým areálem Tesly, a to na vznik domu s pečovatelskou službou a sportovně rekreačním areálem, který nebyl však uskutečněn. Z toho roku pochází i statický posudek hlavní výrobní budovy.

Jelikož obec Mirovice vlastní již dva domy s pečovatelskou službou s celkem 47 byty není nutné tyto služby s ohledem na počet obyvatel v obci prozatím rozšiřovat. V posledních letech však stagnuje výstavba bytových domů na úkor rozšiřování výstavby rodinných domů v zemědělské krajině. V areálu by bylo vhodné vytvořit

moderní bytovou jednotku se zázemím v podobě **zóny sportu a rekreace** s úpravou a doplněním **veřejné zeleně**.

Areál má výhodnou polohu z hlediska dopravní dostupnosti, nachází se nedaleko železniční zastávky a v blízkosti silnice II. třídy. Západně od areálu byla na konci roku 2017 zpevněna cesta na tzv. Slomínek, kde se nachází historická štola. Areál leží na okraji města Mirovice, jižní hranice areálu je tvořena převážně lesem. Polohu areálu lze považovat za poměrně klidnou zónu. Plánovaná revitalizace odpovídá územnímu plánu obce, kdy většina areálu se rozkládá na ploše občanské vybavenosti a smíšené obytné. Bylo by vhodné, aby vedení města vyjednalo prodej areálu do rukou finančně silnějšího investora, který bude schopný využít potenciál místa.

V rámci návrhu jsou plánované aktivity v areálu:

- a) Pořízení aktuálního statického posudku hlavního výrobního objektu, jeho případné statické zajištění a následná rekonstrukce objektů, vyklizení objektu, demolice vybraných objektů
- b) Úpravy a rekonstrukce na inženýrských sítích, změna způsobu vytápění hlavní budovy
- c) Výstavba dětského hřiště
- d) Realizace zpevněných cest, instalace laviček a úprava okolí
- e) Vykácení nevhodného náletu, vysázení veřejné zeleně

Stavební parcela č. 277

V případě objektu je nutná výměna střešní krytiny, oprava fasády, případně zateplení a vyklizení objektu. Okolí objektu je výrazně zarostlé a omezen přístup ke vchodu do budovy. Je tedy nutné odstranění vzrostlých stromů a keřů. Rovněž by bylo odstraněno zchátralé oplocení objektu.

V rámci revitalizace by v objektu vzniklo společenské centrum obce. Centrum by sloužilo pro místní spolky a veřejnost. Bylo by zde vytvořeno zázemí ke schůzím, setkáním, obecním a společenským akcím. V objektu by byla vybudována společenská místnost, menší kuchyň a toalety. V přilehlém okolí objektu by bylo vytvořeno posezení s venkovním krbem pro společenské akce v letních měsících. Oplocení objektu s přilehlým zázemím by bylo vytvořeno z východní strany ze živého plotu, a to kvůli přítomnosti silnici II. třídy.

Stavební parcela č. 571

Na hlavní výrobní objekt je vypracován statický posudek z roku 2013, dle kterého je v dobrém stavu. Z důvodu dlouhodobého nevyužití objektu je nutné posudek zaktualizovat. V případě objektu je nutná rozsáhlá rekonstrukce budovy v podobě výměny oken, zavedení nového způsobu vytápění (v případě demolice zastaralé kotelny), oprava fasády, zateplení a vnitřní přestavby. Okolí objektu je zarostlé z jihovýchodní strany a byla by vhodná úprava této části. K objektu je přístupová asfaltová cesta v poměrně dobrém stavu s nutností jen drobných úprav. Současná železná brána je navržena k odstranění z důvodu zpřístupnění pozemků a k využívání ploch občanské vybavenosti veřejností.

Objekt je navrhován k přestavbě na 8 bytových jednotek ve druhém a třetím nadzemním podlaží (1 byt cca 150 m²) a v prvním nadzemním podlaží na 5 garážových stání pro osobní automobily (1 garáž cca 5 x 8,2 m). V objektu lze uvažovat o výstavbě loftových bytů vznikajících v původních průmyslových budovách. Ve zbylé ploše v přízemí je plánován nebytový prostor k pronájmu, který může sloužit jako menší prodejna (odlehlost od centra města) nebo jako posilovna (malé prostory a zastaralost v současné posilovně města).

Stavební parcela č. 572

U objektu (kotelna) se nepočítá s jeho dalším využitím. V budoucnu se předpokládá s jeho demolicí z důvodu špatného stavu budovy a zastaralým technologiím.

Stavební parcela č. 573

U objektu (technický objekt) se nepočítá s jeho dalším využitím. V budoucnu se předpokládá s jeho demolicí z důvodu špatného technického stavu budovy. Jelikož v okolí areálu není možnost parkování, na místě technického objektu lze navrhnout parkoviště pro případné budoucí návštěvníky areálu. V linii kotelny a technického objektu by bylo vybudováno oplocení kvůli bezpečnosti dětí pohybujících se na navrhovaném dětském hřišti. Přístup z parkoviště k dětskému hřišti a společenskému centru by byl zajištěn nově vybudovanou vstupní bránou.

Parcela č. 402/1

V místech parcely č. 402/1 je navrhován park se zónou veřejné zeleně a rekreace navazující následně na parcelu č. 402/3 s plánovaným lesoparkem. Ve východní části parcely je navrhováno dětské hřiště. Hlavním účelem při budování parku je vytvoření

izolační zeleně sloužící k útlumu hluku od silnice II. třídy při severní až severovýchodní části areálu. Současně bude navržena s ohledem na riziko hluku ze železniční dopravy.

V první části revitalizace je zásadní úprava současného terénu v podobě vykácení nevhodných stromů a keřů vzniklých náletem z okolního lesního porostu. Vhodná by byla následná výsadba stromů a keřů navazující na okolní porosty (př. borovice černá, lípa velkolistá). V parku by vznikly zpevněné cesty a okolo nich lavičky.

Parcela č. 402/3

V případě parcely č. 402/3 je naplánována její menší úprava a vytvoření v tomto místě lesoparku navazující na navrhovaný park na parcele č. 402/1. V rámci revitalizace by bylo vhodné vytvořit v lesoparku pěšiny s několika lavičkami.

Západní část areálu je lemována nově zrekonstruovanou turistickou cestou. Obec Mirovice a okolní obce mají záměr rozvíjet historii lokality, a to především přenést do povědomí těžařskou minulost ve zdejší krajině. Konkrétně v lokalitě Slomínek je plánována instalace nové informační tabule na téma „Těžba zlata v Mirovicích“ propagující zdejší bývalou zlatonosnou štolu. Další umístění informační tabule je naplánováno do tzv. farského lesíka. Vytvoření navrhovaného lesoparku by přispělo k rozvoji turistiky v obci a jejímu okolí.

Parcela č. 402/4

V rámci návrhu revitalizace je na parcele č. 402/4 a částečně na parcele č. 402/1 plánováno dětské hřiště. Koncept je navržen z důvodu absence dětského hřiště v městské lokalitě Zámostí. Vybudováno by bylo hřiště s bezpečnými a trvanlivými herními prvky a pískovištěm. Okolí hřiště je navrženo k zatravnění a umístění několika laviček.

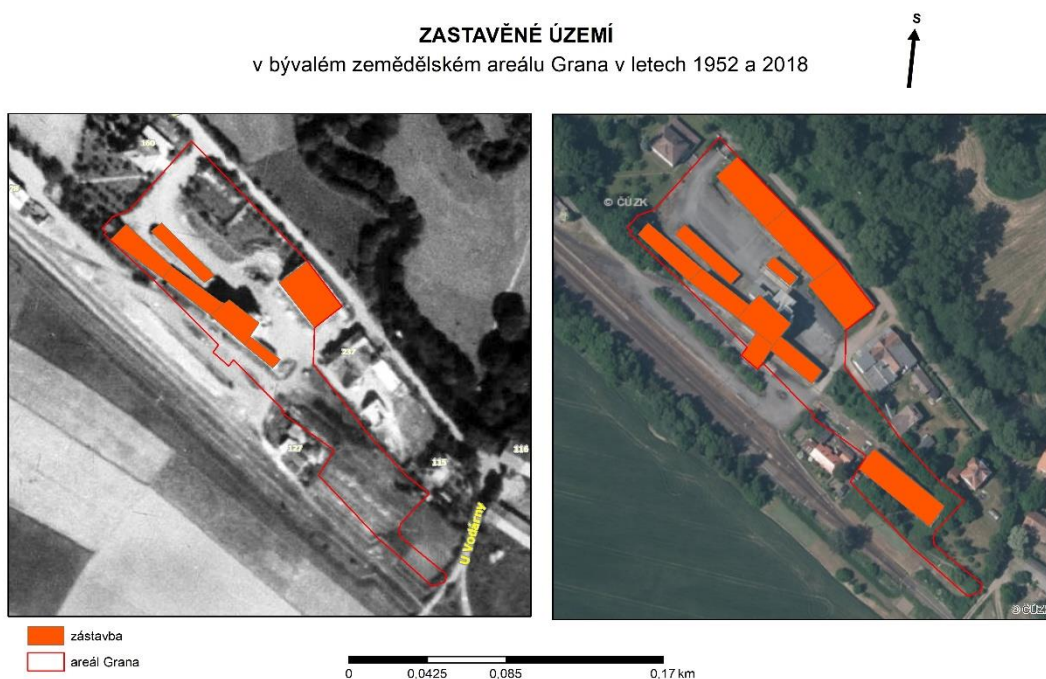
4.4. Bývalý zemědělský areál Grana

Areál se nachází na okraji města Mirovice v jižní části východně od silnice I/19. Předchozí využití lokality bylo zemědělské, v současné době nenachází využití. Areál je tvořen celkem 11 objekty. Po roce 1920 vzniká skupina budov nově založeného hospodářského skladištního družstva s dominantní sýpkou.

Po revoluci hospodařilo v bývalých prostorech hospodářského družstva u nádraží Zemědělské zásobování a nákup (ZZN). Později rozšířilo svoji činnost o prodejnu hospodářských potřeb, prodej dřeva a železa. V roce 1993 ze státního podniku ZZN

vzniká akciová společnost GRANA a.s. s hlavním sídlem ve městě Pelhřimov. Činnost společnosti byla rozmístěna po celém píseckém okrese, včetně Mirovic. Hlavní sklady se v píseckém okrese nacházely v obci Záhoří u Písku. Pobočka v Mirovicích sloužila jako výkupní sklad na rostlinné výrobky. V roce 2010 byl provoz společnosti v Mirovicích ukončen kvůli zastaralým technologiím a absenci finanční prostředků na renovaci areálu. V současné době je areál částečně využíván formou zabývající se truhlářstvím (Jíša, 2000).

Mapa č. 5: Zastavěné území v bývalém zemědělském areálu Grana 1952 a 2018



Bc. Andrea Taterová, S-JTSK, ČÚZK, CENIA

Za existence skladištního družstva v roce 1952 bylo zastavěno celkem 1910 m² (16,46 %) z plochy 11 603 m². Pro účely zemědělského uskladňování a provozu společnosti Grana byly na místě původního zemědělského družstva vystavěny nové budovy. Původní budovy společnosti Grana stojí v areálu dodnes a tvoří 4197 m² (36,17 %) z celkové plochy areálu.

Popis areálu

Co se týče hodnocení současného stavu, areál se rozkládá na ploše 1,1603 ha. Nachází se zde pět stavebních parcel: st. 178, st. 180, st. 258, st. 332, st. 337/1 a jedna další parcela č. 235/9 (ČÚZK 2018). Areál je ve vlastnictví akciové společnosti ZZN Pelhřimov a je vedený ve veřejné Národní databázi brownfieldů. K areálu je dobrá dopravní dostupnost ze silnice I/19 dále po místní komunikaci ulicemi U Vodárny.

V těsné blízkosti se nachází stanice železniční dopravy (trať Zdice-Protivín). Areál má v jižní části vlečku s napojením na nákladové nádraží. Je zde napojení na vodovod, kanalizaci a elektřinu. Na areál není vázána existence ekologické zátěže ani ostatní omezení. Areál se skládá z 11 budov. Objekty jsou v dobrém technickém stavu. Od roku 2010 je areál opuštěný. Areál je oplocený a veřejnosti nepřístupný. Vstup je zajištěn přes dvě brány.

Dle územního plánu je areál zahrnut do plochy využití výroby a skladování. Severně od areálu se nachází lokální biocentrum LBC351 Kuchařův mlýn o ploše 4,913 ha a jedná se o funkční biocentrum. V areálu se nenachází žádný významný krajinný prvek ani žádná velkoplošná či maloplošná chráněná území přírody.

Rozbor jednotlivých parcel v areálu Grana

Administrativní budova

Objekt se nachází na stavební parcele č. 178 a jedná se o budovu bez čísla popisného. Objekt se rozkládá na ploše 96 m² a jeho půdorysné rozměry jsou 16,7 x 5,6 m. Přístup k objektu je zajištěn po asfaltové cestě ze silnice I/19 ulicí U Vodárny. Volně stojící budova má jedno nadzemní podlaží. Je zděná s plechovou střechou s komínem a má vytápění na tuhá paliva. Je zde provedena elektroinstalace a kanalizace. Vstup do budovy je zajištěn jedním vchodem. Budova sloužila jako zázemí pro zaměstnance a nacházely se v ní kanceláře. V současné době je z technického hlediska v dobrém stavu a není nijak zvlášť narušena.

Sýpka

Objekt se nachází na stavební parcele č. 178 a jedná se o budovu bez čísla popisného. Objekt se rozkládá na ploše 302 m² a jeho půdorysné rozměry jsou 21,6 x 14,0 m. Sýpka tvoří dominantu celého areálu. Přístup k objektu je zajištěn po asfaltové cestě ze silnice I/19 ulicí U Vodárny z areálu Grany a také z ulice Nádražní po perónu. Budova má čtyři nadzemní podlaží, je zděná s valbovou střechou a technologickou věží. První nadzemní podlaží sloužilo jako velín (prostor, odkud byl řízen provoz), sušička obilí a probíhal zde příjem a expedice obilí. Druhé až čtvrté nadzemní podlaží sloužily jako skladové prostory pro uložení obilí. Je zde provedena pouze elektroinstalace. K budově patřily přístřešky na provizorní skladování zboží, nebyly z bočních stran uzavřené a střechy měly pultové plechové. Tyto přístřešky byly v posledních letech odstraněny. Z jižní strany sýpky je napojení na nákladové nádraží. V současné době je z technického hlediska v dobrém stavu a není zvlášť narušena.

Prodejna (truhlárna)

Objekt se nachází na stavební parcele č. 178 a jedná se o budovu bez čísla popisného. Objekt se rozkládá na ploše 293 m² a jeho půdorysné rozměry jsou 39,1 x 7,5 m. Přístup k objektu je zajištěn po asfaltové cestě ze silnice I/19 ulicí U Vodárny. Volně stojící budova má jedno nadzemní podlaží. Je zděná se sedlovou střechou s pálenou krytinou. Je zde provedena pouze elektroinstalace. Budova dříve sloužila jako prodejna rostlinných výrobků, dnes funguje pro potřeby truhlárny. V současné době je z technického hlediska v dobrém stavu a není nijak zvlášť narušena.

Východní sklad (kolna 1)

Objekt se nachází na stavební parcele č. 178 a jedná se o budovu bez čísla popisného. Objekt se rozkládá na ploše 269 m² a jeho půdorysné rozměry jsou 27,7 x 9,7 m. Přístup k objektu je zajištěn po štěrkové cestě z ulice Nádražní. Budova stojí východně od hlavní sýpky, má jedno nadzemní podlaží. Je zděná se sedlovou střechou s pálenou krytinou. Sloužila k uskladnění hospodářských potřeb, náradí a hnojiva. Přístup do budovy je zajištěn pěti vraty z jihu po perónu. K budově je v její východní části napojen zděný přístřešek, ze severní a jižní strany otevřený. V současnosti je z technického hlediska v dobrém stavu a není zvlášť narušena.

Na parcelu st. 178 se vztahuje omezení vlastnického práva: VB chůze a jízdy, zřizování a provozování vedení. Kromě stavebních objektů je v parcele zahrnuto nádvoří areálu, část přístupové cesty ve východní části areálu a prostranství jižně od sýpky s drážní přípojkou. Objekty společně s nádvořím tvoří plochu 6 968 m².

Hangár 1 a 2

Objekty se nachází na stavební parcele č. 180 a jedná se o budovy bez čísla popisného. Objekty se rozkládají na ploše 959 m² a jejich půdorysné rozměry jsou 36,7 x 12,5 m (západní budova) a 37,6 x 13,3 m (východní budova). Tyto dva hangáry ohraničují společně s bývalou strojovnou severní část areálu. Přístup k objektům je zajištěn po asfaltové cestě ze silnice I/19 ulicí U Vodárny. Objekty mají jedno nadzemní podlaží. Jejich obvodové stěny jsou z opláštěné ocelové kostry s izolací. Střechy jsou sedlové z pozinkovaného plechu. Hangár ležící východněji je o něco vyšší než hangár západněji a je do něj zajištěn vstup i mimo areál, a to dvěma plechovými vraty. Je zde provedena pouze elektroinstalace. Objekty sloužily jako velké úschovny zboží. V současné době jsou z technického hlediska v dobrém stavu a nejsou zvlášť narušené.

Bývalá strojovna

Objekt se nachází na stavební parcele č. 180, pochází z roku 1947 a jedná se o budovu bez čísla popisného. Objekt se rozkládá na ploše 601 m² a jeho půdorysné rozměry jsou 31,8 x 18,9 m. Bývalá strojovna ohraničuje společně s dvěma hangáry severní část areálu. Přístup k objektu je zajištěn po asfaltové cestě ze silnice I/19 ulicí U Vodárny. Objekt má jedno nadzemní podlaží, je zděný s kamennou podezdívkou. Střecha jsou sedlová s přistavěným půdním prostorem. Vstup do bývalé strojírny je zajištěn z východní strany plechovými vraty. Je zde provedena pouze elektroinstalace. Objekt sloužil původně jako strojírna, později zde byly vytvořeny další skladovací prostory. V současné době je z technického hlediska v dobrém stavu a není zvláště narušený.

Rodinný dům s dílnou

Budova se nachází na stavební parcele č. 258 a jedná se o budovu s číslem popisným 255. Budova se rozkládá na ploše 486 m² a půdorysné rozměry jsou 45,4 x 10,7 m. Přístup k objektu je zajištěn ze samotného areálu. Budova má dvě nadzemní podlaží, je zděná se sedlovou střechou s pálenou krytinou a vystupujícím rizalitem s polovalbovou střechou. Západní strana sloužila jako obytný prostor, východní část jako dílna. Budova je ve špatném technickém stavu, zarůstá stromy a keři.

Západní sklad (kolna 2)

Objekt se nachází na stavební parcele č. 258 a jedná se o budovu bez čísla popisného. Objekt se rozkládá na ploše 292 m² a jeho půdorysné rozměry jsou 31,8 x 9,2 m. Přístup k objektu je zajištěn po šterkové cestě z ulice Nádražní. Budova stojí západně od hlavní sýpky, není na ni však napojena. Má jedno nadzemní podlaží. Je zděná se sedlovou střechou s pálenou krytinou. Budova sloužila k uskladnění hospodářských potřeb, náradí a hnojiva. Přístup do budovy je zajištěn třemi vraty z jižní části po perónu. V současné době je z technického hlediska v dobrém stavu a není nijak zvláště narušena.

Výsyp

Objekt se nachází na stavební parcele č. 332 a jedná se o budovu bez čísla popisného. Objekt se rozkládá na ploše 51 m² a jeho půdorysné rozměry jsou 11,4 x 4,5 m. Přístup k objektu je zajištěn po šterkové cestě z ulice Nádražní. Budova stojí jižně od hlavní sýpky a je na ni napojena. Má jedno nadzemní podlaží s betonovým nájezdem. Je zděná se sedlovou plechovou střechou. Budova sloužila k naskladňování obilnin

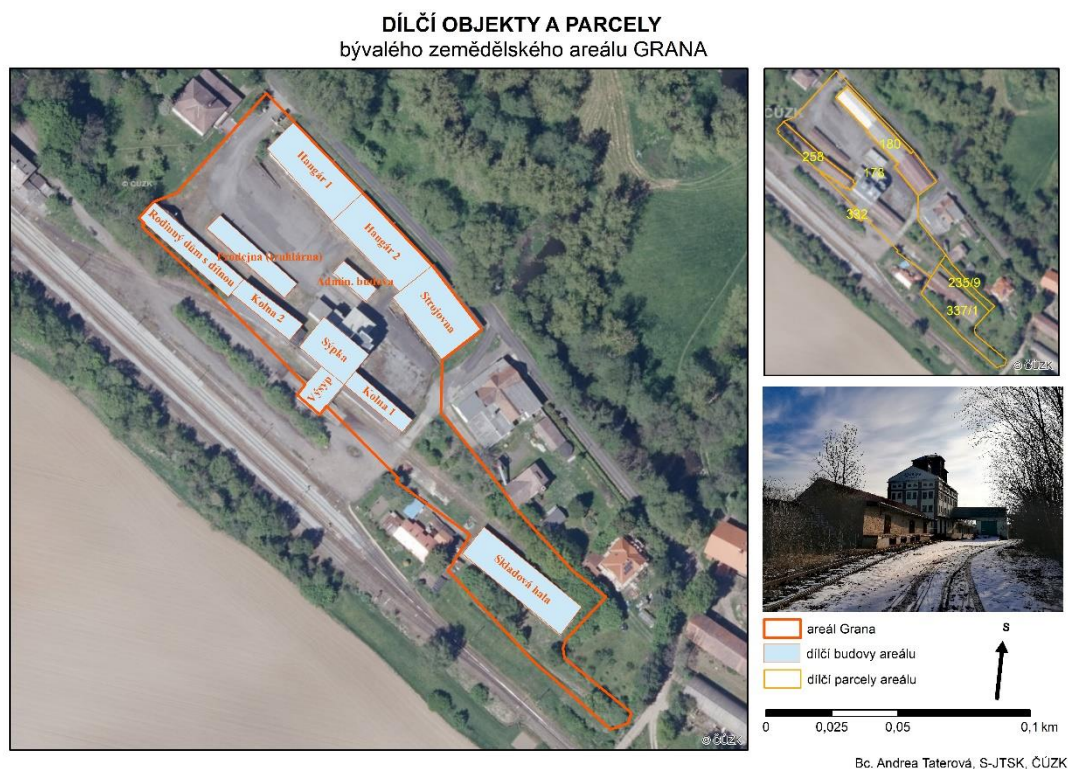
do sýpky. Přístup do budovy je zajištěn dvěma vraty ze západní a východní části. V současné době je z technického hlediska v dobrém stavu a není zvlášť narušena.

Skladová hala

Stojí východně mimo hlavní areál se sýpkou. Objekt se nachází na stavební parcele č. 337/1 a jedná se o budovu bez čísla popisného. Objekt se rozkládá na ploše 618,3 m² a jeho půdorysné rozměry jsou 47,2 x 13,1 m. Přístup k objektu je zajištěn po asfaltové cestě ze silnice I/19 ulicí U Vodárny. Budova má jedno nadzemní podlaží. Je zděná se sedlovou plechovou střechou. Vstup do haly je zajištěn třemi vraty. Je zde provedena pouze elektroinstalace. Budova sloužila jako prostor pro skladování. Ze severní strany haly je napojení na nákladové nádraží. Hala není oplocená. Celkem zaujímá parcela č. 337/1 s halou a přilehlým okolím 1926 m². V současné době je z technického hlediska v dobrém stavu a není zvlášť narušena.

Součástí areálu Grana je i jedna parcela, která sloužila původně jako manipulační a nachází se severně od skladové haly. Parcela č. 235/9 zaujímá plochu 321 m². Dnes zarůstá přirozeným stromovým a keřovým náletem.

Mapa č. 6: Dílčí objekty a parcely bývalého zemědělského areálu Grana



4.4.1. Návrh revitalizace bývalého zemědělského areálu Grana

Obec Mirovice se dlouhodobě potýká s vysokou mírou nezaměstnaností, což je způsobeno nízkou nabídkou pracovních příležitostí a existencí pouze jednoho velkého zaměstnavatele ve obci (Vodňanská drůbež). Město Mirovice bylo v druhé polovině 90. let prosperujícím místem s velkou nabídkou pracovních příležitostí, a to především v průmyslové výrobě. Pracovní příležitost nabízely společnosti JAS, Tesla, Jitex, ZZN, později také firma BENT. Po restrukturalizaci národního hospodářství došlo postupně ke zrušení všech těchto zaměstnavatelů. Důsledkem toho jsou v současné době obyvatelé obce nuceni dojíždět za pracovní příležitostí do větších okolních měst.

Bývalý zemědělský areál Grana je vhodnou příležitostí pro vytvoření pracovních míst v obci. Plocha je dle územního plánu obce Mirovice určena k výrobě a skladování. Areál je udržovaný, stavební technický stav objektů odpovídá jejich stáří, použitým materiálům a bývalému způsobu využívání. Objekty nejsou zchátralé, ve špatném technickém stavu je pouze rodinný dům s dílnou. Areál bývalého zemědělského areálu Grana je v současné době z části využíván firmou Truhlářství Kalát, která má svou provozovnu v budově bývalé prodejny v současnosti truhlárny. Firma je prosperující, tudíž by nebylo vhodné zasahovat do její výdělečné činnosti. V rámci návrhu revitalizace by v areálu proběhly úpravy na stávajících budovách. Vybudovaly by se zde **sklady a prostory pro podnikatele tzv. venkovská podnikatelská zóna** nabízející pracovní příležitost pro místní obyvatele.

Na zmiňovaný areál není vypracovaná žádná aktuální studie o budoucím využití území. Jako jediný je ze třech vybraných ploch evidován ve veřejné Národní databázi brownfieldů. Areál má dobrou dopravní dostupnost. Přístup je zajištěn po asfaltové cestě ze silnice I/19 ulicí U Vodárny. Při jižní hranici areálu je vlečka s napojením na nákladové nádraží. Západně (cca 60 m od areálu) se nachází zastávka vlakového nádraží. Areál leží na jižním okraji města Mirovice přibližně 400 m od bývalého průmyslového areálu Tesla. I když severně od areálu protéká řeka Skalice, areál nespadá do záplavového území. Bylo by vhodné, aby vedení města vyjednalo prodej areálu do rukou finančně silnějšího investora, který bude schopný využít potenciál místa, případně areál vykoupilo samo a zajistilo pronájem prostor pro podnikatele.

V rámci návrhu jsou plánované aktivity v areálu:

- a) Pořízení statického posudku hlavního objektu, případné statické zajištění

- b) Vyklizení a rekonstrukce objektů, demolice vybraných objektů
- c) Úpravy a rekonstrukce na inženýrských sítích
- d) Zajištění areálu – nové oplocení, výměna severní vjezdové brány
- e) Odstranění nevhodného náletu

Stavební parcela č. 178

Součástí stavební parcely č. 178 jsou administrativní budova, sýpka, prodejna (truhlárna), východní sklad (kolna 1) a hlavní nádvoří areálu. Jedinou využívanou budovou v celém areálu je v současné době pronajímaná budova truhlárny. Objekt je průběžně udržován běžnými pracemi k zabezpečení bezproblémovému chodu výroby. Vhodná by byla výměna staré střešní krytiny a oken.

Administrativní budova je navrhována ke kompletní přestavbě a vybudování toalet využívaných při provozu areálu. Je tak učiněno z důvodu zavedené kanalizace, v ostatních objektech jinak chybějící. Je nutná výměna oken a oprava střešní krytiny. Dominantní objekt celého objektu je čtyřpodlažní sýpka. U budovy je nutné vypracování statického posudku a zajištění objektu z důvodu jeho dlouholetého nevyužívání. V rámci revitalizace by v objektu vznikly kancelářské prostory pro firmy a podnikatele z města a jeho okolí. Ve městě se nachází pouze jeden objekt (na náměstí T. G. Masaryka) s kancelářskými prostory, který je v současné době plně využíván. Nutné jsou rekultivační práce, venkovní úpravy a kompletní vnitřní přestavba.

Východní sklad (kolna 1) je navrhován k ponechání původního využití tedy ke skladování. Je v dobrém technickém stavu a nejsou zde nutné rozsáhlé stavební úpravy. Nutná je oprava dřevěné stěny zevnitř areálu a případné vyklizení objektu. K budově je v její východní části napojen zděný přístřešek, ze severní a jižní strany otevřený. Přístřešek lze po stavebních úpravách rovněž využít ke skladovým účelům. Skladové prostory mohou využívat jak nájemci areálu, tak město.

Na hlavním nádvoří je nutná úprava terénu v podobě opravy asfaltového povrchu. U administrativní budovy se nachází nevyužívaná venkovní váha, kterou by bylo vhodné odstranit. Součástí návrhu je zajištění nového oplocení areálu a rekultivace hlavní vjezdové brány ulicí U Vodárny.

Stavební parcela č. 180

Součástí stavební parcely č. 180 jsou hangár 1 a 2 a bývalá strojovna. Objekty by byly vhodné využít k podnikatelským účelům. V případě objektů je nutné posouzení statiky, a případně jejich následné zajištění. U strojovny by byla vhodná výměna

střešní krytiny a oken. Zároveň je nutné případné vyklizení objektů a přizpůsobení vnitřních prostor pro konkrétní účely nájemníků. V okolí objektů není vzrostlá zeleň.

Stavební parcela č. 258

Součástí stavební parcely č. 258 jsou rodinný dům s dílnou a západní sklad (kolna 2). V případě rodinného domu s dílnou je nutný statický posudek, a to kvůli špatnému technickému stavu především jeho západní části. V případě kladného statického posudku je navržena rozsáhlá rekonstrukce objektu. Nutná je výměna střešní krytiny a oken, oprava fasády, vyklizení objektu. V okolí objektu se nachází vzrostlá zeleň, kterou je nutné odstranit. Západní část objektu lze po přestavbě následně využít k přechodnému ubytování zaměstnanců. Dílna lze rovněž využít k podnikatelským účelům. Západní sklad (kolna 2) je navrhován k ponechání původního využití tedy ke skladování. Je v dobrém technickém stavu a nejsou zde nutné rozsáhlé stavební úpravy. Skladové prostory mohou využívat jak nájemci areálu, tak město.

Stavební parcela č. 332

Na stavební parcele č. 332 se nachází bývalý výsyp. U objektu se nepočítá s jeho dalším využitím. V budoucnu se předpokládá s jeho demolicí z důvodu změny využití hlavního objektu (sýpky). Po jeho demolici by se uvolnil prostor na vybudování navrhovaného parkoviště pro potřeby areálu i nedalekého nádraží. Vhodné by bylo odstranění nevyužívané železniční vlečky, vykoupení části pozemku č. 248/12 a následná úprava terénu.

Stavební parcela č. 337/1

Na stavební parcele č. 337/1 se nachází skladová hala s přilehlým okolím. U objektu se nepočítá s jeho dalším využitím. V budoucnu se předpokládá s jeho demolicí z důvodu umístění haly mimo areál. V těsné blízkosti haly se nachází rodinné domy. Tato parcela by mohla být využita zároveň s parcelou č. 235/9 k výstavbě minimálně jednoho rodinného domu a zamezilo by se tak z části záboru zemědělské půdy. Severně od haly se nachází železniční vlečka, kterou by bylo nutné odstranit.

Parcela č. 235/9

Parcela č. 235/9 by tvořila společně se stavební parcelou č. 337/1 plochu pro výstavbu rodinných domů. Na parcele je navrhováno odstranění nevhodného keřového a stromového náletu. Parcela může později tvořit zázemí rodinného domu v podobě zahrady.

4.5. Bývalý průmyslový objekt Jitex

Objekt se nachází jižně od náměstí T. G. Masaryka v Mirovicích. Předchozí využití lokality bylo průmyslové, v současné době nenachází využití. Objekt je tvořen celkem 2 budovami. Vznik objektu je dle starých map datován mezi roky 1830–1877. Dříve na místě současného objektu stávaly městské lázně.

Na počátku druhé poloviny 20. století zahájil ve městě Písek provoz podnik Jitex. Postupně rozšířil svou výrobu do dalších jihočeských měst a stal se v té době jedním z největších zaměstnavatelů na jihu Čech. V Mirovicích byl provoz Jitexu společně s podnikem Tesla zahájen v 70. letech. Jitex v Mirovicích zaměstnával kolem 100 žen a svou kvalitní výrobou se podílel na exportních zakázkách píseckého Jitexu. Hlavní výrobní sortiment byly pletené výrobky z bavlněných a směsových úpletů, šití vrchního ošacení, dětského a dámského prádla a pánských košil. V roce 1990 zaměstnával mirovický Jitex 83 zaměstnanců, v roce 1992 pak 81 zaměstnanců. Po privatizaci podniku byly rušeny všechny pobočné závody včetně provozu v Mirovicích na podzim roku 1993. Po zrušení provozu Jitexu měla objekt v pronájmu firma Jurgen Feuchter s.r.o. s výrobou džínsových a pracovních oděvů. V roce 1994 zaměstnávala firma 30 zaměstnanců. Majitelé objektu se později rozhodli o zvýšení nájemného a firma zde ukončila svůj provoz.

Popis objektu

Co se týče hodnocení současného stavu, objekt se rozkládá na ploše 0,0568 ha. Nachází se zde dvě stavební parcely: st. 87 a st. 88/1 (ČÚZK 2018). Objekt je ve vlastnictví dvou soukromých vlastníků a není vedený ve veřejné Národní databázi brownfieldů. Areál je dopravně dostupný z mirovického náměstí ulicí Pod Kostelem. Je zde napojení na vodovod, kanalizaci a elektřinu. Na areál není vázána existence ekologické zátěže ani ostatní omezení. Objekty jsou v dobrém technickém stavu. Od roku 1995 je nevyužitý a veřejnosti nepřístupný.

Dle územního plánu je objekt zahrnut do plochy smíšené obytné. Objekt spadá do Městské památkové zóny Mirovice. Objekt se nachází nedaleko řeky Skalice, tudíž spadá do záplavového území. Jižně od objektu se nachází regionální biokoridor Vlčava-Horosedly-část o velikosti 11,630 ha a jedná se o funkční biokoridor. Nenachází se zde žádný významný krajinný prvek a chráněná území přírody.

Rozbor jednotlivých parcel objektu Jitex

Budova č. 1

Budova se nachází na stavební parcele č. 87 a jedná se o budovu bez čísla popisného. Vlastníkem je jeden soukromý majitel. Budova se rozkládá na ploše 402 m² a půdorysné rozměry jsou 13,9 x 17,55 m. K budově patří menší dvůr. Přístup k objektu je zajištěn dvěma vchody po asfaltové cestě z ulice Pod Kostelem jak ze severní, tak z jižní strany objektu. Budova má tři nadzemní podlaží, je zděná s polovalbovou eternitovou střechou a komínem. Sloužila pro provoz průmyslové textilní výroby. Budova je v dobrém technickém stavu až na závady na fasádě.

Budova č. 2

Budova se nachází na stavební parcele č. 88/1 a jedná se o budovu s číslem popisným 258. Vlastnictví budovy je ve společném jmění manželů. Budova se rozkládá na ploše 166 m² a půdorysné rozměry jsou 9,9 x 10,6 m. Na parcele se nachází i plechová stavba na podezdívce, a to jižně od budovy. Plechová stavba sloužila při provozu k nakládání zboží. Přístup je zajištěn po asfaltové cestě z ulice Pod Kostelem ze severní strany, kde je hlavní vchod do celého objektu. Budova má dvě nadzemní podlaží a půdu, je zděná se sedlovou střechou s pálenou krytinou. Sloužila pro provoz průmyslové textilní výroby. Budova je v dobrém technickém stavu.

Mapa č. 7: Lokalizace bývalého průmyslového objektu Jitex



4.5.1. Návrh revitalizace bývalého průmyslového objektu Jitex

Podobně jako bývalý průmyslový areál Tesla a bývalý zemědělský areál Grana byl i objekt Jitex poznamenán změnou národního hospodářství v 90. letech minulého století. Průmyslová textilní výroba byla postupně přestěhována do zemí s levnou pracovní silou a tradiční české textilie postupně ztratily odbytiště v zahraničí a zaznamenaly výrazný útlum. Postupně byly rušeny i pobočky firmy Jitex, včetně té v Mirovicích. Následná obnova výroby, i když už pod jménem jiné firmy, nebyla uskutečněna a objekt je přes 20 let bez využití. Stavební technický stav objektu odpovídá jeho stáří, použitým materiálům a bývalému způsobu využívání. Není zchátralý, okna jsou zabezpečena mřížemi proti vandalům.

Dle územního plánu je objekt zahrnut do plochy smíšené obytné. Jelikož je objekt v záplavovém území, územní plán řeší společně s dalšími zaplavovanými plochami tento problém. Počítá se s ochranou v podobě vybudování protipovodňového svahu nebo ochranné zdi a odvodňovacího kanálu. Pro snížení přívalových vod jsou navrženy rozlivové a retenční plochy. Zvětšení průtočnosti vodního toku Skalice lze řešit úpravami přímo vodního toku, jezů a doplňujícími koryty.

Na zmiňovaný objekt není vypracovaná žádná aktuální studie o budoucím využití území. V rámci návrhu revitalizace by v areálu proběhly úpravy na stávajících budovách. Kvůli stagnující bytové výstavbě a rozrůstající se výstavbě domů do okolní krajiny by se zde vybuďovaly **bytové jednotky se společnými prostory**. Uvažováno je rovněž o přestavbě na místní **penzion či hotel** díky atraktivitě okolí (př. vodní nádrž Orlík, KP Lety, hrad Zvíkov) a snaze rozvoje cestovního ruchu na Mirovicku (realizace nových cyklostezek, muzeum v Pohoří). Prostory pro ubytování turistů navíc město Mirovice postrádá.

Objekt má dobrou dopravní dostupnost. Přístup je zajištěn ze severu po asfaltové cestě z náměstí T. G. Masaryka ulicí Pod Kostelem, z jižní strany pak po poměrně narušené málo frekventované asfaltové cestě. Od jižní hranice objektu cca 10 m protéká řeka Skalice. Objekt bývalého průmyslového objektu Jitex spadá do záplavového území, což může vytvářet následné problémy při uskutečnění revitalizace. Objekt leží západně od centra města, tedy cca 200 m od náměstí T. G. Masaryka a je zahrnut do Městské památkové zóny Mirovice. Bylo by vhodné, aby vedení města vyjednalo prodej objektu do rukou finančně silného investora, který bude schopný využít potenciál místa, případně areál vykoupilo samo.

V rámci návrhu jsou plánované aktivity v areálu:

- a) Pořízení statického posudku objektu, jeho případné statické zajištění
- b) Vyklizení a rekonstrukce objektů
- c) Demolice vybraných objektů
- d) Úpravy a rekonstrukce na inženýrských sítích
- e) Zajištění objektu – protipovodňové opatření

Stavební parcela č. 87

Z důvodu dlouhodobého nevyužívání objektu je nutné vytvořit statický posudek. V případě objektu je nutná rozsáhlá rekonstrukce budovy v podobě výměny oken, vchodových dveří a střešní krytiny, oprava fasády, zateplení a vnitřní přestavby. Okolí objektu není zarostlé, tudíž není nutné odstranění případného náletu. K objektu je přístupová asfaltová cesta z jihu v poměrně špatném stavu s nutností terénních úprav. Cesta ze severní strany objektu je v dobrém stavu. Nutné je v případě navrhované revitalizace protipovodňová ochrana objektu, se kterou se počítá již v územním plánu města.

Objekt je navrhován k přestavbě na 5 bytových jednotek či apartmánů ve druhém a třetím nadzemním podlaží (1 byt/apartmán cca 80 m²) s menší kuchyní a koupelnou. V prvním nadzemním podlaží by se v případě přestavby objektu na byty nacházely společné prostory (úschovna kol, prádelna, sušárna). V objektu lze uvažovat o výstavbě loftových bytů vznikajících v původních průmyslových budovách. V případě přestavby objektu na hotel či pension by se v přízemí budovy nacházelo zázemí pro majitele, recepcie a místnost pro úschovnu kol. Jelikož k objektu připadá ze severu menší dvůr, bylo by vhodné pro případné ubytované turisty v těchto místech vytvořit parkoviště. Ke dvoru je zajištěn přístup přes komunikaci ve vlastnictví města Mirovice, tudíž není nutné po dohodě s městem vykupování okolních pozemků.

Stavební parcela č. 88/1

K předchozímu objektu je napojen objekt ležící na stavební parcele č. 88/1. Z důvodu dlouhodobého nevyužívání objektu je nutné vytvořit statický posudek. V případě objektu je nutná rozsáhlá rekonstrukce budovy v podobě výměny oken, vchodových dveří a střešní krytiny, oprava fasády, zateplení a vnitřní přestavby. Okolí objektu není zarostlé, tudíž není nutné odstranění případného náletu. K objektu je přístupová asfaltová cesta ze severu v dobrém stavu. Nutné je v případě navrhované revitalizace protipovodňová ochrana objektu, se kterou se počítá již v územním plánu

města. U plechové stavby na kamenné podezdívce, která připadá k objektu z jižní strany, se nepočítá s jejím dalším využitím. V budoucnu se předpokládá s jeho demolicí z důvodu změny využití objektu.

Objekt je navrhován k přestavbě na další 2 bytové jednotky či apartmány ve druhém nadzemním podlaží (1 byt/apartmán cca 80 m²) s menší kuchyní a koupelnou. V prvním nadzemním podlaží by se v případě přestavby objektu na byty nacházely soukromé místnosti pro potřeby obyvatel objektu. V případě přestavby objektu na hotel či pension by se v přízemí budovy nacházela společenská místnost pro konání různých akcí a sezení.

4.6. Nejpravděpodobnější realizace navrhované revitalizace – areál Tesla

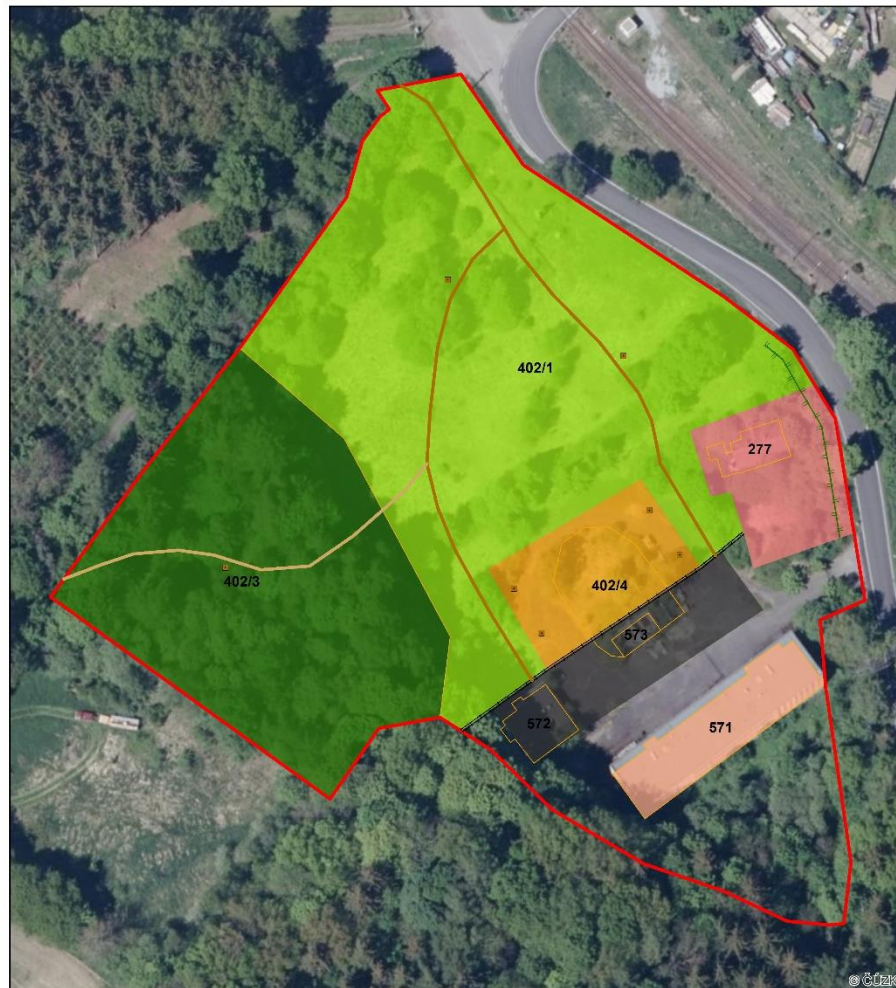
U revitalizace objektu Jitex se jeví za zásadní ohrožení záplavami z nedaleké řeky. Problém tak může nastat už v samotné žádosti o dotaci (př. program „Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů“ vylučuje investici do brownfieldů nacházejících se v záplavovém území). Pokud by se našel investor pro realizaci návrhu, nutné je uskutečnění protipovodňových opatření na řece Skalici. V případě areálu Grana se nejvíce jeví žádné ohrožení staveb vlivem okolní krajiny. Uskutečnění návrhu by mohlo být zkomplikováno historickou významností sýpky, což by se nevyhnulo rekultivačním pracím. Ve městě je navíc nedostatečná kupní síla a podnikatelsky málo atraktivní prostředí, což může odrazovat případné investory. Realizace návrhu v lokalitě Grany by byla možná jen po investičním vstupu města a po dobře naplánovaném partnerství mezi veřejným a soukromým sektorem.

Nejpravděpodobnější strategií do budoucna se jeví revitalizace průmyslového brownfieldu bývalé společnosti Tesla. V areálu Tesla jsou upraveny z roku 2013 rozvody vody, odpady, částečně elektřiny a vyvezeny haldy odpadu. Navíc byl pro budovu vypracován statický posudek, který dokazuje dobrý technický stav hlavní budovy, tudíž je nutná jen jeho aktualizace. Areál má dobrou dopravní dostupnost a leží na okraji města, tudíž v poměrně klidné zóně. Byl zde záměr udělat z areálu sportovně-rekreační areál a dům s pečovatelskou službou. Záměr nebyl uskutečněn z důvodu nedostatku finančních prostředků. Jelikož obec vlastní již dva domy s pečovatelskou službou, byl návrh upraven. Hlavní výrobní objekt je navržen k přestavbě na bytovou jednotku s garážovým stáním. Na místě kotelny a skladového objektu je plánována demolice a výstavba parkoviště. Rodinný dům je navržen

k přestavbě na společenské centrum obce se zázemím. Západně od skladového objektu by vzniklo dětské hřiště a dále na parcele č. 402/4 park. Na navrhovaný park by navazoval v jižní části areálu lesopark. Přibližný návrh revitalizace bývalého areálu Tesla byl vytvořen v souladu s potřebami a územním plánem obce.

Mapa č. 8: Návrh revitalizace a nového využití objektů bývalého areálu Tesla

NÁVRH REVITALIZACE A NOVÉHO VYUŽITÍ OBJEKTŮ
bývalého průmyslového areálu Tesla



Návrh

- | | |
|------------------|--------------------------------------|
| ■ lavička | ■ bytová jednotka s garážovým stáním |
| ▬ oplocení | ■ dětské hřiště |
| — pěšina | ■ lesopark |
| — zpevněná cesta | ■ park |
| — živý plot | ■ parkoviště |
| ▭ areál Tesla | ■ společenské centrum obce |
| ▭ dílčí parcely | |



0 0,02 0,04 0,08 km

Bc. Andrea Taterová, S-JTSK, ČÚZK

4.6.1. Finanční náročnost revitalizace areálu Tesla

Po zhodnocení vytvořených návrhů a výběru nejvhodnější varianty revitalizace brownfieldu byla vytvořena orientační rámcová kalkulace bývalého průmyslového areálu Tesla. Využití rámcové kalkulace je pouze teoretické. Objekty jsou rozřazeny do příslušných skupin jejich nového využití a dále je u nich určena materiálová charakteristika. Vyčísleny jsou přibližné náklady na demolici zvolených objektů, přestavbu objektů a úpravu okolí.

Hlavní výrobní objekt → Bytová jednotka s garážovým stáním

Dle JKSO se nové navrhované využití objektu řadí ke skupině 803 budovy pro bydlení, svislá nosná konstrukce z cihel, tvárníc, bloků. Orientační cena pro rok 2018 pro tuto skupinu je 4 930 Kč/m³. Jelikož se v prvním nadzemním podlaží budou nacházet garáže pro toto podlaží je vymezena cena 4 530 Kč/m³.

Technické údaje

Plocha	603 m ²
Výška stavby	13 m
Obestavěný prostor	7 839 m ³
Garáže	11 836 890 Kč
Bytové jednotky	25 764 180 Kč

Vypočtená orientační cena revitalizace hlavního výrobního objektu na bytovou jednotku s garážovým stáním činí 37 601 070 Kč. Od ceny není odečteno procentuální zastoupení struktur stavebních dílů a řemeslných oborů. Jelikož bude objekt jen přestavován a některé jeho části zůstanou zachovány, musí být v ceně zohledněn tento odečet.

Zemní práce	1,7 %
Základy	3,8 %
Svislé konstrukce	15,7 %
Vodorovné konstrukce	9,4 %
Celkem	30,6 %
	-11 505 927 Kč

Součástí revitalizace je i vypracování statického posudku na hlavní objekt (bytové jednotky s garážovým stáním). Orientační cena posudku je vyčíslena na cca 100 000 Kč.

Orientační celková cena přestavby činí **26 195 143 Kč**.

Rodinný dům → Společenské centrum obce

Dle JKSO se nové navrhované využití objektu řadí ke skupině 801 budovy občanské výstavby (budovy pro vědu, kulturu a osvětu), svislá nosná konstrukce z cihel, tvárnic, bloků. Orientační cena pro rok 2018 pro tuto skupinu je 5 025 Kč/m³.

Technické údaje

Plocha	123 m ²
Výška stavby	8 m
Obestavěný prostor	984 m ³

Vypočtená orientační cena revitalizace rodinného domu na společenské centrum obce činí 4 944 600 Kč. Od ceny není odečteno procentuální zastoupení struktur stavebních dílů a řemeslných oborů. Jelikož bude objekt jen přestavován a některé jeho části zůstanou zachovány, musí být v ceně zohledněn tento odečet.

Zemní práce	1,7 %
Základy	3,8 %
Svislé konstrukce	15,7 %
Vodorovné konstrukce	9,4 %
Celkem	30,6 %
	-1 513 048 Kč

Orientační celková cena přestavby činí **3 431 552 Kč**.

Skladový objekt → Demolice

U objektu se nepočítá s jeho dalším využitím. Předpokládá se s jeho demolicí z důvodu špatného stavu budovy a zastaralým technologiím. Orientační cena demolice pro rok 2018 dle RTS DATA je 668 Kč/m³. Po demolici budovy je nutný odvoz suti vycházející 994 Kč/t a jeho uložení na skládce 9,70 Kč/t. Orientační hmotnost stavební suti činí přibližně 1,4 t za m³ (EuroChem, 2005).

Technické údaje

Plocha	47 m ²
Výška stavby	6 m
Obestavěný prostor	282 m ³

Orientační cena demolice činí 188 376 Kč.

Suť	394,8 t
Odvoz suti	392 431 Kč
Uložení suti na skládku	3 830 Kč

Orientační cena odvozu suti a její uložení na skládku činí 396 261 Kč. Celkové odstranění budovy je vyčísleno na **584 637 Kč**.

Kotelna → Demolice

U objektu se nepočítá s jeho dalším využitím. Předpokládá se s jeho demolicí z důvodu špatného stavu budovy a zastaralým technologiím. Orientační cena demolice pro rok 2018 dle RTS DATA je 668 Kč/m³. Po demolici budovy je nutný odvoz suti vycházející 994 Kč/t a jeho uložení na skládce 9,70 Kč/t. Orientační hmotnost stavební suti činí přibližně 1,4 t za m³ (EuroChem, 2005).

Technické údaje

Plocha	157 m ²
Výška stavby	4 m
Obestavěný prostor	628 m ³
Komín	8,75 m ³

Orientační cena demolice objektu činí 419 504 Kč a komína z cihlového zdiva 4 847 Kč. Orientační cena demolice se odhaduje na 424 351 Kč.

Suť	891,45 t
Odvoz suti	886 101 Kč
Uložení suti na skládku	8 647 Kč

Orientační cena odvozu suti a její uložení na skládku činí 894 748 Kč. Celkové odstranění budovy je vyčísleno na **1 319 099 Kč**.

Úprava okolí

Ceny úpravy okolí vychází z Vyhlášky č. 457/2017 Sb. o oceňování majetku a z cen obvyklých. Úprava okolí se týká především navrhovaného parku, lesoparku, dětského hřiště, zázemí pro společenské centrum a parkoviště. Jednotlivé úpravy jsou vyčísleny v následující tabulce č. 4.

Tabulka č. 4: Vyčíslení úpravy okolí a parků

Druh úpravy	Částka (Kč)
Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	53 764
Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva, vč. sloupků	3 053
Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm	153 322
Parkoviště-plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek	530 510
Parkové cesty-plochy s povrchem prašným-štěrkové tl. do 250 mm	60 186
Lavice betonová, osazení do zeminy	10 863
Živý plot	53 905
Krb venkovní	6 024
Pískoviště s betonovým nebo zděným rámem	34 740
Dětské hřiště-hrací věž	17 155
Herní prvek-pavoučí síť	2 481
Trávník rekreační	32 338
Kácení porostů	47 084
Výsadba stromů a keřů	15 421
Celkem	1 020 846

Živý plot, herní prvky na dětské hřiště, zatravnění části hřiště, výsadba stromů a keřů a kácení vybraných stromů je hodnoceno podle cen obvyklých pro danou úpravu.

4.6.2. Možnosti využití dotačních titulů pro zvolenou revitalizaci

V rámci revitalizace bývalého průmyslového areálu Tesla by bylo vhodné, aby vedení města vyjednalo prodej areálu do rukou finančně silnějšího investora, který bude schopný využít potenciál místa. Investor nemusí financovat revitalizaci jen ze soukromých zdrojů. Lze využít možnosti financování z veřejných zdrojů ve formě

rozpočtů měst a obcí, krajů, státního rozpočtu, Fondů Evropské Unie či operačních programů.

Jelikož revitalizace brownfieldu není v návrhu plánována k podnikatelským účelům, ale směřuje k občanské vybavenosti obce a bytové přestavbě, lze využít k financování Integrovaný regionální operační program (IROP), jehož garantem je Ministerstvo pro místní rozvoj. Podporu lze získat v rámci prioritní osy 2. Prioritní osa 2 má za cíl zkvalitnění veřejných služeb a podmínek života pro obyvatele regionů. Konkrétně lze využít v tomto případě Specifický cíl 2.1 Zvýšení kvality dostupnosti služeb vedoucí k sociální inkluzi, kdy je podporováno zřizování nových či rekonstrukce stávajících zařízení. Dále pro pořízení bytů a bytových domů pro sociální bydlení. Podporovanou doplňkovou aktivitou je zeleň v okolí budov a na budovách, v tomto případě konkrétně i hřiště a parky (MMR, 2012). Program lze tedy využít na přestavbu bytové jednotky s garážovým stáním, přičemž zafinancováno by bylo i navržené zázemí, tedy vybudování hřiště, parku a lesoparku.

Jelikož je v areálu navrhována i demolice dvou budov (skladovací objekt a kotelna) a areál se nachází na okraji města, je možné využít financí z programu Podpora revitalizace území, konkrétně podprogram Demolice budov v sociálně vyloučených lokalitách. Garantem je rovněž Ministerstvo pro místní rozvoj. Podprogram je směřován k demolici budov v obcích s rizikem sociálně vyloučené lokality. Po demolici je prostor celkově revitalizován. Nabízí rovněž možnost následné výstavby objektu, který bude sloužit k účelu sociálnímu bydlení (př. komunitní centrum, sportovní zařízení). Podprogram má za cíl využít konkrétní lokalitu k dalšímu rozvoji obce a zamezit sociální segregaci (MMR, 2012).

5. Diskuze

Jednotlivé plochy brownfieldů byly zvoleny z důvodu jejich dlouholetého nevyužívání a chátrání. Pro každou plochu byl navržen způsob revitalizace zapadající do charakteru krajiny, a to na základě dostupných podkladů a terénního šetření. Zároveň byl navržen nový způsob využití ploch po vyhodnocení SWOT analýzy města Mirovice. Ze tří variant navrhovaných revitalizací byla vybrána jedna nejpravděpodobnější k reálnému uskutečnění.

Areál Grana vzniklý v roce 1920 působil dlouho jako hospodářské skladištní družstvo. Postupně byly dostavovány v areálu budovy potřebné k rozvíjejícímu se provozu za ZZN. V roce 1993 ze státního podniku ZZN vzniká akciová společnost Grana. Po roce 2010 je zde ukončen provoz společnosti Grana z důvodu zastaralých technologií a malého odbytiště. V současné době jsou objekty bez využití, kromě truhlárny. V areálu jsou navrženy sklady a prostory pro podnikatele tzv. venkovská podnikatelská zóna. Vypracovaný návrh revitalizace areálu Grana počítá se zvýšením zaměstnanosti v obci. Revitalizace podobná té, co je navrhovaná v areálu Grana, proběhla v obci Třanovice (okres Frýdek-Místek). Původně zdevastovaný státní statek byl opraven na plně obsazenou podnikatelskou zónu. Revitalizace ve Třanovicích proběhla na ploše 29 ha, což je několikanásobně větší než areál Grana. Náklady na revitalizaci vyšly na 127 mil. Kč. Realizace návrhu v lokalitě Grany by byla možná jen po investičním vstupu města a po dobře naplánovaném partnerství mezi veřejným a soukromým sektorem. Ve městě je bohužel nedostatečná kupní síla a podnikatelsky málo atraktivní prostředí, což může odrazovat případné investory a způsobovat nevyužití areálu.

V objektu Jitex byl zahájen provoz firmou v 70. letech. Jitex v Mirovicích zaměstnával kolem 100 žen, po roce 1990 se počty zaměstnanců postupně snížily. Po privatizaci podniku byly postupně rušeny všechny pobočné závody včetně provozu v Mirovicích na podzim roku 1993. V objektu byl definitivně ukončen provoz v textilním průmyslu v roce 1994, jelikož se výroba přesunula do větších měst a zemí s levnou pracovní silou. V současné době je objekt bez využití. V objektu bývalého Jitexu je navržena přestavba na bytové jednotky, penzion či hotel. Zásadní problém se jeví v lokalizaci objektu, kdy jižně protéká řeka Skalice. Objekt se nachází v záplavovém území, což se může jevit jako problém při hledání investora, ale i při žádosti o dotaci.

Areál Tesla vzniklý v 70. letech v místech bývalé cihelny zaměstnával dlouhou dobu přes 100 zaměstnanců. Po revoluci, transformaci českého hospodářství a vleklých sporech s Karlem Schwarzenbergem areál ztratil své průmyslové využití. Snaha o nový způsob využití areálu v roce 2013 se nezdařil. Budovy chátrají, areál zarůstá. Návrh revitalizace byl vytvořen v souladu s územním plánem a potřebami města Mirovice. Vypracovaný návrh počítá s rozvojem cestovního ruchu obce, vytvořením zázemí pro místní spolky a rodiny s dětmi. Na místě bývalého průmyslového areálu je navržena moderní bytová jednotka se zázemím v podobě zóny sportu a rekreace s úpravou a doplněním veřejné zeleně. V hlavní výrobní budově jsou navrženy bytové jednotky s garážovým stáním z důvodu dlouholeté stagnace bytové výstavby ve městě a rozšiřování nové zástavby do zemědělských pozemků. Na místě budovy kotelny a skladového objektu je navrženo parkoviště pro případné budoucí nájemníky bytů a návštěvníky areálu. Rodinný dům je navržen k přestavbě na společenské centrum obce, které město postrádá. Na místě parcely č. 402/4 a částečně na parcele č. 402/1 by vzniklo dětské hřiště. Dětská hřiště má město jen dvě a ani jedno se nenachází v lokalitě Zámostí. Na zbylých parcelách je naplánován park a lesopark se záměrem rozvíjet cestovní ruch ve městě a podpořit povědomí o těžařské minulosti v místní krajině.

Revitalizace podobné té, co je navrhovaná v areálu Tesla proběhly v Uherském Hradišti. V původním areálu kasáren vznikla obytná, komerční a administrativní zóna i s občanskou vybaveností. Uherskohradištská kasárna se rozkládají na ploše 17 ha, tudíž návrh v místě areálu Tesly by byl v mnohem menším měřítku. Původní návrh z roku 2013, kdy měl v prostorech bývalé Tesly vzniknout dům pro seniory se sportovně-rekreačním areálem byl obdobně realizován v obci Vranovice (Brno-venkov). Původní bývalé zemědělské družstvo bylo přestavěno na moderní Dům pro seniory s byty a zároveň se zázemím pro rodiny s malými dětmi. Náklady revitalizace byly vyčísleny na necelých 50 mil. Kč. Město Mirovice má již dva domy pro seniory, tudíž není potřebný objekt s takovým využitím. Společenské centrum obce vzniklo i na místě velmi zchátralého objektu v obci Raduň (okres Opava). Náklady revitalizace byly vyčísleny na 5,804 mil. Kč, jedná se však o národní kulturní památku, což rodinný dům v areálu Tesla není.

Nejpravděpodobnější variantou k uskutečnění revitalizace se jeví bývalý průmyslový areál Tesla. Jelikož byl areál částečně revitalizován v roce 2013, bylo by vhodné v této činnosti pokračovat co nejdříve. Areál chátrá a zarůstá, oddalováním

revitalizace se budou zvyšovat náklady na její uskutečnění. I když se náklady na revitalizaci pohybují po přibližném vyčíslení v milionech Kč, lze využít mimo soukromých i veřejné zdroje. Možnosti financování nabízí pro účely navrhované revitalizace v areálu Tesla Integrovaný regionální operační program. Konkrétně poskytuje finance na pořízení bytů a bytových domů pro sociální bydlení, ale i pro rekonstrukce stávajících zařízení. Součástí financování je i zeleň v okolí budov, hřiště a parky. K demolici dvou budov (skladovací objekt a kotelna) je možné využít financí z programu Podpora revitalizace území, konkrétně podprogram Demolice budov v sociálně vyloučených lokalitách. Po demolici je prostor celkově revitalizován. Pro získání dotace je nutné vypracování její žádosti. Nutná je při uskutečňování revitalizace konzultace s příslušnými odborníky (statické posudky, průzkum inženýrských sítí), vypracování reálné projektové dokumentace a zajištění stavebního povolení.

Revitalizace areálu Tesla zvýší celkovou atraktivitu města. Podpořen bude rozvoj cestovního ruchu, občanská vybavenost. Rodiny s dětmi budou mít příležitost přistěhovat se do lokality v klidné zóně s možností rekreačního využití okolí.

6. Závěr

Areály brownfields představují v mnoha případech jedinečnou příležitost pro rozvoj obce či města. Nové využití opuštěných míst může alespoň z části zamezit výstavbě na zelené louce a zachovat cenný zemědělský půdní fond. Oprava chátrajících budov napomůže ke zlepšení celkovému vzhledu obce, která se stane atraktivnější pro občany a turisty. Problematika brownfields se týká řady odvětví jako je například zemědělství nebo průmysl.

Cílem diplomové práce bylo přiblížení problematiky brownfield, charakteristika dvou průmyslových a jednoho zemědělského brownfieldu v obci Mirovice, následná volba nevhodnější varianty pro uskutečnění revitalizace a vymezení její přibližné finanční náročnosti s možnostmi případného financování. Za nejvhodnější variantu pro uskutečnění revitalizace byl vybrán bývalý průmyslový areál Tesla. Výběr byl uskutečněn na základě potřeb obce Mirovice a již dřívějších pokusech o revitalizaci areálu. V areálu byla navržena moderní bytová jednotka se zázemím v podobě zóny sportu a rekreace s úpravou a doplněním veřejné zeleně. Pro návrh revitalizace byla vyčíslena přibližná kalkulace, a to na 32 551 277 Kč. Využití přibližné kalkulace je však pouze teoretické. Jelikož náklady na revitalizaci jsou poměrně vysoké, lze využít k jejímu uskutečnění veřejných zdrojů jako je například Integrovaný regionální operační program (IROP). Podporu lze získat v rámci prioritní osy 2 a využít na přestavbu bytové jednotky s garážovým stáním, přičemž zafinancováno by bylo i navržené zázemí, tedy vybudování hřiště, parku a lesoparku. Jelikož byla v areálu navržena i demolice dvou budov (skladovací objekt a kotelna), je možné využít financí z programu Podpora revitalizace území, konkrétně podprogram Demolice budov v sociálně vyloučených lokalitách. Areál se nachází na okraji města na odlehlém místě, hlavní objekt musel být zabezpečen proti vandalům a sociálně vyloučeným skupinám. Po demolici je prostor v rámci programu celkově revitalizován.

Jelikož je areál v soukromém vlastnictví a není zde plánován v budoucí době žádný záměr, je nutné, aby vedení města vyjednalo prodej areálu do rukou finančně silnějšího investora, který bude schopný využít potenciál místa. Investor může uplatnit zkušenosti z minulých projektů a přizpůsobit revitalizaci svým představám.

7. Použitá literatura a zdroje

LITERATURA

ANTUŠÁK, E. (2009): Krizový management. Hrozby, krize, příležitosti. Praha: Wolters Kluwer ČR, 396 s.

BERGATT JACKSON, J., STAŇKOVÁ, E., ZLÁMALOVÁ, B., RYDZA, E., DĚRDOVÁ, J., TYLČER, J., PEJPEK, T., SÍTEK, R. (2004): Brownfields snadno a lehce. Příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí. Institut pro udržitelný rozvoj sídel o. s., Ústí nad Labem, 40 s.

BERGATT JACKSON, J., VOTOČEK, J. (2010): Metodika inventarizace brownfieldů v úrovni ORP. Institut pro udržitelný rozvoj sídel o.s., Magistrát města Ústí nad Labem, 32 s.

BERGATT JACKSON, J. (2011): Příručka pro vlastníky brownfieldů. Institut pro udržitelný rozvoj sídel o. s., Ústí nad Labem, 15 s.

BUDOVÁNÍ 1976: Budování socialistického zemědělství v okrese Písek. Okresní výbor vazů družstevních rolníků, Písek. 260 s.

CABERNET Coordination Team (2006): Sustainable Brownfield Regeneration: CABERNET Network Report. LQMG, University of Nottingham, University Park, Nottingham, 138 s.

CLARINET (2002): Brownfields and Redelopment of Urban Areas. Vídeň, Federal Environmental Agency Ltd: Umweltbundesamt GmbH.

DOLEŽALOVÁ, L. (2015): Regenerace brownfieldů – Vývoj politik a příklady realizací. IREAS, Praha, 110 s.

DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ, Z., VOJVODÍKOVÁ, B., MAJSTRÍKOVÁ, T. (2016): Základy brownfieldů v ekonomických souvislostech. Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Ekonomická fakulta, České Budějovice, 179 s.

FERBER, U. (ed.) (2006): Brownfields příručka. Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku brownfields. LEPOB, 91 s.

GRULICH, T., GARGOŠ, I. (2009): Brownfieldy v České republice: Koncepční podpora regenerace agenturou Czechinvest., ročník XII, č. 6, s. 6-8.

HOŘICKÁ, J. (2010): Brownfields v územním plánování. Člověk, stavba a územní plánování IV. ČVUT v Praze, fakulta stavební, s. 31-36.

HURNÍKOVÁ, J. (2009): Brownfieldy a územní rozvoj. Urbanismus a územní rozvoj, ročník XII, č. 6, s. 3-5.

JÍŠA, Z. (2000): Historie a současnost podnikání na Písecku. MK s. r. o., Žehušice, 188 s.

KADERÁBKOVÁ, B., PIECHA, M. (2009): Brownfields – jak vznikají a co s nimi. C. H. Beck, Praha, 146 s.

KOLEJKA, J. (2006): Rosicko-Oslavansko: Krajina ve spirále. Život. Prostr., 40, č. 4, s. 187-194.

Městský úřad Mirovice (1991-1994): Kronika města Mirovice.

Městský úřad Mirovice (2014): Písek – Kriminalisté odhalili pěstírnu konopí a přišli právě včas. Č. 8, s. 4.

TOLASZ, R. (2007): Atlas podnebí Česka. Český hydrometeorologický ústav, Praha, 256 s.

MMR (2015): Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č.1. Ústav územního rozvoje, Praha, Brno, 87 s.

MŽP (2007): Regenerace brownfields. PLANETA, XV, č. 3, s. 4-5.

OBERFALCER, E., BARTOŠ, J. (2008): 44 nejkrásnějších tras Písecko, Protivínsko, Mirovicko, Miroticko, Vodňansko. Prácheňské nakladatelství, 175 s.

OUDOVÁ, A. (2013): Logistika-Základy logistiky. Computer media s.r.o., Kralice na Hané, 104 s.

PETŘÍKOVÁ, D., VOJVODÍKOVÁ, B. (eds.) (2013): Průručka pre regeneráciu brownfieldov, BROWNTRANS. ROAD Bratislava, 265 s.

PIXOVÁ, M. (2014): Zkušenosti s revitalizací „brownfieldů“. Rešerše přístupů k revitalizaci strukturálně postižených městských částí (část 2 situační analýzy pro Jaroměř). Centrum pro výzkum a inovaci v sociálních službách, 34 s.

QUITT, E. (1971): Klimatické oblasti Československa. Academia, Praha, 73 s

RŮŽIČKA, F. (2003): Mirovice na prahu století. Nakladatelství František Růžička, 1. díl, 299 s.

TOMAN, J. (1948): Dějiny zemědělských usedlostí na středním Mirovicku. Okresní záložna hospodářská, Mirovice, 330 s.

TOUŠEK, V., KUNC, J. (eds.) (2008): Ekonomická a sociální geografie. Aleš Čeněk s. r. o, Plzeň, 416 s.

VOJVODÍKOVÁ, B., MIHOLA, M. (2012): Brownfieldy, jako jeden z faktorů rozvoje obce. Perspektivy území: udržitelné vazby, střety a rozvoj. ČVUT v Praze, fakulta stavební, s. 35-41.

VRÁBLÍK, P. (2009): Regenerace brownfieldů v modelové oblasti Podkrušnohoří a možnost jejich revitalizace, Fakulta životního prostředí UJEP, MINO, Ústí nad Labem, 87 s.

Vyhláška č. 457/2017 Sb. o oceňování majetku

Zákon č. 183/2006 Sb., novela č. 225/2017 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

INTERNETOVÉ ZDROJE

BROWNFIELDY CZ, 2018: Finanční podpora. Dostupné na: <http://brownfieldy.eu/financni-podpora/> (25. 1. 2018).

CzechInvest (2008): Národní strategie regenerace brownfieldů. Dostupné na: <http://www.cityinvestczech.cz/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf> (27. 1. 2018).

Cenová soustava (2018): Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2018. Dostupné na: http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2018.html (28. 3. 2017).

ČSÚ (2011): Domovní fond v obci Mirovice. Dostupné na: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-vyhledavani&vyhltext=mirovice&bkvt=bWlyb3ZpY2U.&katalog=all&pvo=OTOB117&u=v114_VUZEMI_43_549592 (7. 11. 2017).

ČSÚ (2016): Vybrané ukazatele pro územně analytické podklady za obec Mirovice. Dostupné na: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-vyhledavani&vyhltext=mirovice&bkvt=bWlyb3ZpY2U.&katalog=all&pvo=UAP01&u=v4_VUZEMI_43_549592 (7. 11. 2017).

ČÚZK (2017): Geomorfologické jednotky. Dostupné na: <http://geoportal.cuzk.cz/geoprohlizec/?wmcid=9590> (5. 11. 2017).

ČÚZK (2018): Nahlížení do katastru nemovitostí. Dostupné na: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/> (7. 1. 2018).

EuroChem Group Portals (2005): Přepočtová tabulka /převod odpadů z různých jednotek na hmotnostních jednotkách. Dostupné na: <http://archiv.eurochem.cz/index.php?LA=CS&MN=P%F8epo%E8tov%E1+tabulka&ProdID=00020206F45E84860002EC71&DT=67115009&TXTID=101> (12. 4. 2018).

GREMLICA, T., ŠTÍPKOVÁ, R., NOVÁK, J. (2003): Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR, metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů. Praha, Dostupné na: http://www.ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika_brownfields.pdf (21. 1. 2018).

KOVÁŘ, S. (ed.) (2015): Územní plán Mirovice, ÚP STUDIO, ČB, 77 s. + 8 příloh. Dostupné na: <http://www.mirovice-mesto.cz/uzemni-plan/ds-11852> (9. 11. 2017).

KUBIZŇÁKOVÁ, K. (2017): Aktivita CzechInvestu v oblasti brownfieldů. Dostupné na: http://www.stavebni-forum.cz/cs/wp-content/uploads/1_kubiznakova.pdf (29. 1. 2018).

LUDA Team (2005): LUDA E-Compendium: Handbook E2, Understanding Large Urban Distressed Areas, Dostupné na: <http://www.luda-project.net/compendium/hbe2-200606.pdf> (19. 1. 2018).

MANSFELDOVÁ, A. (2012): Problematika brownfields v rozvojových programech sídel a regionů. Dostupné na: <http://www.uzemi.eu/Include/Data/getfile.php?db=uzemi&id=446> (22. 1. 2018).

Městský úřad Písek (2016): Rozbor udržitelného rozvoje území 2016, ORP Písek, 4. aktualizace, Problémy k řešení v ÚPD. Dostupné na: http://www.mesto-pisek.cz/assets/File.ashx?id_org=12075&id_dokumenty=14301 (30. 1. 2018).

MMR 2012: Programy pro programové období 2014-2020. Dostupné na: <http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EU/2014-2020/Operacni-programy> (26. 1. 2018).

MŽP (2015): Střednědobé vyhodnocení Státní politiky životního prostředí ČR 2012-2020. Dostupné na: https://www.dataplan.info/img_upload/7bdb1584e3b8a53d337518d988763f8d/strednedobe-vyhodnoceni-spzp-cr-2012-2020.pdf (28. 1. 2018).

PETŘÍKOVÁ, D. (2011): Klasifikácia a hodnotenie možností regenerácie brownfieldov. Dostupné na: <http://www.uzemneplany.sk/sutaz/klasifikacia-a-hodnotenie-moznosti-regeneracie-brownfieldov> (21. 1. 2018).

Regionální rozvojová agentura Ústeckého kraje, a. s. (2011): Analýza potřeb revitalizace území Ústeckého kraje. Dostupné na: http://www.kr-ustecky.cz/assets/File.ashx?id_org=450018&id_dokumenty=1666987 (23. 1. 2018).

Ústav pro ekopolitiku, o.p.s. (2006): Slovníček pojmů. Dostupné na: <http://www.ekopolitika.cz/cs/ustecko-zivy-region/slovnicek-pojmu.html>(17. 1. 2018).

VÍTKOVÁ, E. (2015): Problematika brownfields z pohledu jejich bezpečnostních rizik pro územní rozvoj. IGA Univerzita Purkyně, Dostupné na: http://www.regionalnirozvoj.eu/sites/regionalnirozvoj.eu/files/06_vitkova_problematika_brownfields_1.pdf (20. 1. 2018).

8. Seznam tabulek a grafů

Tabulka č. 1: Důvody vzniku deprimujících zón

Tabulka č. 2: Možné varianty opětovného využití brownfields

Tabulka č. 3: SWOT analýza obce Mirovice

Tabulka č. 4: Vyčíslení úpravy okolí budov a parků

Graf č. 1: Brownfieldy registrované v NDB v Jihočeském kraji k 8.2.2018

Graf č. 2: Využití území v obci Mirovice

9. Seznam obrázků a map

Obrázek č. 1: The A-B-C Model

Obrázek č. 2: Pohled do východní části areálu (hlavní výrobní objekt, kotelna)

Obrázek č. 3: Pohled od severozápadní hranice areálu na hlavní výrobní objekt

Obrázek č. 4: Kotelna

Obrázek č. 5: Skladovací objekt

Obrázek č. 6: Rodinný dům

Obrázek č. 7: Pohled od jihozápadní hranice areálu na sýpku

Obrázek č. 8: Rodinný dům s dílnou

Obrázek č. 9: Hangár 1

Obrázek č. 10: Hangár 2

Obrázek č. 11: Strojovna

Obrázek č. 12: Kolna 1

Obrázek č. 13: Výtah

Obrázek č. 14: Kolna 2

Obrázek č. 15: Zprava administrativní budova, prodejna (truhlárna), sýpka

Obrázek č. 16: Skladová hala

Obrázek č. 17: Pohled na objekt z východu (budova 2 s nápisem Jitex)

Obrázek č. 18: Pohled z kamenného mostu na budovu č. 1

Obrázek č. 19: Budova 1

Mapa č. 1: Lokalizace obce Mirovice

Mapa č. 2: Lokalizace brownfieldů na území obce Mirovice

Mapa č. 3: Zastavěné území v bývalém průmyslovém areálu Tesla 1952 a 2018

Mapa č. 4: Dílčí objekty a parcely bývalého průmyslového areálu Tesla

Mapa č. 5: Zastavěné území v bývalém zemědělském areálu Grana 1952 a 2018

Mapa č. 6: Dílčí objekty a parcely bývalého zemědělského areálu Grana

Mapa č. 7: Lokalizace bývalého průmyslového objektu Jitex

Mapa č. 8: Návrh revitalizace a nového využití objektů bývalého areálu Tesla

10. Přílohy

a) Bývalý průmyslový areál Tesla

Obrázek č. 2: Pohled do východní části areálu (hlavní výrobní objekt, kotelna)



Obrázek č. 3: Pohled od severozápadní hranice areálu na hlavní výrobní objekt



Obrázek č. 4: Kotelna



Obrázek č. 5: Skladovací objekt



Obrázek č. 6: Rodinný dům



b) Bývalý zemědělský areál Grana

Obrázek č. 7: Pohled od jihozápadní hranice areálu na sýpku



Obrázek č. 8: Rodinný dům s dílnou



Obrázek č. 9: Hangár 1



Obrázek č. 10: Hangár 2



Obrázek č. 11: Strojovna



Obrázek č. 12: Kolna 1



Obrázek č. 13: Výtah



Obrázek č. 14: Kolna 2



Obrázek č. 15: Zprava administrativní budova, prodejna (truhlárna), sýpka



Obrázek č. 16: Skladová hala



c) Bývalý průmyslový objekt Jitex

Obrázek č. 17: Pohled na objekt z východu (budova 2 s nápisem Jitex)



Obrázek č. 18: Pohled z kamenného mostu na budovu č. 1



Obrázek č. 19: Budova 1

