

UNIVERZITA PARDUBICE

FAKULTA EKONOMICKO-SPRÁVNÍ

Problematika brownfields na správním území  
vybrané obce s rozšířenou působností

2023

Tomáš Vaněk

Univerzita Pardubice  
Fakulta ekonomicko-správní

Problematika brownfields na správním území  
vybrané obce s rozšířenou působností

Bakalářská práce

2023

Tomáš Vaněk

Univerzita Pardubice  
Fakulta ekonomicko-správní  
Akademický rok: 2022/2023

# ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Tomáš Vaněk**  
Osobní číslo: **E20335**  
Studijní program: **B0488A050001 Hospodářská politika a veřejná správa**  
Specializace: **Ekonomika a organizace bezpečnosti**  
Téma práce: **Problematika brownfields na správním území vybrané obce s rozšířenou působností**  
Zadávací katedra: **Ústav správních a sociálních věd**

## Zásady pro vypracování

Cílem práce je zmapovat a vyhodnotit problematiku podvyužitých nemovitostí a prostorů ve správním území vybrané obce s rozšířenou působností. Předmětem této práce bude vyhodnocení přístupů veřejné správy k řešení problémů v potenciálně problémových lokalitách a zmapování brownfields ve správním území vybrané obce s rozšířenou působností.

Osnova:

- Rešerše odborné literatury, stanovení cílů práce.
- Nástroje managementu měst.
- Brownfields.
- Analýza brownfields ve vybraném území.
- Vyhodnocení brownfields ve vybraném území.
- Formulace závěru a doporučení.

Rozsah pracovní zprávy: **cca 35 stran**  
Rozsah grafických prací:  
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam doporučené literatury:

BERGATT JACKSON, Jiřina. *Brownfields snadno a lehce: příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obce*. Praha: Institut pro udržitelný rozvoj sídel, o.s., 2005. ISBN brož.

HOLLANDER, Justin B., KIRKWOOD, Niall G., GOLD, Julia L. *Principles of brownfield regeneration: cleanup, design, and reuse of derelict land*. Washington: Island Press, 2010. ISBN 978-1-59726-722-9.

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

NOVOSÁK, Jiří, BEDNÁŘ, Pavel. *Hodnocení rozvojových předpokladů brownfields*. Žilina: GEORG, 2011. ISBN 978-80-89401-49-9.

NOVÝ, Alois. *Brownfields – Šance pro budoucnost*. Brno: FA VUT v Brně, 2004. ISBN 80-214-2697-7.

ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Rekonverze vojenských brownfields*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80-7194-836-5.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Martin Maštálka, Ph.D.**  
Ústav správních a sociálních věd

Datum zadání bakalářské práce: **1. září 2022**  
Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2023**

**prof. Ing. Jan Stejskal, Ph.D.** v.r.  
děkan

L.S.

**doc. Ing. Jan Černožský, Ph.D.** v.r.  
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 1. září 2022

Prohlašuji:

Práci s názvem Problematika brownfields na správním území vybrané obce s rozšířenou působností jsem vypracoval samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využil, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byl jsem seznámen s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Beru na vědomí, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, a směrnicí Univerzity Pardubice č. 7/2019 Pravidla pro odevzdávání, zveřejňování a formální úpravu závěrečných prací, ve znění pozdějších dodatků, bude práce zveřejněna prostřednictvím Digitální knihovny Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 27. 4. 2023

Tomáš Vaněk v. r.

## **PODĚKOVÁNÍ**

Rád bych poděkoval vedoucímu své práce Ing. Martinu Maštálkovi, Ph.D. za jeho odbornou pomoc, vstřícný přístup, cenné rady a čas, který mi věnoval při zpracování bakalářské práce. Dále bych chtěl poděkovat své rodině a přítelkyni, kteří mi byli oporou během celého bakalářského studia.

## **ANOTACE**

Tato bakalářská práce je zaměřena na problematiku brownfields. Na počátku se práce zabývá veřejnou správou a jejím dělením na státní správu a samosprávu. Dále jsou uvedeny nástroje pro rozvoj regionů a měst a jsou zde jednotlivě popsány druhy plánování. Následující kapitola se věnuje brownfields, podrobněji popisuje jejich problémy a bariéry revitalizace, ale také jejich výhody a rozdělení. Praktická část se konkrétně zabývá mapováním podvyužívaných lokalit ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Holice. Dále byla provedena podrobnější analýza jednotlivých brownfields pro město Horní Jelení. Výstupem práce je přehled brownfields pro potencionální investory.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

brownfields, podvyužité lokality, obec s rozšířenou působností Holice, revitalizace, město Horní Jelení

## **TITLE**

Issues of brownfields in the administrative territory of the selected municipality with extended competence

## **ANNOTATION**

This bachelor thesis focuses on the issue of brownfields. At the beginning the thesis deals with public administration and its division into state administration and local government. Then the tools for regional and urban development are presented and the types of planning are individually described. The following chapter focuses on brownfields, detailing their problems and barriers to revitalisation, as well as their advantages and divisions. The practical part deals specifically with the mapping of underused sites in the administrative district of the municipality of Holice. Furthermore, a more detailed analysis of individual brownfields was carried out for the town of Horní Jelení. The output of the work is an overview of brownfields for potential investors.

## **KEYWORDS**

brownfields, underused sites, the municipality with extended competence of Holice, revitalization, the city of Horní Jelení

# OBSAH

SEZNAM ILUSTRACÍ .....	10
SEZNAM TABULEK .....	11
SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK .....	12
ÚVOD .....	13
1 ZÁKLADNÍ POJMY .....	15
1.1 Veřejná správa .....	15
1.2 Veřejná moc .....	16
1.3 Státní správa .....	17
1.4 Samospráva .....	19
2 NÁSTROJE ROZVOJE REGIONŮ A MĚST .....	21
2.1 Regionální politika .....	21
2.2 Nástroje regionální politiky .....	21
3 BROWNFIELDS .....	34
3.1 Definice brownfields .....	34
3.2 Vývoj problematiky brownfields .....	34
3.3 Suburbanizace – urban sprawl .....	35
3.4 Výhody revitalizace brownfields .....	36
3.5 Bariéry regenerace brownfields .....	36
3.6 Problémy způsobené brownfields .....	37
3.7 Pojmy spojené s problematikou brownfields .....	39
3.8 Rozdělení brownfields podle různých hledisek .....	40
3.9 Ekonomická náročnost brownfields .....	42
3.10 Vnitřní veřejné finanční zdroje na realizaci projektů brownfields .....	42
3.11 Vnější veřejné finanční zdroje na realizaci projektů brownfields .....	43
4 Brownfields ORP Holice .....	47



4.1	Metodika výzkumu bakalářské práce .....	47
4.2	Databáze brownfields .....	48
4.3	Tabulka pro analýzu brownfields .....	50
4.4	Mapování brownfields v ORP Holice .....	52
4.5	Informace o městě Horní Jelení .....	55
4.6	Brownfields města Horní Jelení .....	55
4.7	Rozhovor se starostou města Horní Jelení .....	77
4.8	Shrnutí .....	78
ZÁVĚR .....		80
POUŽITÁ LITERATURA .....		82

## SEZNAM ILUSTRACÍ

Obrázek 1: Dělení veřejné správy .....	16
Obrázek 2: Dělení státní správy .....	18
Obrázek 3: Dělení samosprávy .....	19
Obrázek 4: Struktura strategického plánu .....	26
Obrázek 5: Hlavní stránka Národní databáze brownfields .....	48
Obrázek 6: Hlavní stránka Brownfieldů Pardubického kraje .....	49
Obrázek 7: Mapa zmapovaných brownfields v ORP Holice .....	54
Obrázek 8: Mapa polohy brownfields města Horní Jelení .....	55
Obrázek 9: Poloha bývalého sklenářství .....	56
Obrázek 10: Bývalé sklenářství pohled z náměstí .....	57
Obrázek 11: Bývalé sklenářství pohled z ulice .....	57
Obrázek 12: Mapa z katastru nemovitostí .....	57
Obrázek 13: Letecký snímek .....	57
Obrázek 14: Snímek z územního plánu města Horní Jelení .....	57
Obrázek 15: Poloha budovy bývalého kina .....	59
Obrázek 16: Hlavní budova bývalého kina .....	60
Obrázek 17: Vedlejší vchod bývalého kina .....	60
Obrázek 18: Mapa z katastru nemovitostí .....	60
Obrázek 19: Letecký snímek .....	60
Obrázek 20: Snímek z územního plánu města Horní Jelení .....	60
Obrázek 21: Poloha bývalé hospody U Kostela .....	62
Obrázek 22: Objekt bývalé hospody .....	63
Obrázek 23: Pozemek k bývalé hospodě .....	63
Obrázek 24: Mapa z katastru nemovitostí .....	63
Obrázek 25: Letecký snímek .....	63
Obrázek 26: Snímek z územního plánu města Horní Jelení .....	63
Obrázek 27: Poloha bývalého pivovaru .....	65
Obrázek 28: Areál bývalého pivovaru .....	66
Obrázek 29: Areál bývalého pivovaru .....	66
Obrázek 30: Mapa z katastru nemovitostí .....	66
Obrázek 31: Letecký snímek .....	66
Obrázek 32: Snímek z územního plánu města Horní Jelení .....	66

Obrázek 33: Poloha domu č. p. 30 .....	68
Obrázek 34: Dům v havarijním stavu pohled z čela .....	69
Obrázek 35: Dům v havarijním stavu pohled z boku .....	69
Obrázek 36: Mapa z katastru nemovitostí .....	69
Obrázek 37: Letecký snímek .....	69
Obrázek 38: Snímek z územního plánu města Horní Jelení .....	69
Obrázek 39: Poloha bývalé sokolovny .....	71
Obrázek 40: Budova bývalé sokolovny .....	72
Obrázek 41: Budova bývalé sokolovny a tenisový kurt .....	72
Obrázek 42: Mapa z katastru nemovitostí .....	72
Obrázek 43: Letecký snímek .....	72
Obrázek 44: Snímek z územního plánu města Horní Jelení .....	72
Obrázek 45: Poloha domu č. p. 461 .....	74
Obrázek 46: Přední vchod domu .....	75
Obrázek 47: Zadní vchod domu.....	75
Obrázek 48: Mapa z katastru nemovitostí .....	75
Obrázek 49: Letecký snímek .....	75
Obrázek 50: Snímek z územního plánu města Horní Jelení .....	75

## **SEZNAM TABULEK**

Tabulka 1: Tabulka pro zaznamenávání informací o brownfields .....	51
Tabulka 2: Zmapované brownfields v ORP Holice.....	53
Tabulka 3: Informace o objektu bývalého sklenářství.....	57
Tabulka 4: Informace o budově bývalého kina .....	60
Tabulka 5: Informace o bývalé hospodě U Kostela.....	63
Tabulka 6: Informace o areálu bývalého pivovaru .....	66
Tabulka 7: Informace o domě č. p. 30 .....	69
Tabulka 8: Informace o bývalé sokolovně.....	72
Tabulka 9: Informace o nevyužívaném domu .....	75

## SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK

ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu
NPO	Národní plán obnovy
např.	například
ORP	Obec s rozšířenou působností
PÚR	Politika územního rozvoje
RP	Regulační plán
SFPI	Státní fond podpory investic
TJ	Tělovýchovná jednota
tzv.	takzvaný
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚS	Územní studie
ZÚR	Zásady územního rozvoje

## ÚVOD

Problémy v oblasti brownfields se na území České republiky začínají objevovat po pádu komunistického režimu v roce 1989. V tomto období docházelo jak k politické změně, tak i ke změně ve struktuře průmyslové výroby. V současné době je tato problematika spojena například s ukončení těžební činnosti v oblasti Ostravska.

Brownfield je místo, které ztratilo své původní využití, a v současnosti je tato nemovitost podvyužívána, nebo zcela nevyužívána. Obvykle se nachází na území obce, pro kterou tyto objekty znamenají řadu problémů ať už ekonomických, ekologických, nebo sociálních. Tyto nemovitosti ale často ukrývají svůj potenciál. Mohou se nacházet ve strategicky umístěné oblasti, která by byla zajímavá pro případné investory, jenž by chtěli chátrající oblast oživit a vrátit ji zpět k užívání.

Proto je cílem práce zmapovat a vyhodnotit problematiku podvyužitých nemovitostí a prostorů ve správním území obce s rozšířenou působností Holice. Předmětem této práce bude vyhodnocení přístupů veřejné správy k řešení problémů v potenciálně problémových lokalitách a zmapování brownfields v ORP Holice.

Bakalářské práce se v první kapitole zaměřuje na základní pojmy týkající se veřejné správy, jelikož problematika brownfields spadá do jejích kompetencí. Konkrétně je zde uvedena definice veřejné správy, její dělení na státní správu a samosprávu a jejich znaky. Kromě veřejné správy se seznámíme i s pojmem veřejná moc.

Následně jsou ve druhé kapitole uvedeny nástroje pro rozvoj regionů a měst, díky kterým mohou korporace řešit brownfields na svém území. Jednotlivé nástroje jsou prováděné regionální politikou. Těmito nástroji jsou strategické, územní a ekonomické plánování. Díky nim města a obce efektivně hospodaří se svými prostředky, které je posouvají k dalšímu rozvoji.

Poté se práce zaměřuje již na zmíněné brownfields. Na začátku této kapitoly jsou zmíněny definice od různých autorů, je zde popsán stručný vývoj tematiky brownfields a suburbanizace. Následují podkapitoly týkající se výhod a bariér revitalizace těchto objektů, kde je blíže popisováno, co revitalizace brownfields může společnosti přinést, a naproti tomu, jaké bariéry a problémy jsou spojeny s touto tematikou. Lze tu nalézt i rozdělení brownfields podle různých kritérií jako například rozsah, původní účel a další. Vzhledem k tomu, že práce vznikala v rámci studia na ekonomicko-správní fakultě, zaměřují se další podkapitoly

na ekonomickou náročnost těchto objektů a jejich financování. Finanční náročnost je právě jedním z hlavních problémů brownfields, proto v této souvislosti vznikly podpůrné programy, které poskytuje státní agentura CzechInvest.

Praktická část práce se věnuje mapování brownfields v ORP Holice. Než došlo k samotnému mapování, byly zanalyzovány dostupné databáze, konkrétně Národní databáze brownfields a Brownfieldy Pardubického kraje. Na jejich podkladech byla vytvořena tabulka, která slouží jako zápisový list, kde jsou uvedeny informace o vybraných zmapovaných brownfields. Poté proběhlo již zmiňované mapování ve vybrané oblasti a jednotlivé objekty byly zakresleny do mapy. Následně byla podle daných kritérií vybrána obec Horní Jelení, kde došlo k podrobnější analýze brownfields, jež byly nalezeny na území této obce. Jelikož data dostupná na internetových zdrojích nebyla dostatečná, byl proveden rozhovor se starostou města Horního Jelení Petrem Tupcem, jenž poskytl o problematice brownfields na území obce více informací.

# 1 ZÁKLADNÍ POJMY

## 1.1 Veřejná správa

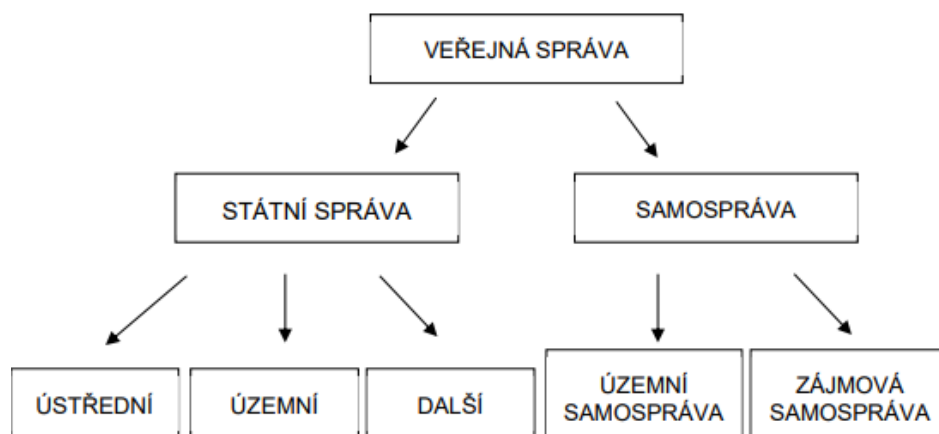
Veřejná správa je správní věda, jež zkoumá právní, ekonomické, politické, organizační, sociologické, historické a další stránky veřejné správy (Fuka, 2020, s. 10). Je to určitý druh činnosti nebo instituce vykonávající veřejnou správu. Veřejnou správu lze definovat pomocí materiálního nebo formálního pojetí (Ministerstvo vnitra, c2022, s. 4). Materiální pojetí se označuje jako souhrn činností státu nebo jiných institucí, jimž byl výkon veřejné správy propůjčen za účelem plnění určitých úkolů. Ve formálním pojetím jsou na mysli organizace, kterým je svěřena působnost provádět veřejné úkoly (Pospíšil, b. r., s. 2–3).

Oblast byrokracie je jednou z nejdůležitějších částí studia veřejné správy. Byrokracii můžeme brát jako administrativní činnost spojenou s chodem správního systému, ale je to také skupina zaměstnanců veřejné správy neboli úředníci. Pro ně je typické hierarchické uspořádání, profesionalita a činnost založena na legislativě (Fuka, 2020, s. 10).

Veřejná správa je především spojována se státem a státní mocí. Jak uvádí Fuka (2020) stát se vyznačuje územím, suverenitou, obyvatelstvem, právním systémem a solidaritou. Veřejnou správu lze dělit na státní správu a samosprávu (viz Obrázek č. 1, s. 16).

Systém veřejné správy je buď centralizovaný, nebo decentralizovaný, to se odvíjí od politického uspořádání země. Centralizovaný systém veřejné správy je typický pro státy totalitní a pro některé formy diktatury. Kdežto decentralizovaný systém je typický pro státy demokratické (Fuka, 2020, s. 11).

Veřejná správa prošla od roku 1989 důležitými reformami. První fází bylo zrušení národních výborů a to, že jejich výkon převzaly samosprávné celky. Vznikly kraje, které zaujaly místo vyšších územních samosprávných celků, a od roku 2000 máme 14 krajů. V druhé fázi došlo 31. 12. 2002 k ukončení činnosti okresních úřadů, jejich působnost převzaly obce a kraje. Třetí fáze probíhající dosud, má směřovat ke zkvalitnění činností orgánů veřejné správy (Sedláček, 2015).



**Obrázek 1: Dělení veřejné správy**

*Zdroj: (Fuka, 2020, s. 62)*

## 1.2 Veřejná moc

*„Moc je společenský jev a vždy souvisí s projevy respektování či ovlivňování. Je definována jako schopnost určovat chování lidí, která se realizuje formulováním (určováním) požadovaného druhu chování (norem) a zabezpečováním jeho dodržování“ (Špaček, 2014, s. 4).*

Pomocí veřejné moci stát rozhoduje o právech a povinnostech občanů daného státu. Mezi orgány moci a občany panuje určitá nerovnost, kdy je o jednotlivcích rozhodováno v rámci veřejné moci (Fuka, 2020, s. 11).

Podle Fuky (2020, s. 11) se veřejná moc dělí následovně:

- Státní moc
  - Moc zákonodárná
  - Moc výkonná
  - Moc soudní
- Ostatní veřejná moc
  - Územní samospráva

V České republice je představitelem moci zákonodárné Parlament ČR, moci výkonné prezident ČR a vláda, moci soudní systém soudů. Pro demokratické a ústavní hodnoty je velice důležité, aby moci zákonodárné a výkonné byly od moci soudní odděleny z důvodu zamezení zneužití veřejné moci (Fuka, 2020, s. 12).



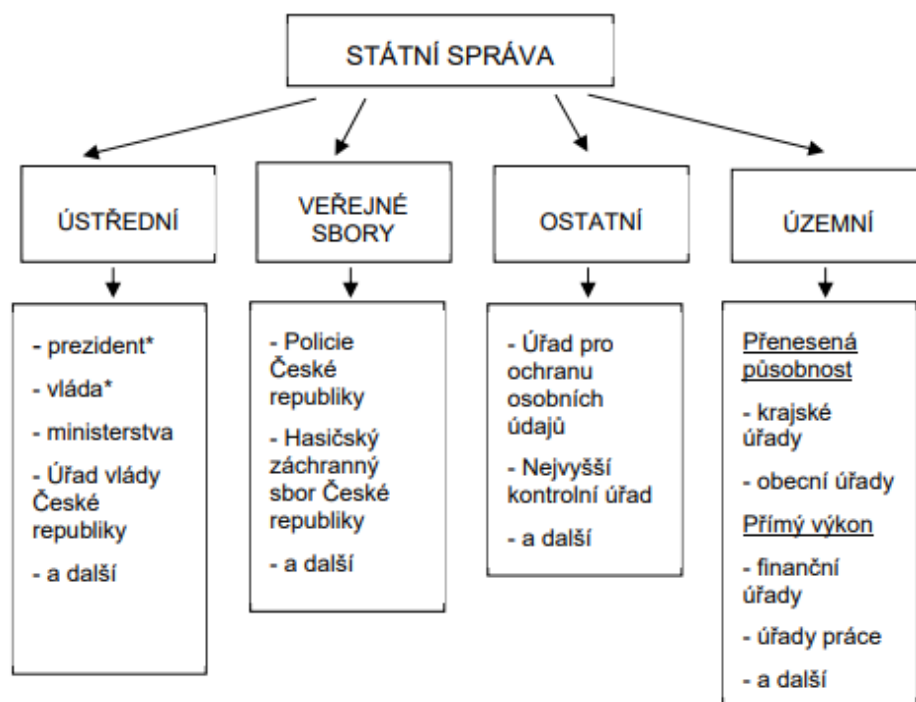
### 1.2.1 Dělbá státní moci

K delegování státní moci může docházet pomocí:

- **Dekonzentrace** – zde dochází k delegování moci pouze ve struktuře daného orgánu veřejné správy (Fuka, 2020, s. 12). Dekonzentrace obecně označuje přenos veřejné moci na státní instituce (Špaček, 2014, s. 5). Rozlišujeme dekoncentraci vertikální a horizontální. Pro vertikální dekoncentraci je typický vztah nadřízenosti a podřízenosti např. Ministerstvo zdravotnictví a krajská hygienická stanice. V horizontální dekoncentraci je pravomoc rozdělena mezi organizace, které jsou na stejné úrovni např. mezi ministerstvy (Kadečka a Rigel, 2007, s. 4).
- **Decentralizace** – zde dochází k delegování moci z orgánů veřejné správy na jiné orgány, jimiž jsou často samosprávné celky, což jsou kraje a obce (Fuka, 2020, s. 12). Decentralizace obecně označuje přenos veřejné moci na nestátní subjekty (Špaček, 2014, s. 5).

### 1.3 Státní správa

Státní správa je vykonávána institucemi státu, jejím posláním je realizace výkonné moci státu. Působnost státní správy je pro území celé ČR. Státní správa se dělí na správu ústřední, územní, ostatní a veřejné sbory (viz Obrázek č. 2, s. 18). Tento systém funguje v hierarchii, kdy nižší úroveň je podřízena vyšší (Ochrana, Půček a Špaček, 2015, s. 31). Systém státní správy je centralizovaný, dělbá moci se odvíjí od dekoncentrace. Výše postavený orgán může vstupovat do fungování podřízeného orgánu, smí mu dávat závazné pokyny, kontrolovat, rušit či změnit jeho rozhodnutí. Dále má nadřazený orgán možnost ovlivnit složení podřazeného orgánu (Špaček, 2014, s. 12).



**Obrázek 2: Dělení státní správy**

*Zdroj: (Fuka, 2020, s. 66)*

### 1.3.1 Ústřední státní správa

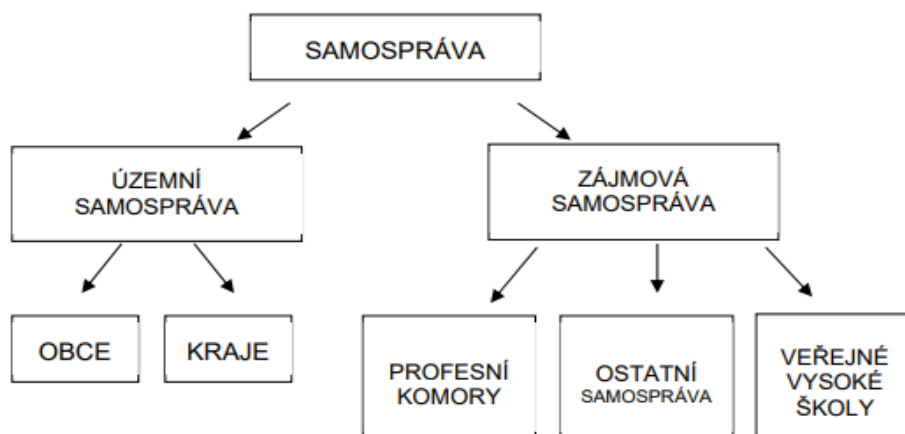
Ústřední státní správa má ve veřejném sektoru hlavní roli v tvorbě kompetencí a ve vytváření obecného rámce fungování dílčích oblastí ve společnosti. Dále tyto koncepce naplňuje pomocí legislativních mechanismů a koordinační a kontrolní činnosti. V ústřední samosprávě je hlavním orgánem vláda ČR. Ta má za úkol řízení, kontrolu a sjednocení činností ministerstev a dalších ústředních orgánů státní správy (Ministerstvo vnitra, c2022, s. 8).

### 1.3.2 Územní státní správa

Výkon územní státní správy se rozděluje na přímý a nepřímý. Přímý výkon je součástí hierarchie státní správy, zatímco nepřímý výkon je součástí přenesené působnosti. Územní státní správu můžeme dále dělit na specializovanou a všeobecnou (Fuka, 2020, s. 64). „Specializovaná místní státní správa je vykonávána dekoncentrovanými úřady (tzv. dekoncentráty), všeobecná obecními a krajskými úřady. Lze hovořit o státní správě na úrovni regionů, na úrovni krajů, na úrovni okresů, na úrovni obcí. Dále potom je třeba zmínit úřady vojenských újezdů, veřejné sbory a ostatní úřady a orgány“ (Fuka, 2020, s. 64).

## 1.4 Samospráva

Samosprávu lze definovat jako správu, která je vykonávaná jinými veřejnoprávními subjekty než státem a státními institucemi. Samosprávu můžeme chápat jako schopnost uspořádat a řídit určitou část veřejných činností na vlastní zodpovědnost a ve vlastním zájmu. Samosprávu lze dělit na územní a zájmovou samosprávu (viz Obrázek č. 3). Typickým znakem samosprávy je vysoká míra autonomie. Státní správa a samospráva si jsou navzájem komplementární. Znamená to, že jejich činnost by se měla doplňovat a neměly by si vzájemně konkurovaly. Obě činnosti mají společný cíl, kterým je služba občanům a společnosti. Na rozdíl od státní správy je v moderních demokraciích samosprávě umožněna větší volnost při stanovování cílů a úkolů. Samospráva je do určité míry nezávislá na státu, především ve smyslu nepodřízenosti orgánům státní správy. Bez státu by ale samospráva nemohla existovat. Ústřední orgány státní správy nemohou ovlivňovat činnosti orgánů samosprávy, ani jim ukládat či nařizovat pokyny. Stát do samosprávy může zasahovat pouze tehdy, pokud to vyžaduje ochrana zákona, a jen způsobem uvedeným v zákoně. Tak je zajištěna kontrola (Špaček, 2014, s. 12–13).



Obrázek 3: Dělení samosprávy

*Zdroj: (Fuka, 2020, s. 67)*

### 1.4.1 Územní samospráva

V ČR rozlišujeme dva stupně územní samosprávy. Obce, které jsou základní územní samosprávné celky, a kraje, které jsou vyšší územní samosprávné celky (Ministerstvo vnitra, c2022, s. 45). Územní samosprávné jednotky lze definovat jako územní společenství občanů mající právo na samosprávu. Obec je vždy součástí vyššího územního samosprávného celku, je samostatně spravována zastupitelstvem a stejně, tak je samostatně řízen zastupitelstvem i kraj. Územní samosprávné celky fungují jako právnická osoba. Mají právní subjektivitu, mohou vlastnit majetek a hospodařit dle vlastního rozpočtu. Dále rozlišujeme dvě působnosti

obcí a krajů, a to samostatnou a přenesenou působnost. Samostatná působnost, znamená, že spravují vlastní věci vlastním jménem ve svém zájmu. Přenesená působnost znamená, že do určité míry vykonávají státní správu, kterou na ně přenesl stát. Stát na ně může přenést výkon státní správy jen tehdy pokud tak stanoví zákon (Ministerstvo vnitra, c2022, str. 17). „V rámci samostatné i přenesené působnosti jsou územní samosprávné celky oprávněny vydávat právní předpisy. Právní předpisy územních samosprávných celků v samostatné působnosti se nazývají obecně závazné vyhlášky, právní předpisy vydávané v rámci přenesené působnosti se nazývají nařízení“ (Ministerstvo vnitra, c2022, s. 17).

#### **1.4.2 Zájmová samospráva**

Zájmová samospráva někdy bývá označována jako ostatní nebo neúzemní samospráva. Do zájmové samosprávy řadíme profesní komory s povinným členstvím a komory s nepovinným členstvím, dále sem spadají i veřejné vysoké školy. Ne však všechny tyto instituce mají typické rysy pro výkon veřejné správy, ale jsou spojovány s výkonem veřejné moci, jelikož dokážou působit na své členy jistou mocí. Důležitou složkou právního základu zájmové samosprávy je schopnost regulovat svými předpisy chování členů samosprávného společenství a vynucovat ustanovení svých předpisů vlastními orgány (Špaček, 2014, s. 13).

## 2 NÁSTROJE ROZVOJE REGIONŮ A MĚST

### 2.1 Regionální politika

*„Regionální politika je chápána jako soubor opatření a nástrojů, pomocí kterých má dojít ke zmírnění nebo odstranění rozdílů v ekonomickém rozvoji dílčích regionů“* (Šilhánková, 2007, s. 35). Regionální politika je tedy činnost státu a jeho regionálních orgánů, která je zaměřena na vyrovnaný rozvoj všech regionů a na zmírnění, či úplné předcházení negativních důsledků nerovnoměrného rozvoje (Šilhánková, 2007, s. 35).

Cílem regionální politiky je vyrovnaný a efektivní rozvoj všech regionů na území státu a aktivace jejich nedostatečně využívaného potenciálu. Jedná se zejména o hospodářský rozvoj a životní podmínky obyvatel, možnost pracovních příležitostí, zvyšování kvalifikace a vzdělávání, dostupnost nejdůležitějších služeb, a to při současném respektování místních zvláštností, přírodních hodnot území a požadavků tvorby a ochrany životního prostředí (Šilhánková, 2007, s. 36).

Podle Šilhánkové (2007, s. 36) musí nositelé k realizaci regionální politiky splnit tyto tři základní předpoklady:

- existenci strategií regionálního rozvoje ve formě tzv. programových dokumentů, které upřesňují cíle, priority a opatření k jejich docílení,
- zajištění zdrojů na uskutečnění programů a strategií (finančních, technických a lidských),
- vytvoření institucionálního rámce pro přípravu strategických dokumentů, realizaci programů a projektů.

### 2.2 Nástroje regionální politiky

Jedním z nástrojů regionální politiky je plánování. Plánování je proces, který zahrnuje stanovení cílů, výběr vhodných prostředků a způsob jejich docílení a vymezení očekávaných výsledků v daném čase a na určité úrovni. Plánování je východiskem pro další funkce jako organizování, vedení a kontrolování. V každém případě plánování patří k nejdůležitějším nástrojům dosahování organizačních cílů, na nichž v podstatné míře závisí budoucí prosperita organizace (Šťáva, 2007, s. 1). Rozlišujeme tři formy plánování: strategické, uzemní a ekonomické (finanční) (Šilhánková, 2007, s. 58).

### **2.2.1 Strategické plánování**

Význam strategického plánování na úrovni měst a obcí znamená, že města a obce mohou řádně plnit své funkce a zároveň účelně využívat prostředky, jež mají zahrnuté v rozpočtech, a současně majetek, který používají pro řízení aktivit probíhajících na jejich území. Základní nástroj, který umožňuje koordinovat a řídit rozvojové aktivity na území obce, se nazývá Strategický plán rozvoje obce. Tento rozvojový dokument můžeme nalézt i pod jinými názvy např. jako program rozvoje obce nebo strategie rozvoje obce či města. Důvodem tvorby tohoto dokumentu je vymezení základních priorit rozvoje obce a definování cílů rozvoje a jednotlivých opatření vedoucích k jejich naplnění. Tyto aktivity se provádějí zejména proto, aby omezené zdroje, které mají obce k dispozici, byly užity co nejefektivněji. Základním pilířem rozvoje obce je vytvoření kvalitního prostředí pro její občany a pro lidi pracující na jejím území (Hrabalová, 2004, s. 2).

Pro obce je velkou výzvou, aby fungovaly jako soběstačný objekt, který dokáže vstřebat šoky, rychle a efektivně reagovat a přizpůsobovat se novému vývoji a příležitostem. Obec by měla vytvořit informační, plánovací a kontrolní systém, který jí poskytne informace o změně prostředí a umožní jí zareagovat na přicházející příležitosti i hrozby. Záměrem je vytvořit plán, který sjednotí cíle a zdroje. Během procesu strategického plánování obce rozhodují, jaká průmyslová odvětví a služby by měly být podpořeny, zachovány, či zcela zrušeny (Hrabalová, 2004, s. 2).

**Význam strategického plánu** spočívá v tom, že:

- pomáhá řídit změny ve společnosti,
- řeší problémy dlouhodobě a komplexně, ukazuje, jak se nejlépe připravit na budoucí vývoj vnějších podmínek, usiluje o minimalizaci hrozeb a maximalizaci příležitostí obce,
- definuje prioritní oblasti a cíle rozvoje obce, do těchto oblastí mohou být soustředěny omezené zdroje obce,
- pomáhá k dosažení shody na budoucím vývoji obce mezi jednotlivými zájmovými skupinami díky jejich zapojení do procesu jeho tvorby, přijímání a realizace,
- spojuje společným cílem představitele soukromého a veřejného sektoru v obci,
- vytváří prostor pro vznik veřejno-soukromého partnerství (Hrabalová, 2004, s. 2),

- umožňují optimálně využívat zjevné i skryté lidské a finanční zdroje (Edukana, c2012, s. 3),
- zvyšuje šance získat finanční prostředky z vnějších zdrojů (např.: dotace),
- je marketingovým nástrojem, jež slouží k propagaci cílů obce a zvyšuje její konkurenceschopnost (Královehradecký kraj chytrý region, c2017).

Strategické plánování na obecní úrovni vychází z toho, že občané jsou zdrojem moci, kterou předávají svým zastupitelům. Úspěšné a proveditelné bývají projekty, které mají podporu veřejnosti a jejich klíčových představitelů. Proto by strategický plán neměl vzniknout jen jako představa obecního úřadu, ale do procesu jeho přípravy a realizace by měla být zapojena široká veřejnost (Hrabalová, 2004, s. 2).

Velkou výhodou tohoto postupu je, že subjekty nacházející se na území obce jsou dobře informovány a mají celkový přehled o dění v obci. Dochází tak k předcházení nedorozumění a omezí se možnosti manipulace s veřejným míněním. Pokud se občané a další subjekty podílejí na vzniku strategického plánu, budou pak prosazovat i jeho realizaci. Občané žijící na území obce, znají nejlépe její problémy a mohou přispět k jejich řešení (Hrabalová, 2004, s. 2).

Zapojení veřejnosti do přípravy a realizace strategického plánu posiluje pocit sounáležitost a důležitosti názoru občanů. Dochází k urychlení, přijímání změn a uskutečnění opatření strategického plánu. Díky tomu se zvyšuje zájem obyvatel o dění v obci, jelikož mohou do určité míry věci ovlivnit. Buduje se důvěra a lepší vztahy mezi zástupci obce a občany (Hrabalová, 2004, s. 2).

### **Proces strategického plánování**

Strategický plán by měl splňovat následující kritéria:

- dlouhodobost (zpracován na období 3-5 let, některé obce ho zpracovávají i pro desetileté období),
- systematickosti (zmapování všech odvětví a oborů),
- selektivnosti (určení priorit, kterými se dále zabývat),
- provázanosti (mezi opatřeními a dotčenými subjekty),
- soustavnosti (není to rigidní dokument, je nutné ho prověřovat a modifikovat),

- otevřenost (je dostupný pro občany obce),
- reálnost (nesmí se odchylovat od skutečnosti) (Edukana, c2012, s. 3).

## **Základní fáze strategického plánování**

### **1) Příprava procesu strategického plánování, vytvoření veřejno-soukromého partnerství**

Na začátku procesu je potřeba vytvořit orgán jako komisi a výbor, který bude celé strategické plánování organizovat. Nejvhodnější je sestavit skupinu z řad vedoucích představitelů zájmových skupin na území obce, kteří budou za tento proces odpovídat. Základem úspěšné realizace daných opatření a řešení konkrétních problémů je větší rozdílnost názorů členů orgánu (Hrabalová, 2004, s. 3).

### **2) Analýza současné situace obce**

Bez zjištění současné situace, v jaké se obec nachází, nelze uspět. Proto je v tomto kroku vhodné zpracovat profil komunity, kde se zjistí, jak si obec vede po ekonomické stránce a jaké postavení má v regionální ekonomice. Dále se profil komunity zaměřuje na demografii obce, otázky trhu práce v obci, údaje o bydlení, infrastrukturu, životní prostředí v obci, strukturu místní ekonomiky a podniky v obci. Důvodem zpracování profilu je zjištění místních specifik v porovnání s regionálními nebo celostátními trendy, které mohou být zdrojem výhod či ohrožení obce, a dále profil zahrnuje analýzu struktury místní ekonomiky a vztahů mezi jednotlivými subjekty. Profil obce může být dále doplněn o průzkum podnikatelského prostředí v obci, který je pak zaměřen například na to, jakým způsobem může obec pomoci podnikům v jejich činnosti (Hrabalová, 2004, s. 3).

### **3) Formulace vize rozvoje obce, vymezení problémových oblastí**

Vize rozvoje dává představu o směru budoucího vývoje obce a o tom, jak by měla obec v budoucnu vypadat. Vymezením problémových oblastí se určí okruhy, na které bude zaměřena pozornost a jsou klíčové pro budoucí rozvoj obce. Problémové oblasti by měly být vybrány tak, aby je obec byla schopna řešit svými prostředky (Hrabalová, 2004, s. 3).

### **4) SWOT analýza**

Problémové oblasti jsou dále posuzovány pomocí SWOT analýzy. Její princip je jednoduchý, určuje objektivně vnitřní slabé a silné stránky a vnější příležitosti a ohrožení. Vnitřní analýza je zaměřena na stránky obce, jež může sama ovlivnit. Vnější analýza



je zaměřená na faktory a trendy, které sice ovlivňují pozici obce, ale které obec sama ovlivnit nemůže (Hrabalová, 2004, s. 3), (Edukana, c2012, s. 6).

### **5) Definice cílů rozvoje obce a opatření vedoucích k jejich naplnění**

Podle Hrabalové (2004, s. 3) by cíle rozvoje měly být definovány tak, aby byly:

- srozumitelné,
- reálné (motivace k jejich docílení),
- měřitelné (určení jejich naplňování),
- termínované (kdy má dojít k naplnění, kdo za to zodpovídá),
- schváleny zastupitelstvem.

### **6) Sestavení a přijetí strategického plánu**

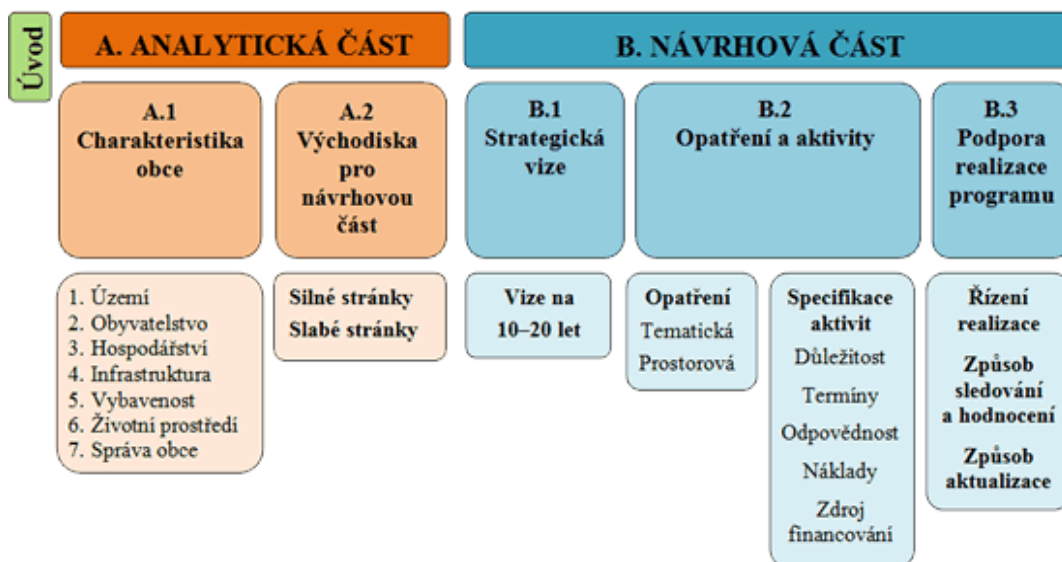
V této fázi se stanovují priority pro jednotlivé cíle rozvoje obce. Každé opatření se vztahuje k dostupným finančním a jiným zdrojům obce. Na tomto základě je sestavován strategický plán, se kterým by měla být seznámena veřejnost. Je velmi důležité, aby zastupitelé obce plán přijali, jelikož se tak deklaruje politická podpora cílů, opatření a snaha o jejich realizaci (Hrabalová, 2004, s. 4).

### **7) Realizace strategického plánu**

*„Výsledkem úspěšného strategického plánování je realizace strategického plánu. Je třeba zapojit jednotlivé subjekty do realizace plánu a to tak, aby chápaly smysl své činnosti, přijaly odpovědnost za dosažení výsledků a věděly, v jakém časovém horizontu se má realizace uskutečnit“* (Hrabalová, 2004, s. 4).

### **8) Hodnocení plnění strategického plánu a jeho aktualizace**

Poslední fází je vyhodnocování a kontrola strategického plánu. Ta se zaměřuje na stanovené cíle, konkrétně na to, jestli jsou aktuální, zda se od plánu nijak neodchylují a jaké přínosy přináší vložené prostředky do realizace plánu (Hrabalová, 2004, s. 4).



Obrázek 4: Struktura strategického plánu

Zdroj: (Deník veřejné správy, 2014)

### 2.2.2 Územní plánování

„Územní plánování je proces, ve kterém orgány veřejné správy závazně určují, k čemu bude území sloužit a jak ho budou využívat. Při územním plánování orgány koordinují, ve kterých částech území se bude v budoucnu stavět a které naopak před výstavbou ochrání“ (Frank Bold, b. r.).

Prioritním cílem územního plánování je vytvoření předpokladů pro výstavbu a, pro udržitelný rozvoj území, který uspokojí potřeby nynější generace, aniž by se ohrozily podmínky pro život budoucí generace (Frank Bold, b. r.), (Statutární město Olomouc, b. r.), (Aurum, c2022). Jeho podstatou je vyvážený vztah mezi životním prostředím, hospodářským rozvojem a soudržností obyvatel. Díky územnímu plánování by stát měl společně s kraji a obcemi zajistit, aby naše území bylo efektivně a udržitelně využíváno a rozvíjeno (Frank Bold, b. r.), (Aurum, c2022). Dále je cílem obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů (Aurum, c2022).

#### Úkoly územního plánování

Podle Aurum (c2022) úkoly územního plánování jsou:

- posuzování a zajišťování územního stavu,
- stanovování koncepce rozvoje území, a to včetně urbanistické koncepce,
- prověřování a posuzování změn v území (veřejný zájem na jejich provedení, přínosy, problémy, rizika),

- stanovení pořadí změn v daném území (etapizace),
- vytváření podmínek pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (ekologické zátěže, povodně, eroze, fauna a flora atd.),
- vytváření podmínek pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn (brownfields, opuštěné zemědělské, armádní a další areály),
- obnova a rozvoj sídelní struktury a kvalitního bydlení,
- prověřování a vytváření podmínek pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
- určování nutných asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů,
- vyhodnocení vlivů na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

**Nástroje územního plánování** dle zákona č. 283/2021 Sb. jsou:

- A) Politika územního rozvoje
- B) Územně plánovací podklady
  - i) Územně analytické podklady
  - ii) Územní studie
- C) Územně plánovací dokumentace
  - i) Územní rozvojový plán
  - ii) Zásady územního rozvoje
  - iii) Územní plán
  - iv) Regulační plán
- D) Územní opatření
  - i) Územní opatření o stavební uzávěře
  - ii) Územní opatření o asanaci území

Tyto jednotlivé nástroje jsou popsány na stranách 28–31.

## **A) Politika územního rozvoje (PÚR)**

*„Politika územního rozvoje ČR je celostátní nástroj územního plánování, který slouží zejména pro koordinaci územního rozvoje na celostátní úrovni a pro koordinaci územně plánovací činnosti zejména krajů a současně jako zdroj důležitých argumentů při prosazování zájmů ČR v rámci územního rozvoje Evropské unie“ (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, c2022).*

Pořizuje ji Ministerstvo pro místní rozvoj, její součástí je vyhodnocení vlivů na trvale udržitelný rozvoj území. Projednává se spolu se sousedícími státy, je schvalována vládou ČR a každé čtyři roky se zhotovuje zpráva o uplatňování politiky územního rozvoje (Katedra urbanismu a územního plánování, 2011).

Politika územního rozvoje dále vymezuje plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu nebo ty, které svým významem přesahují území jednoho kraje. Významnou úlohu při přípravě PÚR má Ministerstvo životního prostředí. Stanovuje požadavky na vyhodnocování vlivů na životní prostředí a následně vydává stanoviska k posouzení těchto vlivů. V PÚR najdeme trasy velkých dopravních staveb nebo řešení železničních koridorů. Ostatní nástroje územního plánování jsou podřazeny PÚR. Kraje ani obce nesmí schválit např.: trasu silnice jinak, než je to dáno v PÚR (Arnika, b. r.).

## **B) Územně plánovací podklady**

*„Územně plánovací podklady tvoří územně analytické podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území, a územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území“ (Informační web územního plánování, c2002–2022).*

### **i) Územně analytické podklady (ÚAP)**

ÚAP spadají pod územně plánovací podklady, zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území. Fungují jako podklad pro pořizování politiky územního rozvoje, pro pořizování územně plánovací dokumentace a pro pořizování územních studií. Dále slouží jako podklad pro vyhodnocování vlivů územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj, posuzování vlivu na životní prostředí, poskytování územně plánovacích informací a také jsou podkladem pro rozhodování stavebních úřadů na územích obcí, jež nemají platný územní plán. Údaje z ÚAP se často využívají k založení a vedení technické mapy. ÚAP pořizují a aktualizují

úřady územního plánování pro své správní obvody kvůli zajištění územních plánů a regulačních plánů a krajské úřady pro území kraje kvůli pořizování zásad územního rozvoje (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2014, s. 5–6).

## **ii) Územní studie (ÚS)**

ÚS patří pod územně plánovací podklady, jež slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje a dále jako podklad k pořízení územně plánovací dokumentace. Může se také použít jako podklad k rozhodování v území (Porovnej24, c1996–2022). Pořizovatel je buď příslušný obecní úřad anebo úřad územního plánování, kterým je obecní úřad obce s rozšířenou působností (Porovnej24, c1996–2022), (Aurum, c2022). Smí ji zpracovat pouze osoba, která je autorizována. Při jejím zpracování navrhuje, prověřuje a posuzuje různé záležitosti k řešení vybraných problémů, řešení rozvoje funkčních systémů v území (např. umístění komunikací a veřejné zeleně, navazující parcelaci, základní regulační prvky pro zástavbu, technickou infrastrukturu, prvky vodního hospodářství), které by mohly významně ovlivňovat využití a uspořádání daného území (Aurum, c2022).

## **C) Územně plánovací dokumentace (ÚPD)**

ÚPD je soubor dokumentů určujících, jak se má využívat a rozvíjet určité území. Ukazuje, jak je možné pozemky na daném území využívat (např. jestli je možné na nich postavit nové stavby). Součástí ÚPD jsou podle stavebního zákona územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán (Hypoindex, c2008–2022).

### **i) Územní rozvojový plán**

Územní rozvojový plán se vydává pro celé území ČR. Podle zákona č. 283/2021 Sb. § 74 územní rozvojový plán určuje základní koncepci územního rozvoje ČR a ochrany jeho hodnot i koncepci sídelní skladby státu. Dále vymezuje pásma se zvýšenými požadavky na změny v dané lokalitě, pásma se specifickými hodnotami a problémy, zastavitelné prostory a koridory, stavby, opatření prospěšné veřejnosti nebo k zajištění obrany a bezpečnosti státu.

*„Územní rozvojový plán koordinuje tvorbu koncepcí ministerstev a jiných ústředních správních úřadů majících přímět do území a územně plánovací činnost krajů, popřípadě obcí, a stanovuje pro ně úkoly“* (Zákon č. 283/2021 Sb. § 75). Dále může vymezit plochu případně koridor územní rezervy, stanovit pořadí provádění změn v dané lokalitě. K detailnějšímu

prověření může v určitých územích nebo koridorech uložit pořízení územní studie (Zákon č. 283/2021 Sb. § 75).

#### **ii) Zásady územního rozvoje (ZÚR)**

ZÚR platí pro území kraje a aktualizují se každé čtyři roky. Stanovují základní požadavky na uspořádání území kraje, vymezují plochy nebo koridory nad územního významu, určují požadavky na jejich využívání, zejména plochy nebo koridory veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. Dále ZÚR určují kritéria pro rozhodování o možných variantách či alternativách změn jejich využití. Mohou také vymezovat plochy a koridory, jejichž cílem je prověření možností budoucího využití. Jejich součástí je vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území (Olomoucký kraj, b. r.).

#### **iii) Územní plán (ÚP)**

Územní plán se vydává pro území dané obce, najdeme v něm detailní popis, jak obec plánuje utřídit své území. Udává např., na jakém území obce se můžou postavit nové rodinné domy, kde se může nacházet továrna nebo kudy povedou silniční komunikace v obci. ÚP může např. konkrétně u staveb určit podmínky jako výška, plocha zástavby, její charakter a struktura. Pořizovatelem bývají obecní úřady obce s rozšířenou působností. ÚP schvaluje a následně vydává zastupitelstvo obce (Frank Bold, b. r.). Je závazný při vydávání regulačních plánů a rozhodování v území (Hypindex, c2008–2022).

ÚP obsahuje výrokovou část a odůvodnění. Výroková část je tvořena textovou částí, jež zahrnuje vymezení jednotlivých ploch, koridorů a podmínky jejich využívání, a z grafické části, která obsahuje jednotlivé výkresy zobrazující regulaci daného území (Frank Bold, b. r.). Odůvodnění je také tvořeno textovou a grafickou částí. Musí obsahovat důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při svém hodnocení a při výkladu právních předpisů (Frank Bold, b. r.).

#### **iv) Regulační plán (RP)**

Regulační plán podrobně stanovuje podmínky pro využití pozemků (Frank Bold, b. r.). Může detailně určit využití přízemí budov (např. pro obchody a služby), stanovit umístění a orientaci staveb vzhledem k místu, ve kterém se nachází. Dále stanovuje výšku budov, odstup, tvar střechy a případně i požadavky na materiálové a barevné řešení staveb. RP je stejně jako ÚP závazný pro následující rozhodování, musí být v souladu s ÚPD (Epravo.cz, 2022). O pořízení RP rozhoduje zastupitelstvo obce nebo kraje (Frank Bold, b. r.).

*„Důvodem pro pořízení RP může být například potřeba zajistit, aby stavby rodinných domů v nově vymezené zastavitelné ploše pro bydlení, která sousedí s již zastavěnou částí obce, vhodně a citlivě navázaly na stávající zástavbu“ (Epravo.cz, 2022).*

#### **D) Územní opatření**

Územní opatření je zvláštní nástroj rozhodování, který vydává obec pro část svého území nebo rada kraje, pokud se daný problém dotýká více obcí (Kraj Vysočina, b. r.).

##### **i) Územní opatření o stavební uzávěře**

Územní opatření o stavební uzávěře se vydává jako opatření obecné povahy podle stavebního řádu. Omezuje, popřípadě zcela zakazuje stavební činnost na vymezeném území, pokud by mohla v budoucnu ztížit nebo znemožnit využití daného území. Dále udává dobu trvání stavební uzávěry, popřípadě podmínky pro povolení výjimek. Součástí tohoto dokumentu je grafická příloha v měřítku katastrální mapy, v níž nalezneme vyznačení dotyčného území (Kraj Vysočina, b. r.), (Podnikatel.cz, c1997–2022).

##### **ii) Územní opatření o asanaci území**

Územní opatření o asanaci území se vydává jako opatření obecné povahy podle stavebního řádu. Vydává se na území, které bylo postiženo živelní pohromou nebo vážnou havárií, a je tedy nutné odstranit její dopady v daném území. Také se vydává pro zastavěná území, v němž jsou závadné stavby z důvodů hygienických, bezpečnostních, požárních, provozních a z důvodu ochrany životního prostředí. Ve veřejném zájmu je nutné nařízení k odstranění závad staveb a k asanaci území. Kromě území stanovuje stavebně-technické podmínky pro odstranění daných dopadů a stanovuje podmínky pro budoucí využívání vymezeného území. V územním opatření o asanaci území je obsažen seznam budov, jež musí být podrobeny demolici nebo jinak zabezpečeny z důvodu ohrožení života, zdraví osob nebo protože by mohlo dojít ke značné majetkové škodě. Součástí tohoto dokumentu je grafická příloha v měřítku katastrální mapy, v níž nalezneme vyznačení dotyčného území (Kraj Vysočina, b. r.), (Podnikatel.cz, c1997–2022).

### **2.2.3 Ekonomické (finanční) plánování**

#### **Nástroje ekonomického plánování**

Ekonomické plánování je proces, který vyhodnocuje celkový efekt finančního a investičního rozhodování, jehož výsledkem je finanční plán. Ekonomické plánování přináší do řízení

organizace stanovení finančního cíle, díky tomu se zamezuje finančnímu riziku. Principem tohoto plánování je podrobná analýza organizace (města, obce), finanční situace, možností, cílů a potřeb organizace v daný čas. Základem finančního plánování je dlouhodobé financování a investiční rozhodování. Finanční cíle realizuje a kvantifikuje finanční plán (Šilhánková, 2007, s. 110).

Jak uvádí Šilhánková (2007, s. 110), **finanční plán obsahuje:**

- kvantifikování finančních cílů v zájmu zhodnocení kapitálu,
- formulaci finanční politiky, která odpovídá dosažení finanční situace, prognóze prostřední a strategie,
- navržení vývoje financí v souladu s finančními cíli.

**Časové horizonty finančního plánování:**

- krátkodobý (do 1 roku, př. rozpočet)
- střednědobý (2–5 let, př. rozpočtový výhled)
- dlouhodobý (více jak 5 let) (Šilhánková, 2007, s. 110)

#### **a) Rozpočet**

Nástroj krátkodobého finančního plánování je rozpočet města. Jeho základní funkcí je poskytnout finanční plán, jímž se budou obce na další rok řídit. V ČR se rozpočty sestavují na jeden kalendářní rok. Rozpočet města je základní dokument, podle kterého se odvíjí hospodaření města v rozpočtovém roce, jedná se tedy o krátkodobý dokument. Stanovuje priority při zajišťování veřejných statků, alokuje finanční prostředky, může mít vliv na míru zdanění nemovitostí v obci a výši obecních poplatků. Rozpočet obsahuje předpokládané příjmy a výdaje na následující období. Velikost rozpočtu obce je odvozována jednak od vlastních příjmů a výdajů a jednak od státních a krajských dotací. Rozpočet města by měl také vycházet ze strategického plánu a územně plánovací dokumentace (Šilhánková, 2007, s. 111).

#### **b) Rozpočtový výhled**

Rozpočtový výhled slouží jako základní dokument pro sestavování rozpočtu. Obecně je úkolem rozpočtového výhledu poskytnutí dlouhodobějšího pohledu na hospodaření obce. Většina investic je realizována na delší časové období, proto by měl být sestaven na dobu



3–5 let, je to tedy střednědobý dokument. Sestavuje se ve více variantách, z důvodu různých možností budoucího vývoje důležitých pro odhad příjmů a výdajů rozpočtu. Rozpočtový výhled pojímá souhrnné údaje o příjmech a výdajích, především o dlouhodobých závazcích, pohledávkách a finančních zdrojích. Cílem střednědobých finančních plánů je snaha o vyrovnaný rozpočet a koordinace investičních požadavků městské samosprávy. Rozpočtový výhled má výhodu v tom, že města mají přehled o svém případném zadlužení, a zároveň představu o maximálním únosném zadlužení. Odpovědnost za přípravu rozpočtového výhledu má finanční odbor městské části a finanční výbor zastupitelstva města (Šilhánková, 2007, s. 111–112).

### **c) Dlouhodobé finanční plány**

Dlouhodobé finanční plány městské samosprávy nesestavují, připravují se tak o možnost koordinovat dlouhodobé finanční zdroje a výdaje. U těchto plánů se klade důraz na kvalitní verbálně komentované vyjádření faktorů, s kterými se počítá při zajištění objemu finančních prostředků. Přesnost výpočtů a forma prezentace není natolik důležitá jako u krátkodobého a střednědobého plánování. Finanční plán má podobu plánovacích výkazů. Jednotlivé roky plánovacího období se vyhodnocují pomocí kritérií finanční analýzy, což je nástroj, který udává pohled na dosavadní vývoj a také poskytuje předpoklad pro budoucí vývoj. Je to důležitý podklad představitelů obce pro rozhodování od příprav rozpočtu až přes únosnou výši dluhu. Finanční analýzu má na starosti finanční odbor města (Šilhánková, 2007, str. 112–113).

## **3 BROWNFIELDS**

### **3.1 Definice brownfields**

Brownfields představují nevyužívané, nebo ekonomicky neefektivně využívané průmyslové a logistické zóny, komerční nebo obytné objekty (Kadeřábková a Piecha, 2009, s. 4).

Brownfields, jsou pozemky a budovy na urbanizovaném území, které ztratily své původní využití. Často mají ekonomické poškození a budovy jsou zdevastované (Jackson, 2005, s. 5).

Brownfields jsou nevyužívané nemovitosti, jejichž rozvoj je narušen skutečnou nebo domnělou kontaminací. Právě kontaminace představuje největší problém a překážku pro opětovné užívání těchto objektů (Hollander, Kirkwood a Gold, 2010, s. 12, vlastní překlad).

### **3.2 Vývoj problematiky brownfields**

Pojem „brownfields“ vznikl na počátku 90. let 20. století, kdy si vědci všimli, že nově vznikající regulační rámce pro ochranu životního prostředí brání opětovnému využití či přestavbě bývalých průmyslových areálů. Při přenesení teorie do praxe se tito lidé snažili přetvořit opuštěné pozemky či nemovitosti na pozemky nově využívané. Nový název „brownfields“ tedy vyjadřuje nové výzvy a příležitosti, které tyto lokality nabízejí (Hollander, Kirkwood a Gold, 2010, s. 12, vlastní překlad).

Slovo „brownfields“ je převzato z anglického jazyka a, v překladu znamená „hnědá pole“ (Kadeřábková a Piecha, 2009, s. 4). Opakem brownfields jsou greenfields, v českém překladu „zelené louky“, kterými jsou dosud nezastavěné plochy, sloužící k zemědělství nebo mající svoji původní podobu.

V případě brownfields se často jedná o bývalé průmyslové areály, obytné zóny, krajinu poškozenou těžebními pracemi, opuštěné vojenské komplexy a zemědělské areály, jimiž jsou např. seníky, silážní jámy nebo bývalé kravíny. Na vesnicích to také často bývají jsou kulturní domy, pro něž obce nemají využití (Kadeřábková a Piecha, 2009, s. 4).

Brownfields jsou nezdědkou pro města a obce hlavním překážkou pro jejich další rozvoj, problémem mohou být i pro celé regiony, a to hlavně ve směru udržitelnosti. Častým problémem u brownfields jsou složité majetkové vztahy, zdevastované výrobní nebo jiné budovy. Vyznačují se v některých případech i ekologickou zátěží, která je způsobena cizorodými a v mnoha případech toxickými látkami. Těmito látkami bývá kontaminovaná

půda, povrchové a podzemní vody i stavební objekty. Některé objekty byly v minulosti využívány jako černé skládky, jež v určitých případech obsahují nebezpečné odpady. Velkým rizikem jsou stará, nepoužívaná strojní a technologická vybavení, jelikož mohou obsahovat různé chemické náplně, nebezpečné jak pro člověka, tak pro životní prostředí. Okolí těchto objektů je obvykle neobydleno a v mnoha případech bývá nebezpečné. Dalším problémem je, že pro investory tyto objekty přestávají být zajímavými, jelikož se obávají vysokých nákladů, které jsou spojeny se sanací starých ekologických zátěží a s předinvestiční přípravou pozemků, a proto radši volí cestu greenfields (Kadeřábková a Piecha, 2009, s. 4–5), (Šilhánková, 2006, s. 9).

### **3.3 Suburbanizace – urban sprawl**

Suburbanizace je proces růstu města, zejména jeho prostorové rozšiřování do okolní venkovské a přírodní krajiny. Není zde tak velká hustota osídlení jako ve městech, typickými prvky jsou samostatné, řadové, jedno až dvoupodlažní rodinné domky s vlastní zahradou. Podstatným faktorem suburbanizace je příchod nových lidských aktivit do lokalit ležících mimo zástavbu města, ale přitom uvnitř dané metropole. Lidskými aktivitami je myšleno například bydlení, obchod, skladování a výroba (Sýkora, 2003).

Negativa suburbanizace mohou být ekologického a ekonomického charakteru. Do negativ ekologického typu můžeme zařadit ubývající přírodní prostředí v okolí měst. Problém ekonomického typu nastává například pokud se sídelní struktura rozptyluje do okolí. Důsledkem je dražší infrastruktura, s níž souvisí také nárůst individuální dopravy (Nový, 2004, s. 3).

Urban sprawl je forma suburbanizace, která je nežádoucí z ekonomického, sociálního i environmentálního hlediska. Jedná se o rozlehlou zástavbu do volné krajiny, pro niž je typické nepřiměřené a nepromyšlené umístění rezidenčních nebo komerčních areálů do krajiny. V zámezí měst se pak většinou objevuje mozaikovitá struktura nově rozvíjených ploch. Důvodem, proč takový rozvoj vzniká, je maximalizace zisku investorů a vlastníků pozemků. Dopady pro společnost jsou velice nákladné, snižuje se kvalita života v dané lokalitě a zvyšují se ekonomické náklady obce (suburbanizace.cz, c2008–2014). *„Správa i běžný život v obcích poznamenaných sprawlem je ve srovnání s dobře naplánovaným okrskem navazujícím na intravilán obce výrazně obtížnější. Neprojojenost území, neexistence cest a chodníků, odlehlost pro poštovní doručovatele, svoz komunálního odpadu, odklizení*

*sněhu, zavedení a správu technické, sociální a dopravní infrastruktury, extrémní závislost na osobním automobilu“ (suburbanizace.cz, c2008–2014).*

### **3.4 Výhody revitalizace brownfields**

Revitalizace brownfields je jedna z možností, jak omezit průběh suburbanizace. Sice je tento proces spojen s vyššími náklady, ale nese s sebou řadu výhod. Díky tomuto procesu se zachovává otevřený prostor, dochází ke snižování emisí skleníkových plynů a k opětovnému investování do urbanizovaných oblastí a jejich komunit. Kromě toho, že se zamezí další výstavbě na nedotčených loukách, se brownfields stávají hlavním bodem strategie udržitelného plánování. Lidem žijícím v okolí brownfields by to přineslo např. snížení kriminality, zlepšení místní kvality životního prostředí nebo zvýšení ceny jejich nemovitosti. Dále může opětovné využití brownfields zmírnit společenské problémy týkající se lepší energetické účinnosti, snížení spotřeby přírodních zdrojů, čistší vzduch, voda a půda a celkově sníženou uhlíkovou stopu (Hollander, Kirkwood a Gold, 2010, s. 2–4, vlastní překlad). Revitalizace brownfields může přinést řadu příležitostí. I pouhá změna využití lokality může dát impuls novým investorům a přinést daňové příjmy pro obec, nová pracovní místa či nové bytové jednotky (Jackson, 2005, s. 17).

### **3.5 Bariéry regenerace brownfields**

#### **3.5.1 Rámcové podmínky brownfields**

Do okruhu bariér negativně ovlivňujících ochranu půdního fondu můžeme zařadit i nedostatečný společenský konsensus, jenž je s problematikou brownfields v souladu. Další podstatnou překážkou regenerace brownfields mohou být rámcové podmínky definované veřejným sektorem. Když porovnáme projekty nové výstavby (greenfields) s brownfields, jsou brownfields spojeny s náklady na sanaci tohoto území. Právě tyto náklady se řadí mezi hlavní problémy nového rozvoje brownfields. Tento problém navazuje na nedostatek veřejných financí, který podstatně zvýhodňuje novou výstavbu a ta díky tomu výrazně konkuruje brownfields. Z pohledu procesu regenerace brownfields mohou být kontraproduktivní i nedostatečně rozlišené standardy pro výběr metod sanace (Novosák a Bednář, 2011, s. 9–10).

#### **3.5.2 Aktéři**

Vlastníci brownfields a jejich postoj k regeneraci těchto objektů patří k nejčastěji uváděným bariérám. Jedná se především o nepřiměřené představy vlastníků o hodnotě brownfields a jejich neochotu je prodat nebo pronajmout. Může to být z důvodu očekávání zvyšování cen

nemovitostí do budoucna, kvůli možnosti rozšiřování jejich aktivit nebo z jiných osobních důvodů. Do tohoto okruhu lze dále zařadit komplikované vlastnické vztahy mezi jednotlivými aktéry. I když veřejný sektor má velký pozitivní vliv na proces nového využití brownfields, někdy jeho přístup může být kontraproduktivní zejména na tvorbu rámcových podmínek regenerace brownfields. Místní obyvatelstvo může být též řazeno k aktérům, kteří komplikují proces regenerace brownfields, především environmentálně a památkově založené skupiny (Novosák a Bednář, 2011, s. 10–11).

### **3.5.3 Specifická rizika a náklady projektů regenerace brownfields**

Brownfields pro potencionální zájemce znamenají určitou nejistotu, která následně zhoršuje časové, finanční a organizační parametry projektů brownfields. Pro uskutečnění projektu zprvu bývá nutný ekologický audit, následuje sanace území, která je spojena s dalšími náklady. Tento proces je složitý jak z hlediska odpovědnosti za neznámé náklady spojené s kontaminací, tak kvůli časové a finanční náročnosti sanace s ohledem na možné změny předpisů. Dále se může vyskytnout problém u finančních institucí půjčujících investorům finanční prostředky, jelikož nechtějí podstupovat rizika, která jsou s brownfields spojována. Kvůli těmto faktorům jsou zvýhodňovány greenfields, jež jsou z pohledu investorů bezproblémové (Novosák a Bednář, 2011, s. 11).

### **3.5.4 Atributy brownfields**

Poslední část bariér regenerace brownfields se zabývá charakteristikami jednotlivých lokalit. Charakteristik brownfields, které jsou problémem pro jejich regeneraci, je několik. Jedná se například o to, že velké firmy upřednostňují spíše velké plochy s levnější nízkopodlažní zástavbou a s dobrou silniční sítí. Oproti tomu jsou brownfields mnohdy umístěny v zastavěné oblasti jádra města bez možnosti prostorového rozšíření, jsou špatně napojeny na silniční infrastrukturu a často se jedná o vícepodlažní stavby, s nimiž jsou spojeny vyšší provozní náklady. Rozvoj brownfields také brzdí nevyjasněné vlastnické vztahy, mohou být částečně využívány, dále je zde problém lokality v části měst, kde se shlukují obyvatelé nižšího sociálního statusu (Novosák a Bednář, 2011, s. 11–12).

### **3.6 Problémy způsobené brownfields**

Brownfields způsobují výskyt negativních sociálních jevů, špatně působí na psychiku obyvatel a může se zdát, že vytváří sociální a ekonomický úpadek dotyčného území (Kadeřábková a Piecha, 2009, s. 2).

Podle Kadeřábkové a Piechy (2009, s. 2–3) se problémy, které způsobují brownfields, dají rozdělit do těchto skupin:

- Ekonomické
  - zhoršení podnikatelského prostředí,
  - území přestává být zajímavé pro investory, obyvatelstvo a návštěvníky.
- Finanční
  - snížení daňové výtěžnosti,
  - snížení výnosů lokálních poplatků,
  - snížení mimořádných příjmů (např. sponzorské dary),
  - snížení objemů místních rozpočtů.
- Územní
  - deprivace okolí,
  - podpora nové výstavby.
- Ekologické
  - ekologické poškození,
  - znečištění půdy,
  - znečištění vody,
  - kontaminace objektů.
- Sociální
  - vyšší kriminalita,
  - sociální degradace,
  - vyšší nezaměstnanost,
  - vyšší státní podpora (sociální dávky).

### 3.7 Pojmy spojené s problematikou brownfields

- **Revitalizace** – soubor činností, které při použití předem stanoveného postupu a užití daných materiálů (analýz, plánů) povedou k obnově nepřiměřeně využívaného nebo nerozvinutého městského prostředí (Šilhánková, 2006, s. 27).
- **Modernizace** – proces průběžné obnovy a údržby stavebního fondu, jenž provádí hlavně zvýšení standardu ve stávající zástavbě beze změn funkčního využití a sociální struktury (Šilhánková, 2006, s. 27).
- **Gentrifikace** – proces, při kterém dochází k obměně a zlepšení obytného území, kdy příjmově silnější obyvatelstvo nahrazuje původní obyvatele dané lokality. Při gentrifikaci dochází ke zlepšení fyzického stavu území a ke změně skladby obyvatelstva (Šilhánková, 2006, s. 27).
- **Regenerace** – proces, při kterém dochází k obnově a údržbě složení stavebního fondu. Smyslem regenerace je dosažení aktuálních standardů (např. hygienických) ve starých zástavbách. Proces je spojen s úpravou struktury od nevyhovujících součástí a způsobů využití a nalezení vyhovujícího nynějšího využití (Šilhánková, 2006, s. 27).
- **Dostavba** – v tomto procesu dochází k nové výstavbě, která doplňuje minulou jak stavební, tak funkční strukturu (Šilhánková, 2006, s. 27).
- **Přestavba** – proces, při kterém dochází k radikální změně soudobého stavebního fondu, ke stavbě nových budov doplňujících minulou strukturu, případně nahrazování starých objektů novými. V tomto procesu se také řeší špatné využití objektů, vylepšení situace ohledně životního prostředí, sociální problémy, doprava, zeleň, aj. S tímto procesem souvisí změna fyzického vzhledu území a určitá výměna obyvatelstva (Šilhánková, 2006, s. 28).
- **Asanace** – je to proces plošné přestavby, u kterého dochází ke kompletní demolici objektů zástavby. Asanace je spojena s úplnou změnou fyzického vzhledu území a kompletní výměnou obyvatelstva (Šilhánková, 2006, s. 28).
- **Rekonverze** – proces, při kterém dochází k návratu do původního stavu objektu nebo dochází k novému využití objektu, jenž v minulosti ztratil svoji původní funkci (Šilhánková, 2006, s. 30).

### **3.8 Rozdělení brownfields podle různých hledisek**

#### **3.8.1 Rozdělení brownfields podle rozsahu**

Dle rozsahu dělíme brownfields na:

1. malé – do 1 ha,
2. střední – cca 10 ha,
3. velmi rozsáhlé – 100 a více ha,
4. obzvláště rozsáhlé – v rádech km<sup>2</sup> (Šilhánková, 2006, str. 11).

#### **3.8.2 Rozdělení brownfields podle polohy v urbánní struktuře**

Brownfields se mohou nacházet:

1. v zastavěném území měst – v centru města,
2. v zastavěném území měst – ve větší vzdálenosti od centra města,
3. v příměstské oblasti,
4. v okrajové části malých obcí,
5. mimo urbanizované území (Šilhánková, 2006, s. 11–12).

#### **3.8.3 Rozdělení brownfields podle původního účelu**

Podle původního účelu rozlišujeme následující typy brownfields:

1. **Armádní** – vznik souvisí především s odchodem sovětských vojsk a s rušením vojenských posádek Armády ČR. Ve městech a obcích po sovětské armádě zbyly vybydlené a zdevastované bytové domy. Hlavním problémem jsou především vojenské prostory, kde je dodnes kontaminováno životní prostředí a které obsahují různé druhy vojenského materiálu včetně munice (Šilhánková, 2006, s. 12).
2. **Zemědělské** – jedná se především o nevyužívané a zdevastované objekty bývalé družstevní velkovýroby a zpustlé, neobhospodařované pozemky. Vznik souvisí s rokem 1989, kdy v zemědělství došlo ke změně vlastnických vztahů. Dalším problémem je nedostatek finančních prostředků na rekonstrukci budov, sanaci ekologických zátěží jak na pozemcích, tak stavbách (Šilhánková, 2006, s. 12–13).
3. **Průmyslové** – jedná se hlavně o zdevastované, dlouhodobě nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném území (Šilhánková, 2006, s. 13). Vznik těchto brownfields



je zapříčiněn především změnou průmyslu, a to konkrétně odklonem od těžké průmyslové výroby (Kadeřábková, Piecha, 2009, s. 6). Krach hlavních regionálních podniků byl pro spoustu malých firem v obcích, které se nedokázaly přizpůsobit nové situaci, likvidační (Šilhánková, 2006, s. 13).

4. **Administrativní** – jedná se o nevyužívané, chátrající administrativní objekty ve vnitřních oblastech měst. Z jedné části to jsou objekty, na které město nemá finanční prostředky, a z druhé části to jsou objekty, pro které se nepodařilo nalézt nového majitele (Šilhánková, 2006, s. 13). Příčinou vzniku těchto brownfields je rychlá změna strukturálního a funkčního uspořádání urbanizovaného území (Kadeřábková, Piecha, 2009, s. 6).
5. **Rezidenční** – vznik je způsoben několika faktory. V menších obcích a městech nacházejících se ve slabých regionech s vysokou nezaměstnaností, dochází k úbytku obyvatelstva. Pracující obyvatelé se stěhují do větších měst za lepšími pracovními podmínkami, rodinné a panelové domy se po původních vlastnících stávají přechodným bydlištěm nebo slouží k rekreačním pobytům, jelikož je malý zájem o stálé bydliště. Proto jsou tyto objekty často opuštěné a chátrají (Šilhánková, 2006, s. 13).
6. **Dopravní** – jedná se především o objekty Českých drah a Správy železničních dopravních cest. U těchto brownfields je největší problém, že majetek těchto podniků není kompletně zinventarizován a ohodnocen. Dalším problémem je nedostatek finančních prostředků, budovy jsou často v dezolátním stavu a měly by být podrobeny demolici (Kadeřábková a Piecha, 2009, s. 7).
7. **Těžební** – tyto brownfields jsou zbytky po těžebních pracích a důlní činnosti. Sanace těchto objektů a jejich znovu začlenění do krajiny těchto je hodně peněžně náročné a velice dlouho trvá proces vedoucí k obnově ekosystému (Šilhánková, 2006, s. 14).

### 3.8.4 Rozdělení brownfields podle ekologické zátěže

S ohledem na ekologickou zátěž rozlišujeme brownfields na ty:

1. **s ekologickou zátěží** – objekty, u kterých byla provedena ekologická analýza a nebyla prokázána ekologická zátěž,
2. **s předpokládanou ekologickou zátěží** – objekty, u kterých je ekologická zátěž možná, ale nebyla dosud provedena ekologická analýza,

3. s existující ekologickou zátěží – objekty, u kterých bylo ekologické zatížení prokázáno (Šilhánková, 2006, s. 14).

### **3.8.5 Rozdělení brownfields podle možnosti nového využití**

Dle možnosti jejich nového využití dále rozlišujeme:

1. brownfields, které jsou schopny nalézt využití na trhu;
2. brownfields, kterým je nalezeno nové využití za pomoci asistence veřejných finančních prostředků;
3. brownfields, kterým není možné nalézt nové využití a musí být rekultivovány (Šilhánková, 2006, s. 14).

### **3.9 Ekonomická náročnost brownfields**

Proces revitalizace brownfields je z mnoha hledisek dost náročný. Je často spojován s velkou ekonomickou náročností ať už se jedná o vysoký finanční objem, jenž je zapotřebí k zahájení tohoto procesu, nebo složitou organizaci a koordinaci finančních toků během realizace projektu. U kalkulování nákladů musíme brát v potaz, že ceny pozemků brownfields jsou nízké, a to z důvodu, že poptávka po nich je nižší než nabídka, což je opačná situace než u lokalit určených pro novou výstavbu (Šilhánková, 2006, s. 101).

V rámci problematiky brownfields a jejich ekonomické náročnosti se často setkáváme s pojmem nákladová mezera. Je to rozdíl nákladů na realizaci regenerace brownfields a výnosů po dokončení projektu. Nákladová mezera pro investory představuje určitou ztrátu na daném projektu, proto by se měla u těchto projektů poskytovat veřejná podpora například ve formě dotací, jelikož by žádný investor o takový projekt jinak neměl zájem. Proto by veřejná správa měla vytvořit podmínky pro tyto projekty tak, aby byly neztrátové (Šilhánková, 2006, s. 103).

### **3.10 Vnitřní veřejné finanční zdroje na realizaci projektů brownfields**

Základ úspěchu procesu rekonstrukce a revitalizace brownfields tkví zejména v zapojení veřejných prostředků a přilákání soukromých investorů do tohoto procesu. V ekonomickém směru mají naše města dva nástroje, kterými tento proces podporují. Jedná se o rozpočetnictví a politiku hospodaření s majetkem města (Šilhánková, 2006, str. 105).

### **3.10.1 Rozpočetnictví**

Pro řízení svého ekonomického rozvoje si města vytváří rozpočet. Jedná se o krátkodobý dokument s platností na jeden kalendářní rok, který je pro všechny obce nepostradatelný. Obsahuje odhad příjmů a výdajů na následující období. Tento dokument dopředu určuje úkoly celé organizace a jejích složek, na podkladu dokumentace nákladů a výnosů slouží k měření, hodnocení a kontrole hospodářské činnosti obce (Šilhánková, 2006, s. 105).

Typy rozpočtu měst podle Šilhánkové (2006, s. 105) jsou:

- rozpočet zisků,
- rozpočet výdajů (běžné a kapitálové výdaje),
- hlavní rozpočet.

### **3.10.2 Hospodaření s majetkem obce**

Majetek obce se skládá z hmotných a nehmotných statků a z finančních prostředků jimiž obec disponuje. Do hmotných statků měst lze zařadit věci movité a nemovité, do nehmotných statků řadíme především akcie. Co se týče procesu revitalizace a rekonverze obce, je za potřebí aby se obec zabývala aktivní politikou při hospodaření se svým majetkem. V oblasti hmotné se jedná o získávání pozemků a objektů, jež v procesu revitalizace budou mít hlavní roli, v oblasti nemovité se jedná například o získání akcií distribučních společností technické infrastruktury (energetika, plynárny) tak, aby v nich město mohlo prosazovat své zájmy. Nejen že město by v takovém případě mělo podíl na zisku společnosti, ale mohlo by aktivně uplatnit zainvestování infrastruktury v revitalizovaném území ze zdrojů této společnosti (Šilhánková, 2006, s. 108).

## **3.11 Vnější veřejné finanční zdroje na realizaci projektů brownfields**

Vnější veřejné finanční zdroje můžeme dělit na domácí a evropské a dále na reálně vhodné na realizaci revitalizace brownfields a teoreticky vhodné, které jsou ale v praxi obtížně aplikovatelné (Šilhánková, 2006, s. 108).

### **3.11.1 Fond soudržnosti (kohezní fond)**

Fond soudržnosti vznikl v roce 1993 pro podporu chudších zemí, slouží k financování investičních projektů, které jsou zaměřené na dopravní infrastrukturu většího rozsahu, ochranu životního prostředí a na oblast energetické účinnosti a obnovitelných zdrojů energie (Ministerstvo pro místní rozvoj, c2023).

Podle Faktů a čísel o Evropské unii (b. r.) v obdobích 2014–2020 a 2021–2027 má fond podporovat:

- investice do životního prostředí včetně oblastí souvisejících s udržitelným rozvojem a energetikou, které představují přínos pro životní prostředí;
- transevropské sítě v oblasti dopravní infrastruktury;
- technickou pomoc.

Tento fond lze také využít v oblastech, jež souvisí s udržitelným rozvojem (energetická účinnost, energie z obnovitelných zdrojů) nebo v oblastech dopravy mimo transevropské sítě (železniční, říční a námořní doprava, systémy intermodální dopravy, řízení silniční, námořní a letecké dopravy, ekologická městská doprava a veřejná hromadná doprava) (Fakta a čísla o Evropské unii, b. r.). Teoreticky by problematika brownfields spadala do tohoto fondu, ale jsou upřednostňovány jiné projekty, jelikož problematika revitalizace brownfields primárně spadá pod jiné fondy (Šilhánková, 2006, s. 109).

### **3.11.2 CzechInvest**

CzechInvest je státní agentura, která provádí tyto činnosti:

- mapuje a identifikuje lokality vhodné pro realizaci projektů v jednotlivých krajích České republiky – spravuje Národní databázi brownfieldů,
- ve spolupráci s dalšími veřejnými institucemi CzechInvest připravil podklady Národní strategie regenerace brownfieldů v ČR a podílí se na jejím naplňování,
- na základě dat o brownfieldovém prostředí ČR zpracovává odborné analýzy a informace z území předává příslušným ministerstvům,
- poskytuje poradenství v oblasti revitalizace brownfieldů včetně konzultace možností dotačního i nedotačního financování,
- provádí akvizici projektů do Národního plánu obnovy pro komponentu 2.8. Regenerace území se starou stavební zátěží,
- pořádá semináře, workshopy i konference o regeneraci brownfieldů a dalších tématech souvisejících s rozvojem lokální ekonomiky a podnikání,
- šíří příklady dobré praxe úspěšně regenerovaných brownfieldů a inspiruje subjekty veřejného i soukromého sektoru,

- nabízí brownfieldové lokality jako investiční příležitosti (CzechInvest, c1994–2023).

### **Národní databáze brownfields**

Databáze eviduje lokality, jež splňují podmínky definice brownfields. Jejím úkolem je sdělit potřebné informace o počtu, charakteru a vývoji brownfields na území ČR. Databázi lze rozdělit na veřejnou a neveřejnou část. Veřejná část eviduje nabídky těchto lokalit pro investory a neveřejná část je určena pro statistické účely a vytváří přehledy o podpoře regenerací brownfields. Nyní je v databázi zaznamenáno 3565 takovýchto lokalit (CzechInvest, c1994–2023).

### **Národní strategie regenerace brownfieldů 2019–2024**

*„Cílem Národní strategie regenerace brownfieldů je vytvoření vhodného prostředí pro rychlou a efektivní realizaci regeneračních projektů a prevenci vzniku nových brownfieldů“* (CzechInvest, c1994–2023). Aby toto prostředí vzniklo, spolupracuje agentura CzechInvest s Ministerstvem průmyslu a obchodu, Ministerstvem pro místní rozvoj, Ministerstvem životního prostředí a Ministerstvem zemědělství. Vizí Národní strategie regenerace brownfieldů je oživení území, rozšíření nabídky pro podnikatele, zlepšení životního prostředí a dosažení efektivního využití brownfields (CzechInvest, c1994–2023).

### **Národní plán obnovy (NPO)**

Národní plán obnovy, jenž obsahuje plán reforem a investic, připravila vláda naší republiky. ČR toto může realizovat díky prostředkům z EU a tzv. nástrojům pro oživení a odolnost (CzechInvest, c1994–2023). *„Celkem ČR získá přibližně 179 miliard korun. NPO je rozdělen do 6 pilířů, z nichž každý obsahuje několik komponent“* (CzechInvest, c1994–2023).

CzechInvest je společně s Ministerstvem průmyslu a obchodu a Ministerstvem pro místní rozvoj zapojeno do implementace komponenty 2.8 Regenerace území se starou stavební zátěží (brownfields)

- 2.8.1 Regenerace významných strategických brownfieldů (MMR/SFPI),
- 2.8.2 Regenerace brownfieldů ve vlastnictví obcí a krajů pro nepodnikatelské využití (MMR/SFPI),
- 2.8.3 Regenerace brownfieldů ve vlastnictví obcí a krajů pro podnikatelské využití (MPO) (CzechInvest, c1994–2023).

V současné době je podpora na regeneraci brownfields poskytována například díky těmto programům:

- **Program „Regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití“** – cílem tohoto programu je poskytnout finanční podporu obcím a krajům na revitalizaci a regeneraci brownfields a nalezení následného využití jak pro podnikatelské, tak nepodnikatelské účely. Tento program má na starosti Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR (Brownfieldy, c2018).
- **Program Smart Parks for the Future** – cílem tohoto programu je poskytnout finanční podporu obcím, krajům a státním organizacím pro projekty výstavby, rozvoje nemovitostí pro podnikatelské účely a regenerace brownfields i s příslušnou infrastrukturou. Tento program má na starosti Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR (Brownfieldy, c2018).
- **Program SFPI „NPO Brownfieldy“** – cílem tohoto programu je revitalizace území brownfields nepodnikatelského charakteru. Finance pro realizaci projektů poskytuje Státní fond podpory investic. Po dokončení projektu budou budovy sloužit veřejnosti a nebudou generovat zisk. Jedná se o stavby, které budou sloužit pro vzdělávání, kulturu, sport, společenské účely, sociální nebo zdravotní služby a další (Brownfieldy, c2018).

## **4 Brownfields ORP Holice**

### **4.1 Metodika výzkumu bakalářské práce**

Cílem práce je zmapovat a vyhodnotit objekty vyskytující se v ORP Holice, které odpovídají definici brownfields. Před samotným zmapováním bude provedena analýza vybraných databází brownfields, kde bude zjištěno, jaké informace o těchto objektech poskytují. Na základě analýzy bude vytvořena vlastní tabulka pro vybrané identifikované brownfields, která bude sloužit jako přehled základních informací. Poté dojde k osobnímu navštívení těchto podvyužívaných lokalit v jednotlivých obcích. Následně se provede jejich digitální dokumentace a zaznamenání jejich geografické polohy.

Poté bude zpracována tabulka, kde se brownfields rozdělí podle toho, v jaké obci se nacházejí, a podle jejich předchozího využití. Z tabulky lze vyčíst také jejich množství v jednotlivých obcích, počet jednotlivých druhů, a také celkový počet výskytu v dané obci. Dále na základě těchto poznatků bude vytvořena mapa v programu ArcGIS, kde budou jednotlivé brownfields barevně odlišeny podle jejich využití v minulosti. Ze 14 obcí tvořících ORP Holice bude vybrána jedna, která má status města a nachází se v ní větší rozmanitost druhů brownfields. Pro toto město bude provedena podrobnější analýza jednotlivých podvyužívaných objektů.

Pro vybrané město bude z důvodu lepší orientace vložen obrázek z ortofotomapy, na kterém se vyznačí přesná poloha jednotlivých brownfields v obci. Ke každému z brownfields bude vytvořen přehled, který bude obsahovat obrázky a tabulku. Přehled obrázků budou tvořit fotografie pořízené při mapování, jež zobrazují aktuální stav daného objektu. Dále bude přehled obsahovat snímek z katastru nemovitostí, z ortofotomapy a územního plánu. Na těchto snímcích bude vyznačeno území, které je součástí vybraných objektů.

O jednotlivých brownfields budou zjištěny informace ohledně jejich polohy, velikosti dané lokality, toho, zda je daný objekt zatížen nějakými limity, popřípadě omezeními. Dále se zanalyzují vlastnické vztahy, bude zjištěno, jaké inženýrské sítě jsou k dispozici, a tato analýza bude zakončena dopravní dostupností. Všechny tyto atributy se zaznamenají do tabulky pro každý brownfield. Pro zpracování tabulek bude použit především katastr nemovitostí, mapy poskytované Ministerstvem životního prostředí, územní plán města a ortofotomapa. Pokud informace nebude možné dohledat v internetových zdrojích, bude proveden rozhovor s představitelem obecní správy, například se starostou města.

## 4.2 Databáze brownfields

Databází brownfields, které lze na internetu nalézt zcela jednoduše, existuje celá řada. Tato kapitola se bude zabývat pouze dvěma z řad databází, konkrétně Národní databází brownfields a databází Brownfields Pardubického kraje.

### 4.2.1 Národní databáze brownfields

Tuto databázi vytvořila společnost CzechInvest, jsou v ní zaznamenány brownfields vyskytující se na celém území ČR. Tuzemští i zahraniční zájemci si mohou na hlavní stránce webu zvolit v jaké lokalitě chtějí brownfield revitalizovat, a poté podle dalších kritérií (rozloha, ekologická zátěž, druh vlastnictví) si zvolit dle svých preferencí. Investoři si mohou vybrat brownfield podle kraje či okresu, podle typu lokality a podle toho, zda se jedná o objekt, areál či pozemek. V nabídce je i výběr dle předchozího využití. V tomto kritériu jsou například objekty bydlení, zemědělství, průmyslu nebo také vojenské areály. Po vyhledání vybraného brownfieldu jim tato databáze poskytne informace o lokalitě, typu nemovitosti, jeho předchozím využití a rozloze. Uživatel zde dále nalezne fotografii, která vypovídá o tom, v jakém stavu se nemovitost nachází, a snímek z ortofotomapy.

The screenshot shows the search interface of the National Brownfields Database. At the top left is the CzechInvest logo. On the right, there are links for 'Přihlásit' and 'Registrovat', and the title 'Národní databáze brownfieldů'. Below the title are three tabs: 'Seznam brownfieldů' (active), 'Vložit brownfield', and 'Moje brownfieldy'. The search form is titled 'Vyhledávání' and contains several sections: 'Kraj' with a list of 14 regions and their respective checkboxes; 'Okres' with a dropdown menu; 'Typ lokality' with a dropdown menu; 'Předchozí využití lokality' with a dropdown menu; 'Rozloha lokality' with input fields for 'od' and 'do' in square meters; 'Ekologická zátěž' with radio buttons for 'ano', 'lze předpokládat', 'ne', and 'nevíme'; and 'Vlastnictví' with radio buttons for 'soukromé', 'veřejné', and 'kombinované'. A red 'Vyhledat' button is located at the bottom right of the search form.

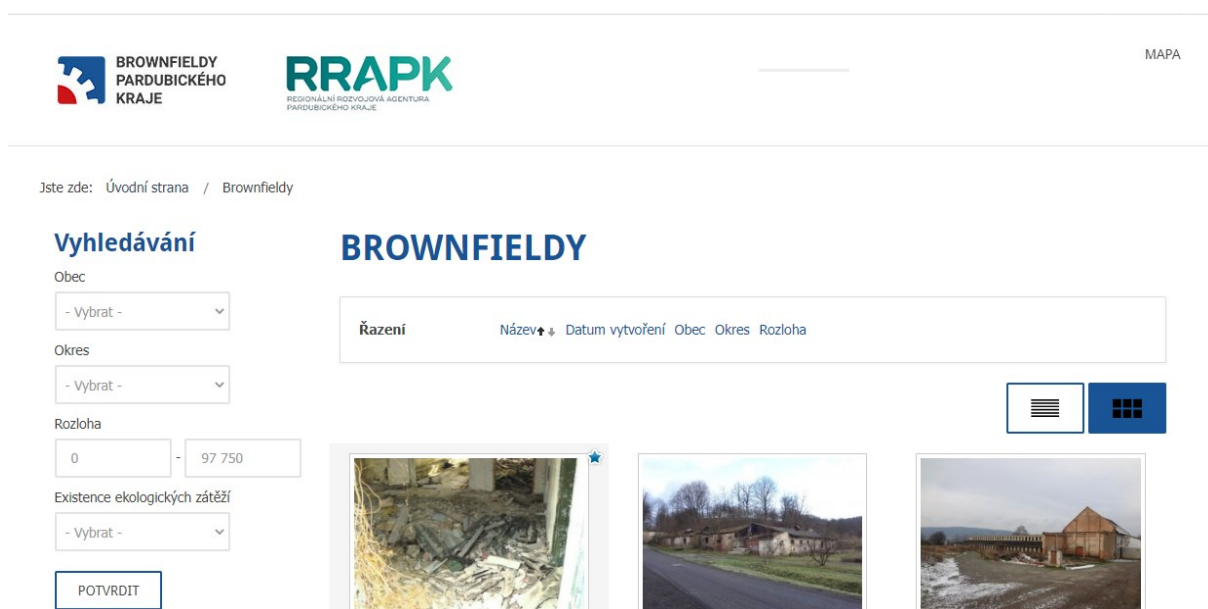
Obrázek 5: Hlavní stránka Národní databáze brownfields

Zdroj: (CzechInvest, c1994–2023)



## 4.2.2 Brownfieldy Pardubického kraje

Databáze Brownfieldy Pardubického kraje poskytuje informace, jak již vyplývá z názvu, o brownfields dané lokality. Po otevření seznamu brownfields si zde potenciální investoři mohou zvolit okres a obec, u které se už u názvu dozví kolik, brownfields se na jejím území vyskytuje. Dále se zde dá zvolit rozmezí rozlohy a existence ekologické zátěže. Po vybrání a otevření konkrétního brownfieldu se uživateli ukáže název obce, popis lokality a kontaktní údaje majitele. Vedle těchto údajů jsou fotografie aktuálního stavu nemovitosti, snímek z katastru nemovitostí a ortofotomapy. Ve spodní části se dozví podrobnější informace o lokalitě, velikosti brownfieldu, jaké bylo jeho předchozí využití a jaké by bylo jeho ideální možné využití, zda pro tento objekt platí nějaká omezení, také zjistí situaci ohledně vlastnických vztahů a infrastruktury. Poslední informace zde jsou o dopravní dostupnosti, kde jsou uvedeny dva linky, které návštěvníka webových stránek přeměrují na web clever map.



**Obrázek 6: Hlavní stránka Brownfieldů Pardubického kraje**

*Zdroj: (Brownfieldy Pardubického kraje, b. r.)*

### Porovnání databází

Databáze Pardubického kraje poskytuje zájemci podstatně podrobnější a bližší informace oproti Národní databázi, která neregistrovaným uživatelům poskytuje údaje jen v omezené míře. Informace z databáze Brownfieldy Pardubického kraje jsou potenciálním zájemcům daleko užitečnější a poskytnou větší přehled o podvyužívaných lokalitách. Co ale lze databázi vytknout je nedostatečná aktualizace. V seznamu jsou stále zapsány brownfields, které jsou

už určitou dobu zrevitalizované. Příkladem je koupaliště na Horním Jelení, jehož revitalizace byla dokončena v roce 2018.

### **4.3 Tabulka pro analýzu brownfields**

Na základě těchto databází je vytvořena tabulka (Tabulka 1, s. 51), která bude sloužit pro zápis informací o brownfields vybraného města. Tabulka zprvu obsahuje údaje o geografické poloze, to, pod jakými parcelačními čísly se dá konkrétní brownfield nalézt v katastru nemovitostí, a adresu. Následují informace o velikosti území, kde bude blíže uvedena rozloha, dále jak velká je zastavěná plocha a počet objektů na pozemku. Třetím zkoumaným kritériem je způsob využití lokality v minulosti i v současnosti a to, jaké by bylo možné využití v budoucnosti. Následují údaje o limitech a omezeních, o tom, zda je daný brownfield zatížen věcným břemenem, jež brání jeho revitalizaci, nebo ekologickou zátěží nebo jestli se nachází na chráněném území. Prostřední část tabulky udává informace o vlastnících. Z důvodů ochrany osobních údajů je zde uveden pouze počet vlastníků a druh vlastnictví. Poté jsou v tabulce údaje o infrastruktuře, uvádí se zde, zda je na pozemek přivedena elektřina, pitná a užitková voda, zda je tam plynová přípojka a kanalizace. Jako poslední jsou v tabulce data o dopravní dostupnosti. Konkrétně tu budou uvedeny vzdálenosti brownfieldu od dálnice, silnice I. třídy a přístupnost autobusové a vlakové dopravy pro potenciální uživatele nemovitosti.

**Tabulka 1: Tabulka pro zaznamenávání informací o brownfields**

Identifikace lokality							
Obec		Katastrální území		Okres		Parcelní číslo	
Adresa							
Velikost lokality v m <sup>2</sup>							
Rozloha		Výměra zastavěné plochy objektem / objekty		Počet objektů na pozemku celkem			
Způsob využití lokality							
Předchozí využití		Současné využití		Možné využití			
Limity a omezení							
Existence věcného břemene nebo zástavního práva, které brání revitalizaci lokality							
Existence ekologických zátěží				Limity ochrany přírody (CHKO, NP, Natura 2000, ÚSES)			
Lokalita je mimo dosah inundačních území (záplavové území)							
Vlastnické vztahy							
Počet vlastníků lokality				Druh vlastnictví			
Infrastruktura							
Elektřina			Pitná voda			Užitková voda	
Plyn					Kanalizace		
Dopravní dostupnost							
Dálnice					Silnice I. třídy		
Autobusová zastávka					Železniční zastávka		

*Zdroj: vlastní zpracování dle (CzechInvest, c1994–2023, Brownfields Pardubického kraje, b. r.)*

#### 4.4 Mapování brownfields v ORP Holice

Mapování brownfields v ORP Holice, ve kterém se nachází 14 obcí, probíhalo 10. až 12. března 2023. Během těchto tří dnů bylo zmapováno 82 objektů, které odpovídaly definici brownfields. Následně byla vytvořena mapa (viz Obrázek 7, s. 54), kam se zakreslila poloha jednotlivých brownfields a tabulka (viz Tabulka 2, s. 53), kde lze vidět množství brownfields v jednotlivých obcích, jejich rozdělení do kategorií a množství brownfields v jednotlivých kategoriích. Již zmiňované kategorie jsou rodinné domy, kulturní objekty, průmyslové objekty, objekty služeb, vodní objekty a zemědělské objekty.

Z těchto kategorií jsou nejvíce zastoupeny rodinné domy, jejichž počet činí 54 objektů, z nichž 16 bylo zmapováno v obci Dolní Roveň. Rodinné domy jsou často v havarijním stavu, dlouhodobě nevyužívány a neobývány.

Následují průmyslové lokality s 10 objekty, kam můžeme zahrnout bývalé pivovary v Horním Jelení a Uhersku, bývalou sušičku obilí ve Chvojenci nebo bývalou kotelnu v Horních Ředvicích, která byla využívána k vytápění skleníků.

Zemědělských objektů bylo celkem 8, nevyužívané budovy jsou často bývalé vepřiny nebo stavby sloužící k chovu jiných druhů hospodářských zvířat. Podvyužívané budovy dále slouží jako sklady pro zemědělskou techniku nebo pro produkty zemědělské výroby.

Další v pořadí, se 6 zastoupenými brownfields, jsou objekty služeb. Tyto stavby byly často využívány jako hostince, konkrétně v Horním Jelení, Vysokém Chvojně nebo ve Velinách. Do této kategorie také spadá areál bývalé zemědělské školy v Dolní Rovni.

Co se týče kulturních objektů, které jsou zastoupeny 3 stavbami, jedná se především o budovy, jež sloužily veřejnosti. V této práci jde zejména o sokolovny v Dolní Rovni a Horním Jelení a o kino též na území města Horní Jelení.

Posledním druhem brownfields, které jsem v této práci zmínil, jsou vodní objekty. Do této kategorie spadá bývalé koupaliště, jež se nachází na území obce Veliny.

**Tabulka 2: Zmapované brownfields v ORP Holice**

Obec \ Druh objektu	Druh objektu						Celkem
	Rodinné domy ●	Kulturní objekty ●	Průmyslové objekty ●	Objekty služeb ●	Vodní objekty ●	Zemědělské objekty ●	
<b>Býšť</b>	4	-	-	-	-	1	5
<b>Dolní Roveň</b>	16	1	1	1	-	2	21
<b>Dolní Ředice</b>	5	-	-	-	-	-	5
<b>Holice</b>	7	-	-	1	-	1	9
<b>Horní Jelení</b>	2	2	2	1	-	-	7
<b>Horní Ředice</b>	2	-	2	-	-	1	5
<b>Chvojenec</b>	7	-	2	1	-	2	12
<b>Jaroslav</b>	-	-	1	-	-	-	1
<b>Ostřetín</b>	4	-	-	-	-	1	5
<b>Poběžovice u Holic</b>	1	-	-	-	-	-	1
<b>Trusnov</b>	1	-	-	-	-	-	1
<b>Uhersko</b>	3	-	2	-	-	-	5
<b>Veliny</b>	1	-	-	1	1	-	3
<b>Vysoké Chvojno</b>	1	-	-	1	-	-	2
<b>Celkem</b>	<b>54</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>82</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

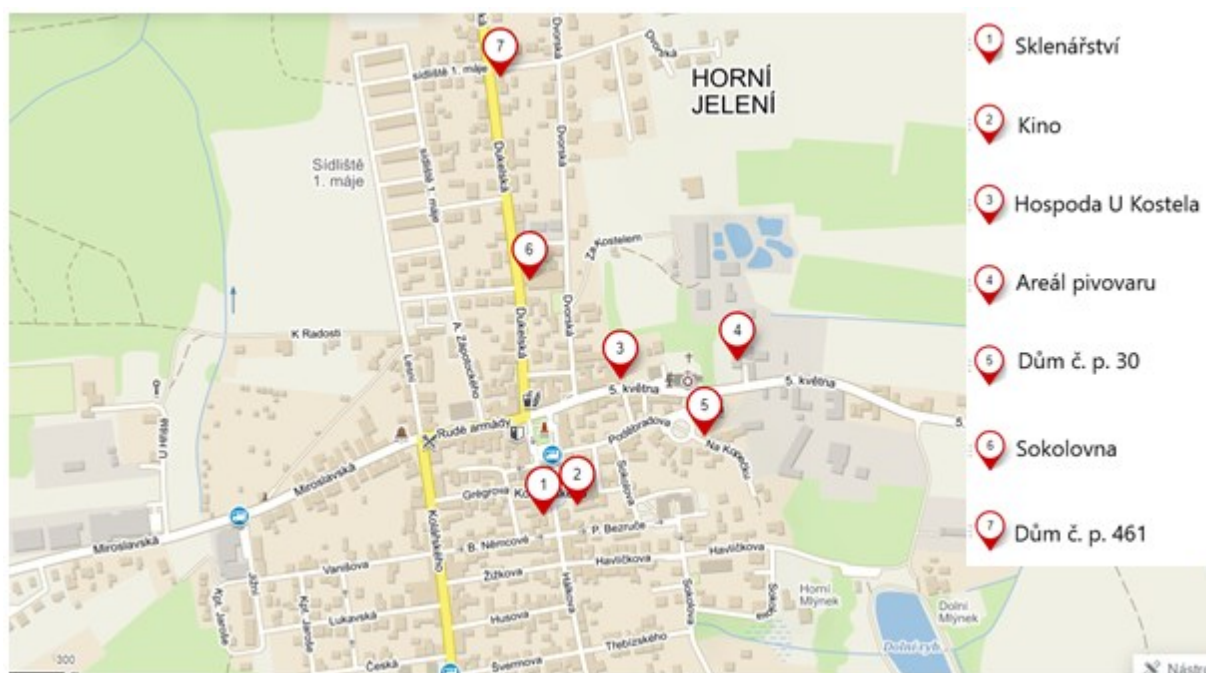


## 4.5 Informace o městě Horní Jelení

Město Horní Jelení se nachází v Pardubickém kraji na východním okraji okresu Pardubice. Spadá pod správní obvod ORP Holice společně s dalšími 13 obcemi. Součástí správního území města jsou dvě městské části – Dolní Jelení a Rousínov. Město v nynější době obývá 2070 obyvatel. V dojezdové vzdálenosti 30 km se nachází Pardubice a Hradec Králové (Horní Jelení, 2023).

## 4.6 Brownfields města Horní Jelení

Horní Jelení bylo vybráno pro podrobnější výzkum této problematiky, jelikož se jedná o jedno ze dvou měst ve správním obvodu ORP Holice a kvůli rozmanitosti druhů brownfields. Na území města Horní Jelení se nachází celkem sedm brownfields. Konkrétně jimi jsou dva rodinné domy, dva průmyslové objekty, dva kulturní objekty a jeden objekt služeb. Budovy, které jsou zmíněny v následujících podkapitolách sloužily jako sklenářství, kino, sokolovna, pivovar, pohostinství a rodinné domy. Jejich poloha je zaznamenána na následujícím obrázku (Obrázek č. 8).



Obrázek 8: Mapa polohy brownfields města Horní Jelení

*Zdroj: vlastní zpracování dle (mapy.cz, 2023)*

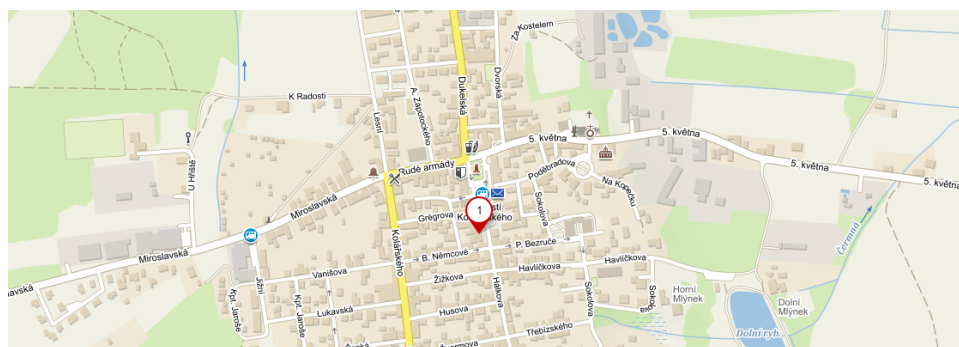
#### 4.6.1 Objekt bývalého sklenářství

Objekt bývalého sklenářství se nachází na náměstí Komenského na pozemcích st. 108, 1118/3, 248/2, 248/3 a 1002/34. Z obrázku (Obrázek 13, s. 57) je zřetelné, že se v areálu nachází 2 budovy v havarijním stavu (Obrázek 10, 11, s. 57). Celková rozloha objektu je 481 m<sup>2</sup>, z toho zastavěná plocha činí 72,9 m<sup>2</sup>. Dříve se zde nacházelo sklenářství a rámování, momentálně je stavba nevyužívaná. V budoucnu by zde mohl stát vícepatrový dům, v jehož přízemí by se nacházely prostory pro podnikatelskou činnost jako například kanceláře a ve zbylých nadzemních patrech by mohly být bytové jednotky.

Tento objekt není zatížen žádným věcným břemenem, jež by mělo bránit revitalizaci ani se na jeho území nenachází žádná ekologická zátěž a je zcela mimo jakékoliv záplavové území. Jediným omezením pro obnovu tohoto objektu jsou limity ochrany přírody, jelikož se celé území města Horní Jelení nachází v nadregionálním biokoridoru (ÚTP ÚSES ČR 1996).

V minulosti tento objekt patřil městu Horní Jelení, nyní tento brownfield spadá do vlastnictví jedné soukromé firmy. Na pozemku se nachází možnost připojení na elektrickou síť, na hranici pozemku se nachází plynová přípojka a k dispozici je jak pitná, tak užitková voda. Pozemek je také připojen na veřejnou kanalizaci.

Pokud se jedná o dopravní dostupnost, dálnice je vzdálena 15,1 km konkrétně jde o D35, na niž je možno se připojit u obce Časy. Další možnosti připojení se na tuto dálnici jsou v obcích Dašice a Ostrov. Nejbližší silnice I. třídy je silnice 35 v obci Jaroslav (vzdálena 4,6 km), další šance pro připojení na tuto silnici je v obci Ostřetín. Pro budoucí uživatele nemovitosti je možnost využití veřejné autobusové dopravy, autobusová zastávka je od budovy vzdálena pouze 57 m. Nejbližší železniční zastávka se nachází v Borohrádku ve vzdálenosti 6,3 km, a pro širší výběr železničních spojů je možnost využití hlavního nádraží Pardubice, jež je vzdáleno 28,1 km.



Obrázek 9: Poloha bývalého sklenářství

*Zdroj: vlastní zpracování dle (mapy.cz, 2023)*

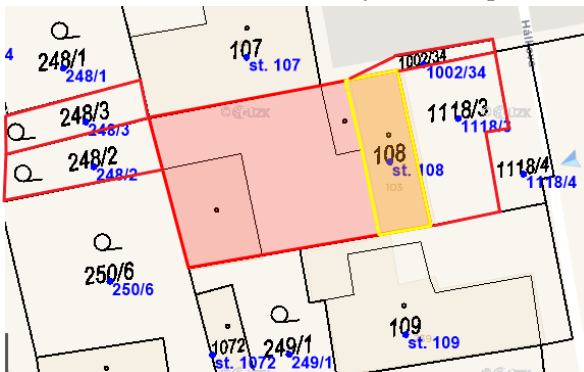




Obrázek 13: Bývalé sklenářství pohled z náměstí Obrázek 11: Bývalé sklenářství pohled z ulice

Zdroj: vlastní zpracování

Zdroj: vlastní zpracování

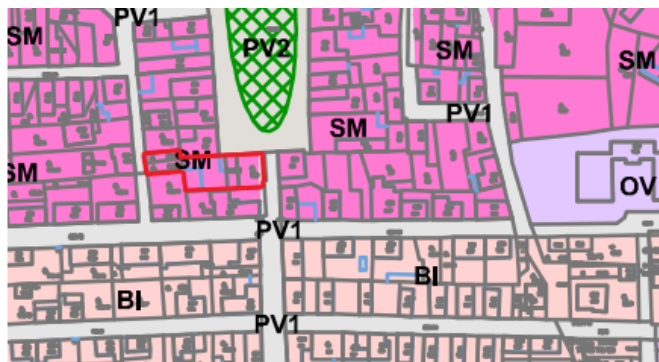


Obrázek 12: Mapa z katastru nemovitostí

Obrázek 10: Letecký snímek

Zdroj: vlastní zpracování dle (ikatastr.cz, b. r.)

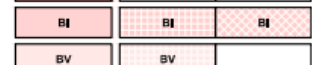
Zdroj: vlastní zpracování dle (mapy.cz, 2023)



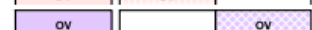
PLOCHY BYDLENÍ



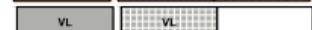
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ



PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ



PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ



Obrázek 14: Snímek z územního plánu města Horní Jelení

Zdroj: vlastní zpracování dle (územní plán města Horní Jelení, 2013)

**Tabulka 3: Informace o objektu bývalého sklenářství**

Identifikace lokality							
<b>Obec</b>	Horní Jelení	<b>Katastrální území</b>	Horní Jelení	<b>Okres</b>	Pardubice	<b>Parcelní číslo</b>	st. 108, 1118/3, 248/2, 248/3, 1002/34
<b>Adresa</b>		náměstí Komenského 103, 533 74 Horní Jelení					
Velikost lokality v m <sup>2</sup>							
<b>Rozloha</b>	481	<b>Výměra zastavěné plochy objektem / objekty</b>		72,9	<b>Počet objektů na pozemku celkem</b>		2
Způsob využití lokality							
<b>Předchozí využití</b>	Sklenářství a rámování	<b>Současné využití</b>	Nevyužíváno	<b>Možné využití</b>	Smíšené obytné (bydlení, podnikatelská činnost)		
Limity a omezení							
<b>Existence věcného břemene nebo zástavního práva, které brání revitalizaci lokality</b>						Ne	
<b>Existence ekologických zátěží</b>			Ne	<b>Limity ochrany přírody (CHKO, NP, Natura 2000, ÚSES)</b>			Ano
<b>Lokalita je mimo dosah inundačních území (záplavové území)</b>						Ano	
Vlastnické vztahy							
<b>Počet vlastníků lokality</b>		1	<b>Druh vlastnictví</b>		Soukromé		
Infrastruktura							
<b>Elektrina</b>	Ano		<b>Pitná voda</b>	Ano		<b>Užitková voda</b>	Ano
<b>Plyn</b>	Ano			<b>Kanalizace</b>		Ano	
Dopravní dostupnost							
<b>Dálnice</b>	15,1 km			<b>Silnice I. třídy</b>	4,6 km		
<b>Autobusová zastávka</b>		57 m	<b>Železniční zastávka</b>	6,3 km Borohrádek, 28,1 km Pardubice hl. nádraží			

*Zdroj: vlastní zpracování dle (AOPK ČR, c2023, ikatasrt.cz, b. r., mapy.cz, c1996–2023, sekm.cz, c2019-2023, Tupec, 2023, Územní plán města Horní Jelení, 2013)*

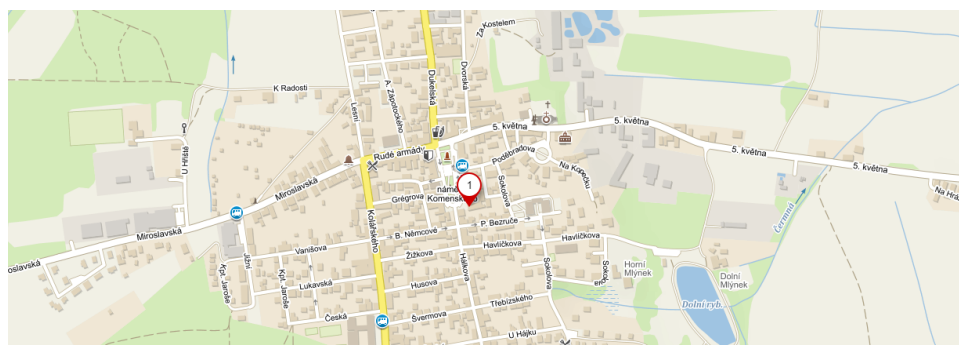
#### 4.6.2 Budova bývalého kina

Objekt budovy bývalého kina se nachází na náměstí Komenského na parcelním čísle st. 150. Z obrázků je zřetelné, že se v areálu nachází jedna budova s hlavním vchodem (Obrázek 16, s. 60), vedle této budovy je přístavek s vedlejším vchodem (Obrázek 17, s. 60). Celková rozloha objektu je 588 m<sup>2</sup>, z toho zastavěná plocha činí 378,9 m<sup>2</sup>. Objekt momentálně narázově využívá ochotnický spolek pro svá představení. V budoucnu by zde ideálně mohla stát jednoduchá budova s rovnou střechou. V jejích prostorech by se nacházela knihovna a v zadní části menší sál sloužící jako komunitní centrum. Mohla by se zde konat různá pohybová a posilovací cvičení pro občany či vystoupení dětí z mateřské a základní školy.

Tento objekt není zatížen žádným věcným břemenem, jež by mělo bránit revitalizaci, ani se na jeho území nenachází žádná ekologická zátěž a je zcela mimo jakékoliv záplavové území. Jediným omezením pro obnovu tohoto objektu jsou limity ochrany přírody, jelikož se celé území města Horní Jelení nachází v nadregionálním biokoridoru (ÚTP ÚSES ČR 1996).

Stavba je ve vlastnictví města Horní Jelení, na pozemku se nachází možnost připojení na elektrickou síť, na hranici pozemku se nachází plynová přípojka a k dispozici je jak pitná, tak užitková voda. Pozemek je také připojen na veřejnou kanalizaci.

Pokud se jedná o dopravní dostupnost, dálnice je vzdálena 15,1 km, konkrétně jde o D35, na niž je možno se připojit u obce Časy. Další možnosti připojení se na tuto dálnici jsou v obcích Dašice a Ostrov. Nejbližší silnice I. třídy je silnice 35 v obci Jaroslav ve vzdálenosti 4,6 km, další šance pro připojení na tuto silnici je v obci Ostřetín. Pro budoucí uživatele nemovitosti je možnost využití veřejné autobusové dopravy, autobusová zastávka je od budovy vzdálena pouze 33 m. Nejbližší železniční zastávka se nachází v Borohrádku ve vzdálenosti 6,3 km, a pro širší výběr železničních spojů je možnost využití hlavního nádraží Pardubice, jež je vzdáleno 28 km.



Obrázek 15: Poloha budovy bývalého kina

*Zdroj: vlastní zpracování dle (mapy.cz, 2023)*



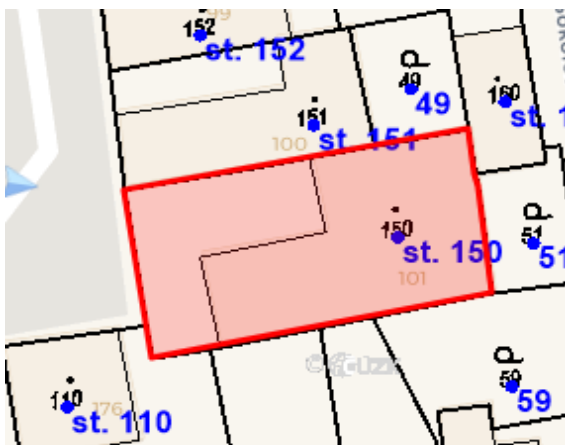
Obrázek 18: Hlavní budova bývalého kina

Zdroj: vlastní zpracování



Obrázek 19: Vedlejší vchod bývalého kina

Zdroj: vlastní zpracování



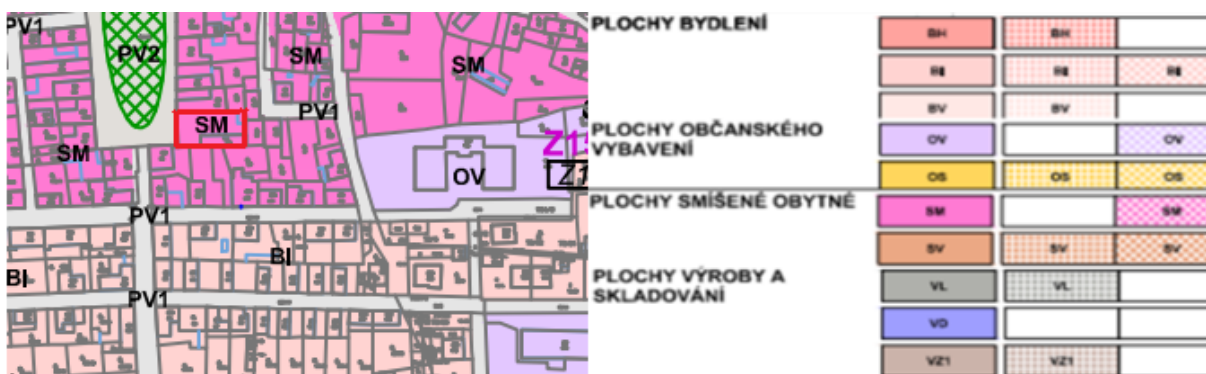
Obrázek 17: Mapa z katastru nemovitostí

Zdroj: vlastní zpracování dle (ikatastr.cz, b. r)



Obrázek 16: Letecký snímek

Zdroj: vlastní zpracování dle (mapy.cz, 2023)



Obrázek 20: Snímek z územního plánu města Horní Jelení

Zdroj: vlastní zpracování dle (územní plán města Horní Jelení, 2013)

**Tabulka 4: Informace o budově bývalého kina**

Identifikace lokality							
<b>Obec</b>	Horní Jelení	<b>Katastrální území</b>	Horní Jelení	<b>Okres</b>	Pardubice	<b>Parcelní číslo</b>	st. 150
<b>Adresa</b>			náměstí Komenského 101, 533 74 Horní Jelení				
Velikost lokality v m <sup>2</sup>							
<b>Rozloha</b>	588	<b>Výměra zastavěné plochy objektem / objekty</b>		378,9	<b>Počet objektů na pozemku celkem</b>		1
Způsob využití lokality							
<b>Předchozí využití</b>	Prostor pro veřejnou službu, kino		<b>Současné využití</b>	Ochotnický spolek	<b>Možné využití</b>	Společenské komunitní centrum, knihovna	
Limity a omezení							
<b>Existence věcného břemene nebo zástavního práva, které brání revitalizaci lokality</b>						Ne	
<b>Existence ekologických zátěží</b>			Ne	<b>Limity ochrany přírody (CHKO, NP, Natura 2000, ÚSES)</b>			Ano
<b>Lokalita je mimo dosah inundačních území (záplavové území)</b>						Ano	
Vlastnické vztahy							
<b>Počet vlastníků lokality</b>		1	<b>Druh vlastnictví</b>		Veřejné		
Infrastruktura							
<b>Elektřina</b>	Ano		<b>Pitná voda</b>	Ano		<b>Užitková voda</b>	Ano
<b>Plyn</b>	Ano			<b>Kanalizace</b>		Ano	
Dopravní dostupnost							
<b>Dálnice</b>	15,1 km			<b>Silnice I. třídy</b>	4,6 km		
<b>Autobusová zastávka</b>		33 m	<b>Železniční zastávka</b>		6,3 km Borohrádek 28 km Pardubice hl. nádraží		

*Zdroj: vlastní zpracování dle (AOPK ČR, c2023, ikatasrt.cz, b. r., mapy.cz, c1996–2023, sekm.cz, c2019-2023, Tupec, 2023, Územní plán města Horní Jelení, 2013)*





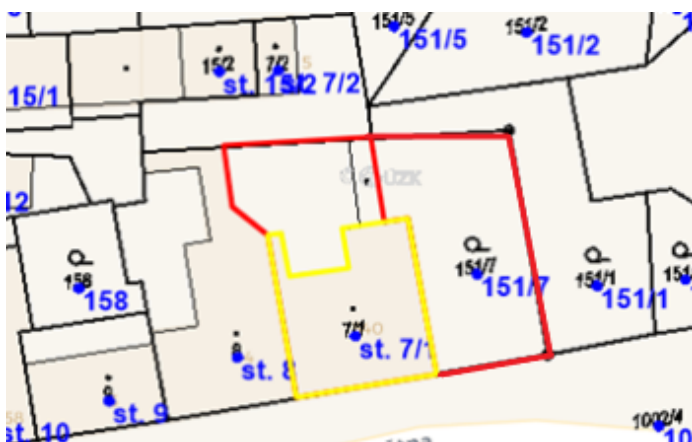
Obrázek 22: Objekt bývalé hospody



Obrázek 23: Pozemek k bývalé hospodě

Zdroj: vlastní zpracování

Zdroj: vlastní zpracování



Obrázek 24: Mapa z katastru nemovitostí



Obrázek 25: Letecký snímek

Zdroj: vlastní zpracování dle (ikatastr.cz, b. r.)

Zdroj: vlastní zpracování dle (mapy.cz, 2023)



PLOCHY BYDLENÍ		
BH	BH	
BE	BE	BE
BV	BV	
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ		
OV		OV
OS	OS	OS
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ		
SM		SM
SV	SV	SV
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ		
VL	VL	
VO		
VZ1	VZ1	

Obrázek 26: Snímek z územního plánu města Horní Jelení

Zdroj: vlastní zpracování dle (územní plán města Horní Jelení, 2013)

**Tabulka 5: Informace o bývalé hospodě U Kostela**

Identifikace lokality								
<b>Obec</b>	Horní Jelení	<b>Katastrální území</b>	Horní Jelení	<b>Okres</b>	Pardubice	<b>Parcelní číslo</b>	st. 7/1, 151/7	
<b>Adresa</b>			5. května 540, 533 74 Horní Jelení					
Velikost lokality v m <sup>2</sup>								
<b>Rozloha</b>	833	<b>Výměra zastavěné plochy objektem / objekty</b>			264,4	<b>Počet objektů na pozemku celkem</b>		1
Způsob využití lokality								
<b>Předchozí využití</b>	Hospoda		<b>Současné využití</b>	Nevyužíváno		<b>Možné využití</b>	Hospoda, ubytovací zařízení	
Limity a omezení								
<b>Existence věcného břemene nebo zástavního práva, které brání revitalizaci lokality</b>						Ne		
<b>Existence ekologických zátěží</b>			Ne	<b>Limity ochrany přírody (CHKO, NP, Natura 2000, ÚSES)</b>			Ano	
<b>Lokalita je mimo dosah inundačních území (záplavové území)</b>						Ano		
Vlastnické vztahy								
<b>Počet vlastníků lokality</b>		2	<b>Druh vlastnictví</b>		Soukromé			
Infrastruktura								
<b>Elektrina</b>	Ano		<b>Pitná voda</b>	Ano		<b>Užitková voda</b>	Ano	
<b>Plyn</b>	Ano			<b>Kanalizace</b>		Ano		
Dopravní dostupnost								
<b>Dálnice</b>	15,1 km			<b>Silnice I. třídy</b>	4,6 km			
<b>Autobusová zastávka</b>		354 m	<b>Železniční zastávka</b>		6,2 km Borohrádek 28 km Pardubice hl. nádraží			

*Zdroj: vlastní zpracování dle (AOPK ČR, c2023, ikatasrt.cz, b. r., mapy.cz, c1996–2023, sekm.cz, c2019-2023, Tupec, 2023, Územní plán města Horní Jelení, 2013)*



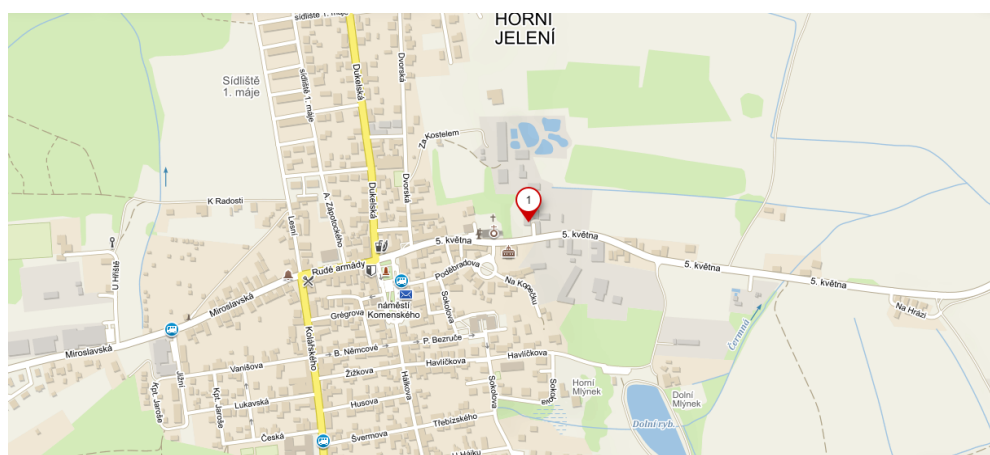
#### 4.6.4 Areál bývalého pivovaru

Tento objekt se nachází v ulici 5. května na parcelních číslech st. 3/1, st. 3/2, st. 3/3, st. 4/1, st. 4/4, st. 532/1, st. 735, 141/2, 143/23, 143/30, 143/53, 145/1, 145/2, 146/2 a 1163. Na pozemku se nachází šest budov v havarijním stavu. Celková rozloha objektu je 14 250 m<sup>2</sup>, z toho zastavěná plocha činí 3160 m<sup>2</sup>. Dříve tento areál sloužil jako pivovar, momentálně je nevyužívaný. V budoucnu by areál mohl sloužit k dalšímu průmyslovému využití.

Tento objekt není zatížen žádným věcným břemenem, jež by mělo bránit revitalizaci, ani se na jeho území nenachází žádná ekologická zátěž a je zcela mimo jakékoliv záplavové území. Jediným omezením pro obnovu tohoto objektu jsou limity ochrany přírody, jelikož se celé území města Horní Jelení nachází v nadregionálním biokoridoru (ÚTP ÚSES ČR 1996).

Tento objekt má firma v soukromém vlastnictví, některé pozemky mají majitelé firmy napsané na své jméno. Na pozemku se nachází možnost připojení na elektrickou síť, k dispozici je jak pitná, tak užitková voda. Pozemek je také připojen na veřejnou kanalizaci. Jediné, co zde schází je plynová přípojka.

Pokud se jedná o dopravní dostupnost, dálnice je vzdálena 15,3 km, konkrétně se jedná o D35, na niž je možno se připojit u obce Časy. Další možnosti připojení se na tuto dálnici jsou v obcích Dašice a Ostrov. Nejbližší silnice I. třídy je ve vzdálenosti 4,8 km silnice 35 v obci Jaroslav, další šance pro připojení na tuto silnici je v obci Ostřetín. Pro možné budoucí zaměstnance je možnost využití veřejné autobusové dopravy, autobusová zastávka je od budovy vzdálena 539 m. Nejbližší železniční zastávka se nachází v Borohrádku ve vzdálenosti 6,4 km, a pro širší výběr železničních spojů je možnost využití hlavního nádraží Pardubice, jež je vzdáleno 28,2 km.



Obrázek 27: Poloha bývalého pivovaru

*Zdroj: vlastní zpracování dle (mapy.cz, 2023)*



Obrázek 30: Areál bývalého pivovaru



Obrázek 29: Areál bývalého pivovaru

Zdroj: vlastní zpracování

Zdroj: vlastní zpracování



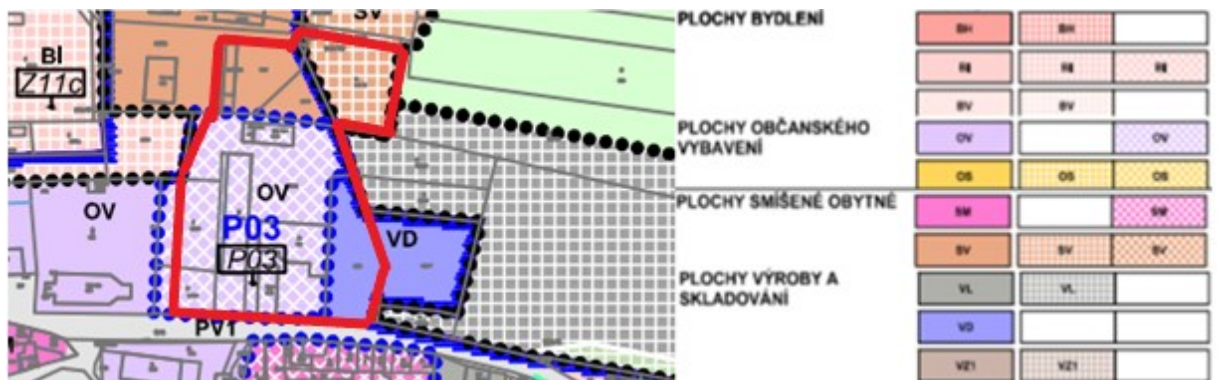
Obrázek 32: Mapa z katastru nemovitostí



Obrázek 31: Letecký snímek

Zdroj: vlastní zpracování dle (ikatastr.cz, b. r.)

Zdroj: vlastní zpracování dle (mapy.cz, 2023)



Obrázek 28: Snímek z územního plánu města Horní Jelení

Zdroj: vlastní zpracování dle (územní plán města Horní Jelení, 2013)

**Tabulka 6: Informace o areálu bývalého pivovaru**

Identifikace lokality					
<b>Obec</b>	Horní Jelení	<b>Katastrální území</b>	Horní Jelení	<b>Okres</b>	Pardubice
<b>Parcelní číslo</b>	st. 3/1, st. 3/2, st. 3/3, st. 4/1, st. 4/4, st. 532/1, st. 735, 141/2, 143/23, 143/30, 143/53, 145/1, 145/2, 146/2, 1163				
<b>Adresa</b>	5. května 533, 533 74 Horní Jelení				
Velikost lokality v m <sup>2</sup>					
<b>Rozloha</b>	14250	<b>Výměra zastavěné plochy objektem / objekty</b>	3160	<b>Počet objektů na pozemku celkem</b>	6
Způsob využití lokality					
<b>Předchozí využití</b>	Pivovar	<b>Současné využití</b>	Nevyužíváno	<b>Možné využití</b>	Průmysl
Limity a omezení					
<b>Existence věcného břemene nebo zástavního práva, které brání revitalizaci lokality</b>					Ne
<b>Existence ekologických zátěží</b>		Ne	<b>Limity ochrany přírody (CHKO, NP, Natura 2000, ÚSES)</b>		Ano
<b>Lokalita je mimo dosah inundačních území (záplavové území)</b>					Ano
Vlastnické vztahy					
<b>Počet vlastníků lokality</b>	1	<b>Druh vlastnictví</b>	Soukromé		
Infrastruktura					
<b>Elektřina</b>	Ano	<b>Pitná voda</b>	Ano	<b>Užitková voda</b>	Ano
<b>Plyn</b>	Ne		<b>Kanalizace</b>	Ano	
Dopravní dostupnost					
<b>Dálnice</b>	15,3 km		<b>Silnice I. třídy</b>	4,8 km	
<b>Autobusová zastávka</b>	539 m	<b>Železniční zastávka</b>	6,4 km Borohrádek 28,2 km Pardubice hl. nádraží		

*Zdroj: vlastní zpracování dle (AOPK ČR, c2023, ikatasrt.cz, b. r., mapy.cz, c1996–2023, sekm.cz, c2019-2023, Tupec, 2023, Územní plán města Horní Jelení, 2013)*

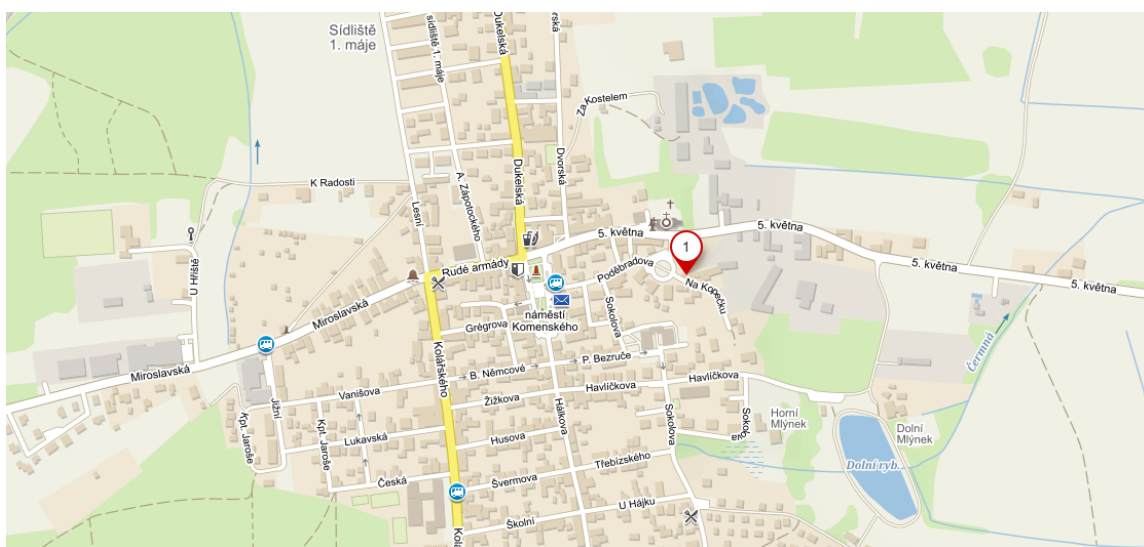
#### 4.6.5 Dům v havarijním stavu č. p. 30

Dům č. p. 30 se nachází v ulici Na Kopečku na pozemcích st. 221/1 a 8/1. Z obrázků (Obrázek 34, 35, s. 69) je zřetelné, že se v areálu nachází jedna budova v havarijním stavu. Celková rozloha objektu je 147 m<sup>2</sup>, z toho zastavěná plocha činí 74,2 m<sup>2</sup>. Dříve tato stavba sloužila k bydlení, momentálně je nevyužívaná. V budoucnu by se zde mohl nacházet menší rodinný dům nebo by budova mohla soužit jako sklad.

Tento objekt není zatížen žádným věcným břemenem, jež by mělo bránit revitalizaci, ani se na jeho území nenachází žádná ekologická zátěž a je zcela mimo jakékoliv záplavové území. Jediným omezením pro obnovu tohoto objektu jsou limity ochrany přírody, jelikož se celé území města Horní Jelení nachází v nadregionálním biokoridoru (ÚTP ÚSES ČR 1996).

Stavba je v soukromém vlastnictví jedné osoby, na pozemku se nachází možnost připojení na elektrickou síť. Pozemek je také připojen na veřejnou kanalizaci. Jediné, co zde schází je vodovodní a plynová přípojka.

Pokud se jedná o dopravní dostupnost, dálnice je vzdálena 15,3 km, konkrétně jde o D35, na niž je možno se připojit u obce Časy. Další možnosti připojení se na tuto dálnici jsou v obcích Dašice a Ostrov. Nejbližší silnice I. třídy je silnice 35 ve vzdálenosti 4,8 km v obci Jaroslav, další šance pro připojení na tuto silnici je v obci Ostřetín. V docházkové vzdálenosti je možnost využití veřejné autobusové dopravy, autobusová zastávka je od budovy vzdálena 520 m. Nejbližší železniční zastávka se nachází 6,4 km, a to v Borohrádku, pro širší výběr železničních spojů je možnost využití hlavního nádraží Pardubice, jež je vzdáleno 28,2 km.



Obrázek 33: Poloha domu č. p. 30

Zdroj: vlastní zpracování dle (mapy.cz, 2023)



Obrázek 35: Dům v havarijním stavu pohled z čela Obrázek 36: Dům v havarijním stavu pohled z boku

Zdroj: vlastní zpracování

Zdroj: vlastní zpracování



Obrázek 37: Mapa z katastru nemovitostí

Obrázek 34: Letecký snímek

Zdroj: vlastní zpracování dle (ikatastr.cz, b. r.)

Zdroj: vlastní zpracování dle (mapy.cz, 2023)



Obrázek 38: Snímek z územního plánu města Horní Jelení

Zdroj: vlastní zpracování dle (územní plán města Horní Jelení, 2013)

**Tabulka 7: Informace o domě č. p. 30**

Identifikace lokality								
<b>Obec</b>	Horní Jelení	<b>Katastrální území</b>	Horní Jelení	<b>Okres</b>	Pardubice	<b>Parcelní číslo</b>	st. 221/1, 8/1	
<b>Adresa</b>			Na Kopečku 30, 533 74 Horní Jelení					
Velikost lokality v m <sup>2</sup>								
<b>Rozloha</b>	147	<b>Výměra zastavěné plochy objektem / objekty</b>			74,2	<b>Počet objektů na pozemku celkem</b>		1
Způsob využití lokality								
<b>Předchozí využití</b>	Bydlení		<b>Současné využití</b>	Nevyužíváno		<b>Možné využití</b>	Bydlení, sklad	
Limity a omezení								
<b>Existence věcného břemene nebo zástavního práva, které brání revitalizaci lokality</b>						Ne		
<b>Existence ekologických zátěží</b>			Ne	<b>Limity ochrany přírody (CHKO, NP, Natura 2000, ÚSES)</b>			Ano	
<b>Lokalita je mimo dosah inundačních území (záplavové území)</b>						Ano		
Vlastnické vztahy								
<b>Počet vlastníků lokality</b>		1	<b>Druh vlastnictví</b>		Soukromé			
Infrastruktura								
<b>Elektřina</b>	Ano		<b>Pitná voda</b>	Ne		<b>Užitková voda</b>	Ne	
<b>Plyn</b>	Ne			<b>Kanalizace</b>		Ano		
Dopravní dostupnost								
<b>Dálnice</b>	15,3 km			<b>Silnice I. třídy</b>	4,8 km			
<b>Autobusová zastávka</b>		520 m	<b>Železniční zastávka</b>		6,4 km Borohrádek, 28,2 km Pardubice hl. nádraží			

*Zdroj: vlastní zpracování dle (AOPK ČR, c2023, ikatasrt.cz, b. r., mapy.cz, c1996–2023, sekm.cz, c2019-2023, Tupec, 2023, Územní plán města Horní Jelení, 2013)*

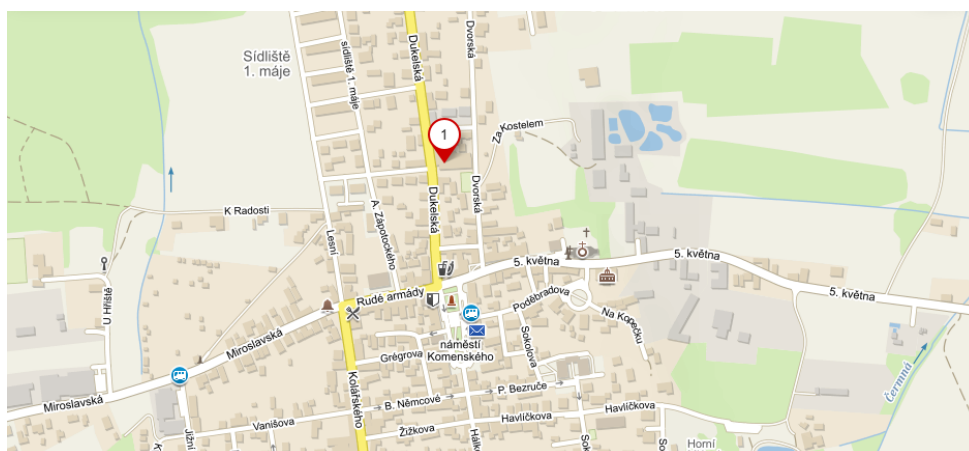
#### 4.6.6 Budova bývalé sokolovny

Tento objekt se nachází na ulici Dukelská na parcelním čísle st. 47 a 184/2. Z obrázků (Obrázek 40, 41, 43, s. 72) je zřetelné, že se v areálu nachází jedna budova s mnoha přístavky a s tenisovým kurtem. Celková rozloha objektu je 2341 m<sup>2</sup>. Dříve tato stavba sloužila jako společenský sál s hostincem, momentálně je nevyužívaná, v provozu je pouze tenisový kurt. V budoucnu by zde ideálně mohl být velký společenský sál.

Tento objekt není zatížen žádným věcným břemenem, jež by mělo bránit revitalizaci, ani se na jeho území nenachází žádná ekologická zátěž a je zcela mimo jakékoliv záplavové území. Jediným omezením pro obnovu tohoto objektu jsou limity ochrany přírody, jelikož se celé území města Horní Jelení nachází v nadregionálním biokoridoru (ÚTP ÚSES ČR 1996).

V minulosti tento objekt patřil TJ Sokol, dnes je ve vlastnictví města Horní Jelení. Na pozemku se nachází možnost připojení na elektrickou síť, na hranici pozemku se nachází plynová přípojka a k dispozici je jak pitná, tak užitková voda. Pozemek je také připojen na veřejnou kanalizaci.

Pokud se jedná o dopravní dostupnost, dálnice je vzdálena 15,1 km, konkrétně jde o D35, na niž je možno se připojit u obce Časy. Další možnosti připojení se na tuto dálnici jsou v obcích Dašice a Ostrov. Nejbližší silnice I. třídy je silnice 35 ve vzdálenosti 4,6 km v obci Jaroslav, další šance pro připojení na tuto silnici je v obci Ostřetín. Pro budoucí uživatele nemovitosti je zde i alternativa využití veřejné autobusové dopravy, autobusová zastávka je od budovy vzdálena 398 m. Nejbližší železniční zastávka se nachází v Borohrádku ve vzdálenosti 5,9 km, pro širší výběr železničních spojů je možnost využití hlavního nádraží Pardubice, jež je vzdáleno 28,1 km.



Obrázek 39: Poloha bývalé sokolovny

Zdroj: vlastní zpracování dle (mapy.cz, 2023)



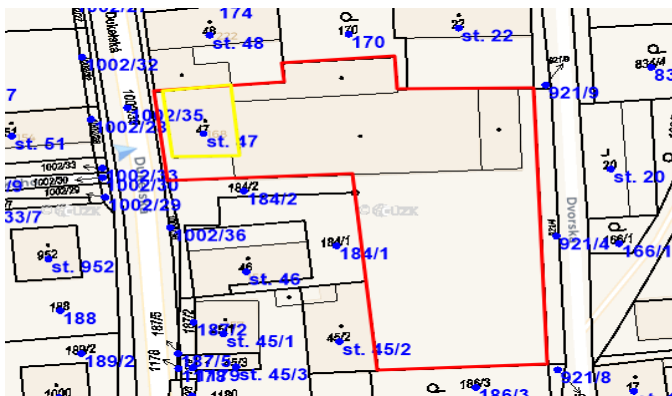
Obrázek 42: Budova bývalé sokolovny

Zdroj: vlastní zpracování



Obrázek 43: Budova bývalé sokolovny a tenisový kurt

Zdroj: vlastní zpracování



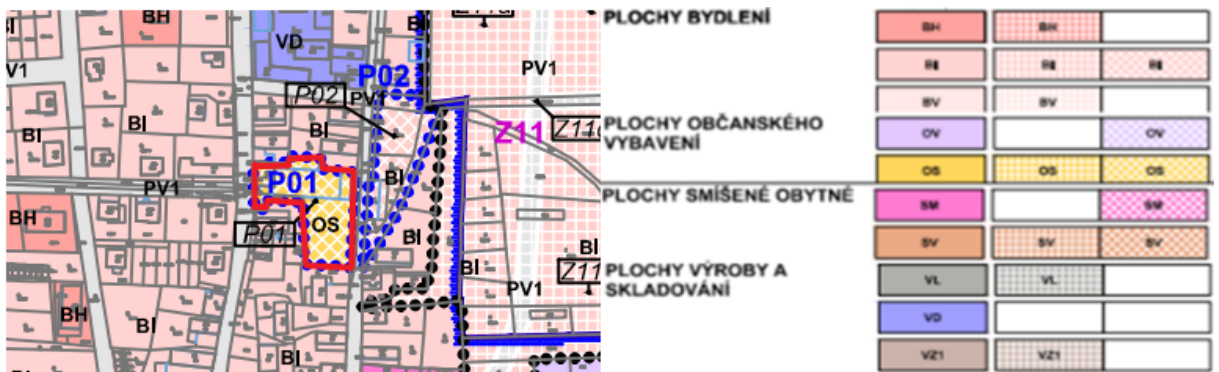
Obrázek 41: Mapa z katastru nemovitostí

Zdroj: vlastní zpracování dle (ikatastr.cz, b. r.)



Obrázek 40: Letecký snímek

Zdroj: vlastní zpracování dle (mapy.cz, 2023)



Obrázek 44: Snímek z územního plánu města Horní Jelení

Zdroj: vlastní zpracování dle (územní plán města Horní Jelení, 2013)



**Tabulka 8: Informace o bývalé sokolovně**

Identifikace lokality							
<b>Obec</b>	Horní Jelení	<b>Katastrální území</b>	Horní Jelení	<b>Okres</b>	Pardubice	<b>Parcelní číslo</b>	st. 47, 184/2
<b>Adresa</b>			Dukelská 168, 533 74 Horní Jelení				
Velikost lokality v m <sup>2</sup>							
<b>Rozloha</b>	2341	<b>Výměra zastavěné plochy objektem / objekty</b>		n/a	<b>Počet objektů na pozemku celkem</b>		1
Způsob využití lokality							
<b>Předchozí využití</b>	Hospoda, společenský sál		<b>Současné využití</b>	Pouze tenisový kurt v areálu	<b>Možné využití</b>	Společenský sál	
Limity a omezení							
<b>Existence věcného břemene nebo zástavního práva, které brání revitalizaci lokality</b>						Ne	
<b>Existence ekologických zátěží</b>			Ne	<b>Limity ochrany přírody (CHKO, NP, Natura 2000, ÚSES)</b>			Ano
<b>Lokalita je mimo dosah inundačních území (záplavové území)</b>						Ano	
Vlastnické vztahy							
<b>Počet vlastníků lokality</b>		1	<b>Druh vlastnictví</b>		Veřejné		
Infrastruktura							
<b>Elektřina</b>	Ano		<b>Pitná voda</b>	Ano		<b>Užitková voda</b>	Ano
<b>Plyn</b>	Ano			<b>Kanalizace</b>	Ano		
Dopravní dostupnost							
<b>Dálnice</b>	15,1 km			<b>Silnice I. třídy</b>	4,6 km		
<b>Autobusová zastávka</b>		398 m	<b>Železniční zastávka</b>		5,9 km Borohrádek 28,1 km Pardubice hl. nádraží		

*Zdroj: vlastní zpracování dle (AOPK ČR, c2023, ikatasrt.cz, b. r., mapy.cz, c1996–2023, sekm.cz, c2019-2023, Tupec, 2023, Územní plán města Horní Jelení, 2013)*

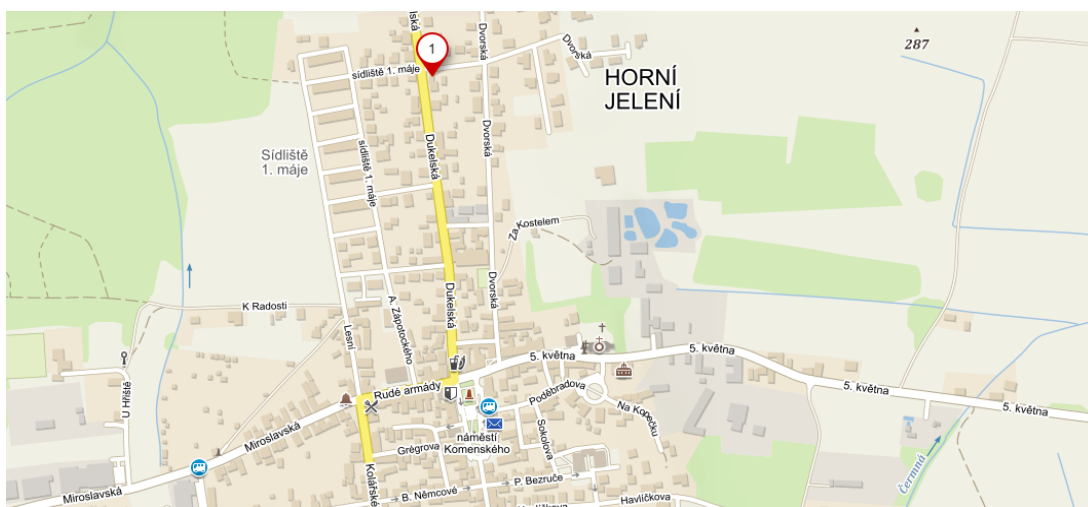
#### 4.6.7 Nevyužívaný dům č. p. 461

Dům č. p. 461 se nachází v ulici Dukelská na pozemku st. 469/2. Jedná se o dvojdomek, jež má se sousedním domem (st. 469/1) na pozemky 838/1 a 838/3 sjednané věcné břemeno na užívání (pozemky s věcným břemenem jsou vymezeny na obrázku 48, s. 75 zelenou barvou). Celková rozloha objektu je 128 m<sup>2</sup>, z toho zastavěná plocha činí 87,2 m<sup>2</sup>. Dříve tato stavba sloužila k bydlení, momentálně je nevyužívaná, v budoucnu by mohla sloužit jako rodinný dům.

Tento objekt je zatížen věcným břemenem na užívání, jež by ale nemělo bránit revitalizaci. Na jeho území se nenachází žádná ekologická zátěž a je zcela mimo jakékoliv záplavové území. Jediným omezením pro obnovu tohoto objektu jsou limity ochrany přírody, jelikož se celé území města Horní Jelení nachází v nadregionálním biokoridoru (ÚTP ÚSES ČR 1996).

Stavba je v soukromém vlastnictví dvou osob. Na pozemku se nachází možnost připojení na elektrickou síť, na hranici pozemku se nachází plynová přípojka a k dispozici je jak pitná, tak užitková voda. Pozemek je také připojen na veřejnou kanalizaci.

Pokud se jedná o dopravní dostupnost, dálnice je vzdálena 15,5 km, konkrétně jde o D35, na niž je možno se připojit u obce Časy. Další možnosti připojení se na tuto dálnici jsou v obcích Dašice a Ostrov. Nejbližší silnice I. třídy je silnice 35 v obci Jaroslav ve vzdálenosti 4,9 km, další šance pro připojení na tuto silnici je v obci Ostřetín. V docházkové vzdálenosti je možnost využití veřejné autobusové dopravy, autobusová zastávka je od budovy vzdálena 704 m. Nejbližší železniční zastávka se nachází 5,6 km, a to v Borohrádku, pro širší výběr železničních spojů je možnost využití hlavního nádraží Pardubice, jež je vzdáleno 28,4 km.



Obrázek 45: Poloha domu č. p. 461

*Zdroj: vlastní zpracování dle (mapy.cz, 2023)*



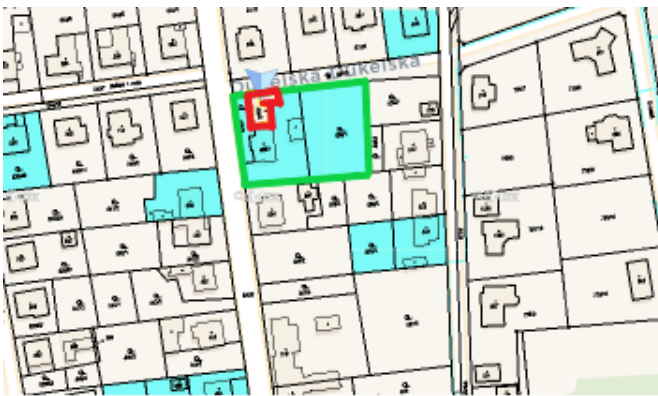
Obrázek 50: Přední vchod domu



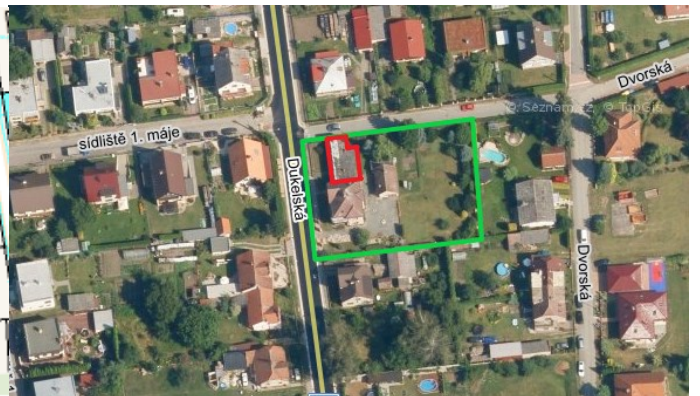
Obrázek 46: Zadní vchod domu

Zdroj: vlastní zpracování

Zdroj: vlastní zpracování



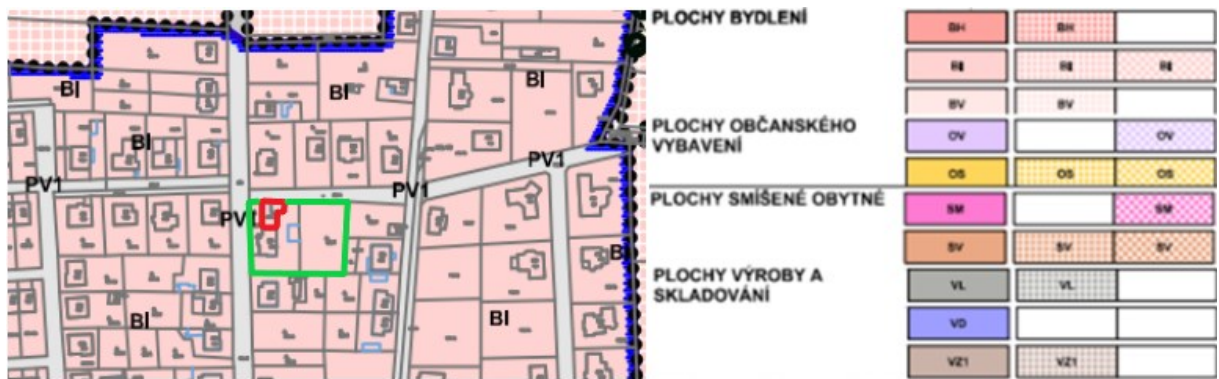
Obrázek 49: Mapa z katastru nemovitostí



Obrázek 47: Letecký snímek

Zdroj: vlastní zpracování dle (ikatastr.cz, b. r.)

Zdroj: vlastní zpracování dle (mapy.cz, 2023)



Obrázek 48: Snímek z územního plánu města Horní Jelení

Zdroj: vlastní zpracování dle (územní plán města Horní Jelení, 2013)

**Tabulka 9: Informace o nevyužívaném domu**

Identifikace lokality								
<b>Obec</b>	Horní Jelení	<b>Katastrální území</b>	Horní Jelení	<b>Okres</b>	Pardubice	<b>Parcelní číslo</b>	st. 469/2, (838/1, 838/3 věcné břemeno na užívání)	
<b>Adresa</b>			Dukelská 461, 533 74 Horní Jelení					
Velikost lokality v m <sup>2</sup>								
<b>Rozloha</b>	128	<b>Výměra zastavěné plochy objektem / objekty</b>			87,2	<b>Počet objektů na pozemku celkem</b>		1
Způsob využití lokality								
<b>Předchozí využití</b>	Bydlení		<b>Současné využití</b>	Nevyužíváno		<b>Možné využití</b>	Bydlení	
Limity a omezení								
<b>Existence věcného břemene nebo zástavního práva, které brání revitalizaci lokality</b>						Ne		
<b>Existence ekologických zátěží</b>			Ne	<b>Limity ochrany přírody (CHKO, NP, Natura 2000, ÚSES)</b>			Ano	
<b>Lokalita je mimo dosah inundačních území (záplavové území)</b>						Ano		
Vlastnické vztahy								
<b>Počet vlastníků lokality</b>		2	<b>Druh vlastnictví</b>		Soukromé			
Infrastruktura								
<b>Elektřina</b>	Ano		<b>Pitná voda</b>	Ano		<b>Užitková voda</b>	Ano	
<b>Plyn</b>	Ano			<b>Kanalizace</b>		Ano		
Dopravní dostupnost								
<b>Dálnice</b>	15,5 km			<b>Silnice I. třídy</b>	4,9 km			
<b>Autobusová zastávka</b>		703 m	<b>Železniční zastávka</b>		5,6 km Borohrádek 28,4 km Pardubice hl. nádraží			

*Zdroj: vlastní zpracování dle (AOPK ČR, c2023, ikatasrt.cz, b. r., mapy.cz, c1996–2023, sekm.cz, c2019-2023, Tupec, 2023, Územní plán města Horní Jelení, 2013)*

## 4.7 Rozhovor se starostou města Horní Jelení

Pro doplnění informací ohledně brownfields na Horním Jelení byl 23. března 2023 proveden rozhovor se starostou města Petrem Tupcem, který poskytl informace o bývalém, současném a možném budoucím využití těchto objektů a informace ohledně inženýrských sítí.

### Informace týkající se sklenářství

*„Budova, která se nachází v pravém rohu náměstí, sloužila jako sklenářství a rámování, momentálně je zcela nevyužívána. V budoucnu bych si uměl představit, že by tam stála vícepatrová stavba, v jejímž přízemí by se nacházely kanceláře nebo nějaké prostory pro podnikání a v nadzemních patrech by byly bytové jednotky. V minulosti tento objekt patřil městu, které ho prodalo soukromým vlastníkům. Na tento objekt byl vytvořen projekt, který z neznámých důvodů ztroskotal. Co se týče inženýrských sítí, na pozemku je zavedena elektřina, voda, plyn a je zde a připojení na veřejnou kanalizaci“ (Tupec, 2023).*

### Informace týkající se kina

*„Budova přes ulici, jak určitě víš, je bývalé kino. Momentálně ho nárazově využívá ochotnický spolek pro svá představení. V budoucnu by zde ideálně mohla stát jednoduchá budova s rovnou střechou, kde by byla knihovna. Návštěvníci by se mohli u čtení knížky občerstvit kávou a v zadní části budovy by se nacházel menší sál, kde by se konala různá pohybová a posilovací cvičení pro občany nebo by zde děti z mateřské či základní školy mohly mít svá vystoupení. Elektřina, voda, plyn, zde jsou a samozřejmě i připojení na kanalizaci“ (Tupec, 2023).*

### Informace týkající se hospody U Kostela

*„Co se týče hospody U Kostela, tak podle mých posledních informací by zde v budoucnu mělo být ubytovací zařízení. Od minulého majitele vím, že elektřina, voda, plyn tu jsou, a i připojení na kanalizaci“ (Tupec, 2023).*

### Informace týkající se pivovaru

*„Areál bývalého pivovaru je dlouhodobě nevyužíván, jako možné využití by bylo nějaké průmyslové odvětví. Někde jsem se dočetl že poslední pivo zde bylo uvařeno v roce 1948. Areál vlastní jedna soukromé firma, jejichž majitelé mají některé pozemky napsané na své jméno. Elektřina, voda a připojení na kanalizaci tu jsou, jediné, co zde chybí, je plyn“ (Tupec, 2023).*

### **Informace týkající se domu č. p. 30**

*„Pro tento dům nemám moc informací, pouze ti mohu sdělit informace ohledně inženýrských sítí. Elektrina a plyn jsou zavedeny na hranici pozemku, kanalizace je samozřejmost, akorát zde není přivedena voda. Současný majitel tento problém se mnou nedávno řešil, tato stavba by měla po následné rekonstrukci nebo demolici sloužit jako sklad“ (Tupec, 2023).*

### **Informace týkající se sokolovny**

*„V areálu sokolovny je momentálně využíván pouze tenisový kurt, budovy se nevyužívají. Dříve tento objekt patří TJ Sokol, sokolovnu před několika lety odkoupilo město. V budoucnu by zde mohl být ideálně velký společenský sál. Jinak elektrina, voda, plyn a připojení na kanalizaci tu je“ (Tupec, 2023).*

### **Informace týkající se domu č. p. 461**

*„U tohoto domu jsou problémem nevyřešené vlastnické vztahy, myslím si, že se majitelé nemohou dohodnout co se s nemovitostí má stát. Jinak elektrina, voda, plyn a kanalizace zde jsou“ (Tupec, 2023).*

## **4.8 Shrnutí**

Poloha brownfields města Horní Jelení je zakreslena na obrázku č. 7. Je vidět, že brownfields města nejsou situovány v jedné části obce. Nacházejí se v severní, jižní a východní části města. V minulosti tyto objekty měly různá využití jako například: pivovar, hospoda, kino nebo sokolovna.

Dva brownfields se nacházejí přímo na náměstí města. Jedná se konkrétně o objekty sklenářství a kina. Tyto objekty narušují estetickou stránku již zrekonstruovaného náměstí. Velkou překážkou pro renovaci jsou finance a nevhodné umístění budov na pozemku. Pro realizaci projektů jsou tyto budovy určeny k demolici. U budovy kina by to bylo více než vhodné, z důvodu nevyhovujících bezpečnostních předpisů. V budoucnu by na jejím místě měla stát nová městská knihovna se společenským komunitním centrem. Oba tyto objekty mají velký potenciál vzhledem k jejich poloze, jelikož náměstí Komenského je centrem dění města.

Budova hospody se stejně jako předchozí dva objekty nachází v centru města nedaleko od náměstí. V budoucnu by mohla sloužit opět jako hospoda, popřípadě jako ubytovací zařízení. Největší brownfield nacházející se na východní straně města a zároveň největší

z celé obce je bývalý pivovar. Poslední lahev piva zde byla uvařena v roce 1948, z čehož se dá soudit, že je dlouhodobě nevyužíván. Tento areál má 6 budov s rozlohou 14 250 m<sup>2</sup> a budovy jsou často v havarijním stavu. Již z těchto poznatků je zřejmé, že by renovace byla velice finančně náročná.

V severní části města se nachází areál sokolovny. Nejen, že sloužil TJ Sokol pro její sdružení, ale v minulosti se zde konaly i diskotéky a jiné veřejné zábavy. Dokonce zde měl na počátku své kariéry vystoupení Leoš Mareš. Budova má vzhledem ke své velikosti velký potenciál pro budoucí využití. Mohl by se zde nacházet společenský sál pro veřejné akce, jenž městu chybí, a obyvatelé města tak na případné plesy dojíždějí do okolních obcí. Na stejné ulici se nachází nevyužívaný dům č. p. 461, jehož majitelé mají mezi sebou rozepři. To brání nynějšímu i budoucímu využití a dům pouze chátrá.

Bariéry a problémy spojené s touto problematikou, které jsou zmíněné v kapitolách 3.5 a 3.6, platí i pro brownfields na Horním Jelení. Vyznačují se finanční náročností, nevyřešenými majetkovými vztahy, popřípadě jejich situovanost a dispozice nevyhovující stavebním a bezpečnostním předpisům. Pro vlastníky je tedy jednodušší je držet ve vlastnictví i v chátrajícím stavu pro uchování jejich majetkové hodnoty.

## ZÁVĚR

Brownfields jsou pozemky a nemovitosti, jež ztratily svůj původní účel a mohou obsahovat ekologické znečištění, které je častou překážkou k jejich revitalizaci. Pro obce tato problematika není hlavním tématem k řešení, ale je to důležitá oblast, kterou by se měly zabývat. Obrovským konkurentem na trhu jsou pro brownfields greenfields. Jedná se o objekty vybudované na plochách zemědělské půdy. Jsou atraktivnější pro investory, jelikož se nemusí zabývat problémy, které jsou spojeny s brownfields. Pokud se ale problematikou brownfields nebudou obce zabývat, bude docházet k úbytku nedotčených oblastí tzv. „zelených luk“ a staré nevyužívané objekty pomalu zaplní naše obce.

V praktické části práce proběhla analýza Národní databáze brownfields a databáze Brownfieldy Pardubického kraje. Po zjištění, co tyto databáze uvádějí za informace o brownfields, byla navržena soustava informací pro každý brownfield v podobě tabulky. K této problematice bylo zmapováno území ORP Holice. Na tomto území odpovídalo definici brownfields celkem 82 objektů. Nemovitosti se často nacházely v havarijním stavu a již ztratily své původní využití. Tyto objekty byly následně roztříděny a zaznamenány do tabulky podle obce a svého minulého využití. Pro lepší přehlednost byl každý brownfield zakreslen do mapy. K podrobnější analýze bylo na základě rozmanitosti druhů brownfields a statusu města zvoleno Horní Jelení. Následně byly získány bližší informace o jejich brownfields, které byly zaznamenány do tabulky, náležející každému objektu. Z těchto údajů byl také pořízen informační souhrn. Pro každý brownfield byl vytvořen obrázkový přehled, který potenciálnímu investorovi poskytne pohled na to, v jakém stavu se daná nemovitost nachází.

Tato bakalářská práce by mohla sloužit jako nová databáze brownfields pro ORP Holice, jelikož dostupné databáze nejsou dokonalé. Buď nejsou aktualizované a vyskytují se v nich již zrevitalizované brownfields, anebo v nich určité brownfields zcela chybí. Příkladem může být koupaliště v obci Horní Jelení, které se nachází v katalogu Brownfields Pardubického kraje, ale je už od roku 2018 zrenovované.

Problematika brownfields se postupně dostává do popředí zájmu jednotlivých obcí. Jednou z nich je právě Horní Jelení, které již zrevitalizovalo areál bývalého koupaliště. Pro část brownfields nacházející se v této obci byly také vytvořeny projekty, které však z finančních či z jiných důvodů nebyly zrealizovány. Jedná se konkrétně o objekt sklenářství, kina a sokolovny. Tyto objekty mají potenciál zejména díky své poloze, jelikož se nachází



v centru obce a případní uživatelé nemovitosti by byli v centru veškerého dění města. Obec se delší dobu potýká s problémem nedostatku bytových jednotek a revitalizace některého z brownfields by tuto záležitost alespoň částečně vyřešila a přilákala další lidi. Pokud dojde k revitalizaci místního pivovaru, otevřou se nové pracovní příležitosti nejen pro místní obyvatele, ale i pro obyvatele přilehlých obcí. Na to by následně mohlo navázat i rozšíření jiných druhů služeb, které by pro město znamenaly další rozvoj.

## POUŽITÁ LITERATURA

- [1] ARNIKA. Politika územního rozvoje. *Arnika* [online]. Praha: Arnika, b. r. [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <https://arnika.org/praha/nase-temata/uzemni-planovani/politika-uzemniho-rozvoje>
- [2] AURUM S. R. O. Územní plánování. *Aurum s.r.o.* [online]. Pardubice: Atelier "AURUM", c2022 [cit. 2022-10-21]. Dostupné z: <https://www.aurumroom.cz/uzemni-planovani>
- [3] AURUM S. R. O. Územní studie jako podmínka v územním plánu. *Aurum s.r.o.* [online]. Pardubice: Atelier "AURUM", c2022 [cit. 2022-10-24]. Dostupné z: <https://www.aurumroom.cz/uzemni-studie-jako-podminka-v-uzemnim-planu>
- [4] BERGATT JACKSON, Jiřina. *Brownfields snadno a lehce: příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obce*. Praha: Institut pro udržitelný rozvoj sídel, o.s., 2005. ISBN brož.
- [5] Bezpečnostní strategie České republiky. In: *Vláda České republiky* [online]. Praha: Vláda ČR, c2009-2022, únor 2015 [cit. 2022-11-24]. ISBN 978-80-7441-005-5. Dostupné z: <https://www.vlada.cz/assets/ppov/brs/dokumenty/bezpecnostni-strategie-2015.pdf>
- [6] Brownfieldy Pardubického kraje [online]. Pardubice: studio Vaněk design, b. r. [cit. 2023-04-04]. Dostupné z: <https://www.brownfieldy-pk.cz/>
- [7] Brownfieldy. *CzechInvest* [online]. Praha: CzechInvest, c1994–2023 [cit. 2023-02-22]. Dostupné z: <https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-municipality/Podnikatelske-nemovitosti-a-brownfieldy/Brownfieldy>
- [8] CO JE TO? Co je to Samospráva? *Superia* [online]. Superia.cz, c2022 [cit. 2022-11-01]. Dostupné z: <https://cojeto.superia.cz/pravo/samosprava.php>
- [9] DENÍK VEŘEJNÉ SPRÁVY. Program rozvoje obce – webová aplikace metodické podpory obcí. In: *Deník veřejné správy* [online]. Praha: Triada, c2022, 13. 1. 2014 [cit. 2022-10-21]. Dostupné z: <https://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6630963>
- [10] EDUKANA. Strategické plánování: Jak zpracovat strategický plán organizace. In: *Www.edukana.cz* [online]. Ostrava: Edukana, c2012 [cit. 2022-10-21]. Dostupné z:

<https://www.edukana.cz/uploads/strategicke%20planovani%20uprDD%20s%20CS%20logo.pdf>

- [11] EPRAVO.CZ. Regulační plán, územní plán s prvky regulačního plánu. *Epravo.cz* [online]. Praha: EPRAVO.CZ, 1999–2022, 28. 6. 2022 [cit. 2022-10-25]. ISSN 1213-89X. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/regulacni-plan-uzemni-plan-s-prvky-regulacniho-planu-114878.html>, doi:114878
- [12] Finanční podpora. *Brownfieldy v České republice* [online]. Praha: Brownfieldy cz, c2018 [cit. 2023-02-27]. Dostupné z: <https://www.brownfieldy.eu/financni-podpora/>
- [13] FRANK BOLD. Co je to regulační plán a veřejné prostranství? *Frank Bold: Advokáti* [online]. Brno: Frank Bold, b. r. [cit. 2022-10-25]. Dostupné z: <https://frankbold.org/poradna/uzemni-planovani/uzemni-planovani/nastroje-uzemniho-planovani/rada/co-je-regulacni-plan-a-verejne-prostranstvi>
- [14] FRANK BOLD. Územní plán – pojem a závaznost. *Frank Bold: Advokáti* [online]. Brno: Frank Bold, b. r. [cit. 2022-10-21]. Dostupné z: <https://www.fbadvokati.cz/cs/clanky/336-uzemni-plan-pojem-a-zavaznost>
- [15] FRANTIŠEK OCHRANA, MILAN JAN PŮČEK A DAVID ŠPAČEK. Veřejná správa. In: *Informační systém Masarykovy univerzity* [online]. Brno: MASARYKOVA UNIVERZITA, b. r., 2015 [cit. 2022-11-01]. Dostupné z: [https://is.muni.cz/el/1456/jaro2017/MKV\\_VES2/um/68159517/VEREJNA.SPRAVA.OCHRANA.PUCEK.SPACEK.pdf](https://is.muni.cz/el/1456/jaro2017/MKV_VES2/um/68159517/VEREJNA.SPRAVA.OCHRANA.PUCEK.SPACEK.pdf)
- [16] FUKA, Jan. *Veřejná správa* [online]. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2020 [cit. 2022-11-21]. ISBN 978-80-7560-278-7.
- [17] HOLLANDER, Justin B., KIRKWOOD, Niall G., GOLD, Julia L. *Principles of brownfield regeneration: cleanup, design, and reuse of derelict land*. Washington: Island Press, 2010. ISBN 978-1-59726-722-9.
- [18] HRABALOVÁ, Simona. Teorie a praxe rozvoje měst a obcí. In: *Význam strategického plánování na úrovni obcí* [online]. Brno: MASARYKOVA UNIVERZITA V BRNĚ, Ekonomicko-správní fakulta, Katedra regionální ekonomie a správy, b. r., 2004 [cit. 2022-10-21]. Dostupné z: [https://is.muni.cz/el/1456/podzim2014/MKR\\_TPRM/um/51084574/skripta\\_-\\_vyznam\\_strategickeho\\_planovani\\_na\\_urovni\\_obci.pdf](https://is.muni.cz/el/1456/podzim2014/MKR_TPRM/um/51084574/skripta_-_vyznam_strategickeho_planovani_na_urovni_obci.pdf)

- [19] HYPOINDEX. Územní plán: K čemu slouží a co když obec územní plán vůbec nemá? *Hypoindex* [online]. Praha: Studio GAT, c2008-2022 [cit. 2022-10-24]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/uzemni-plan-k-cemu-slouzi-a-co-kdyz-obec-uzemni-plan-vubec-nema/>
- [20] Ikatastr [online]. Praha: © OpenStreetMap, © CARTO, © ČÚZK, b. r. [cit. 2023-03-25]. Dostupné z: <https://www.ikatastr.cz/>
- [21] INFORMAČNÍ WEB ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ. Územně plánovací podklady (ÚPP), politika územního rozvoje (PÚR), územně plánovací dokumentace (ÚPD). *Informační web územního plánování* [online]. Brno: Ústav územního rozvoje, c2002–2022 [cit. 2022-10-22]. Dostupné z: <http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upp-pur-upd.asp>
- [22] KADEČKA, Stanislav a Filip RIGEL. Výkon státní správy – kompetence, odpovědnost. In: Ministerstvo vnitra ČR [online]. Brno: Ministerstvo vnitra ČR, c2023, 16. 9. 2007 [cit. 2023-04-25]. Dostupné z: <https://cse.google.com/cse?cx=015489265366623571386%3Aizzrwwg3bmqm&q=odk2&ok.x=0&ok.y=0>
- [23] KADERÁBKOVÁ, Božena, PIECHA, Marian. *Brownfields – jak vznikají a co s nimi*. Praha: C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9.
- [24] KATEDRA URBANISMU A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ. Politika územního rozvoje. *Katedra urbanismu a územního plánování* [online]. Praha: Katedra urbanismu a územního plánování Fakulta stavební ČVUT, 2011 [cit. 2022-10-21]. Dostupné z: <http://www.uzemi.eu/pojmy/politika-uzemniho-rozvoje>
- [25] Kohezní fond. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, c2023 [cit. 2023-02-22]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/microsites/ispz/financovani/evropske-zdroje/kohezni-fond>
- [26] KOŁODZIEJSKI, Marek. Fond soudržnosti. *Fakta a čísla o Evropské unii: Evropský parlament* [online]. Praha: Fakta a čísla o Evropské unii, b. r., březen 2022 [cit. 2023-02-22]. Dostupné z: <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/cs/sheet/96/fond-soudrznosti>

- [27] KRAJ VYSOČINA. Územní opatření. *Kraj Vysočina* [online]. Kraj Vysočina: Kraj Vysočina, b. r. [cit. 2022-10-26]. Dostupné z: <https://pupo.kr-vysocina.cz/vystavba/uzemni-opatreni>
- [28] KRÁLOVEHRADECKÝ KRAJ CHYTRÝ REGION. Strategický (rozvojový) plán obce. *Královehradecký kraj chytrý region* [online]. Hradec Králové: Královehradecký kraj chytrý region, c2017 [cit. 2022-10-21]. Dostupné z: <https://www.chytryregion.cz/strategicky-rozvojovy-plan-obce>
- [29] Mapy.cz. Seznam.cz [online]. Praha: Seznam.cz, c1996–2023 [cit. 2023-03-25]. Dostupné z: <https://mapy.cz/>
- [30] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. Politika územního rozvoje České republiky. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, c2022 [cit. 2022-10-21]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/koncepce-a-strategie/politika-uzemniho-rozvoje-ceske-republiky>
- [31] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. Pořizování územně analytických podkladů a jejich aktualizací: Metodický návod. In: *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, c2022, 2014 [cit. 2022-10-24]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/getmedia/8c16f158-efca-48f0-859b-022a1728c205/01\\_Porizovani-UAP-a-jejich-aktualizaci.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/8c16f158-efca-48f0-859b-022a1728c205/01_Porizovani-UAP-a-jejich-aktualizaci.pdf)
- [32] MINISTERSTVO VNITRA ČR. VSTUPNÍ VZDĚLÁVÁNÍ NÁSLEDNÉ, Kapitola 1, Organizace a činnost veřejné správy: Studijní text pro přípravu na obecnou část úřednické zkoušky. In: *Ministerstvo vnitra ČR* [online]. Praha: Ministerstvo vnitra ČR, c2022, Květen 2021 [cit. 2022-11-01]. Dostupné z: <https://www.mvcr.cz/sluzba/clanek/zkusebni-otazky-a-odborna-literatura.aspx>
- [33] Národní databáze brownfieldů. CzechInvest [online]. Praha: CzechInvest, c1994–2023 [cit. 2023-04-04]. Dostupné z: <https://brownfieldy-dotace.czechinvest.org/Aplikace/bf-public-x.nsf/bfs.xsp>
- [34] NOVOSÁK, Jiří BEDNÁŘ, Pavel. *Hodnocení rozvojových předpokladů brownfields*. Žilina: GEORG, 2011. ISBN 978-80-89401-49-9.
- [35] NOVÝ, Alois. *Brownfields – Šance pro budoucnost*. Brno: FA VUT v Brně, 2004. ISBN 80-214-2697-7.

- [36] O městě. Horní Jelení: Město mezi lesy [online]. Horní Jelení: Město Horní Jelení 2023, c2023 [cit. 2023-03-29]. Dostupné z: <https://www.hornijeleni.cz/o-meste>
- [37] OLOMOUCKÝ KRAJ. Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje. *Olomoucký kraj* [online]. Olomouc: Krajský úřad Olomouckého kraje, b. r. [cit. 2022-10-25]. Dostupné z: <https://www.olkraj.cz/zasady-uzemniho-rozvoje-olomouckeho-kraje-cl-185.html>
- [38] OUŘEDNÍČEK, Martin. URBAN SPRAWL. *Suburbanizace.cz* [online]. Praha: UK PŘF – katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, c2008-2014 [cit. 2023-03-01]. Dostupné z: [http://www.suburbanizace.cz/04\\_teorie\\_urban\\_sprawl.htm](http://www.suburbanizace.cz/04_teorie_urban_sprawl.htm)
- [39] PODNIKATEL.CZ. Stavební zákon – Díl 6 - Územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území: Předpis č. 183/2006 Sb. *Podnikatel.cz* [online]. Praha: Internet Info, c1997 – 2022 [cit. 2022-10-31]. Dostupné z: <https://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-183-2006-sb-o-uzemnim-planovani-a-stavebnim-radu-stavebni-zakon/f3031425/>
- [40] POROVNEJ 24. Územní studie: Vše, co potřebujete vědět o pozemku s podmínkou územní studie. *Porovnej24* [online]. Praha: Porovnej24, c1996-2022 [cit. 2022-10-24]. Dostupné z: <https://www.porovnej24.cz/clanky/uzemni-studie-vse-co-potrebuji-vedet-o-pozemku-s-podminkou-uzemni-studie>
- [41] POSPÍŠIL, Petr. Druhy veřejné správy. In: *Slezská univerzita* [online]. Opava: Slezská univerzita, b. r. [cit. 2022-11-01]. Dostupné z: <https://is.slu.cz/el/opf/zima2022/EVSNKTVS/um/>
- [42] Přehled kontaminovaných lokalit. SEKM3 [online]. Praha: Ministerstvo životního prostředí, c2019-2023 [cit. 2023-03-25]. Dostupné z: [https://www.sekm.cz/portal/areasource/map\\_search\\_public/](https://www.sekm.cz/portal/areasource/map_search_public/)
- [43] SEDLÁČEK, Jan. Reforma veřejné správy po roce 1989. *Rok v obci* [online]. nevedeno: nevedeno, b. r., 8.10.2015 [cit. 2022-11-24]. Dostupné z: <https://www.rokvobci.cz/zpravy-redaktoru/detail/689-reforma-verejne-spravy-po-roce-1989/>
- [44] STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC. Základní pojmy. *Statutární město Olomouc* [online]. Olomouc: Statutární město Olomouc, b. r. [cit. 2022-10-21]. Dostupné z: <https://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/zakladni-pojmy>

- [45] SÝKORA, Luděk. Suburbanizace a její společenské důsledky. In: Přírodovědecká fakulta: Univerzita Karlova [online]. Praha: Univerzita Karlova, b. r., 2003 [cit. 2023-01-14]. Dostupné z: [https://web.natur.cuni.cz/~sykora/pdf/Sykora\\_2003\\_Sociologicky%20casopis\\_39\\_2\\_Suburbanizace.pdf](https://web.natur.cuni.cz/~sykora/pdf/Sykora_2003_Sociologicky%20casopis_39_2_Suburbanizace.pdf)
- [46] ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Rekonverze vojenských brownfields*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80-7194-836-5.
- [47] ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Teoretické přístupy k regionálnímu rozvoji*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2007. ISBN 978-80-7395-019-4.
- [48] ŠPAČEK, David. TEORIE STÁTU A VEŘEJNÉ SPRÁVY: veřejná moc a její organizace, znaky státu. In: *Informační systém Masarykovy univerzity* [online]. Brno: MASARYKOVA UNIVERZITA V BRNĚ, b. r., únor 2014 [cit. 2022-11-22]. Dostupné z: [https://is.muni.cz/el/econ/jaro2014/MPV\\_VSVP/um/46714106/MPV\\_VSVP\\_01.Prednaska\\_studijni\\_text.pdf](https://is.muni.cz/el/econ/jaro2014/MPV_VSVP/um/46714106/MPV_VSVP_01.Prednaska_studijni_text.pdf)
- [49] ŠTÁVA, Jan. Plánování. In: *Informační systém Masarykovy univerzity* [online]. Brno: MASARYKOVA UNIVERZITA V BRNĚ, b. r., podzim 2007 [cit. 2022-11-29]. Dostupné z: [https://is.muni.cz/el/ped/podzim2007/SC4BK\\_MAN1/PLANOVANI.pdf](https://is.muni.cz/el/ped/podzim2007/SC4BK_MAN1/PLANOVANI.pdf)
- [50] TUPEC, Petr, 2023. Osobní rozhovor se starostou města Horní Jelení. Horní Jelení, 23. 3. 2023
- [51] Územní ochrana. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR [online]. Praha: AOPK ČR, c2023 [cit. 2023-03-25]. Dostupné z: <https://aopkcr.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=399328f6b35646c2910ddbc0995b2bf6&fbclid=IwAR14fZO01-A1pR3X8t0BNqpJXGIH100-0fpv-muJ54iFkzbs1B0Lvmb0dt8>
- [52] Územní plán města Horní Jelení. In: Horní Jelení: Město mezi lesy [online]. Horní Jelení: Město Horní Jelení, c2023, 2013 [cit. 2023-03-25]. Dostupné z: <https://www.hornijeleni.cz/uzemni-plan>
- [53] Zákon č. 283/2021 Sb. – Zákon stavební zákon. Zákon pro lidi [online]. Zlín: AION CS, c2010-2023 [cit. 2023-02-16]. Dostupné z: [https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2021-283/zneni-20230701#p334\\_p334-1](https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2021-283/zneni-20230701#p334_p334-1)