

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební

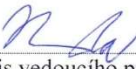

Thákurova 7, 166 29 Praha 6

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

### I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Škvorová Jméno: Veronika Osobní číslo: 439052  
Zadávající katedra: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví  
Studijní program: Stavební inženýrství  
Studijní obor: Management a ekonomika ve stavebnictví

### II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce: Problematika brownfields se zaměřením na území města Kladna  
Název bakalářské práce anglicky: The issue of brownfields with a focus on the territory of Kladno  
Pokyny pro vypracování:  
- Definice pojmu brownfields, členění dle různých hledisek  
- Popis možností financování revitalizace brownfields  
- Charakteristika lokality Kladno  
- Analýza dosavadního vývoje brownfields v lokalitě Kladno  
- Popis příkladů regenerace brownfields  
- Návrh na budoucí rozvoj vybraných brownfields  
Seznam doporučené literatury:  
NOVÁČEK, Pavel. Udržitelný rozvoj. 2. vyd. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2011, 430 s. ISBN 978-802-4427-959  
SUCHÝ, J., O. HABR, J. ČALFOVÁ a L. DOLEŽALOVÁ. KOLPRON CZ, s.r.o. Regenerace ploch brownfields: informační teze pro obce. Praha: Ministerstvo životního prostředí ČR, 2006  
KYSSELKA, Igor. Revitalizace nevyužívaných neprůmyslových brownfields v Olomouckém kraji. Brno, 2006  
Jméno vedoucího bakalářské práce: Ing. Eduard Hromada, Ph.D.  
Datum zadání bakalářské práce: 23.2.2018 Termín odevzdání bakalářské práce: 27.5.2018  
Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku  
  
Podpis vedoucího práce   
Podpis vedoucího katedry

### III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

*Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutně uvést v bakalářské práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.*

23.2.2018  
Datum převzetí zadání

Škvorová  
Podpis studenta(ky)

Problematika brownfields se zaměřením na území  
města Kladna

The Issue of Brownfields with a Focus on the  
Territory of Kladno

## **ANOTACE**

Bakalářská práce se zabývá problematikou brownfields oblastí v okrese Kladno. Nejprve je věnována obecnému popisu pojmu a souvisejících pojmů, jsou ukázány nejzásadnější problémy a rizika s ním spojená. Dále je představen způsob financování těchto lokalit a aktuální možnosti veřejné podpory. Třetí část analyzuje lokalitu Kladna z různých hledisek s ohledem na historii, řeší i momentální ekonomický a sociální stav města. Dále analyzuje současný výskyt a budoucnost i minulost konkrétních lokalit v Kladně. Poslední část je věnována odhadu nákladů na navrženou revitalizaci vybrané lokality ve dvou variantách a jeho možné financování z veřejných zdrojů.

## **ANNOTATION**

The bachelor thesis deals with brownfields in Kladno district. Firstly, a general description of the concept and related concepts are described, and the most basic problems and risks associated with it are shown. The way of financing these sites and the current possibilities of state support is introduced in the second chapter. The third part analyzes the Kladno site from various points of view in terms of history, solves the current economic and social situation of the city. It further analyzes the current occurrence and the future and the past of specific localities in Kladno. The last part is devoted to estimating the costs of the proposed revitalization of the selected site in two variants and its possible financing from public sources.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Brownfields, revitalizace, suburbanizace, financování, dotace, propočet, náklady.

## **KEYWORDS**

Brownfields, revitalization, suburbanization, financing, subsidy, calculation, costs.

## Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala panu Ing. Eduardovi Hromadovi, Ph.D. za cenné rady, připomínky a postřehy, taktéž za veškerý svůj čas, který mi v průběhu celé práce poskytoval. Děkuji také panu Miroslavu Jungmannovi ze správy GIS města Kladna za ochotné poskytnutí potřebných map a zajištění tak přesných údajů v práci.

# 1 OBSAH

---

2	ÚVOD.....	10
3	Vysvětlení pojmu brownfields.....	12
3.1	Pojetí pojmu ve světě .....	12
3.2	Brownfields a Evropská unie .....	12
3.3	Obnova brownfields a její dopad .....	13
4	Vymezení typů brownfields.....	13
4.1	Typy brownfields podle rozsahu.....	13
4.2	Typy brownfields podle polohy v urbánní struktuře.....	13
4.3	Typy brownfields podle původní funkce .....	13
4.4	Typy brownfields podle ekologické zátěže.....	14
4.5	Typy brownfields podle možnosti nového využití.....	14
5	Základní urbanistické problémy se souvislostí s brownfields .....	15
5.1	Socio – ekonomický problém brownfields .....	16
6	Pojmy související s procesem odstranění, přeměny a nového využití brownfields	17
6.1	Obnova .....	17
6.2	Revitalizace .....	17
6.3	Regenerace .....	18
6.4	Přestavba .....	18
7	EKONOMICKÉ PODMÍNKY .....	18
7.1	Veřejná podpora projektu.....	19
7.2	Vnitřní veřejné zdroje financování.....	19
7.2.1	Rozpočetnictví .....	19
7.3	Vnější veřejné zdroje financování.....	20
7.3.1	Fond národního majetku České republiky .....	20

7.3.2	Státní agentura CzechInvest.....	21
7.3.3	Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO) .....	22
7.3.4	Ministerstvo životního prostředí (MŽP) .....	24
7.3.5	Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) .....	25
7.3.6	Evropská unie – fondy v České republice související s brownfields.....	26
7.4	Soukromé zdroje financování .....	27
7.4.1	PPP: Public – Private – Partnership.....	27
8	KLADNO A JEHO STATUS V RÁMCI ČR .....	28
8.1	Historický vývoj města Kladna.....	28
8.2	Umístění v rámci ČR a všeobecné informace .....	30
8.2.1	Vnitřní administrativní členění a rozloha města.....	30
8.3	Využití území Kladna .....	32
8.4	Dopravní infrastruktura.....	33
8.4.1	Silniční doprava .....	33
8.4.2	Železniční doprava.....	33
8.5	Osídlení města.....	35
8.5.1	Struktura obyvatelstva .....	36
8.6	Ekonomická situace ve městě .....	38
8.6.1	Skladba ekonomických subjektů města .....	38
9	Vymezení lokalit brownfields v Kladně .....	44
9.1	Brownfields v ORP Kladno .....	44
9.1.1	Ekologický stav průmyslové zóny Kladno – východ .....	45
9.1.2	Budoucnost průmyslové zóny Kladno – východ .....	45
10	Uskutečněné projekty v posledním desetiletí .....	46
10.1	Lezecká stěna v areálu Poldi-východ .....	46
10.2	Kasárna v Rozdělově .....	47
10.3	UCEEB v Buštěhradě .....	47



11	Probíhající projekty.....	48
12	Plánované projekty .....	49
12.1	Rozvoj distribučních sítí v areálu Poldi.....	49
12.2	Vědeckotechnický park Buštěhrad .....	49
13	Brownfields v okrese Kladno .....	50
13.1	Areál bývalého dolu v Libušíně .....	50
13.2	Zemědělský brownfield ve Pcherách.....	51
13.3	Zemědělský brownfield v Třebichovicích.....	51
13.4	Hnidousy.....	51
13.5	Stehelčeves .....	52
13.6	Buštěhrad.....	53
14	Shrnutí současných brownfields lokalit v okrese Kladno.....	54
15	Návrh na revitalizaci vybraného brownfieldu .....	55
15.1	Varianta 1: Komplex bytových domů .....	56
15.2	Areál rodinných domů.....	57
15.2.1	Finanční podpora výstavby.....	59
16	ZÁVĚR .....	61
17	Seznam použité literatury .....	63

## 2 ÚVOD

---

O dnešní době lze říci, že vyspělé části světa procházejí přeměnou od industriální společnosti k postindustriální. Tato skutečnost může být výstižně charakterizována procesy, které ovlivňují prostorovou strukturu měst, v případě vyspělých zemí jsou to procesy rozrůstání města do krajiny a s tím související čím dál častější objevování lokalit či celých areálů, převážně průmyslového charakteru, které přestávají být využívány v původním rozsahu, případně jsou opuštěny úplně.

Tím se naskýtá problém, na který je třeba se zaměřit. Řešení je několik. Je třeba uvažovat o rekonverzi čili změně původní funkce, či revitalizaci, jinými slovy znovuoživení již opuštěných lokalit. Při takovém rozhodování je ale důležité zohlednit především dopad na životní prostředí a udržitelný rozvoj, dále je tato problematika velmi ovlivněna dopadem na ekonomickou (hodnota pozemků, náklady na změnu, infrastrukturu apod.) a v neposlední řadě také sociální sféru (opuštěná místa jakožto útočiště pro sociálně-patologické jevy, kriminalitu, squatting).

Tématem brownfields se v minulosti aktivně zabývalo několik odborníků, ve většině univerzitních profesorů. Krajinářský architekt Igor Kyselka také oceněný českou cenou za architekturu řešil problematiku brownfields neprůmyslového původu na území Olomouce v roce 2006. Území Olomouckého kraje se také o pět let později více věnoval Pavel Nováček z Univerzity Palackého v Olomouci. V roce 2006 byla dokonce vydána teze pro zlepšení podvědomí obcí, kdy spojili síly J. Suchý, J. Čalfová, L. Doležalová a O. Habr z Ministerstva životního prostředí. Ve stejném roce se také M. Šuleřová zabývala strukturou Brna z hlediska ovlivňování globálními trendy. V roce 2006 bylo toto téma velmi aktuální také pro Vladimíru Šilhánkovou z Univerzity v Pardubicích, která se zaměřila na vojenská brownfields na území České republiky. Jednou z nejnovějších publikací týkající se této problematiky je kniha „Sídliště, jak dál?“ vydaná za pomoci M. Kohouta, D. Tichého, F. Tittla, J. Kubánkové a Š. Doležalové v roce 2016.

Jelikož problematice brownfields na území Kladna se v poslední době nikdo nevěnoval v knižní podobě, ve své bakalářské práci jsem se proto rozhodla na ni více zaměřit a přiblížit tak detailněji výše zmíněné milníky, které s těmito oblastmi souvisejí a hrají tak velkou roli v územním plánování. Volně dostupné informace o této lokalitě dosud nemají ucelenou formu, což mne ještě více přimělo k pokusu tento problém co nejlépe vyhodnotit. Nejnovějším oficiálně vydaným dokumentem analyzujícím lokalitu Kladno

je Strategie udržitelného rozvoje z roku 2014, která se konkrétním brownfields lokalitám nevěnuje a pouze zmiňuje jejich aktuálnost. Je tedy na místě se touto problematikou začít zabývat konkrétně a zmapovat rozsah tohoto problému na území města Kladna, potažmo okresu.

Tato bakalářská práce se obsahově dělí na několik částí. V první části je detailně vysvětlen stěžejní pojem a pojmy s ním související včetně rozdílů charakteristik pojmu lišících se v pohledu České republiky a ostatních zemí. Je zde také ukázáno hlavní rozlišení z různých hledisek. Dále budou nastíněny hlavní problémy a rizika s ním spojená.

V druhé části jsou zmíněny způsoby financování revitalizací těchto lokalit a finančních podpor, které je v současné době možné využít.

Třetí část se věnuje konkrétně území Kladna jak z hlediska minulosti, tak i současnosti ve smyslu představení lokality a jejího momentálního stavu souvisejícího s brownfields. Řeší aktuální situaci města v ohledech na infrastrukturu, využití území, strukturu obyvatelstva, sociální a ekonomický stav i jejich časový vývoj.

Dále jsou zde vymezeny současné brownfields ve městě Kladno, potažmo celém okrese, je představen současný stav, ale i budoucnost těchto lokalit. Navazující část tvoří představení projektů na tomto území, jak již zrealizovaných v posledních deseti letech, tak i probíhajících a plánovaných.

Závěrečnou část tvoří názorný hrubý propočet na revitalizaci jednoho vybraného brownfieldu v okrese Kladno ve dvou různých variantách a možnosti jeho financování.

### 3 VYSVĚTLENÍ POJMU BROWNFIELDS

---

„**Brownfields**“, resp. „**brownfield sites**“ je pojem označující pozemky či budovy v urbanizovaném území, které již ztratily své původní využití, jsou využívány v malém rozsahu, případně byly úplně opuštěny. Často se jedná o staré budovy, jejichž stav neodpovídá stavu původnímu, jsou poškozeny vnějšími vlivy či zdevastovány zásahem sociálních skupin. Vedle budov spadají pod tento pojem veškeré průmyslové a logistické zóny, komerční i obytné komplexy, zemědělské, vojenské a další plochy. Tyto lokality se mimo jiné vyznačují také obsahem cizorodých látek, mnohdy toxickou a kontaminovanou půdou, na takových pozemcích často najdeme také černé skládky a ostatní nebezpečný materiál. Ve výsledku se dá hovořit o člověku a životnímu prostředí nebezpečných částech krajiny, v jejichž okolí se nic nenachází. (Šilhánková, 2006)

#### 3.1 POJETÍ POJMU VE SVĚTĚ

Oblasti brownfields mají bohužel své místo všude ve světě, nejen na evropském kontinentu. Co je ale důležité zmínit je fakt, že definice pojmu „brownfields“ se může lišit se změnou územní jednotky. Například v Severní Americe a v Kanadě je tento pojem chápán jako pozemek s kontaminovanou půdou. Anglie pojem rozumí jako „dříve technicky vybavené pozemky“, na rozdíl od Skotska, které pro stejná teritoria používají pojem „derelict lands“, čili zchátralé pozemky, pozemky ležící ladem. (Nováček, 2011)

#### 3.2 BROWNFIELDS A EVROPSKÁ UNIE

V členských státech Evropské unie jsou všeobecně brownfields charakterizovány jako pozemky, které degradovaly v důsledku restrukturalizace vybraných průmyslových odvětví a zemědělské výroby. Nejčastěji se tedy jedná o výrobní místa, která jsou nyní již v útlumu. (Šilhánková, 2006)

Ve většině členských států Evropské unie se postupně dosahuje shody v závěru, že brownfields mají kvůli výše zmíněným důvodům negativní dopad na ekonomiku země, nepříznivě ovlivňuje životní prostředí a obyvatelstvo, které žije v jejich nejbližším okolí. Následkem je mnohdy tendence stěhování těchto obyvatel do jiných lokalit, investoři nechtějí tyto lokality vybírat pro realizace svých projektů, jsou ztíženy podmínky prodeje či pronájem pozemků v daných a přilehlých oblastech. Dochází také ke snížení turismu

v daných regionech. Závěrem lze jistě shrnout problém do neefektivního využití pozemků a infrastruktury. (Šilhánková, 2006)

### **3.3 OBNOVA BROWNFIELDS A JEJÍ DOPAD**

Rekultivace a následná obnova brownfields může výrazně přispět k řešení základních sociálních problémů, zejména v oblastech s vysokou nezaměstnaností. Vytvoří nová pracovní místa, lepší životní podmínky. Pomůže zlepšit ochranu životního prostředí a jeho tvorbu. Obnova ovlivní především hospodářský rozvoj těchto lokalit, potažmo celých regionů. (Nováček, 2011)

## **4 VYMEZENÍ TYPŮ BROWNFIELDS**

---

Brownfields oblasti lze rozdělit z několika hledisek:

### **4.1 TYPY BROWNFIELDS PODLE ROZSAHU**

- Malé – do 1 ha
- Středně rozsáhlé – do 10 ha
- Velmi rozsáhlé – více než 100 ha
- Obzvláště rozsáhlé – řády několika km<sup>2</sup>

### **4.2 TYPY BROWNFIELDS PODLE POLOHY V URBÁNNÍ STRUKTUŘE**

- Zastavěné území měst – v centrální části města
- Zastavěné území měst – ve větší vzdálenosti od městských center
- Příměstské zóny
- Okrajové části malých obcí a vesnic
- Mimo urbanizované území

### **4.3 TYPY BROWNFIELDS PODLE PŮVODNÍ FUNKCE**

- Armádní – souvisí s odchodem sovětských vojsk z našeho území a s odchodem našich vojenských posádek
- Zemědělské – nevyužívané a zdevastované objekty po bývalé družstevní velkovýrobě, neobhospodařované pozemky

- Průmyslové – pozemky, budovy, areály, ve kterých došlo povětšinou ke krachu firem či zrušení výroby
- Rezidenční – výsledkem úbytku stálého obyvatelstva ve slabých regionech, což zapříčinilo přesun ekonomicky aktivních občanů do měst především za pracovními příležitostmi. Původní pozemky jsou využívány k rekreačním účelům a přechodnému pobytu, jelikož jsou pro nedostatek nových zájemců neprodejně.
- Dopravní – především drážní nemovitosti, opuštěné změnou vedení trati
- Ostatní – nemovitosti občanské vybavenosti

#### **4.4 TYPY BROWNFIELDS PODLE EKOLOGICKÉ ZÁTĚŽE**

- S ekologickou zátěží – staré, nevyužívané průmyslové areály, komerční, obytné, zemědělské, vojenské objekty, u kterých po vypracování ekologických analýz nebyla prokázána ekologická zátěž
- S předpokládanou ekologickou zátěží – staré, nevyužívané průmyslové areály, komerční, obytné, zemědělské, vojenské objekty, u kterých je ekologická zátěž pravděpodobná, ale zatím nebyla potvrzena ekologickými analýzami
- S existující ekologickou zátěží – staré, nevyužívané průmyslové areály, komerční, obytné, zemědělské, vojenské objekty, u kterých byla ekologická zátěž již prokázána

#### **4.5 TYPY BROWNFIELDS PODLE MOŽNOSTI NOVÉHO VYUŽITÍ**

- Pozemky schopné nalézt nové využití v rámci tržních mechanismů – za pomoci soukromého či veřejného developera nebo jejich spolupráce
- Pozemky, pro které musí být nalezeno nové využití za asistence veřejných finančních prostředků
- Pozemky, pro které nové využití není možné nalézt a musí být rekultivovány (Šilhánková, 2006)

## 5 ZÁKLADNÍ URBANISTICKÉ PROBLÉMY SE SOUVISLOSTÍ

### S BROWNFIELDS

---

Brownfieldové oblasti lze chápat jako zařízení a plochy, které již nejsou využívány. Obecně je tedy možné konstatovat, že jejich dopad na urbanistickou strukturu města bude vysoký, převážně v negativním smyslu.

Tyto problémy lze shrnout do několika zásadních bodů, které budu v průběhu práce postupně zmiňovat:

**Suburbanizační tendence** – je čím dál více vyvíjen tlak na extenzivní růst města a posouvání hranic dále do okolního prostoru. Oblasti s klidovými zónami a vesnice jsou proto nuceny svoji rozlohu snižovat, což znamená vážný urbanistický efekt. Suburbanizace, jakožto extenzivní růst měst, znamená hlavní znak v proměnách měst pro dnešní dobu.

Abych více přiblížila pojem urbanizace, který se suburbanizací velmi souvisí, dá se vysvětlit jako označení pro absolutní růst měst, tedy jejich rozšiřování v rozloze, ale také městský způsob života. Z územního hlediska jej členíme do čtyř fází: **urbanizace**, **suburbanizace**, **deurbanizace**, **reurbanizace**. Obecně se vyznačuje růstem výroby ve městech (zvýšení počtu pracovních míst), růstem měst (rozlohou i počtem obyvatel), růstem města do krajiny, příchodem obyvatelstva do měst z důvodů vyšší atraktivity.

**Suburbanizace** je tedy druhou fází urbanizace a znamená především odliv obyvatelstva do okolí měst, což způsobuje úpadek vlastního města, hlavně jeho centra. Rozšiřuje se v první řadě předměstí, dochází k hromadnému stěhování obyvatel z centrálních částí na jejich okraje. Toto se děje především ve vyspělých zemích.

**Deurbanizace** se vyznačuje situováním aktivit města do jeho okolí a poklesem počtu obyvatel ve vnitřním městě, předměstí populačně stagnuje. Je způsobena hlavně deindustrializací v centrálních částech města následným odlivem obyvatel i pracovních příležitostí do okolí města.

Je možné říci, že druhá fáze urbanizace již započala před více než 100 lety a předchází deurbanizaci. Dle výše zmíněných definic ale vyplývá jeden společný znak, a to, že obě fáze představují úpadek města, především jeho historického jádra. Tímto dostáváme k problému, který vyžaduje zvláštní pozornost a komplexní přístup k jeho řešení.

**Reurbanizace**, jak už název napovídá, souvisí s procesy opětovného zahájení osídlování částí měst, které utrpěly ztrátu jejich využití v předešlé fázi. Způsoby, jak dosáhnout reurbanizace, se budu zabývat v následujících řádcích.

Území brownfields mají často strategickou polohu a velký potenciál k zajištění základních městských funkcí. Jejich revitalizaci, obnově využití a následnému zapojení do organismu města brání především náklady na odstranění následků předchozích aktivit (viz výše zmíněné kontaminace, externality, nebezpečné předměty), složité majetkoprávní vztahy ve většině případů a nejvíce také absence ekonomicky proveditelných projektů, které by byly atraktivní pro potencionální investory. (Kohout, Tichý, Tittl a spol, 2016)

## **5.1 SOCIO – EKONOMICKÝ PROBLÉM BROWNFIELDS**

Brownfields se dá hodnotit z několika možných aspektů (prostorové, stavební, technické, ekologické apod.). Ve stejné míře ale s sebou nese hodnotu sociálního prostředí, tato charakteristika hodnotí sociální strukturu brownfieldu, potažmo celého regionu, v němž se nachází.

V první řadě je třeba se zaměřit na strukturu města, ta by měla kopírovat vyžadovanou formu. Probíhající aktivity, způsob využívání objektů a vazby mezi nimi musejí být v souladu. Důležitou součástí prostorové struktury tvoří sociální struktura. V rámci hodnocení stavu je vhodné se zaměřit na stanovení demografického, sociálně – ekonomického a etnického statusu obyvatel a hodnocení sociálně patologických jevů.

Demografický status je podmíněn věkovou strukturou obyvatelstva, velikostí domácností, počtem dětí apod.

Sociálně – ekonomické postavení je dáno především vzdělaností, hlavně profesní strukturou obyvatel.

Etnický status je důležitý především v prostředí silných národnostních menšin. Vyjadřuje národnostní a etnické složení populace včetně rozložení populace dle náboženského vyznání.

V souvislosti se studiem sociální struktury je nutné zmínit výskyt sociálně patologických jevů, které velmi úzce souvisí také s četností neúplných rodin, mírou rozvodovosti, potratovosti a vrozených zdravotních problémů. (Šilhánková, 2006)



Pro shrnutí je tedy důležité sledovat veškeré sociální charakteristiky obyvatelstva. Mezi ty důležité patří sledování rozložení dle věku, národnosti, náboženství, vzdělání, ekonomické aktivity, zaměstnanosti, profese. Pro sledování vývojových změn v čase také hodnocení struktury domácností, procesů celkové, přirozené a migrační měny. Také hodnocení kvality bydlení, myšleno velikostí, strukturou, vybaveností domácností a podobně.

## **6 POJMY SOUVISEJÍCÍ S PROCESEM ODSTRANĚNÍ, PŘEMĚNY A NOVÉHO VYUŽITÍ BROWNFIELDS**

---

Jelikož výše jsem již zmínila především důvody ke vzniku těchto oblastí a problémy, které z nich vycházejí, je nutné také zmínit procesy, které vedou k dosažení zlepšení jejich stavu a znovuzapojení tak do chodu města. Zde zmíním nejdůležitější pojmy, které s touto problematikou, tedy reurbanizací, souvisejí:

### **6.1 OBNOVA**

Tento termín je považován za nejstarší související s řízením změn stavu urbánního prostředí. V historii byl spojován především s válečnými důsledky, přírodními katastrofami a podobnými úkazy, které vedly k fatálním zničením měst či jejich značných částí. Obnova pak znamenala následné znovunastolení funkcí, které zanikly, života, který násilně zmizel a také výrobou nové stavební struktury. Při tomto počínání se především vylepšovalo půdorysné uspořádání, rozprostření funkcí města, docházelo ke změně stavu center měst, rozpínaly se prostory pro zábavu a zeleň apod. (Nováček, 2011)

### **6.2 REVITALIZACE**

Termín revitalizace je ve slovnících spisovné češtiny zasazen od roku 1994, jedná se tedy o relativně nový pojem. Je vysvětlován jako „*stavební a jiná obnova zchátralých nebo nefunkčních objektů (historických center měst, vodních toků)*“ (definice: Sochová, Poštolková, 1994). Rovněž ho nalezneme ve slovnících neologismů z roku 1998, kde je definován ve formě „*obnova, oživen něčeho nefunkčního, popř. zchátralého, uvádění něčeho opět do takového stavu, aby přinášelo užitek.*“ (definice: Martinová a kol., 1998)

Obecně lze tedy po seznámení s prvními dvěma pojmy konstatovat, že pojem revitalizace je pouhé nahrazení historického termínu obnova. Revitalizace se ale soustředí na běžnější

případy, myšleno přirozeně zchátralé části, bez zásahů vnějších ničivých sil, procesy méně závrtné, které se dějí postupně čili v delším časovém horizontu.

### **6.3 REGENERACE**

V historickém pojetí je tento pojem vztahován k historickým jádrům měst, jejich urbánním strukturám ve smyslu stavební obnovy a údržby, funkčního začlenění do městského organismu a očištění od všech nehodnotných součástí a zrušení nevhodných částí. V současném pojetí pojem začal pokrývat širší spektrum, není již kladen důraz na jádro města, ale na město jako celek. Jeho historickou, kulturní a estetickou vazbu. (Šilhánková, 2006)

Regenerace je tedy v současnosti chápána jako nejrozšířenější druh revitalizace.

### **6.4 PŘESTAVBA**

Z širší perspektivy lze přestavbu chápat jako souhrn všech činností, které vedou ke změnám na individuálním stavebním objektu, souboru, sídelním celku či celém osídlení. Obvykle se sleduje jejich přizpůsobení novým potřebám a standardům. V tomto kontextu znamená rozsáhlý soubor opatření, které zahrnují vše od stavebních úprav po změnu využití, včetně nové výstavby chybějících objektů, potažmo celých čtvrtí.

Přestavba má tedy zahrnovat jak demolici nepotřebných či zruinovaných staveb, jejich nahrazení novými objekty, tak ale také modernizaci a zlepšování jak estetické, tak praktické. (Šilhánková, 2006)

## **7 EKONOMICKÉ PODMÍNKY**

---

V řešení procesu nakládání s brownfields oblastmi je velice zásadním aspektem mimo jiné ekonomická náročnost. Finančním objemem potřebným k realizaci revitalizace to ale zdaleka nekončí. Značnou roli hraje také příprava, organizace a koordinace finančních toků v průběhu procesu. Musí se brát také v potaz fakt, že počet brownfields značně přesahuje poptávku (hlavním důvodem mohou být levnější náklady na výstavbu na nenarušených pozemcích), což způsobuje ale také snižování ceny takových pozemků.

Při orientačním vyčíslování ekonomické náročnosti rekonverze či revitalizace se dá zmínit pojem „**nákladová mezera**“, ta značí rozdíl mezi náklady na přípravu a realizaci

určitého projektu (včetně tržní ceny projektu před jeho zahájením) a výnosy z něj po jeho dokončení (tržní hodnotou = obvyklou cenou).

Můžeme jej tedy vyjádřit jednoduchým výpočtem ve formě:

$$NM = CO + UN - COP, \quad (1)$$

kde jednotlivé veličiny znamenají:

NM = nákladová mezera

CO = průměrná cena podnikatelské nemovitosti v rozsahu, který odpovídá investičnímu záměru; je stanovena před zahájením projektu

UN = náklady na realizaci projektu

COP = průměrná cena podnikatelské nemovitosti po dokončení projektu (Šilhánková, 2006)

## 7.1 VEŘEJNÁ PODPORA PROJEKTU

Nákladová mezera může být hlavním kritériem pro získání veřejné podpory. Obecně ji lze považovat za mechanismus stanovení ztráty vyplývající z realizace daného projektu. Reálné situace poté vypadají tak, že žádný podnikatel by daný projekt bez veřejné podpory nerealizoval. Podle pravidel veřejné podpory dané Evropskou komisí je možné poskytnout developerovi dotaci ve výši nákladové mezery, a navíc ještě připočíst adekvátní zisk developera, který je omezen 15 %. (Šilhánková, 2006)

## 7.2 VNITŘNÍ VEŘEJNÉ ZDROJE FINANCOVÁNÍ

Ekonomické prostředí pro procesy revitalizace či rekonverze vyplývá z možnosti zapojení veřejných zdrojů, což se také děje za účelem přilákání soukromého sektoru do investování. Existují dva nástroje pro podporu těchto procesů, a to rozpočetnictví a politika hospodaření s majetkem města.

### 7.2.1 Rozpočetnictví

Každé město řídí svůj rozvoj s pomocí rozpočtu, ten má platnost na dobu jednoho kalendářního roku, je tedy krátkodobým plánem. Tento dokument stanovuje úkoly organizace, slouží ke sledování, měření a kontrole hospodářství na základě nákladů a výnosů. Tento finanční plán zahrnuje předpokládané příjmy a výdaje v příštím období v období jednoho roku.

### **7.2.1.1 Příjmy v rozpočtu**

Tuto část lze označit jako disponibilní finanční prostředky. Největší částí zdrojů obcí v České republice stojí na daňovém základu. Jedná se o celostátní daně, které byly určeny do obecního rozpočtu včetně poplatků, které s nimi souvisejí. Tento výnos tvoří zhruba 60 % příjmů obce, dalších 20 % tvoří vlastní příjmy obce, například výnosy z majetku obce, převody prostředků z vlastních peněžních fondů, příjmy z vlastního hospodaření apod. Zbylou část tvoří dotace státního rozpočtu nebo nadnárodních zdrojů.

Příjmy mohou být také návratného charakteru, to znamená finanční objem, který je nutno po čase vrátit. Takovým příkladem mohou být komunální obligace a úvěry.

### **7.2.1.2 Výdajová část rozpočtu**

Výdaje máme dvojího typu, běžné a kapitálové. Běžnými výdaji lze označit ty, které se používají k zajištění chodu města, kapitálové pokrývají náklady na rozvoj. Snahou každého města je zajistit podmínky pro to, aby kapitálové výdaje mohly znamenat vyšší část. Nutné je také uvažovat existenci provozních nákladů, údržba veřejných komunikací či například náklady na energie znamenají značný objem v dlouhodobém časovém horizontu. Plánované výdaje musí kopírovat strategický plán města. (Šilhánková, 2006)

## **7.3 VNĚJŠÍ VEŘEJNÉ ZDROJE FINANCOVÁNÍ**

Financování revitalizace brownfields je zajišťováno několika různými operačními programy, jejichž zaměření závisí na druzích státních orgánů, které je spravují. Pro Českou republiku můžeme využít následujících způsobů financování:

### **7.3.1 Fond národního majetku České republiky**

Fond národního majetku, zkráceně FNM, byl založen 24. května 1991 za účelem technické realizace privatizačních rozhodnutí a dočasné správy státních podílů určených k postupné privatizaci dle zákona České národní rady č. 171/1991 Sb. O působnosti orgánů ČR ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky.

FNM ČR byl zaměřen především na správu státního majetku a realizaci privatizačních projektů na základě rozhodnutí Ministerstva financí ČR. Příjmy, které získal na základě privatizace, byly použity pouze k zákonem povoleným účelům, nezvyšoval tedy státní rozpočet. Peníze byly určeny především na odstraňování škod vzniklých dlouhodobým státním vlastnictvím, k oddlužováním privatizovaných podniků, posílení kapitálu,

stabilizaci bankovního sektoru apod. Je také třeba hradit výdaje vyplývající z dočasné správy privatizovaného majetku.

Pro zaměření na problematiku brownfields, za rok 2005 FNM ČR vynaložil na nápravu ekologických škod celkem 7 343 mil. Kč, z toho 6 022 mil. Kč na sanační, supervizní a další práce související s ekologickými smlouvami a 1 321 mil. Kč na práce související se starými ekologickými škodami a revitalizací krajiny v Ústeckém, Karlovarském, Moravskoslezském kraji a v kladenském regionu. (Fond národního majetku České republiky, výroční zpráva 2005)

V lokalitě Kladno se za rok 2005 investovalo do revitalizace krajiny následujícím způsobem:

**Tabulka č. 1: Garance FNM ČR na odstranění starých ekologických škod a na revitalizaci krajiny**

<i>Oblast</i>			<i>Za rok 2005</i>	<i>Celkem</i>
<b>Kladenský Region</b>	<b>Garance schválené vládou</b>	<i>Výše garanci (v mil.Kč)</i>	0	1 177
	<b>Zadané VZ</b>	<i>Počet</i>	0	2
		<i>Výše zakázek (v mil.Kč)</i>	0	199
	<b>Provedená úhrada z prostředků FNM ČR</b>	<i>Výše úhrady (v mil.Kč)</i>	110	131

*Zdroj: Výroční zpráva FNM z roku 2005(Garance FNM ČR na odstranění starých ekologických škod a na revitalizaci krajiny)*

Tento fond byl zrušen 1.ledna 2006 zákonem č. 8/2005 Sb. o zrušení Fondu národního majetku České republiky a o působnosti Ministerstva financí při privatizaci majetku České republiky (zákon o zrušení Fondu národního majetku).

### **7.3.2 Státní agentura CzechInvest**

CzechInvest je státní příspěvkovou organizací zaměřenou na podnikání a investice, která vznikla v listopadu roku 1992 jakožto nástupce Federální agentury pro zahraniční investice FAZI (Federal Agency for Foreign Investment FAFI), která zanikla s rozdělením Československa na Českou a Slovenskou republiku. Tato organizace byla založena na pomoc při Ministerstvu průmyslu a obchodu. Za 26 let svého působení dokázala svůj počet zaměstnanců zvýšit z původních 11 zaměstnanců na 263, výše dojednaných investic k roku 2017 činila téměř 1 bilion korun.

Tato agentura se zasloužila mimo jiné o příchod významných zahraničních investorů do České republiky, jako například Panasonic AS, TPCA, Mitsubishi, Toyoda Gosei, Siemens a mnohých dalších.

Hlavní náplní působení CzechInvestu je tedy pro shrnutí především podpora zahraničních a tuzemských investic, napomáhá k rozvoji domácích firem i celkového podnikatelského prostředí. Mezi její náplně práce patří především:

- Poskytuje poradenství zahraničním investorům při vstoupení do českého trhu
- Pomoc při realizování investičních projektů
- Vede databázi nemovitostí pro podnikání
- Zajišťuje státní investiční podporu
- Podporuje subdodavatele – spravuje databázi českých dodavatelských firem
- Zajišťuje kontakt s orgány státní správy i místní samosprávy
- Vlastními programy pomáhá v rozvoji začínajícím podnikatelům v inovacích

Co se týče problematiky brownfields, agentura CzechInvest také vykonává:

- Hledání nových investorů tím, že bezplatně vystavují základní informace od brownfieldech v Národní databázi brownfieldů a na oficiálním webu
- Registrace objektů a areálů do národního programu Regenerace a podnikatelské využití brownfields (CzechInvest, brownfieldy, 2018)
- Informuje o probíhajících programech, které se týkají revitalizace brownfieldů na svých webových stránkách

Tato organizace rovněž spravuje vlastní, interní programy, zaměřující se především na kosmický průmysl a start-upy. Tyto programy se zaměřují především na kosmos, jeho mapování a podporu subjektů, které se touto problematikou zabývají. (web CzechInvest, duben 2018)

### **7.3.3 Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO)**

Hlavní zájem MPO týkající se dotací a investování spočívá v podporování podnikání a snaze o příliv nových investic, tím se snaží udržet růst ekonomiky a vytváření nových pracovních míst. S ohledem na cíl své práce zmíním nejvíce související programy, kterými se MPO zabývá:

### **7.3.3.1 Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost (OPPIK)**

Program OPPI je základním dokumentem MPO, jehož hlavním cílem je čerpání finančních prostředků z Evropského fondu pro regionální rozvoj v kohezní politice Evropské unie v období 2014-2020. Tento program byl schválen dne 29. dubna 2015 Evropskou komisí a považuje se za důležitý nástroj k podpoře českých podnikatelů z fondů Evropské unie, pro toto období je na program OPPIK vymezeno 4 331 mil. EUR. (OPPIK, web MPO, duben 2018)

OPPI se primárně snaží o dosažení udržitelné ekonomiky prostřednictvím zajištění schopnosti podnikatelů prosadit se na českých, potažmo světových trzích, a zajistit tak dostatečné množství pracovních míst. Své cíle reprodukuje prostřednictvím výzev, které každoročně vyvěšuje na oficiálním webu. (OPPIK, web MPO, duben 2018)

V rámci OPPIK 2014-2020 vyšel v platnost program Nemovitosti. Cílem programu je ve stručnosti podpořit malé a střední podniky v modernizaci zastaralých objektů či výstavbě nových na těchto místech a napomoci jim tak v získání nových prostor pro podnikatelskou činnost s ohledem na životní prostředí a vytváření tak nových pracovních pozic. Na program bylo alokováno 197 066 854 EUR. (program Nemovitosti, web MPO, duben 2018)

Nejaktuálnější výzvou tohoto programu je II. výzva Nemovitosti pro integrované územní investice (Hradec – Pardubice). Byla vyhlášena 23. listopadu 2017, žádosti se přijímají do 29. listopadu 2018. Plánovaná alokace výzvy činí 70 943 680 Kč, MPO ale připouští možnost navýšení částky. (NEMOVITOSTI - ITI (Hradec - Pardubice) II. Výzva, web MPO, duben 2018)

### **7.3.3.2 Podpora brownfieldů**

Od roku 2017 se MPO zaměřuje samostatným programem na problematiku brownfields. Dne 20. července 2017 vyvěsil Odbor 61700 I. výzvu programu „Regenerace a podnikatelské využití brownfields“. Podpora je směřována na strukturálně postižené kraje (Karlovarský, Ústecký, Moravskoslezský) a regiony označeny jako problémové dle Strategie regionálního rozvoje ČR na období 2014-2020 do plochy 10 ha. Alokace byla vyhlášena ve výši 100 000 000 Kč. Příjmem žádostí je pověřena agentura CzechInvest. Realizace projektu bude probíhat v několika kolech na základě postupně přibývajících výzev. Cílem programu je nalezení a realizace řešení na zlepšení stavu postižených oblastí ve výše zmíněných krajích.

### **7.3.4 Ministerstvo životního prostředí (MŽP)**

Ministerstvo životního prostředí se žádným ze svých programů primárně nezaměřuje na pomoc při rekultivaci brownfields, řeší ale problémy ekologické zátěže, které s brownfieldy úzce souvisejí. (web MŽP, duben 2018)

#### **7.3.4.1 Operační program Životní prostředí (OPŽP)**

Hlavním programem Ministerstva životního prostředí je program OPŽP. Jeho hlavním cílem je ochrana a zlepšování kvality životního prostředí na území České republiky. Tento program je pro období 2014-2020 financován z Evropského fondu a Fondu soudržnosti částkou 2,506 miliardy EUR.

Program OPŽP 2014-2020 je členěn do pěti tzv. prioritních os čili druhů aktivit, které projekt podporuje:

1. Zlepšování kvality vod a snižování rizika povodní
2. Zlepšování kvality ovzduší v lidských sídlech
3. Odpady a materiálové toky, ekologické zátěže a rizika
4. Ochrana a péče o přírodu a krajinu
5. Energetické úspory

Konkrétně 3. prioritní osa jedním ze svých specifických cílů „Dokončit inventarizaci a odstranit ekologické zátěže“ se zabývá řešením ekologických zátěží na území celé České republiky. Tyto zátěže pro přehlednost a zvýšení efektivity řeší několika různými režimy závisujícími na jejich původu a rizikovosti. Zajišťuje efektivní rozvoj průmyslových, zemědělských i obytných komplexů tak, aby se předešlo ohrožení zdraví osob vyskytujících se v těchto lokalitách. Řeší také stav ekosystémů v blízkosti postižených oblastí.

Do roku 2020 je cílem zdokumentovat co největší počet lokalit, podle jejichž stavu se přisoudí priorita, tato data vložit do systému státní správy, provést průzkumné práce na těchto lokalitách a na základě výsledků analýz u životně nebezpečných lokalit provést zásah na odstranění rizik.

Na tento cíl je vymezeno téměř 25 % celkové alokace na prioritní osu 3 OP ŽP, ta činí 17,17 % celkové alokace programu. (OPŽP, web MŽP, duben 2018)



### **7.3.5 Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR)**

Ministerstvo pro místní rozvoj je od roku 2006 na základě usnesení vlády č. 198/2006 stanoveno národním orgánem pro koordinaci politiky hospodářské a sociální soudržnosti, je partnerem pro Evropskou komisi za Českou republiku, spravuje monitorovací systém, je metodickým orgánem v oblasti implementace a finančních toků a kontrol a také oblast publicity a budování absorpční kapacity.

MMR poskytuje následující dotace a programy:

- Dotace pro nestátní neziskové organizace
- Operační programy řízené MMR
- Podpora bydlení
- Podpora cestovního ruchu
- Podpora rozvoje regionů
- Podpora územního plánování

#### ***7.3.5.1 Integrovaný regionální operační program (IROP)***

Stejně jako ostatní programy se zřizuje na určité období. Aktuální program platí v období 2014-2020. Tento program usiluje všeobecně o dosažení vyváženého rozvoje území, zkvalitnění infrastruktury, zlepšení veřejného života a zajištění udržitelného rozvoje v regionech, městech a obcích. Zaměřuje se především na kvalitu dopravy, podporuje sociální podnikání a začleňování, péči a vzdělání. Snaží se také o zpřístupnění kulturních památek veřejnosti.

Oblasti, které jsou podporovány, stejně jako OPŽP člení do 5 prioritních os. Třetí z nich s názvem „Dobrá správa území a zefektivnění veřejných institucí“ se nepřímou věnuje problematice brownfields, konkrétně specifickým cílem „Zefektivnění prezentace, posílení ochrany a rozvoje kulturního dědictví“. Zaměřuje se na zachování, ochranu a rozvoj potenciálu kulturního dědictví, popřípadě využít ho k rozvoji území. Nutným řešením je revitalizace kulturních fondů, modernizace zázemí těchto institucí.

V České republice existuje přes 40 tisíc nemovitých kulturních památek. Program IROP inklinuje k obnově těch objektů, které mají největší potenciál k rozvoji kultury a sociálního života regionů.

Čili IROP je program na podporu těch brownfieldů, které jsou registrovány jako kulturní dědictví. Celý program je spolufinancován z Evropského fondu pro regionální rozvoj, na

prioritní osu 3 bylo alokováno 16,43 % celkové alokace programu, tj. 762,62 mil. EUR. (IROP 2014-2020, web MMR, duben 2018)

### **7.3.6 Evropská unie – fondy v České republice související s brownfields**

Na evropské úrovni můžeme rovněž využít finančních nástrojů sloužících rovněž k realizaci hospodářské a sociální soudržnosti, cílem se vyrovnat rozdíly sociální a ekonomické sféry mezi členskými státy Evropské unie.

V programovém období 2014-2020 bylo vyčleněno pro Českou republiku téměř 24 miliard EUR, které byly rozděleny mezi následující fondy:

#### **7.3.6.1 Evropský fond pro regionální rozvoj (EFRR)**

Hlavním cílem fondu je modernizace a posílení hospodářské a sociální soudržnosti v jednotlivých regionech investováním do sfér posilujících růst, konkurenceschopnost podniků a zajištění dostatečného množství pracovních míst. V programovém období 2014-2020 je alokováno 11,94 mld. EUR, tedy téměř 50 % celkové alokace pro Českou republiku. Tyto alokace jsou směřovány především na inovace a výzkum, digitální agendu, podporu nízkouhlíkové ekonomiky, podporu malých podniků. (Abeceda fondů EU, 2014-2020; Internetové stránky MMR ČR, 2018; Internetové stránky Evropské komise, duben 2018)

#### **7.3.6.2 Kohezní fond (FS)**

Kohezní fond neboli Fond soudržnosti finančně podporuje projekty zaměřené na transevropskou dopravu a životní prostředí v zemích, jejichž hrubý národní důchod na obyvatele je nižší než 90 % průměru členských států EU. Pro aktuální období je zaměřen na státy: Bulharsko, Česká republika, Estonsko, Chorvatsko, Kypr, Litva, Lotyšsko, Maďarsko, Malta, Polsko, Portugalsko, Rumunsko, Řecko, Slovensko a Slovinsko. Alokace do FS činí 6,25 mld. EUR. (Abeceda fondů EU, 2014-2020; Internetové stránky MMR ČR, 2018; Internetové stránky Evropské komise, 2018)

#### **7.3.6.3 Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova (EZFRV)**

EZFRV náleží společné zemědělské politice EU. Tento finanční nástroj pomáhá zvyšovat konkurenceschopnost odvětví zemědělství a lesnictví, rozvíjet krajin i kvalitu života v konkrétních venkovských oblastech a podporuje diverzifikaci venkovského hospodářství. V ČR je z něho financován Program rozvoje venkova ČR, který řeší revitalizace vesnických brownfields do 2000 obyvatel. Finanční objem připadající na

EZFRV činí 2,3 mld. EUR. (Abeceda fondů EU, 2014-2020; Internetové stránky MMR ČR, 2018; Internetové stránky Evropské komise, 2018)

## 7.4 SOUKROMÉ ZDROJE FINANCOVÁNÍ

### 7.4.1 PPP: Public – Private – Partnership

Tento druh partnerství se vyznačuje především tím, že zaručuje součinnost sektorů jak soukromého, tak veřejného a jejich vzájemné obohacování. Jedná se o dočasnou aktivitu sloužící k dosažení předem specifikovaného cíle. Vzájemný závazek vzniká sepsáním účastnické smlouvy oběma stranami. Tento přístup je možno aplikovat na různých úrovních členění státu.

Nespornou výhodou tohoto partnerství je skutečnost, že spojením sil obou sektorů vede k vykonání cíle, který by v samostatném působení nemuseli dokázat či by to znamenalo náročnější průběh realizace, ať už v časovém nebo finančním horizontu.

Další výhody tohoto partnerství pro jednotlivé strany uvedu v následující tabulce:

soukromý sektor	veřejný sektor
Nevyžaduje se počáteční platba za pozemek	Větší kontrola nad stavbou
Žádné konflikty s územním plánem	Využití zkušeností developera
Jednodušší získání stavebního povolení	Možnost aktivního zapojení v realizaci

Problematika brownfields tento přístup využívá nejvíce v situacích, kdy se do brownfieldu spadající do vlastnictví státu rozhodne investovat soukromý podnikatel z části svými prostředky a z části získanými dotacemi z veřejných institucí, jak jsem již popsala výše. Dojde pak ke spojení zájmů jak soukromého sektoru (potencionální investor do revitalizace) a veřejného sektoru (stát, který se podílí na financování této záležitosti). Je poté na místě přesné vymezení práv a rizik, případně vyvážení výhod pro obě strany. (Šilhánková, 2006)

Jako další příklad, že přístupy stran mohou být i obrácené, by se dala uvést také jednoduchá situace, kdy pozemek, který spadá do vlastnictví soukromého majitele, který ale nemá prostředky na to se o něho starat, pozemek chátrá a je značně znečištěn. Povinností státu je ale zajištění normových kvalit životního prostředí, tudíž je nucen zasáhnout.

## 8 KLDNO A JEHO STATUS V RÁMCI ČR

---

Město Kladno bylo již od počátku vždy spojováno s jeho průmyslovou zónou v jeho východní části. Zde se nejvíce soustředil veškerý ekonomický život, který následovalo rozštěpení a do velké části potlačení. Tento úkaz je na dnešní situaci města rozhodně znát, dá se říci, že ovlivnil celkový stav města, ať už ekonomický, tak i sociální a kulturní život v regionu. Abych vysvětlila dnešní situaci města, v následujících řádcích krátce nastíním jeho historii:

### 8.1 HISTORICKÝ VÝVOJ MĚSTA KLDNA

O Kladně je zaznamenána první zmínka již z počátku 14. století, kdy jej založil rod Kladenských z Kladna, poté jej v 16. století převzal rod Žďárských ze Žďáru. Tento rod Kladno povýšil na městečko, tudíž mohlo začít používat vlastní znak – modrý štít s polovinou stříbrné orlice a rysem v reálných barvách, který je dodnes symbolem města. Následně v roce 1701 jen na 5 let odkoupila kladenské panství Anna Marie Františka velkovévodkyně Toskánská, pak jej odprodala mnišskému řádu benediktinů z Břevnovského kláštera. Ti Kladno vedli až do poloviny 19. století a založili zde nejvýznamnější barokní stavby. (Pecinovský, 2016) Snažili se také o obnovu historických staveb a český barokní umělec Kilián Ignác Dientzenhofer se ujal přestavby pro příklad Kladenského zámku či kaple sv. Floriána (17. – 18. století). Nejznámější stavby tohoto umělce najdeme v Praze – Břevnovský klášter, Invalidovna v Karlíně či kostel sv. Jana Nepomuckého v Hradčanech. (Dientzenhofer, 2018)

Po benediktinském držení Kladno čekaly velké změny. Nález velkého ložiska uhlí u Vrapic (vesnice v okrese Kladno) na konci 18. století ze zemědělského městečka proměnil na jednu z nejzásadnějších těžebních oblastí v Československu, začal zde rozvoj hutnictví a těžby uhlí. Pro město to znamenalo především zvýšení životní energie, velké množství nových pracovních míst a nových občanů. Počet obyvatel města se během krátké chvíle několikrát znásobil. V rámci Čech kladenská těžba uhlí znamenala téměř třetinu celkové produkce. Množství tohoto neobnovitelného zdroje se ale postupně začalo ztenčovat, a tak bylo potřeba produkci uhlí přesunout – k západu jej bylo více, tedy blíže Kladnu. (Kuchyňka – Dobner, 2005)

Postupem času došlo k otevření dalších a dalších šachet – v severovýchodní a jižní části Kladna. V roce 1848 čtyři společníci v sestavě Václav Novotný, bratři Kleinovi a Vojtěch

Lanna změnili kladenské dějiny založením Kladenského kamenouhelného těžářstva, to dostalo povolení zřídit železářny. Zde se od 8.1.1855 započalo zpracovávání železné rudy z dolů v Nučicích – dostala název Vojtěšská huť (podle Vojtěcha Lanny) a byla první vysokou pecí na koks u nás. V roce 1889 byla založena v Kladně také Poldina huť. (Kuchyňka – Dobner, 2005)

Toto období Kladno velmi pozvedlo a v roce 1870 se dokonce dočkalo povýšení na město, o 19 let později bylo titulováno na královské horní město. (Pecinovský, 2016)

Následující časy byly ovlivněny mnichovskou dohodou, kterým se nevyhnulo ani Kladno. Němci chtěli vystavět pro německé dělníky kolem 270 bytů na okraji Kladna, zrealizovali asi 75. V plánu bylo také přestavět centrum, ale k tomu již nedošlo. (Hájek, 2007)

V průběhu okupace nacisty byly v roce 1941 ke Kladnu připojovány okolní obce – Kročehlavy, Dubí, Dřín, Rozdělov a Újezd. Toto sloučení přetrvalo do dnešní doby. Poté přibily ještě obce Vrapice a Švermov. (Pecinovský, 2016)

Dalším důležitým milníkem ve vývoji města byla nadvláda komunistů, která svou politiku zakládala na rozvoji těžkého průmyslu. Vytvářeli pětileté plány na řízení ekonomiky, jedním z nich bylo vytvoření společnosti SONP (Spojené ocelárny, národní podnik – později Poldi SONP) spojením hutí Vojtěšské a Poldiny. (Kuchyňka – Dobner, 2005)

Stále trval další nával lidí za obsazením nových pracovních míst. Kapacity pro bydlení byly již naplněny a zvýšila se potřeba o rozšiřování a vytváření nových sídlišť – především v Rozdělově a Kročehlavech. Rozšiřoval se také hutní areál – vytvořen byl nový závod na východě Kladna – Poldi II, ten byl dokončen oficiálně v roce 1989. (Kuchyňka – Dobner, 2005)

Následným pádem komunismu začal těžký průmysl procházet velikou krizí, výroba přestala být efektivní, postupně upadalo využití hutí, které vyvrcholilo zastavením těžby. Poslední důl v Kladně byl uzavřen v Libušíně dne 29.6.2002. (Kuchyňka – Dobner, 2005)

Tento pád zapříčinil především ztrátu zaměstnání pro vysoký počet lidí a bylo potřeba zakročit. Započalo se lákání na nové investice v Kladně, které později v práci představím. Nesporný podíl na zlepšení zaměstnanosti má jistě také Letiště Václava Havla či distribuční centrum Amazon v Dobrovízi.

## 8.2 UMÍSTĚNÍ V RÁMCI ČR A VŠEOBECNÉ INFORMACE

Město Kladno je třináctým největším městem v České republice a zároveň 9. největším městem ve Středočeském kraji. Nachází se 26 km severozápadně od hlavního města Prahy. Kvůli této poloze je zajištěno přímé spojení s Prahou, podrobněji představím později v zaměření na infrastrukturu.

**Obrázek č. 1: Mapa okresu Kladno**



Zdroj: *okres Kladno*. 2018: mapy.cz

Průměrná nadmořská výška je zde 400 m.n.m., kde nejvyšším bodem je les Propadník ve Smečně, který leží ve výšce 430 m.n.m. a nejnižším místem jsou Vrapice – 283 m.n.m. (Pecinovský, 2016). Jedná se tedy o velmi malé výškové rozdíly a dalo by se považovat za nízkou vysočinu s velmi vyrovnaným reliéfem.

### 8.2.1 Vnitřní administrativní členění a rozloha města

Město zaujímá oblast o rozloze 3 696,6 ha s hustotou osídlení 1 857 obyvatel na km<sup>2</sup> – údaj ke 31.12.2016, je tedy po Praze-východ druhým největším městem ve Středočeském kraji v počtu obyvatel a 13. v České republice. (Analytické podklady ČSÚ, 2017)

V současné době se obec Kladno skládá ze 6 částí, a to: Dubí, Kladno, Kročehlavy, Rozdělov, Švermov (viz historie města, vzniklo sloučením území obcí Hnidousy a Motyčín) a Vrapice. Dále je členěno na 7 katastrálních území: Dubí u Kladna, Kladno, Kročehlavy, Hnidousy, Motyčín, Rozdělov a Vrapice.

Co se týče velikosti katastrálních území, Kladno, které zaujímá 26,91% z celkové rozlohy města, je největší, zatímco na posledním místě je území Motyčín, které se rozkládá na 3,79% z celkové plochy. (Strategie, 2007)

Názorně napoví následující mapa katastrálního členění kladenského území:

### **Obrázek č.2: Mapa katastrálního členění města Kladna**



Zdroj: *Přehledová katastrální mapa Kladno*. 2018: [regiony.kurzy.cz](http://regiony.kurzy.cz)

Od 12. listopadu 2000 čili dnem voleb do krajských zastupitelstev Kladno stalo městem se zvláštním postavením, a to statutárním městem dle § 4, odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích ve znění pozdějších předpisů. (Pecinovský, 2017) Nyní za správu zodpovídá Zastupitelstvo města Kladna a Rada města Kladna. Vedení města zajišťuje Magistrát města Kladna, který je tvořen primátorem města Mgr. Milanem Volfem, jeho třemi náměstky, tajemníkem Magistrátu a ostatními zaměstnanci. (Organizační struktura Magistrátu, 2017)

Město Kladno je také součástí okresu Kladno. Od reformy veřejné správy z roku 2003 se okres Kladno dělí na dva samostatné správní obvody obcí s rozšířenou působností, na Slaný a Kladno, do kterých je rozděleno 100 obcí. Pověřený obecní úřad náleží čtyřem správním obvodům, a to na Kladno, Slaný, Velvary a Unhošť. Z těchto obcí má 8 statut města a 2 jsou městysem. Statutární město tedy přebírá zodpovědnost za výkon

samosprávy a přenesenou působnost pro 47 obcí, které spadají pod jeho správní obvod. Nadřízeným orgánem Kladna je Krajský úřad Středočeského kraje. Okres Kladno zabírá celkovou rozlohu 71 968,2 km<sup>2</sup>.

### 8.3 VYUŽITÍ ÚZEMÍ KLADNA

Vzhledem k velikosti svého správního území a nepříliš bohatým fondem přírodního prostředí je Kladno téměř na konci svých kapacit v extenzivním vývinu. Co se týče bývalých průmyslových ploch (brownfields), hlavně v areálech Poldi a Koněv nacházejících se v blízkosti hlavního centra, tam je potenciál k rozvoji značný. Vedení Kladna tento problém již řeší a navrhuje je využít pro budoucí rychlodráhu. (Územní plán Kladno, 2012) Té se budu věnovat v následujících kapitolách.

Extenzivní růst města je omezen hlavně lesnatým porostem, který obklopuje celé město a je třeba jej zachovat, naopak přizpůsobit pro pohodlné využívání rekreačními sportovci, kterých se objevuje vlivem pracovního života čím dál více. A to nejen obyvateli Kladna, ale i lidmi z okolních obcí. Město by se tak připravilo o velkou výhodu a lákadlo, kterými není schopno disponovat žádné velké město.

Pro nastínění využití kladenské půdy jsem připravila následující srovnání s největším městem Středočeského kraje – Příbramí a městem se srovnatelnou průmyslovou charakteristikou ve Středočeském kraji – Mladou Boleslaví, a využití ploch kraje jako celku:

**Tabulka č. 2: Využití plochy území Kladna**

	Kladno		Příbram		Mladá Boleslav		Středočeský kraj	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
<b>celková plocha</b>	3696,6	100,0%	3345,3	100,0%	2890,3	100,0%	1 092 850	100,0%
<b>zemědělská půda</b>	781,3	21,1%	1598,9	47,8%	1389,7	48,1%	659623,4	60,4%
<b>zastavěné plochy</b>	448,2	12,1%	216,1	6,5%	312,6	10,8%	21641,3	2,0%
<b>vodní plochy</b>	12,4	0,3%	37,4	1,1%	51,9	1,8%	20990,0	1,9%
<b>lesní půda</b>	1275,1	34,5%	618,3	18,5%	250,7	8,7%	299392,9	27,4%
<b>zelené louky</b>	29,9	0,8%	442,7	13,2%	204,3	7,1%	72234,3	6,6%
<b>zahrady</b>	207,3	5,6%	232,9	7,0%	181,8	6,3%	27255,2	2,5%
<b>orná půda</b>	493,8	13,4%	911,8	27,3%	997,3	34,5%	545826,3	49,9%
<b>ostatní plochy</b>	1179,7	31,9%	874,6	26,1%	885,6	30,6%	91202,8	8,3%

*Zdroj: Vlastní interpretace dat ČSÚ, 30. 6. 2017*



Z tabulky je jasné patrné, že Kladno vede v poměru zastoupení lesní půdy nad největším městem téměř dvojnásobně, Mladá Boleslav má více než čtyřikrát méně lesů než Kladno. Zvyšuje dokonce průměr celého Středočeského kraje, kde je zastoupení o 7 % nižší.

Orné a zemědělské půdy má naopak více než dvakrát méně než ostatní města, ta v celém Středočeském kraji činí většinu využití území, přes 60 % celkové plochy.

Z tabulky je také patrné, že v Kladně je téměř nulové množství trvale zatravněných ploch oproti Příbrami, která se pyšní 13 % zelených ploch. Pokud k nim připočteme ostatní plochy, které zahrnují mimo silnic, dálnic, sportovní areály, skládky, rekreační plochy apod., dostává se Kladno do podobných čísel jako srovnávaná města, téměř třetinového zastoupení těmito oblastmi. Oproti tomu Středočeský kraj jako celek disponuje pouhými 8 % těchto ploch. Největší podíl zastavěných a ostatních ploch má s přehledem hl. m. Praha, 47,5 %, což je téměř čtyřikrát více než ostatní kraje České republiky.

Závěrem nutno potvrdit, že Kladno opravdu disponuje velkým fondem pro příměstskou rekreaci svých i sousedních obyvatel.

## **8.4 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

### **8.4.1 Silniční doprava**

Jak již bylo zmíněno, Kladno má velmi dobré spojení s hlavním městem. Je zajištěno především rychlostní silnicí D7: Praha – Slaný – Chomutov (do 31.12.2015 platilo označení R7) a D6 (též do konce roku 2015 značena R6), která spojuje úseky Praha – Karlovy Vary – Cheb – Německo.

### **8.4.2 Železniční doprava**

Kladno s Prahou spojuje rovněž železniční trať č. 120 vedoucí z Rakovníka – Hlavní nádraží nebo Bubny – Vltavská. Kvůli zatím nedokončené rozsáhlé více než miliardové rekonstrukci Negrelliho viaduktu je tato trať zkrácena z původní konečné stanice Masarykovo nádraží. Předpokládané dokončení výstavby je plánováno na červenec 2020. (Praha, Rekonstrukce Negrelliho viaduktu, 2018)

Rekonstrukce viaduktu je započítán jednoho z nejrozsáhlejších a velmi dlouho připravovaných infrastrukturních projektů, který velmi ovlivní Kladno. Hlavním cílem je propojit Letiště Václava Havla s železnicí, modernizovat stávající jednokolejnou trať

mezi Kladnem a Prahou. Hlavní myšlenka vlády je zařazení se do seznamu měst, která mají hlavní letiště napojené na železnici. (SŽDC, 2018)

Tento projekt je rozdělen na dílčí etapy, které spočívají v modernizaci jednotlivých úseků trati. Počínaje úseku Výstaviště – Veleslavín, přes Ruzyň (stanice si zachovává původní název národního letiště) – Kladno, Bubny – Výstaviště, Kladno – Kladno Ostrovec. Tyto etapy by měly být dle plánu následovány dostavbou a modernizací Masarykova nádraží, technologickou nadstavbou na trati Praha – Kladno s hlavním cílem – připojením na Letiště a zakončením projektu bude novostavba trati Veleslavín – Letiště Václava Havla. (SŽDC, 2018)

Projekt je stále v procesu projekce a vyřizování stavebního povolení a souhlasů dotčených orgánů. Nejdříve by měla přijít na řadu modernizace trati od Kladna, předpokládaná doba zahájení prací je stanovena na rok 2020. Následovat by měla modernizace úseku z Veleslavína na letiště, předání dokončeného díla by mělo proběhnout v roce 2024. Nejposlednějším úsekem bude realizace modernizace na úseku z Veleslavína na Masarykovo nádraží, jelikož jsou v centru města složité inženýrské a přípravné práce. (euro, 2017) Odsouhlasena je pouze nová realizace dvou jednokolejných tunelů, které kvůli zjednodušení procesů stavebních řízení budou probíhat od Veleslavína do Dejvic, tam se nově objeví podpovrchová stanice. Tyto změny se budou muset nově promítnout do projektové dokumentace, do časového plánu a v neposlední řadě jsou vyčísleny změny celého díla na nárůst o 8 miliard korun, tedy 31 miliard. (iROZHLAS.cz, 2017)

Další bod zlepšení dopravních podmínek pro cestující využívající hromadnou dopravu nastal dne 26.8.2017, kdy se zrealizovaly plány Kladna a Hlavního města Prahy na přenesení veškerých spojů, jak soukromých či městských autobusových, tak vlakových, do systému Pražské integrované dopravy. Výsledkem je rozšíření PID o další pásmo na úroveň Kladenska včetně Slaného, systém způsobu placení jízdného se tudíž usadil a sjednotil s Prahou. Tento počín jistě ocenili lidé pravidelně dojíždějící do Prahy, jelikož se jízdné vyjde finančně výrazně lépe, jelikož již není omezeno přestupy, ale časově a jedna jízdenka platí na celém úseku. Naopak kladenská MHD mírně podražila.

Je nutno také zmínit fakt, že jak se dalo očekávat, tato integrace způsobila změny v přepravních nárocích. Mnoho lidí začalo nově využívat hromadnou dopravu a linky byly zpočátku přetížené. Bylo potřeba přidat další spoje, zaměstnat další řidiče. Způsobilo to přetížení komunikace ulice Pražská, kterou projížděly veškeré autobusy, musela se

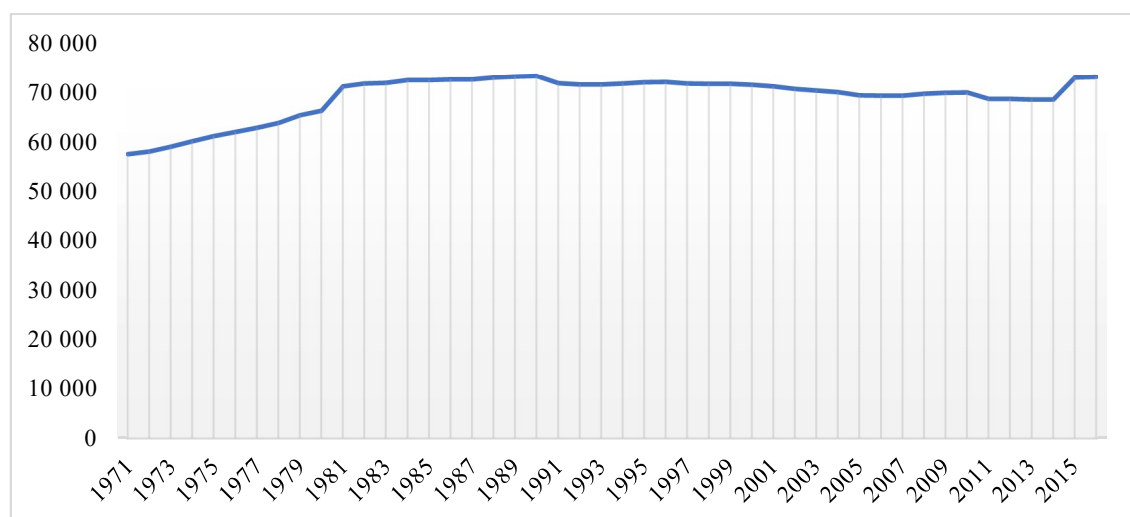
z části odklonit linka do ulice Arménská a vytvořit tak na přání občanů města další zastávky u Okrsku 1. V závěru je dojezdový čas autobusů na nádraží Veleslavín průměrně o 10-15 minut delší.

Dalším problémem dopravní situace v Kladně je nedostatek parkovacích ploch. Tímto problémem se v dnešní době vyznačuje téměř většina větších měst. Zde je problém zachování dimenzování parkovacích ploch na sídliště, která byla vystavěna do období sametové revoluce. Dále se tyto plochy nezvětšovaly. Kladno by potřebovalo zhruba 120 ha plochy, aby zajistilo parkovací místa pro všechny občany města, kteří vlastní motorové vozidlo, což představuje zhruba 3,3% plochy celé obce, tedy je plocha srovnatelná s plochou nejmenšího katastrálního území – Motyčínem.

## 8.5 OSÍDLENÍ MĚSTA

Jak jsem již dříve zmiňovala, skladba a počet obyvatel města kopíruje jeho historický vývoj, zvláště nález uhelného ložiska a následná extenze těžebního a hutního průmyslu. V roce 1843 Kladno vzpomíná na pouhých 1 395 obyvatel, následně ale docházelo k exponenciálnímu růstu. V roce 1900 již mělo 18 573 obyvatel a stále počet rapidně stoupal. V polovině 20. století mělo město již 49 507 obyvatel. Následný graf ukazuje vývoj počtu trvale bydlících lidí v Kladně od začátku 70. let minulého století.

**Graf č. 1: Vývoj počtu obyvatel Kladna v letech 1971-2016**



*Zdroj:* Vlastní interpretace dat ČSÚ ze dne 28.4.2018.

Na křivce kopírující počet obyvatel následujícího období až do roku 2016 můžeme sledovat rychlý nárůst do roku 1981, kdy se počet lidí vlivem stagnace výroby přestal na

10 let měnit. Od zastavení výroby zaznamenáváme pouze lineární pokles do roku 2014, kdy město opět narůstá téměř o 4 500 lidí, po dlouhé době s kladným migračním přírůstkem v počtu 92 lidí, další rok se ale o 224 propadá. Je to způsobeno hlavně přesunem obyvatel za lepšími pracovními podmínkami. Je třeba také zmínit, že záporné saldo měla v tomto období celá Česká republika, v roce 2013 emigrovalo dokonce 2 409 000 lidí.

### 8.5.1 Struktura obyvatelstva

V následující tabulce srovnávám složení obyvatelstva v Kladně srovnávám se stejnými srovnávacími prvky jako v případě využití půdy pro nastínění vývoje v čase od roku 2010.

**Tabulka č. 3: Srovnání struktury obyvatel Kladna v roce 2010 a 2017**

ukazatel	Kladno		Příbram		Mladá Boleslav		Středočeský kraj	
	2010	2017	2010	2017	2010	2017	2010	2017
počet obyvatel	70 665	68 660	34 068	32 897	43 939	44 056	1 279 345	1 338 982
Přirozený přírůstek	161	33	22	-21	43	66	1 910	2 053
Saldo migrace	566	161	-171	-140	-854	-209	12 449	10 072
Přistěhovalí	2 381	2 001	633	664	1 451	1 409	25 746	26 274
Vystěhovalí	1 815	1 840	804	804	2 305	1 618	13 297	16 202
Živě narození	864	771	363	339	455	450	14 531	14 748
Zemřelí	703	738	341	360	412	384	12 621	12 695
Podíl obyvatel ve věku 0-14	14,75%	15,66%	13,44%	14,45%	12,71%	14,34%	15,90%	17,29%
Podíl obyvatel ve věku 65 a více	15,89%	19,19%	15,68%	19,82%	14,66%	18,22%	15,25%	17,55%
Podíl nezaměstnaných osob	10,24%	6,77%	11,99%	7,28%	5,70%	2,72%	7,07%	4,19%
Průměrný věk (k 31. 12.)	40,8	42,2	41,5	43,2	40,8	42,2	40,3	41,0
Uchazeči o zaměstnání v evidenci ÚP	5,63%	4,54%	6,62%	4,93%	3,24%	1,98%	3,95%	2,85%
Uchazeči o zaměstnání v evidenci ÚP - absolventi	0,26%	0,10%	0,32%	0,19%	0,09%	0,04%	0,21%	0,10%
Uchazeči o zaměstnání v evidenci ÚP - nad 12 měs. (k 31. 12.)	2,09%	2,37%	2,40%	2,11%	0,80%	0,74%	1,32%	1,00%

Zdroj: Vlastní interpretace dat ČSÚ ze dne 29.4.2018.

Ve většině vyspělých zemí je společným problémem neustálé nepatrné stárnutí obyvatelstva, ve srovnání za posledních 8 let můžeme vidět průměrné stárnutí o necelé 2 roky ve všech zkoumaných veličinách. Tato skutečnost se projevuje ve světě již desítky let, po pádu komunistického režimu lidé změnili své priority, což počínaje prodloužením věku matky při porodu a konče bezdětnými lidmi či jen rodiči s jedním dítětem, ve většině v nemanželském soužití.

Co se týče věkové struktury obyvatelstva, největší zastoupení, má skupina lidí ve věku 15-64 let, kolem 65%, liší se ale zastoupení dětí a seniorů. V Kladně a v Příbrami srovnatelně, v Mladé Boleslavi výrazně nižší zastoupení dětí, celkově v čase se ale toto zastoupení neustále zvyšuje, což je pro ekonomiku pozitivní skutečnost. Jelikož nemá nadprůměrnou porodnost, nejspíše je to způsobeno migrací rodin s dětmi. Naopak lidí ekonomicky neaktivních, také postupem času a vlivem stárnutí zabírají čím dál větší část obyvatelstva, za posledních 8 let přibylo 3,3% seniorů.

Dalším ukazatelem ekonomické situace je index ekonomického zatížení, vyjadřuje poměr mezi ekonomicky neaktivním a aktivním obyvatelstvem, pro Kladno a rok 2017 činí 0,54 (ČSÚ, 2018). Z této hodnoty vyplývá, že ekonomicky neaktivní obyvatelstvo mírně převažuje to aktivní, tudíž mírně a postupnou tendencí zatěžuje ekonomiku, rozpočty a plátce daní, jelikož tyto daně pokrývají právě sociální podporu neaktivnímu obyvatelstvu, starobní důchody, přídavky na děti a podobně.

V rámci budoucího vývoje města se tento přibývajícím počet seniorů bude muset zohlednit, pokrýt jejich potřeby, ať už počet míst v domovech pro seniory či jiná centra pro trávení volného času, případně uspokojivě nadimenzovat zdravotnickou infrastrukturu.

Co se týče nezaměstnanosti, Kladno je daleko nad průměrem Středočeského kraje a ostatních srovnávaných měst, i když se tento podíl obyvatel od roku 2010 snížil. V porovnání s ostatními městy České republiky je procento nezaměstnaných přívětivější, může to být způsobeno také tím, že Kladenští často vyhledávají zaměstnání v Praze a dojíždějí.

#### **8.5.1.1 Sociální situace ve městě**

K 22. prosinci 2017 Magistrát města Kladna na základě novely zákona o hmotné nouzi rozhodl o zahrnutí celého území města Kladna do oblastí s platným opatřením obecné povahy. (veřejná vyhláška č.2, 2017). V konečném důsledku to znamená zahrnutí Kladna mezi sociálně vyloučené oblasti, jelikož se zde vyskytuje nadprůměrné množství

nežádoucích jevů. Další nově příchozí lidé nebo lidé se změnou bydliště ztratí nárok na sociální příspěvek. Primátor města Milan Volf tento zásadní krok hájí představou zamezení příchodu a pohybu sociálně nepřizpůsobivých skupin a šíření chudoby dále do města. Tento krok vyvolal ve městě značný rozruch, ale námitky byly dosud odmítány. (Blažková, 2017)

Magistrát chce tímto zabránit především zneužívání dávek v ubytovnách či v dalších službách, jelikož většina těchto služeb je využívána právě těmito skupinami, a tudíž hrazena z velké části penězi ze státního rozpočtu. (Analýza sociálně vyloučených lokalit ČR, 2018)

Takového lokality se v České republice vyskytují často, většinou se ale jedná o malé části měst, ne celá města. Tento krok může znamenat velmi rapidní pokles ceny nemovitostí, pronájmů a přesun obyvatel do sousedních měst.

## **8.6 EKONOMICKÁ SITUACE VE MĚSTĚ**

Ekonomika města byla vždy závislá na průmyslu, který zde do 90. let minulého století kvalitně fungoval. S postupným úpadkem hutí a těžby se také zhoršovala ekonomická situace města, po rozpadu Poldi hutí se postupně uzavíraly také doly, majitelé je rozprodali a město postihla krize.

Spolupráce s CzechInvestem a strategická poloha vůči hlavnímu městu ale Kladnu postupně pomohla s obnovou průmyslové tradice. Ta dnes ale není založena na velkoobjemové pásové výrobě, ale spíše na moderních technologiích a výrobcích vyvážených do zahraničí.

### **8.6.1 Skladba ekonomických subjektů města**

Od pádu průmyslové výroby se lineárně zvyšuje počet subjektů ekonomicky přispívajících městu. (Strategie udržitelného rozvoje, 2007).

V následující tabulce je patrné zastoupení jednotlivých oborů poměrově k celkovému počtu registrovaných podniků v sídlech jednotlivých měst, která v průběhu své práce zkoumám, potažmo Středočeský kraj.

**Tabulka č. 4: Struktura ekonomických podniků v Kladně k roku 2017**

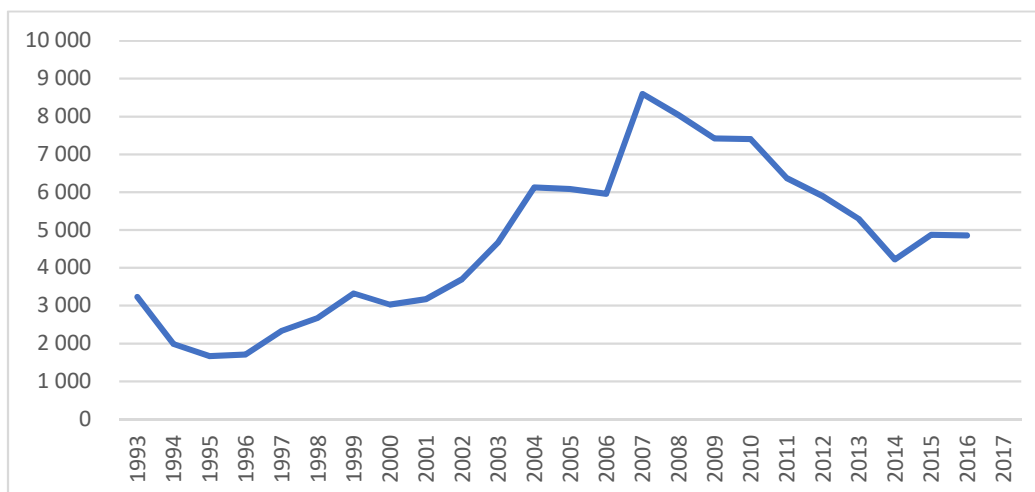
	Registrované podniky							
	Kladno		Příbram		Mladá Boleslav		Středočeský kraj	
	počet	podíl	počet	podíl	počet	podíl	počet	podíl
<b>Celkem</b>	15 265	100,00%	9 230	100,00%	9 422	100,00%	336 540	100,00%
Zemědělství, lesnictví, rybářství	240	1,57%	114	1,24%	169	1,79%	15 284	4,54%
Průmysl celkem	1 487	9,74%	998	10,81%	895	9,50%	40 043	11,90%
<b>Stavebnictví</b>	<b>1 631</b>	<b>10,68%</b>	<b>1 087</b>	<b>11,78%</b>	<b>870</b>	<b>9,23%</b>	<b>42 606</b>	<b>12,66%</b>
Velkoobchod a maloobchod; opravy a údržba motorových vozidel	4 013	26,29%	2 339	25,34%	2 528	26,83%	78 675	23,38%
Doprava a skladování	436	2,86%	173	1,87%	182	1,93%	10 729	3,19%
Ubytování, stravování a pohostinství	629	4,12%	416	4,51%	534	5,67%	15 628	4,64%
Informační a komunikační činnosti	420	2,75%	222	2,41%	208	2,21%	8 178	2,43%
Peněžnictví a pojištnictví	420	2,75%	211	2,29%	178	1,89%	6 150	1,83%
<b>Činnosti v oblasti nemovitostí</b>	<b>1 031</b>	<b>6,75%</b>	<b>581</b>	<b>6,29%</b>	<b>591</b>	<b>6,27%</b>	<b>14 866</b>	<b>4,42%</b>
Profesní, vědecké a technické činnosti	2 023	13,25%	1 303	14,12%	1 261	13,38%	40 903	12,15%
Administrativní a podpůrné činnosti	310	2,03%	256	2,77%	236	2,50%	6 622	1,97%
Veřejná správa a obrana	5	0,03%	16	0,17%	7	0,07%	2 590	0,77%
Vzdělávání	267	1,75%	138	1,50%	232	2,46%	5 712	1,70%
Zdravotní a sociální péče	304	1,99%	150	1,63%	151	1,60%	3 709	1,10%
Kultura, zábava	520	3,41%	269	2,91%	277	2,94%	8 641	2,57%
Ostatní činnosti	1 289	8,44%	817	8,85%	856	9,09%	28 462	8,46%

*Zdroj: Vlastní interpretace dat ČSÚ ze dne 31.12.2017.*

Největší zastoupení v Kladně mají firmy orientované na velkoobchod, maloobchod a motorová vozidla, dokonce více než ve Středočeském kraji. Co je ale pozoruhodné, toto procento je srovnatelné s Mladou Boleslaví, kde sídlí Škoda Auto, největší česká

automobilová společnost. Na druhém místě jsou profesní, technické a vědecké činnosti, ty si také drží převahu nad průměrem kraje. Stavební firmy následují. Tento podíl kopírují všechny zkoumané veličiny. Co se týče stavebnictví, zkoumaná města mají srovnatelné procento zastoupení takových firem a převyšují kraj jako celek, to odráží trend výstavby bytových domů v celé republice, který po sedmileté krizi od roku 2015 zase zažívá mírnou vzestupnou tendenci, viz následující graf.

**Graf č. 2: Vývoj bytové výstavby ve Středočeském kraji v letech 1993-2017**



*Zdroj:* Vlastní interpretace dat ČSÚ ze dne 11.4.2018.

Je zde patrný vývoj města z průmyslového zaměření na zvyšování služeb a obchodů jak v soukromém, tak i veřejném sektoru. Souvisí s tím i to, že Kladno je považováno za centrum okolního regionu.

Doprava a skladování má v Kladně oproti Příbrami a Mladé Boleslavi, které mají srovnatelné množství těchto firem, dvakrát větší zastoupení. Drží se ale pod průměrem kraje. Tento poměr souvisí především s dopravním spojením do Prahy, ČSAD a menšími soukromými dopravci a také přítomností skladovacích prostor a logistických společností v okolí Kladna.

Pro zkoumání podnikatelského základu pro ekonomiku měst je ale důležité zmínit velikostní strukturu podniků. Dnešní struktura sestává z největší části převážně z malých podniků do počtu 9 zaměstnanců nebo bez zaměstnanců, je to především díky jejich jednodušší adaptaci na změny v technologických postupech, inovacím apod. Díky následující tabulce můžeme vidět složení podniků a také slabost ekonomiky. Většina subjektů jsou fyzické osoby s živnostenským listem.



**Tabulka č. 5: Velikostní struktura podniků Kladna ve srovnání se Středočeským krajem a Hl. m. Prahou**

	podíl na celkovém počtu podniků [%]											
	právní formy				počtu zaměstnanců							
	fyzické osoby	z toho		právníkové osoby	z toho		bez zaměstnanců	se zaměstnanci	z toho počet zaměstnanců			
		živnostníci			obchodní společnosti				1–9	10–49	50–249	250 a více
<b>Česká republika</b>	<b>74,2</b>	<b>89,5</b>	<b>25,8</b>	<b>65,8</b>	<b>75,5</b>	<b>24,5</b>	<b>79,9</b>	<b>15,2</b>	<b>4,0</b>	<b>0,8</b>		
Hl. m. Praha	57,4	87,3	42,6	82,1	68,7	31,3	81,7	13,8	3,6	1,0		
<b>Středočeský</b>	<b>80,7</b>	<b>91,1</b>	<b>19,3</b>	<b>57,6</b>	<b>81,3</b>	<b>18,7</b>	<b>80,1</b>	<b>15,3</b>	<b>3,8</b>	<b>0,8</b>		
Benešov	83,6	90,5	16,4	46,3	82,9	17,1	79,7	15,6	4,4	0,3		
Beroun	79,9	91,6	20,1	54,3	81,2	18,8	79,6	16,0	3,4	1,0		
Kladno	78,7	90,9	21,3	61,3	79,1	20,9	80,5	14,7	4,0	0,8		
Kolín	82,2	90,9	17,8	54,1	81,0	19,0	79,8	15,4	4,1	0,8		
Kutná Hora	82,0	88,7	18,0	44,0	81,4	18,6	79,1	16,1	4,1	0,7		
Mělník	82,6	91,5	17,4	52,5	82,7	17,3	79,0	16,4	3,9	0,7		
Mladá Boleslav	81,4	90,8	18,6	54,0	80,1	19,9	77,0	16,6	5,2	1,2		
Nymburk	83,3	91,1	16,7	50,4	82,9	17,1	79,8	15,1	4,4	0,6		
Praha-východ	80,4	91,9	19,6	67,8	82,0	18,0	81,5	14,5	3,0	0,9		
Praha-západ	76,0	91,8	24,0	70,4	80,7	19,3	82,4	14,1	2,8	0,7		
Příbram	82,9	91,1	17,1	48,9	81,7	18,3	79,3	16,0	4,1	0,5		
Rakovník	80,5	88,9	19,5	43,2	80,8	19,2	79,4	17,0	3,0	0,6		

Zdroj: Vlastní interpretace dat ČSÚ ze dne 28.2.2018.

Tento podíl může být opět zapříčiněn blízkostí hlavního města, kde se drží větší subjekty a zaměstnávají mimo jiné lidé z Kladna. Ti pak v Kladně vyhledávají už jen obchody a služby, tudíž se zde užijí nejlépe.

V současné době je ekonomika v Česku na stabilní úrovni, analytici se shodli, že má dokonce nejstabilnější ekonomiku v EU. Očekává se ale lehké zpomalení růstu českého HDP. (ČTK, 2018). Jelikož byla ČR vždy exportně orientovaná, vše závisí na poptávce zboží v zahraničí, především v Německu.

Co se týče situace v českém stavebnictví, v letech 2007–2014 zažívalo velkou krizi, od té doby nejsou tržby stavebních společností vyrovnané, od roku 2016 mají ale vzestupnou tendenci. Od objemných staveb se z většiny upustilo a stavebnictví žije především z bytové výstavby. Jeho krize spočívá především v nedostatku pracovních sil, kvalitních a vystudovaných řemeslníků. V následující tabulce je patrné slabé zvýšení počtu

dokončených bytů od roku 2010, pokud v obci Kladno mluvíme o slabé stovce dokončených bytů, ve Středočeském kraji se za rok 2017 dostavělo téměř 5000, vidíme vyrovnaný poměr v bytových i rodinných domech.

**Tabulka č. 6: Srovnání počtu dokončených bytů v Kladně, Příbrami, Ml. Boleslavi vůči Středočeskému kraji v letech 2010 a 2017**

ukazatel	Kladno		Příbram		Mladá Boleslav		Středočeský kraj	
	2010	2017	2010	2017	2010	2017	2010	2017
Počet dokončených bytů celkem	95	101	39	24	15	109	6376	4 860
Počet dokončených bytů v RD	31	48	33	23	13	36	4463	4 038

*Zdroj:* Vlastní interpretace dat ČSÚ ze dne 28.2.2018.

Pro porovnání s hlavním městem Prahou je zde veliký rozdíl mezi dokončenými byty v bytových domech, které činily za rok 2017 přes 6000 bytů, a byty v rodinných domech, kterých se dokončilo téměř 570. I zde je vidět, že občanská zástavba v hlavním městě roste do výšky, případně se větší byty dělí na více menších jednotek. V Kladně tento počet mírně vzrostl oproti zbylým zkoumaným veličinám. Obecně lze říci, že bytová výstavba je na poklesu. (ČSÚ, 2018)

#### **8.6.1.1 Největší zaměstnavatelé se sídlem v Kladně**

Jak jsem výše zmínila, kladenská ekonomika těží především z malých a středních podniků, neznamená to ale, že by zde byla úplná absence podniků nad 1000 zaměstnanců.

Mezi největší zaměstnavatele sídlící v Kladně se řadí na první místo jeden z největších výrobních závodů LEGO Production, s.r.o. Tento výrobce dětských her a hraček zaměstnává od roku 1999 největší část Kladenských občanů, je zde zaměstnáno 2500-2999 lidí. (rejstřík firem, 2018)

Dalším největším zaměstnavatelem je Oblastní nemocnice Kladno, a.s., nem. Stř. kraje, kde probíhá ústavní zdravotní péče. Je zde zaměstnáno 1500-1999 lidí. (rejstřík firem, 2018)

Třetí největší zaměstnavatel je Zdravotnická záchranná služba Stř. kraje, kde předmětem jsou ostatní činnosti související se zdravotní péčí. Zaměstnává 1000-1499 lidí. (rejstřík firem, 2018)

Z této skladby největších zaměstnavatelů je možné usoudit, že největší potencionální investoři do bydlení jsou orientováni na výrobu a služby.

Navzdory velikosti města nikdy ale nebylo považováno za regionálně nejvýznamnějším ve Středočeském kraji. Může to být především z důvodů jeho blízké vzdálenosti Praze, které je na mnohem vyšší úrovni v osídlení a atraktivitě, výraznou změnou v negativním smyslu v počtu zaměstnání po pádu hutní výroby, způsobu spojení s Prahou, které inklinuje k propojování okolních obcí lépe s Prahou než s Kladnem. Stalo se tedy spíše spádovou oblastí pro hlavní město České republiky, které kompenzuje jeho hlavní nedostatky. (ÚP Kladno, odůvodnění, 2012)

## 9 VYMEZENÍ LOKALIT BROWNFIELDS V KLDNĚ

---

Na základě mapy oblastí oficiálně registrovaných za brownfields, která mi byla poskytnuta na formální žádost Stavebním úřadem města Kladna, konkrétně Odborem výpočetní techniky a informatiky, které mimo jiné spravuje mapy GIS, které jsem podložila pro přehlednost katastrální mapou, lze vyčíst oblasti považované za brownfields. V následujících kapitolách představím tuto problematiku na území Kladna v konkrétních hodnotách.

### 9.1 BROWNFIELDS V ORP KLDNO

V ORP Kladno se nachází jedna, za to velmi zásadní brownfield oblast, jež je vzhledem k historii po desetiletí označována pojmem **Průmyslová zóna – východ**, tedy areály bývalých hutí Poldi a Koněv. Zaujímá plochu 271 136,5 m<sup>2</sup> v 2,78 km dlouhém a průměrně 100 m širokém pruhu vedoucím v severovýchodní části města Kladna od autobusového nádraží v Kročehlavech po budovu Střední odborné školy a Středního odborného učiliště v Kladno-Dubská v městské části Dubí, která je přerušena pouze částí Pastuší, která je již osídlena provozovateli kovošrotu či distribučními firmami. Nachází se tedy v těsné blízkosti centra, což je ze strategického hlediska velmi atraktivní poloha.

Dle katastrální mapy zde uvedu hlavní parcely, na kterých se tato oblast rozkládá:

- v Kladně: 5918/57, 5918/6, 5918/504, 5918/49, 5918,164, 5918,165, 5918,235, 5918,196, 5918/197, 5918/76,
- Kročehlavech: 5918/220, 1952/22, 1952/23, 1952/44, 1952/3, 1952/5,
- V části Dubí pak: 1962/1, 1962/2, 1623/22, 1623/120, 1623/311, 1623/127.

Jedná se o zastavěné parcely bývalými budovami Poldi registrované převážně jako budovy pro výrobu a skladování, společné dvory a manipulační plochy a ve většině s vymezeným omezením vlastnického práva na zástavní právo smluvní a zákaz zcizení.

Míra původního využití lokality bývalé Poldi není známá, k roku 2010 se odhadovala na pouhých 10 % plochy této zóny (dodnes fungují jako jedny z mála například Strojírny Poldi) a je postupně nahrazována jinými provozy.

Dle katastru nemovitostí lze vyčíst současné vlastníky těchto parcel, kterých je vysoké množství, vlastnictví je v současné době velmi rozmělněné. Jedná se především o výrobce zboží (VP trend – plast s.r.o., RP Real, s.r.o., BEZNOSKA, s.r.o., TERMOSONDY

Kladno, spol. s r.o., Czechtools Property s.r.o., KOVOŠROT GROUP CZ s.r.o.), logistické společnosti (Z-Group a.s. vlastní většinu zóny na kladenské půdě), některé pozemky se staly cílem investorů, které se zabývají správou a pronájmem nemovitostí (KALAHARI a.s., OZ stavby s.r.o.). (cuzk.cz, 2018)

Některé budovy již vlivem ztráty využití přišly o své číslo popisné i evidenční, jsou to původní haly pro výrobu a skladování z bývalých strojíren, které se dosud nedočkaly svého investora a současný majitel nejeví o daný pozemek zájem. (Např. pozemek s parc. č. 5918/164,5 na ploše 384 a 255 m<sup>2</sup>). (cuzk.cz, 2018)

Dle seznamu nových vlastníků parcel a jejich reálného stavu by bylo možné některé parcely vyřadit z mapy brownfields, jelikož současní majitelé investují do rekonstrukcí a obnově využití těchto budov. Současný stav budov ale není znám, jelikož nejsou veřejnosti přístupné.

### **9.1.1 Ekologický stav průmyslové zóny Kladno – východ**

Na základě Analýzy rizik staré ekologické zátěže v průmyslové zóně Kladno – východ, která byla zpracována v období 2012 – 2013 za podpory Operačního programu Životní prostředí město dospělo k znepokojivým výsledkům a areál Koněv byl označen jako areál ve všeobecně nejhorším stavu na kladenském území. Celkové náklady na tuto analýzu činily 51 087 827 Kč. (Binhacová, 2014)

Když po roce 2002 skončil těžební průmysl, hladina podzemních vod ve vyrubaných prostorách začala nekontrolovaně stoupat. Analýzou byla zjištěna vysoká kontaminace zemín v této oblasti. Bylo potřeba urychleně zahájit sanování, které je odhadováno na 1,5 miliardy korun a dokončeno by mělo být v roce 2020. Sanace zahrnují především čerpání kontaminované zeminy zároveň s demolicí stávajících objektů, které jsou v havarijním stavu. Demoliční práce jsou odhadovány na 60 milionů korun.

### **9.1.2 Budoucnost průmyslové zóny Kladno – východ**

Budoucnost průmyslové zóny začíná být slibná ve smyslu navrácení života do této zapomenuté oblasti. Zkrachovalou huť Poldi k polovině dubna 2018 odkoupila společnost Compagnia del mediterraneo Steel s nejvyšší nabídkou 261 milionů korun, od vyhlášení výhry běží splatnost 30 dní. Pro původní zaměstnance Poldi, kterých bylo 150, to znamenalo hromadnou ztrátu zaměstnání. Zkrachovalá Poldi byla dlouhodobě ve finančním problému a nedokázala vyplácet mzdy včas, poslední jim nevyplatila vůbec.

Tato firma slibuje obnovu produkce oceli, zatím je další nakládání s příslušnými parcelami pouze interní záležitostí nového majitele, jeho rozhodování bude záviset na dalším vývoji trhu. To by mohlo znamenat nové pracovní příležitosti a nové využití těchto areálů. (kladensky.denik, 2018)

Dále probíhá odstraňování ekologické zátěže v areálu Koněv, sanace zahrnují také bourání zchátralých budov, provádí je Sdružení ALFA SYSTEM, VHS, H-REKULTIVACE, REGIOS a.s., A.S.A. TS Prostějov – Sanace Kladno – Dubí. (Frček, 2014)

Nový regulační plán po dokončení umožní stavět nové nemovitosti v této oblasti. (Regulační plán Kladno, 2017). Tento výhodně položený areál začíná být taky čím dál více zajímavý pro developerské společnosti. Odstrašující pro ně může být ale ekologická situace a také velké množství vlastníků, což může velmi ztížit stavební řízení.

V minulých letech bylo v Kladně více brownfield oblastí, nová vláda posledních let ale tento nedostatek začala rychle řešit a některé objekty se dočkaly rekultivací velmi prospěšných Kladnu, a tak byly z tohoto seznamu vyřazeny.

## **10 USKUTEČNĚNÉ PROJEKTY V POSLEDNÍM DESETILETÍ**

---

### **10.1 LEZECKÁ STĚNA V AREÁLU POLDI-VÝCHOD**

Část areálu průmyslové zóny Kladno – východ se již dočkala své rekultivace v roce 2012, kdy byl zrealizován projekt s názvem „OUTDOORCENTRUM Kladno“ připravovaný od roku 2008 na Lezeckou stěnu Kladno.

Její realizace proběhla za pomoci podpory Regionálního operačního programu pro Střední Čechy mezi začátkem roku 2012 a dokončena byla roku 2013 v objektu bývalé zkušebny turbín v průmyslové zóně Kladno – Koněv. (Stěna Kladno, 2018)

Lezecká stěna byla vynikajícím nápadem, jak využít specifické rozměry těchto průmyslových objektů. Vznikla tak plocha 1 000 m<sup>2</sup> ocelové konstrukce opláštěné překližkou pokrytou lezeckými chyty za 12,5 milionu korun, kde si může každý vybrat z 150 cest různých druhů obtížností. Jedná se o jednu z nejvyšších stěn v Čechách, dosahuje do výšky 18 metrů, jejíž součástí je i boulder a campus na doplňkové aktivity týkající se lezení.

Pořádají se zde mimo jiné i školní programy, kurzy lezení pro děti i dospělé. Díky své blízkosti centru denně zde zavítá stovky návštěvníků, což je značný příspěvek do rekultivace infrastruktury v této oblasti.

## **10.2 KASÁRNA V ROZDĚLOVĚ**

V roce 2014 došlo k ukončení realizace revitalizace opuštěných bývalých kasáren v Rozdělově – západní části Kladna, jednalo se tedy o vojenský brownfield. Cílem projektu byla změna využití tohoto objektu na prostory určené ke vzdělávání studentů fakulty biomedicínského inženýrství v ČVUT v Praze.

Projekt ČVUT v celkových nákladech 64 825 593,81 Kč, způsobilých nákladech pak 42 683 971,37 Kč byl spolufinancován z fondů Evropské unie částí 85 %, městem pak 15 % celkové hodnoty. (Binhacová, 2014). Vznikly tak namísto bývalých cel nové moderní posluchárny a sály k praktickému vyučování především bakalářských ročníků, dvě nové posluchárny byly k objektu přistavěny na náklady města. Kapacita poslucháren je až 300 studentů.

Realizace přispěla především zlepšením podmínek a kvality vysokoškolského vzdělávání, což zvýšilo také poptávku po vyučovaných oborech BFMI ČVUT v Praze, která je rok od roku vyšší.

## **10.3 UCEEB V BUŠTĚHRADĚ**

V rámci rozsáhlých sanačních prací na bývalých průmyslových areálech Kladna první uvolnění pro účely výstavby dostalo ČVUT za pomoci dotace z operačního programu Výzkum a vývoj pro inovace. V místech původní válcovny SONP Dříň tak v rozmezí let 2012 – 2014 vyrostla energeticky efektivní dřevostavba za 288 milionů korun, ve kterých se provádí vědecká činnost primárně šetrná k životnímu prostředí.

Architektonickou koncepci budovy Univerzitního centra energeticky efektivních budov ČVUT navrhl prof. Tomáš Šenberger. Hlavním účelem bylo respektovat zásady udržitelné výstavby a co nejvíce šetřit zemědělsky využitelnou půdu. Zhotovitelem této výstavby byla společnost Metrostav, a.s.

Zastavěná plocha budovy je 3 960 m<sup>2</sup> a je rozdělena do několika částí s různým účelem. Na východní straně se nachází veřejnosti přístupný vstup a parkovací plochou. Západní plocha je určena pro testování a je ohraničena plotem, tady je zajišťováno zásobování a

vjezdy do testovací haly. V objektu se nachází velké množství specializovaných laboratoří, testovacích prostor a místnost pro výuku, kde se zkoumá především dynamika jevů při vytápění a chlazení budov, snaží se o rozvoj inteligentních měst.

Budova je vytápěna pomocí fotovoltaických článků, které se nachází na střešních světlicích, dále je zařízena tak, aby byla schopna využívat energii vyprodukovanou některými experimenty. Je navržena na splnění požadavků na téměř nulovou spotřebou neobnovitelných zdrojů energie, řadí se tedy mezi pasivní domy.

UCEEB momentálně vytváří další projekty za účelem přenesení výsledků výzkumu do praxe, z níž některé jsou plánovány na území Kladna, viz další kapitoly. (UCEEB, 2015)

## 11 PROBÍHAJÍCÍ PROJEKTY

---

Na území Kladna není v současnosti realizována žádná výstavba či rekultivace brownfields oblasti kromě již zmíněných probíhajících sanací v areálu bývalé Poldí – Dubí, které trvají od roku 2014, trvání odtěžování staré ekologické zátěže je odhadováno do roku 2020.

Probíhají pouze zpracování územních studií ve správním obvodu (poslední platná je z roku 2007) v předpokládané hodnotě 1 196 690 Kč a ve vesnicích přiléhajících městu: Bratronice a Družec v hodnotě 254 500 Kč a obci Unhošť v hodnotě 743 871 Kč, na jejichž základě se budou zhotovovat plánovací a regulační dokumentace. Zpracovává se také plán na zlepšení mobility města Kladna v hodnotě 5 653 725 Kč, dokončen dle smlouvy by měl být na konci roku 2018. Dále se město soustředí především na zlepšování kvality prostředí města vybudováním podzemních kontejnerů, rozvoj vzdělávání či IT bezpečnost, vše je ale v projektové fázi. (Kraus, 2018)

Také se v současnosti město soustředí na rekonstrukce veřejných prostranství města a zkvalitnění městských parků tak, aby byly zpřístupněné všem generacím žijícím v Kladně. Je evidentní, že brownfieldy na svou příležitost stále čekají.



## **12 PLÁNOVANÉ PROJEKTY**

---

### **12.1 ROZVOJ DISTRIBUČNÍCH SÍTÍ V AREÁLU POLDI**

Kladno se v momentální době snaží o navázání areálu Poldi na distribuční síť zbylé části města. Do roku 2021 je plánována realizace údržbových prací na páteřních rozvodnách, které musí kopírovat vznikající dodatečné požadavky ze stran nových vlastníků. Dimenzování v současné podobě je dostačující s rezervou na nové odběratele.

V několika etapách rozdělených mezi roky 2016 – 2021 jsou naplánovány nové přípojky nových zákazníků, rozšíření zasíťování do oblasti Dříně a rekonstrukce vývodů a polí.

### **12.2 VĚDECKOTECHNICKÝ PARK BUŠTĚHRAD**

Již výše zmíněné Univerzitní centrum UCEEB ČVUT plánuje rozšíření areálu úspěšné pasivní budovy. Ve spolupráci se společností Trigema na rok 2019 plánuje na ploše téměř 18 000 m<sup>2</sup> v sousedství budovy UCEEB zrealizovat Vědeckotechnický park. V plánovaném projektu se počítá se dvěma čtyřpodlažními budovami, které budou obsahovat výzkumné prostory a laboratoře spolu s kanceláři a zázemím pro pracovníky. V parku v předpokládaných nákladech přes 800 milionů najde práci více než 350 pracovníků v každé z obou budov na pronajímatelné ploše 6 250 m<sup>2</sup> v každém objektu..

První etapa bude z poloviny hrazena z Evropského fondu pro regionální rozvoj Operačním programem Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost.

V tiskové zprávě společnosti Trigema, která již má v portfoliu vědeckotechnické areály v Roztokách, z roku 2016 se uvádí plánovaný přesun nájemníků do objektů na rok 2019. (Trigema, 2016)

Buštěhrad svou strategickou polohou láká čím dál více investorů. Je vzdálený blízko jak do Kladna, tak do Prahy, díky napojení na hlavní silnici vedoucí na obě strany má blízko také na Letiště Václava Havla.

## 13 BROWNFIELDS V OKRESE KLADNO

---

### 13.1 AREÁL BÝVALÉHO DOLU V LIBUŠÍNĚ

Ačkoliv Strategický plán města Libušín z roku 2011 prohlašuje, že tato obec nevlastní žádné brownfield oblasti, v GIS dokumentech SÚ Kladno, které byly aktualizovány kolem roku 2015, je značně rozlehlým brownfieldem označen areál bývalých dolů na těžbu černého uhlí v Libušíně, který zaujímá plochu 797 812 m<sup>2</sup> a dělí se na tři části:

První přiléhá ulici Důl Libušín ze obou stran, ze třetí raně středověkým Hradištěm Libušín, celý komplex ohraničuje lesnatý porost. Druhá část srovnatelné rozlohy označená v katastrální mapě jako Velké bory je v těsné blízkosti a je vymezená lesnatým porostem ze všech stran. Třetí je v jihozápadní části Libušína v bývalém areálu dolu Max.

Dle Strategického plánu Libušína jsou tyto oblasti považovány za kulturní a přírodní památky, po uzavření posledního kladenského dolu Schoeller v roce 2002 ale započaly plány na obnovu území poškozeného těžbou. V první fázi v roce 2006 byly zbourány třídírný a dopravní prostředky, pak byla zdemolována kotelna. Na konci roku 2010 pokračovaly masové demolice postupně všech objektů, z nichž jen těžní věž a těžní budova jámy Nejedlý I. v dole Schoeller zůstanou zachovány jako kulturní památka. (Strategický plán města Libušín, 2011)

V současné době se na těchto plochách nachází pouze srovnaná půda a lokality jsou tak připravené k dalšímu využití. Dle Územního a strategického plánu jsou tyto plochy předurčeny jako plochy pro skladování a výrobu a plochy smíšené nezastavěného území. Třetí část je z poloviny určena k bytové zástavbě. (Územní plán Libušína, 2009) Po náročných sanacích půdy tyto lokality ještě dlouho nebudou vhodné pro zemědělskou činnost, proto se nabízí toto využití.

Bývalá průmyslová zóna se již stává příměstskou částí Kladna a začíná tak navazovat svojí infrastrukturou, mění svůj průmyslový vzhled na obytnou zónu. Město tak hledá potencionální investory do pozemků, které budou respektovat regulační plán města a zachovají tak jeho typickou tvář.

## **13.2 ZEMĚDĚLSKÝ BROWNFIELD VE PCHERÁCH**

Bývalý zemědělský areál, který se nachází v jihovýchodní části obce Pchery – Theodor, zaujímá svou rozlohou plochu 42 045 m<sup>2</sup>. Opuštěný areál dle katastru z velké části náleží soukromému majiteli, který o danou oblast nejeví zájem, východní cíp sousední parcely vlastní římskokatolická farnost Smečno.

Jedná se o areál z velké části s travnatým porostem a několika chátrajícími budovami vystavěnými pro účely zemědělské činnosti, která zde již roky neprobíhá. V územním plánu z roku 2018 je tato oblast již určena jako plocha určená k bydlení venkovského charakteru a zároveň určena k dalšímu prozkoumání a zhotovení územní (urbanistické) studie do následujících 4 let. (Změna č. 1 ÚP, 2017)

Závěrem lze říci, že daná lokalita je v řešení, nyní je plánována přestavba a napojení na stávající silnici III. třídy, jelikož zajištění co nejpohodlnější dostupnosti je jedním z nejdůležitějších kroků k dalšímu rozvoji dané lokality.

## **13.3 ZEMĚDĚLSKÝ BROWNFIELD V TŘEBICHOVICÍCH**

V části Saky, která spadá pod správní obvod obce Třebichovice severně od města Kladna, také nalezneme zemědělský brownfield. Svou rozlohou není nijak výrazný, zaujímá prostor 13 532 m<sup>2</sup> a sestává ze tří objektů původně využívaných k zemědělským účelům s přílehlými ornými půdami určenými k provozu zemědělské činnosti.

O tento malý prostor se dělí soukromý majitel a realitní společnost, může to být tedy překážka v plánování dalšího nakládání s tímto pozemkem.

Dalším ještě méně výrazným brownfieldem v obci Třebichovice se dá považovat objekt na parcele 297/2. Vlastník, kterým je fyzická osoba, nejspíš nevykazuje zájem o vlastní pozemek. Jedná se o z velké části zchátralou halu o rozměrech 85 x 27 m na pozemku o rozloze 4 773 m<sup>2</sup> v přímé blízkosti železniční trati, která je již roky zaniklá a využívá se pouze k velmi občasnému napojení na sklad hmotných rezerv. Dle územního plánu tato část přiléhá účelu skladování, které zde v provozních letech této budovy také probíhalo. (ÚP Třebichovice, 2017)

## **13.4 HNIDOUSY**

V severní části Kladna, katastrálním území Hnidousy lze nalézt další velmi urbanisticky výrazný brownfield, který zaujímá plochu bývalého dolu Ronna rozpínajícím se na

332 683 m<sup>2</sup>. Po ukončení těžební činnosti v roce 1997 zde započaly demoliční práce a uzdravování půdy po následcích dolování. V současné době se na místě nachází ve větší části travnatý porost označený dle katastru jako orná půda a srovnaná prozatím neúrodná půda, která nevykazuje známky větší kontaminace či ekologického nebezpečí.

Dle územního plánu města Kladna z roku 2015 lze vyčíst tyto plochy z většiny určené pro zemědělskou činnost, zahluzené místo po dolu je prozatím označeno plochou smíšenou nezastavěného území. (ÚP města Kladna, 2015)

Tato oblast je stejně jako zbylé průmyslové areály roztržena mezi vlastníky jak soukromých osob, tak i malých podniků, jako jsou recyklační střediska nebo firmy na zajištění ostražky.

Tento areál není nijak atraktivní kvůli podceněné infrastruktuře, 5 km je vzdálená rychlostní silnice D7, která napojuje obec na nájezd z jižní strany Slaného. Dalším faktorem, proč si dané lokality příliš investorů nevšimá, je chybějící regulační plán a vysoký počet vlastníků.

### **13.5 STEHELČEVES**

Další lokalita v okrese Kladno se nachází severně od Buštěhradu, tedy nedaleko UCEEBu. Zaujímá prostor o ploše 316 732 m<sup>2</sup> z největší části na území Stehelčevsi, zasahuje také do k.ú. Vrapice a Buštěhrad. Dle katastru nemovitostí náleží pouze jednomu majiteli, a to společnosti Real ECO Technik, která se zabývá likvidací nebezpečného odpadu. Parcely vymezující plochu brownfields jsou v katastru evidovány jako plocha specifická, jedná se o bývalou největší haldu ve Středočeském kraji, skládku bývalého podniku SONP Kladno.

V roce 2005 byl vypsán záměr na odstranění staré ekologické zátěže, závěrem zjišťovacího řízení bylo odtěžování původních 27 milionů tun odpadního materiálu po těžbě, které by probíhalo od roku 2006 do roku 2024. Jelikož vedení Buštěhradu a Stehelčevsi tento závěr zpochybnilo a požadovalo dodat posouzení na životní prostředí EIA, které bylo z důvodu nedodání dokumentace vlivů záměru oznamovatelem v prosinci 2017 ukončeno. (EIA, 2018) Návrh v územním plánu z roku 2009 zněl založit lesnatý porost a založit tak biokoridor probíhající po celé původní ploše.

Dle aktualizace územního plánu obce Stehelčevy platné k 1.1.2017 je tato lokalita středem zájmu a spřádají se plány na využití tohoto brownfieldu. (Zpráva o uplatňování územního plánu, 2017)

### **13.6 BUŠTĚHRAD**

Posledním areálem vedeným na stavebním úřadě v Kladně oficiálně jako brownfield je oblast o rozloze 20 140 m<sup>2</sup> zacházejícím se na jižním konci Buštěhradu nedaleko hranice s Lidicemi u hlavní silniční spojky na dálnici D7, kterou denně proudí linky hromadné dopravy spolu s automobily mířícími z Buštěhradu do Prahy. Původním účelem tohoto areálu byla zemědělská činnost a dosud zde bez využití stojí pět budov dříve využívaných jako sklady pro zemědělské produkty.

Z katastru nemovitostí lze vyčíst jednoho soukromého vlastníka, fyzickou osobu. Územní plán z roku 2017 původní využití jako průmyslovou výrobu a sklady změnil na plochy smíšené obytné. (zadání ÚP Buštěhrad, 2017) Tento areál dosud hledá nové využití.

Jelikož je územní plán města Buštěhrad momentálně ve fázi zhotovování a je dostupné pouze zadání, není dosud jasně vymezená urbanistická koncepce pro novostavby v územích s novým návrhem využití. Součástí zadání je také řešení napojení nově vzniklých ploch pro bydlení na stávající rozvodné sítě a také návrh na zlepšení dopravní obsluhy.

## 14 SHRNUTÍ SOUČASNÝCH BROWNFIELDS LOKALIT

### V OKRESE KLADNO

K větší přehlednosti současné problematiky v reálných údajích jistě pomůže shrnující tabulku z předchozí kapitoly:

**Tabulka č.7: Shrnutí brownfields lokalit v okrese Kladno k roku 2017**

UMÍSTĚNÍ	VÝMĚRA	VLASTNICTVÍ	ÚČEL DLE ÚP	PLATNOST ÚP	PLÁN
Kladno	27,1ha	roztříštěné	výroba a služby	2015	sanace, výstavba budov pro bydlení
Libušín	79,8ha	město	výroba, skladování a bytová zástavba	2009	bytová zástavba
Pchery	4,2ha	fyzická osoba	bydlení venkovského charakteru	2018	zhotovení studie
Saky (Třebichovice)	1,35ha	roztříštěné	zemědělská výroba	2017	není
Třebichovice	0,71ha	fyzická osoba	skladovací plocha	2017	není
Hnidousy	33,2ha	roztříštěné	smíšená nezastavěného území	2015	zhotovení studie
Stehelčevy	32,03ha	právnícká osoba	Specifická plocha, rekultivace skládky	2017	není
Buštěhrad	2,14ha	fyzická osoba	Plochy smíšené obytné	2017	není

Zdroj: Vlastní shrnutí kapitoly 11

Z tabulky lze vyhodnotit fakt, že problematika brownfields není vedení Kladna zcela lhostejná a ve většině případů se řeší způsob, jak s nimi naložit, ať už aktivně snížením ekologického zatížení či změnou územních plánů a hledání tak potenciálních nových investorů. Většina těchto plánů inklinuje ke změně původního využití ploch na výstavbu domů pro bydlení, skladování, ubývá tedy průmyslových a zemědělských areálů na úkor bytové výstavby.

## 15 NÁVRH NA REVITALIZACI VYBRANÉHO BROWNFIELDU

---

Jak již bylo řečeno, současný trend výstavby domů pro bydlení vede vzhůru, proto v následující kapitole nastíním hrubé náklady na revitalizaci posledního zmíněného zemědělského brownfieldu v Buštěhradě pro potenciálního investora ve dvou vybraných variantách. Jelikož je v návrhu územního plánu zadaném v květnu loňského roku změněno původní využití průmyslových skladů na plochy smíšené obytné, je třeba to respektovat při návrhu revitalizace.

### **Vstupní předpoklady propočtu:**

Jelikož tato plocha nejeví žádné známky ekologické náročnosti, revitalizace bude zahrnovat pouze zasíťování, napojení na infrastrukturu a bourací práce stávajících objektů. Protože dle zadání ÚP bude příjezdová silnice a řešení napojení na síť v režii města, návrh na rekultivaci z těchto zmíněných bude obsahovat pouze bourací práce na pozemku. Ve stávající silnici 00714 jsou uvažovány všechny potřebné řady, na které se budou napojovat přípojky navržených objektů.

Na základě volně dostupných satelitních map lze vyčíst stávající objekty pro předpoklad objemu bouracích prací. Budovy s parcelními čísly 224, 228 a 1822/5 o rozměrech dle katastrální mapy předpokládám zděné z pálených cihel, přízemní o výšce 3,5 m, 15% podílu vnitřního zdiva. Položka bourání stávajících objektů zahrne také vrátnici. Dále dojde k demontáži siláže na objektu, z nichž dřevěná část lze použít na zpevnění ploch při zařízení staveniště. Bude demontováno i stávající oplocení. Veškeré ceny bouracích prací jsou převzaty z programu pro rozpočtování KROS. Dalším výchozím bodem je předpoklad rovinatého terénu, propočet bude obsahovat základní výkopové práce.

Cena za pozemek je uvažována průměrná k roku 2018 pro parcely smíšeného obytného charakteru na základě vyhodnocení aktuálních inzerátů na komerčních internetových stránkách v lokalitě Buštěhrad.

Veškeré další ceny, které se v kapitole objeví, budou vycházet z cenového ukazatele ve stavebnictví aktuálního pro rok 2018. (CU, 2018). Obestavěný prostor budov je počítán jako součet objemů pro základy, spodní stavbu, vrchní stavbu a střechu.

## 15.1 VARIANTA 1: KOMPLEX BYTOVÝCH DOMŮ

V následující variantě uvažuji využití plochy výstavbou tří čtyřpodlažních monolitických bytových domů o půdorysné ploše 25 x 40 m, které budou rozmístěny to trojúhelníka tak, aby každému domu byl poskytnut výhled na přiléhající pole, viz schéma, které je přílohou č. 4. Každému z bytových domů bude náležet suterén s garážovými stáními, který poskytne při úvaze rozměrů stání 2,5x5m a komunikace šířky 6m celých 36 parkovacích míst. Každý z domů bude mít zajištěn přístup z příjezdové komunikace, jež je součástí propočtu. Každá z komunikací bude napojena na stávající silnici 00714.

Výška patra nadzemní části: 3,2 m, výška suterénu: 4,0 m.

Dle Jednotné klasifikace stavebních objektů lze vyjít ze zařazení **803 – Budovy pro bydlení**, specifičtěji pak **803.2 – Domy byt. typové s celost. neunifik. konstr. soustavami**, konstrukčně materiálová charakteristika: **3 – svislá nosná konstrukce monolitická betonová plošná**. Trubní vedení je naceněno průměrnou jednotkovou cenou v DN 300.

**Tabulka č.8: Základní rozpočtové náklady na výstavbu bytového komplexu**

položka	MJ	Celkem MJ	Cena/MJ	Celkem Kč
Bourání stávajících objektů na pozemku	m3	8 459	217 Kč	1 835 560 Kč
Demontáž siláže	m3	408	204 Kč	83 396 Kč
Demontáž stávajícího oplocení	m	625	35 Kč	21 688 Kč
Bytové domy (obest. prostor)	m3	50 400	5 410 Kč	272 664 000 Kč
příjezdová komunikace (š. 6m)	m <sup>2</sup>	840	2 635 Kč	2 213 400 Kč
přípojka kanalizace k domům	m	140	5 535 Kč	774 900 Kč
přípojka kanalizace na řad	m	4,5	5 535 Kč	24 908 Kč
přípojka vodovodu k domům	m	140	4 685 Kč	655 900 Kč
přípojka vodovodu na řad	m	4,0	4 685 Kč	18 740 Kč
přípojka dešťové kanalizace k domům	m	140	4 450 Kč	623 000 Kč
přípojka dešťové kanalizace na řad	m	3,5	4 450 Kč	15 575 Kč
kabelové rozvody a osvětlení	m	1 000	2 850 Kč	2 850 000 Kč
sadové úpravy	m <sup>2</sup>	16 301	320 Kč	5 216 320 Kč
<b>CELKEM ZRN</b>				<b>286 997 386 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování



Náklady na projektové a průzkumné práce vycházejí z III. honorářové zóny – bytové domy bez zvláštních nároků, standardně vybavené, 4.45% - 5.23 % ze základních rozpočtových nákladů. (výpočet honoráře inženýra, 2018)

**Tabulka č.9: Hrubý propočet na výstavbu bytového komplexu**

REKAPITULACE PROPOČTU			DPH [%]		cena včetně DPH
1	Stavební objekty	<b>286 997 386 Kč</b>	15	43 049 608 Kč	330 046 994 Kč
2	provozní soubory	<b>0 Kč</b>		0 Kč	0 Kč
3	projektové a průzkumné práce	<b>13 890 673 Kč</b>	21	2 917 041 Kč	16 807 715 Kč
4	Stroje, zařízení, inventář	<b>0 Kč</b>		0 Kč	0 Kč
5	Umělecká díla	<b>0 Kč</b>		0 Kč	0 Kč
6	VRN 2 %	<b>5 739 948 Kč</b>	15	860 992 Kč	6 600 940 Kč
7	Ostatní náklady	<b>8 609 922 Kč</b>	21	1 808 084 Kč	10 418 005 Kč
	<i>DOSS, geodetické práce 2 %</i>	<i>5 739 948 Kč</i>			
	<i>Propočet 1 %</i>	<i>2 869 974 Kč</i>			
8	Rezerva 3 %	<b>8 609 922 Kč</b>	21	1 808 084 Kč	10 418 005 Kč
9	Ostatní investice	<b>19 133 950 Kč</b>	21	4 018 130 Kč	23 152 080 Kč
	<i>Pořízení pozemku</i>	<i>19 133 950 Kč</i>			
10	Nehmotný investiční majetek	<b>0 Kč</b>		0 Kč	0 Kč
11	Provozní náklady	<b>0 Kč</b>		0 Kč	0 Kč
12	Kompletační činnost 1 %	<b>2 869 974 Kč</b>	21	602 695 Kč	3 472 668 Kč
<b>CELKEM NÁKLADY</b>		<b>354 461 696 Kč</b>		<b>55 064 633 Kč</b>	<b>400 916 407 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tento propočet se dá použít k orientační představě investora na výstavbu rozsáhlejšího sídliště, protože v této lokalitě vzhledem k dostupnosti jak do Kladna, tak Prahy, se to nabízí. Pokud by každý dům představoval 20 bytů pro nejméně 3 osoby, mohlo by tak vzniknout bydlení pro 180 nových obyvatel Kladna.

## 15.2 AREÁL RODINNÝCH DOMŮ

Druhým a rozhodně ne posledním možným využitím, jak dodržet urbanistický a zároveň přírodní ráz krajiny a zvýšit počet míst pro bydlení, by byla možnost výstavby nového bloku rodinných domů se zahrádkami.

Pro modelový příklad uvažuji 14 jednopatrových rodinných domů zděných z cihel s celoplošným podsklepením, půdorysných rozměrů 15x12 m, výškou vrchní stavby

4,5 m a spodní 3 m. Rozmístění domů bude kopírovat urbanistický koncept města, po obvodu areálu bude na různě velkých pozemcích ohraničených zděným plotem rozmístěno 12 domů, 2 zbývající se budou nacházet na ostrůvku uprostřed ohraničeném příjezdovou komunikací, viz příloha č. 5.

Jednotná klasifikace stavebních objektů pro tento případ uvádí zařazení **803 – Budovy pro bydlení**, konkrétně pak **803.7 – Domky rodinné dvoubytové**, konstrukčně materiálová charakteristika: **1 – svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnice, bloků**. Trubní vedení je naceněno průměrnou jednotkovou cenou v DN 300.

Přípojky jsou děleny na části rozdělené šachtou, která bude 2 m od vstupního plotu. Znamená to tedy rozdělení na část od šachty k domu a od šachty k napojení na řad.

**Tabulka č.10: Základní rozpočtové náklady na výstavbu areálu rodinných domů**

<b>položka</b>	<b>MJ</b>	<b>Celkem MJ</b>	<b>Cena/MJ</b>	<b>Celkem Kč</b>
Bourání stávajících objektů na pozemku	m3	8 459	217 Kč	1 835 560 Kč
Demontáž siláže	m3	408	204 Kč	83 396 Kč
Demontáž stávajícího oplocení	m	625	35 Kč	21 688 Kč
Bytové domy (obest. prostor)	m3	18 900	5 595 Kč	105 745 500 Kč
příjezdová komunikace (š. 6m)	m <sup>2</sup>	1 842	2 635 Kč	4 853 670 Kč
přípojka kanalizace k domům	m	64	5 535 Kč	354 240 Kč
přípojka kanalizace na řad	m	311,5	5 535 Kč	1 724 153 Kč
přípojka vodovodu k domům	m	64	4 685 Kč	299 840 Kč
přípojka vodovodu na řad	m	311	4 685 Kč	1 457 035 Kč
přípojka dešťové kanalizace k domům	m	64	4 450 Kč	284 800 Kč
přípojka dešťové kanalizace na řad	m	310,5	4 450 Kč	1 381 725 Kč
kabelové rozvody a osvětlení	m	1 150	2 850 Kč	3 277 500 Kč
sadové úpravy	m <sup>2</sup>	15 779	320 Kč	5 049 280 Kč
<b>CELKEM ZRN</b>				<b>126 368 386 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Projektové a průzkumné práce vyžadují dle III. honorářové zóny 4.85 % - 5.72 % ZRN. (výpočet honoráře inženýra, 2018)

**Tabulka č.11: Propočet realizace výstavby areálu rodinných domů**

REKAPITULACE PROPOČTU			DPH [%]		cena včetně DPH
1	Stavební objekty	<b>126 368 386 Kč</b>	15	18 955 258 Kč	145 323 644 Kč
2	provozní soubory	<b>0 Kč</b>		0 Kč	0 Kč
3	projektové a průzkumné práce	<b>6 684 888 Kč</b>	21	1 403 826 Kč	8 088 714 Kč
4	Stroje, zařízení, inventář	<b>0 Kč</b>		0 Kč	0 Kč
5	Umělecká díla	<b>0 Kč</b>		0 Kč	0 Kč
6	VRN 2 %	<b>2 527 368 Kč</b>	15	379 105 Kč	2 906 473 Kč
7	Ostatní náklady	<b>3 791 052 Kč</b>	21	796 121 Kč	4 587 172 Kč
	<i>DOSS, geodetické práce 2 %</i>	<i>2 527 368 Kč</i>			
	<i>Propočet 1 %</i>	<i>1 263 684 Kč</i>			
8	Rezerva 3 %	<b>3 791 052 Kč</b>	21	796 121 Kč	4 587 172 Kč
9	Ostatní investice	<b>19 133 950 Kč</b>	21	4 018 130 Kč	23 152 080 Kč
	<i>Pořízení pozemku</i>	<i>19 133 950 Kč</i>			
10	Nehmotný investiční majetek	<b>0 Kč</b>		0 Kč	0 Kč
11	Provozní náklady	<b>0 Kč</b>		0 Kč	0 Kč
12	Kompletační činnost 1 %	<b>1 263 684 Kč</b>	21	265 374 Kč	1 529 057 Kč
<b>CELKEM NÁKLADY</b>		<b>167 351 430 Kč</b>		<b>26 613 934 Kč</b>	<b>190 174 313 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Tato méně nákladná varianta bude jistě shovívavější ke krajinnému a architektonickému rázu, v předpokladu obývání každého domu čtyřmi lidmi může nabídnou domov až 56 novým obyvatelům Buštěhradu, kteří budou mít zajištěn rychlý přístup jak do Kladna, tak do Prahy v obklopení bohatého přírodního fondu.

### 15.2.1 Finanční podpora výstavby

Jelikož se v obou variantách jedná o projekt realizovaný za účelem rekultivace brownfieldu na nezastavěné ploše, který bude určen pouze pro bydlení, nevztahuje se na něho žádná podpora z EU, pouze by se dalo využít dotace Nová zelená úsporám.

V případě bytových domů by se volbou nízké energetické náročnosti dalo dosáhnout dotace až 15,6 mil. Kč., v případě volby zelených střech další 1,5 mil. Kč. Dalších 70 000Kč lze získat na odborný posudek pro podání žádosti a odborný technický dozor.

Na rodinné domy provedení v nízké energetické náročnosti a využívání obnovitelných zdrojů energie lze také získat dotaci z programu Nová zelená úsporám, a to ve výši až

3,276 mil. Kč, pokud se zvolí zelené zastřešení, další 1,26 mil. Kč. Na zpracování posudku lze získat fixních 35 000 Kč.

Dotací z EU lze využít pouze pokud by se účel výstavby posunul do inovativního či podnikového směru. To by v případě dotace z programu Nemovitosti Operačního programu podnikání a inovace činila až 50 milionů, ta je využitelná do roku 2020.

Z výchozích variant, kde předpokladem bylo použití standardních materiálů a vybavení, od kterých se vyvíjely také jednotkové ceny z Cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2018, plyne, že nárok na pobírání finančního příspěvku od státních organizací odpadá. V případě zvolení pasivního řešení domů, které musí splňovat velmi přísné normové hodnoty, které jsou dostupné také na oficiálním webu programu Nová zelená úsporám, by se musely jednotkové ceny výrazně navýšit. (Podmínky oblasti B, 2018)

## 16 ZÁVĚR

---

I když tato práce byla primárně zaměřená na analýzu brownfields v lokalitě Kladno, nejedná se o problém pouze této oblasti. Ekologicky nebezpečné ruiny, opuštěné lokality či jen nezastavěné něčím poškozené plochy se vyskytují napříč celou Českou republikou, potažmo světem. Obecně lze říci, že tyto lokality se více vyskytují v průmyslových městech, protože výrobní a průmyslové zóny vždy vyžadovaly velmi rozsáhlé zástavby, které mají dodnes své místo, ať už z různé části a v různém stavu.

Jak jsem již naznačovala v průběhu celé práce, je důležité na tyto plochy nezapomínat a snažit se zabránit deurbanizaci, navrátit do těchto oblastí život a začlenit je zpátky do chodu města, ať už stejným účelem či změnou využití tak, aby to kvalitě města co nejvíce napomohlo. K takovému kroku ale mnohdy brání velmi zásadní překážky, které jsou mnohdy velmi nákladné, tudíž pro nové investory neatraktivní.

Výše nákladů na realizaci je pro každého investora prvotním zájmem a rozhodovacím faktorem, proto největší překážku ve výstavbě na brownfields, i když to územní plány ve většině povolují a majetkové řízení může být dokonce jednodušší, shledávám v konkurenčních projektech, kterými jsou především výstavby na greenfields, tedy zelených loukách. V této možnosti odpadají náklady na průzkumné práce v těchto oblastech, experty navržená sanační opatření a odstranění nebezpečných látek, které se za roky nepřítomnosti mohly na místech objevit a zjistit se před realizací nebo i v průběhu zemních prací. Celkové náklady nebo i vícepráce ve výsledku znamenají největší část rozpočtu a také nejvíce časově náročný bod v realizaci projektu.

Kvůli riziku ohrožení zdraví obyvatel žijícím v okolí brownfields a předejetí tak jejich odchodu do jiných měst se města často uchylují k odstraňování stop po průmyslovém poškození na vlastní náklady. Ve většině měst ale není na časový horizont řešení tohoto problému kladena taková priorita, proto jsou tato opatření zdoluhavým procesem a odkládají se až do kritických stádií těchto oblastí. V Kladně například město plánuje sanaci Poldi – východ dokončit v roce 2020, nejsou ale vyloučeny časové změny.

Jak dosáhnout atraktivity lokalit brownfields pro investory může být pro město několik, všechny ale vyžadují vynaložení finančních prostředků. Jistě by pomohlo zlepšení infrastruktury a dostupnosti do těchto lokalit, v případě Kladenska je řešení tohoto problému ve fázi zhotovování studie. Ve většině případů mají velmi výhodnou polohu ve

městě, vidina výnosů z projektů by mohla být lákavá. Z hlediska komplexního využití brownfields se jistě vyplatí lákat větší investory, ne pouze soukromý sektor, pro ten takový rozsah není finančně reálný. Malá poptávka vede ke snížení prodejní ceny těchto pozemků a parcel, což může být dalším bodem zvýšení atraktivity.

V Kladně je problematika těchto oblastí centrem řešení také kvůli plánované železniční trati. Je předpokládán nárůst obyvatel do Kladna, a proto se také v roce 2015 většina nezastavěných ploch změnila na plochy určené pro bydlení. V současnosti spíše hledá investory na takové realizace, žádný projekt není veřejně potvrzen. Dotace z EU na revitalizaci brownfield inklinují převážně ke stavbám založeným pro inovace, výzkum a podnikání, podporují také rekonstrukce stávajících objektů, výstavba budov pro bydlení na nezastavěných plochách tedy není nijak finančně podporována, proto není volba takových projektů v tuto chvíli pro investory atraktivní.

V této práci jsem zmapovala veškeré lokality evidované na stavebním úřadě v Kladně jako brownfields na základě GIS podkladů, jejich původ, stav a budoucnost. Představila jsem nejvýznamnější projekty, které byly na brownfields realizovány a pomohly tak ke zlepšení prostředí města, jsou zde také zmíněny probíhající a plánované projekty. Na základě těchto informací a analýzy ekonomického a sociálního pozadí tohoto problému, který je také součástí práce, lze říci, že kvalita města Kladno je na vzestupu a v nynější ekonomické situaci je jen otázkou času, kdy vymezené oblasti nalákají nové investory, kteří pomohou bývalé průmyslové zóny ještě o něco více zpřístupnit veřejnosti.

## 17 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

---

### PUBLIKACE

ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Rekonverze vojenských brownfields*. Vyd. 1. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006, 218 s. ISBN 80-719-4836-5.

NOVÁČEK, Pavel. *Udržitelný rozvoj*. 2. vyd. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2011, 430 s. ISBN 978-802-4427-959.

KOHOUT, M., D. TICHÝ, F. TITTL, J. KUBÁNKOVÁ, Š. DOLEŽALOVÁ. *Sídliště, jak dál?* 2016, 268 s. ISBN: 978-80-01-05905-0

Sochová, Z., Poštolková, B., *Co ve slovnících nenajdete. Novinky v současné slovní zásobě*, Praha, Portál, 1994

Martincová, O. a kol., *Nová slova v češtině, slovník neologismů*, 1. vydání, Praha, Academia, 1998

KUCHYŇKA, Zdeněk - DOBNER, Libor. *Historie a současnost podnikání na Kladensku a Slánsku*. 1. vydání. Žehušice: Městské knihy s.r.o., 2005. 295 s. ISBN 80-86699-25-0.

### WEBOVÉ STRÁNKY:

Oficiální web: Ministerstvo financí. 2018. [cit. 2018-04-01]. Dostupné z WWW: <<https://www.mfcr.cz>>

*Výroční zprávy FNM*: Ministerstvo financí České republiky. 2018. [cit. 2018-04-01]. Dostupné z WWW: <<https://www.mfcr.cz/cs/archiv/transformacni-instituce/agenda-byvaleho-fnm/sprava-majetku/vyrocní-zpravy-fnm>>

*Zákon č. 178/2005 Sb. o zrušení Fondu národního majetku České republiky a o působnosti Ministerstva financí při privatizaci majetku České republiky (zákon o zrušení Fondu národního majetku)*: *Zákony pro lidi*. 21.12.2015. [cit. 2018-04-05]. Dostupné z WWW: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2005-178>>

*Brownfieldy*: CZECHINVEST. 2018. [cit. 2018-04-05]. Dostupné z WWW: <<https://www.czechinvest.org/getattachment/6d6c105f-cb76-46f6-b70e-35894e57b220/Brownfieldy>>

*Historie:* CZECHINVEST. 2018. [cit. 2018-04-05]. Dostupné z WWW:  
<<https://www.czechinvest.org/cz/O-CzechInvestu/Historie>>

Oficiální web: Ministerstvo průmyslu a obchodu. 2018. [cit. 2018-04-10]. Dostupné z:  
<[www.mpo.cz](http://www.mpo.cz)>

*Program podpory NEMOVITOSTI:* Ministerstvo průmyslu a obchodu. 2018. [cit. 2018-04-10]. Dostupný z WWW:  
<[https://www.agentura-api.org/wp-content/uploads/2016/06/SC2.3\\_Nemovitosti\\_verze-2.pdf](https://www.agentura-api.org/wp-content/uploads/2016/06/SC2.3_Nemovitosti_verze-2.pdf)>

*OPPIK (2014-2020):* Ministerstvo průmyslu a obchodu. 2018. [2018-04-10].  
Dostupný z WWW:  
<<https://www.mpo.cz/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/oppik-2014-2020/>>

Oficiální web: Ministerstvo životního prostředí. 2018. [cit. 2018-04-10]. Dostupné z:  
<[www.mzp.cz](http://www.mzp.cz)>

*OPŽP 2014-2020.* Ministerstvo životního prostředí. 8.3.2018. [cit. 2018-04-14].  
Dostupné z WWW:  
<[http://www.opzp.cz/dokumenty/download/50-12-OPZP2014-2020\\_programovy\\_dokument.pdf](http://www.opzp.cz/dokumenty/download/50-12-OPZP2014-2020_programovy_dokument.pdf)>

Oficiální web: Ministerstvo vnitra. 2018. [cit. 2018-04-14]. Dostupný z WWW:  
<<http://www.mvcr.cz/>>

Oficiální web: Ministerstvo pro místní rozvoj. 2018. [cit. 2018-04-14]. Dostupný z WWW: <[www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)>

*Programy a dotace:* Ministerstvo pro místní rozvoj. [cit. 2018-04-16]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Programy-a-dotace>>

*IROP pro období 2014-2020.* Evropská unie, Ministerstvo pro místní rozvoj. 8.11.2017. [cit. 2018-04-14]. Dostupný z WWW:  
<[http://www.dotaceeu.cz/getmedia/7e410a9e-032d-4b72-b083-fa365fcb9dd0/PD-IROP-verze-1-1\\_08112017.pdf?ext=.pdf](http://www.dotaceeu.cz/getmedia/7e410a9e-032d-4b72-b083-fa365fcb9dd0/PD-IROP-verze-1-1_08112017.pdf?ext=.pdf)>

*Fondy EU v České republice:* Ministerstvo pro místní rozvoj. 2018 [cit. 2018-04-16].  
Dostupný z WWW:  
<<http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EU>>



*Podpora hospodářského rozvoje*: Evropská komise. [cit. 2018-04-16].

Dostupný z WWW:

<[https://ec.europa.eu/info/funding-tenders/funding-opportunities/funding-programmes/overview-funding-programmes/european-structural-and-investment-funds\\_cs](https://ec.europa.eu/info/funding-tenders/funding-opportunities/funding-programmes/overview-funding-programmes/european-structural-and-investment-funds_cs)>

*Abeceda fondů 2014-2020*: Ministerstvo pro místní rozvoj. [cit. 2018-04-16].

Dostupná z WWW:

<[http://www.dotaceu.cz/getmedia/2ebf4f92-48c8-49b2-a8a1-f7b2ae05d447/Abeceda\\_aktualizace-2018\\_fin.pdf](http://www.dotaceu.cz/getmedia/2ebf4f92-48c8-49b2-a8a1-f7b2ae05d447/Abeceda_aktualizace-2018_fin.pdf)>

DIENTZENHOFER Kilián Ignác [online]. Praha: Pražská informační služba, [cit. 2018-04-19]. Dostupný z WWW:

[http://www.pis.cz/cz/dalsi\\_informace/info\\_a\\_z/dientzenhofer\\_kilian\\_ignac](http://www.pis.cz/cz/dalsi_informace/info_a_z/dientzenhofer_kilian_ignac)

PECINOVSKÝ, Jindřich. *Historie Kladna*. 2.2.2016 [cit. 2018-04-20].

Dostupný z WWW:

<<https://www.mestokladno.cz/historie-kladna/d-1401489/p1=2100051115>>

HÁJEK, Roman . *Plány na přestavbu Kladna během 2. světové války*. 2007 [cit. 2018-04-20]. Dostupný z WWW:

<<http://www.kladnominule.cz/pribehy/plany-na-prestavbu-kladna-behem-2-svetove-valky>>

*Stavební milníky a omezení spojené se stavbou*: Stavební kalendář. 2018 [cit. 2018-04-20]. Dostupný z WWW:

<<http://www.rekonstrukce-negrelliho-viaduktu.cz/>>

*Strategie udržitelného rozvoje Statutárního města Kladna, Verze pro výběr strategických cílů*. Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., EnviConsult, s.r.o. listopad 2007, 310 s. Dostupný z WWW:

<[https://www.mestokladno.cz/assets/File.ashx?id\\_org=6506&id\\_dokumenty=1405594](https://www.mestokladno.cz/assets/File.ashx?id_org=6506&id_dokumenty=1405594)>

PECINOVSKÝ, Jindřich, *Kladno – statutární město*, 1.2.2017 [cit. 2018-04-21].

Dostupný z WWW:

< <https://www.mestokladno.cz/kladno-statutarni-mesto/d-775780> >

*ČSÚ a územně analytické podklady*. Český statistický úřad. 27.6.2017. [cit. 2018-04-21]. Dostupný z WWW:

< [https://www.czso.cz/csu/czso/csu\\_a\\_uzemne\\_analyticke\\_podklady](https://www.czso.cz/csu/czso/csu_a_uzemne_analyticke_podklady) >

*Organizační struktura Statutárního města Kladna*. Kladno. 11.9.2017. [cit. 2018-04-21]

Dostupný z: WWW:

<[https://www.mestokladno.cz/assets/File.ashx?id\\_org=6506&id\\_dokumenty=1464821](https://www.mestokladno.cz/assets/File.ashx?id_org=6506&id_dokumenty=1464821)>

*Územní plán Kladno, odůvodnění, návrh pro společné jednání*. ARCHIS. Červen 2012.

[cit. 2018-04-22]. Dostupné z WWW:

<[https://mestokladno.cz/assets/File.ashx?id\\_org=6506&id\\_dokumenty=1431579](https://mestokladno.cz/assets/File.ashx?id_org=6506&id_dokumenty=1431579)>

*Železnice na letiště*. Správa železniční dopravní cesty. 2018. [cit. 2018-04-28].

Dostupné z WWW:

<<http://www.praha-kladno.cz/zakladni-informace/>>

BOŘÍKOVÁ, Hana. *Draze a pomalu. Rychlodráha na ruzyňské letiště vyjde na 31 miliard*, 19.2.2017. Euro.cz. Dostupné z WWW:

<<https://www.euro.cz/byznys/draze-a-pomalou-rychlodraha-na-ruzynske-letiste-vyjde-na-31-miliard-1330119>>

LUŠTINEC, Ondřej. *Rychlodráha z Kladna na pražské letiště. Jezdit se bude pod zemí, 120 kilometrů za hodinu*, 13.10.2017. iROZHLAS. Dostupné z WWW:

<[https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/rychlodraha-z-kladna-na-prazske-letiste-jezdit-se-bude-pod-zemi-120-kilometru-za\\_1710131500\\_rez](https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/rychlodraha-z-kladna-na-prazske-letiste-jezdit-se-bude-pod-zemi-120-kilometru-za_1710131500_rez)>

ČTK. *Česko má nejstabilnější ekonomiku v EU. V porovnání předběhlo i Německo*, 27.3.2018. [cit. 2018-05-01]. Dostupné z WWW:

<<https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/cesko-ma-nejstabilnejsi-ekonomiku-v-eu-v-porovnani-predbehlo/r~6c76096031ca11e8b8310cc47ab5f122/>>

*LEGO Production s.r.o., IČO 26128209 - data ze statistického úřadu*. Kurzy.cz., 2018. [cit. 2018-05-01]. Dostupné z WWW:

<<https://rejstrik-firem.kurzy.cz/26128209/lego-production-sro/statisticky-urad/>>

*Oblastní nemocnice Kladno, a.s., nemocnice Středočeského kraje, IČO 27256537 - data ze statistického úřadu*. Kurzy.cz., 2018. [cit. 2018-05-01]. Dostupné z WWW:

<<https://rejstrik-firem.kurzy.cz/27256537/oblastni-nemocnice-kladno-as-nemocnice-stoedoeskeho-kraje/statisticky-urad/>>

*Zdravotnická záchranná služba Středočeského kraje, příspěvková organizace, IČO: 75030926.* Kurzy.cz, 2018. [cit. 2018-05-01].

Dostupné z WWW:

<<https://rejstrik.penize.cz/ares/75030926-zdravotnicka-zachranna-sluzba-stredoceskeho-kraje-prispevkova-organizace>>

MÜLLER, František, Ing. Arch.: *VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA-OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY STATUTÁRNÍHO MĚSTA KLADNA Č. 2/2017.* Dostupné z WWW:

<<https://www.mestokladno.cz/verejna-vyhlaska-opatreni-obecne-povahy-statutarniho-mesta-kladna-c-2-2017-kterym-se-vydava-uzemni-opatreni-o-stavebni-uzavere/d-1463733>>

*Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR.* Ministerstvo práce a sociálních věcí, 2018.

[cit. 2018-05-05]. Dostupné z WWW:

<[https://www.mpsv.cz/files/clanky/21191/Prezentace\\_Analyza\\_SVL\\_27\\_5\\_2015.pdf](https://www.mpsv.cz/files/clanky/21191/Prezentace_Analyza_SVL_27_5_2015.pdf)>

BLAŽKOVÁ, Vanesa: *Kladno se stalo sociálně vyloučenou lokalitou. Dávky pro bydlení nyní dostanou jen někteří.* 14.12.2017. Dostupné z WWW:

<<http://nasregion.cz/kladensko/kladno-se-stalo-socialne-vyloucenou-lokalitou-davky-pro-bydleni-nyni-dostanou-jen-nekteri>>

Český úřad zeměměřický a katastrální: *Nahlížení do katastru nemovitostí.* [cit. 2018-05-08]. Dostupné z WWW: <<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>>

*Napínavý souboj o Poldi. Zkrachovalá huť se vydražila za 261 milionů.*

Kladensky.denik. 12.4.2018. Dostupné z WWW:

<<https://kladensky.denik.cz/podnikani/zbytek-zkrachovale-huti-poldi-se-vydrzil-za-261-milionu-20180412.html>>

FRČEK, Vilém: *SANACE EKOLOGICKÉ ZÁTĚŽE V PLNÉM PROUDU.* 29.4.2014.

[cit. 2018-05-08]. Dostupné z WWW:

<<https://www.mestokladno.cz/sanace-ekologicke-zateze-v-plnem-proudu/d-1444556>>

*REGULAČNÍ PLÁN KLADNO - VOJTĚŠSKÁ HUŤ.* 26.4.2018. Dostupné z WWW:

<<https://www.mestokladno.cz/regulacni-plan-kladno-vojtesska-hut-rp2/d-1468895/p1=2100065325>>

Oficiální web: *Lezecká stěna Kladno.* [cit. 2018-05-08]. Dostupné z WWW:

< <http://www.stenakladno.cz/> >

BINHACKOVÁ, Ilona, Mgr.: *Revizalizace brownfieldu – kasárna Kladno*. 10.3.2014.

Dostupné z WWW:

< <https://www.mestokladno.cz/revitalizace-brownfieldu-kasarna-kladno/d-1433196> >

KRAUS, Martin, Ing.: *Probíhající projekty*. 21.9.2017. [cit. 2018-05-08].

Dostupné z WWW:

< <https://www.mestokladno.cz/projekty-v-nbsp-realizaci/d-1443369> >

*Strategický plán města Liušín*: červen 2011. [cit. 2018-05-08]. Dostupné z WWW:

<[http://www.mestolibusin.cz/e\\_download.php?file=data/editor/153cs\\_1.pdf&original=Libu%C5%A1%C3%ADn.pdf](http://www.mestolibusin.cz/e_download.php?file=data/editor/153cs_1.pdf&original=Libu%C5%A1%C3%ADn.pdf)>

*Územní plán Libušína*: listopad 2009. [cit. 2008-05-08]. Dostupné z WWW:

<[http://www.mestolibusin.cz/e\\_download.php?file=data/editor/153cs\\_5.pdf&original=%C3%9AP+Libu%C5%A1%C3%ADn\\_A2+hlavn%C3%AD+v%C3%BDkres%5B1%5D.pdf](http://www.mestolibusin.cz/e_download.php?file=data/editor/153cs_5.pdf&original=%C3%9AP+Libu%C5%A1%C3%ADn_A2+hlavn%C3%AD+v%C3%BDkres%5B1%5D.pdf)>

*PCHERY – změna č. 1 územního plánu*. KA \* KA projektový ateliér. 2017. [cit. 2018-05-08]. Dostupné z WWW:

< <http://www.obecpchery.cz/file.php?nid=561&oid=6040586> >

BINHACKOVÁ, Ilona, Mgr.: *ANALÝZA RIZIK STARÉ EKOLOGICKÉ ZÁTĚŽE V PRŮMYSLOVÉ ZÓNĚ Kladno- VÝCHOD*. 1.7.2014. [cit. 2018-05-09].

Dostupné z WWW:

< <https://www.mestokladno.cz/analyza-rizik-stare-ekologicke-zateze-v-prumyslove-zone-kladno-vychod/d-1413063> >

UCEEB: *Výroční zpráva 2015*. [cit. 2018-05-09]. Dostupné z WWW:

< [http://www.uceeb.cz/system/files/souboryredakce/uceeb\\_vyrocnizprava\\_2015.pdf](http://www.uceeb.cz/system/files/souboryredakce/uceeb_vyrocnizprava_2015.pdf) >

TRIGEMA, A.S.: *Mezi Prahou a Kladnem vyrostle za 800 milionů vědeckotechnický park Buštěhrad*. 30.6.2016. Dostupné z WWW:

< <https://www.trigema.cz/cs/o-nas/tisk-a-media/tiskova-zprava-bustehrad-vc-2016> >

ATELIÉR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ: *Územní plán Třebichovice – Hlavní výkres*. 16.8.2017. Dostupné z WWW:

< <https://www.trebichovice.cz/file.php?nid=2046&oid=5817291> >

ARCHIS: *Územní plán Kladno*. Červenec 2015. Dostupné z WWW:

<[https://www.mestokladno.cz/assets/File.ashx?id\\_org=6506&id\\_dokumenty=1452388](https://www.mestokladno.cz/assets/File.ashx?id_org=6506&id_dokumenty=1452388)>

PRISVICH, s.r.o.: *Zpráva o uplatňování územního plánu Stehelčevsi*. 18.1.2017.

Dostupné z WWW:

< [http://obecstehelceves.cz/wp-](http://obecstehelceves.cz/wp-content/uploads/2017/04/Stehel%C4%8Deves_Z2_%C3%9AP_zpr%C3%A1va_komplet_internet_%C3%9AZ.pdf)

[content/uploads/2017/04/Stehel%C4%8Deves\\_Z2\\_%C3%9AP\\_zpr%C3%A1va\\_komplet\\_internet\\_%C3%9AZ.pdf](http://obecstehelceves.cz/wp-content/uploads/2017/04/Stehel%C4%8Deves_Z2_%C3%9AP_zpr%C3%A1va_komplet_internet_%C3%9AZ.pdf) >

*Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2018*. [cit. 2018-05-11]. Dostupné z WWW:

< [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu\\_2018.html](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2018.html) >

*VÝPOČET HONORÁŘE ARCHITEKTA/INŽENÝRA (TECHNIKA) PRO POZEMNÍ STAVBY PODLE HONORÁŘOVÝCH ZÓN A ZAPOČITATELNÝCH NÁKLADŮ*. 2018.

[cit. 2018-05-12]. Dostupné z WWW:

< [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet\\_kom.htm](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet_kom.htm) >

*Sanace staré ekologické zátěže Buštěhradská halda*: Informační systém EIA. 6.12.2017.

[cit. 2018-05-20]. Dostupné z WWW:

< [https://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA\\_MZP103](https://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_MZP103)>

*Zadání územního plánu Buštěhradu*. Městský úřad Buštěhrad. Návrh k vystavení květen 2017. Dostupné z WWW:

< <http://www.mestobustehrad.cz/meu/uredni-deska/2017/05-02.pdf> >

## CD

Katastrální mapy jednotlivých správních okrsků spadajících pod ORP Kladno, grafický náznak brownfield oblastí v okrese Kladno, 2017 vydaný SÚ v Kladně.

## OBRÁZKY

**Obrázek č. 1:** Mapa okresu Kladno..... 29

*okres Kladno. 2018*: mapy.cz. [cit. 2018-04-21]. Dostupné z WWW:

<<https://mapy.cz/zakladni?x=14.3757311&y=50.1704626&z=9&source=dist&id=50&q=st%C5%99edo%C4%8Desk%C3%BD%20kraj%20kladno>>

**Obrázek č.2:** Mapa katastrálního členění města Kladna 30..... 30

*Přehledová katastrální mapa Kladno*. 2018: [cit. 2018-04-21]. Dostupné z WWW:

< <https://regiony.kurzy.cz/katastr/kladno-okres-kladno/> >

## TABULKY

**Tabulka č. 1:** Garance FNM ČR na odstranění starých ekologických škod a na revitalizaci krajiny..... 20

*Územně analytické podklady.* ČSÚ. 30.6.2017. [cit. 2018-04-22]. Dostupné z WWW:  
<[https://www.czso.cz/csu/czso/csu\\_a\\_uzemne\\_analyticke\\_podklady](https://www.czso.cz/csu/czso/csu_a_uzemne_analyticke_podklady)>

**Tabulka č. 2:** Využití plochy území Kladna..... 32

*Územně analytické podklady.* ČSÚ. 30.6.2017. [cit. 2018-04-29]. Dostupné z WWW:  
< [https://www.czso.cz/csu/czso/csu\\_a\\_uzemne\\_analyticke\\_podklady](https://www.czso.cz/csu/czso/csu_a_uzemne_analyticke_podklady) >

**Tabulka č. 3:** Srovnání struktury obyvatel Kladna v roce 2010 a 2017..... 35

*MOS – Městská a obecní statistika.* ČSÚ. 31.12.2017. [cit. 2018-04-30]  
Dostupné z WWW: < <https://vdb.czso.cz/mos/okres.jsp?k=CZ0203> >

**Tabulka č. 4:** Struktura ekonomických podniků v Kladně k roku 2017..... 38

*Ekonomické subjekty ve Středočeském kraji v roce 2017.* ČSÚ. 28.2.2018.  
[cit. 2018-05-01]. Dostupné z WWW:  
< <https://www.czso.cz/csu/xs/ekonomicke-subjekty-ve-stredoceskem-kraji-v-roce-2017>>

**Tabulka č. 5:** Velikostní struktura podniků Kladna ve srovnání se Středočeským krajem a Hl. m. Prahou..... 40

*Územně analytické podklady obcí.* ČSÚ. 27.6.2017. [cit. 2018-05-01].  
Dostupné z WWW:

< [https://www.czso.cz/csu/czso/csu\\_a\\_uzemne\\_analyticke\\_podklady](https://www.czso.cz/csu/czso/csu_a_uzemne_analyticke_podklady) >

**Tabulka č.6:** Srovnání počtu dokončených bytů v Kladně, Příbrami, Ml. Boleslavi vůči Středočeskému kraji v letech 2010 a 2017..... 41

**Tabulka č.7:** Shrnutí brownfields lokalit v okrese Kladno k roku 2017..... 52

**Tabulka č.8:** Základní rozpočtové náklady na výstavbu bytového komplexu

**Tabulka č.9:** Hrubý propočet na výstavbu bytového komplexu

**Tabulka č.10:** Propočet realizace výstavby areálu rodinných domů

**Tabulka č.11:** Propočet realizace výstavby areálu rodinných domů

## GRAFY

Graf č. 1: *Databáze demografických údajů ČR*. ČSÚ. 19.12.2017. [cit. 2018-04-28].

Dostupné z WWW:

< <https://www.czso.cz/csu/czso/databaze-demograficky-udaju-za-obce-cr> >

Graf č. 2: *Časové řady - dlouhodobý vývoj kraje ve vybraných ukazatelích*. ČSÚ.

11.4.2018. [cit. 30.4.2018]

Dostupné z WWW:

< [https://www.czso.cz/csu/xs/casova\\_rada\\_dlouhodoby\\_vyvoj\\_kraje\\_ve\\_vybranych\\_ukazatelich](https://www.czso.cz/csu/xs/casova_rada_dlouhodoby_vyvoj_kraje_ve_vybranych_ukazatelich) >

## **SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha č.1 – Mapa brownfields v okrese Kladno v měřítku 1:40 000

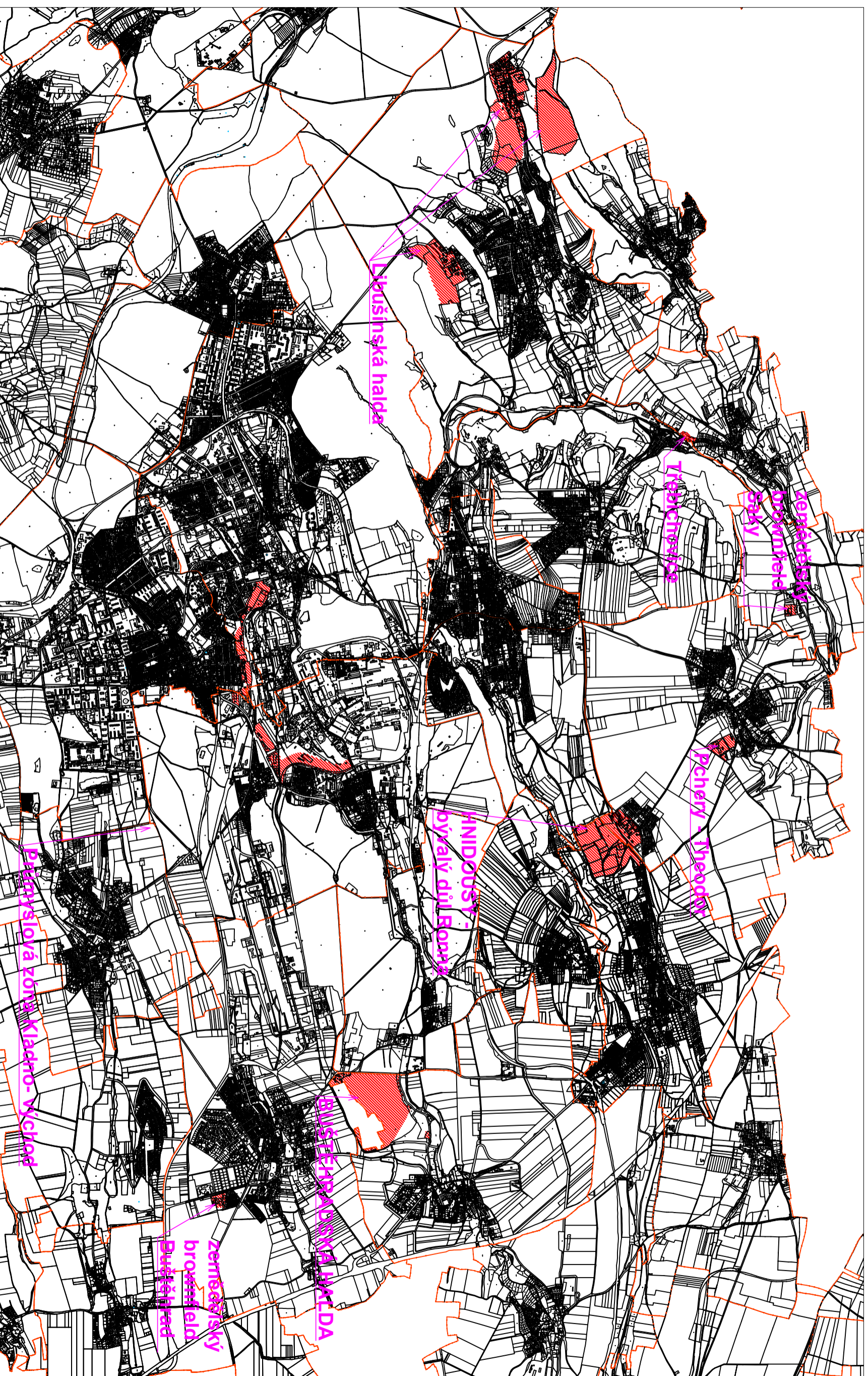
Příloha č.2 – Mapa průmyslové zóny – východ ve městě Kladno v měřítku 1:8 000

Příloha č.3 – Katastrální mapa současného stavu zemědělského brownfieldu Buštěhrad  
1:2 000

Příloha č.4 – Schéma varianty 1: bytového komplexu 1:2 000

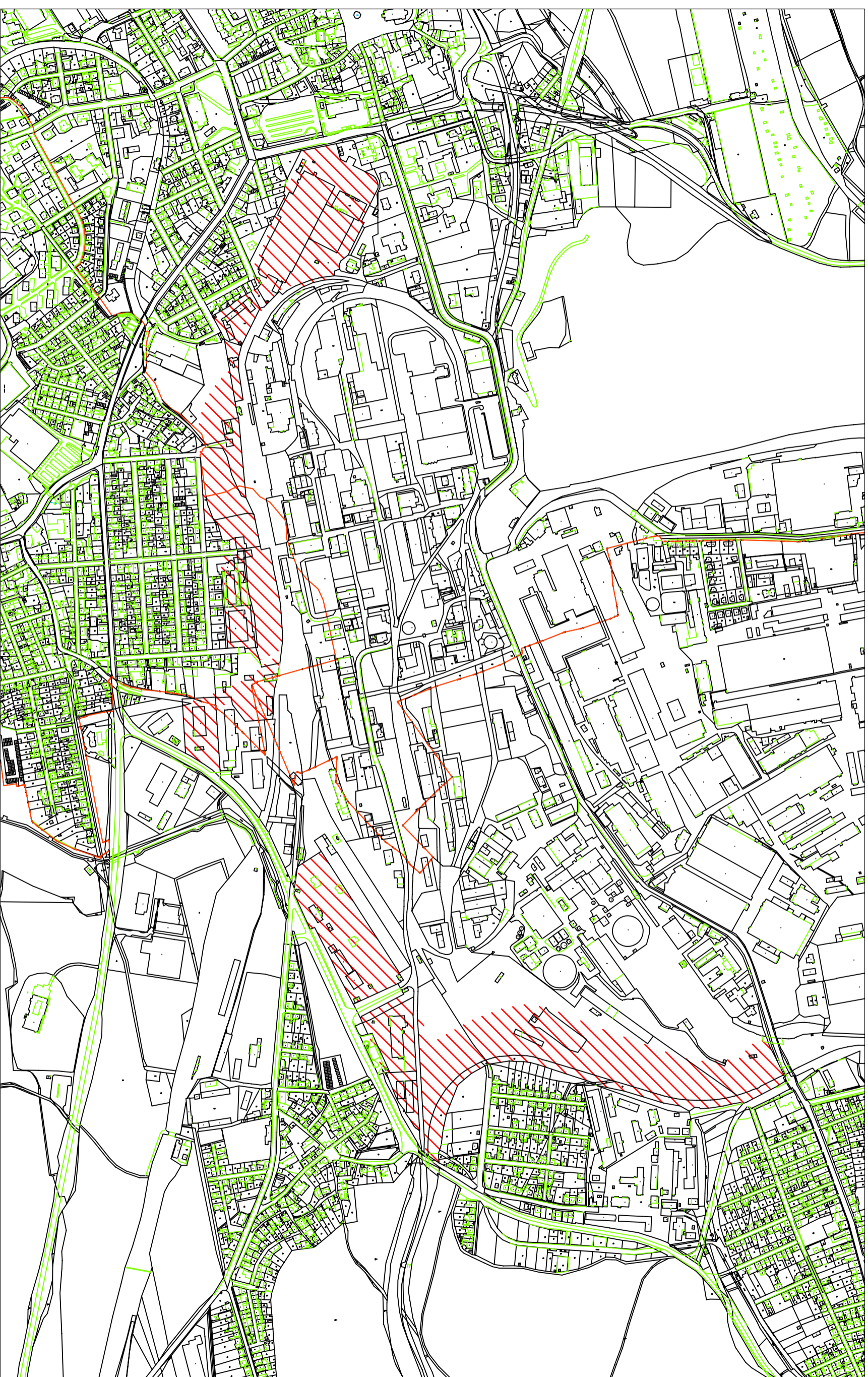
Příloha č.5 – Schéma varianty 2: areál rodinných domů 1:2 000







PŘÍLOHA Č. 2 - Mapa průmyslové zóny ve městě Kladno 1:8 000

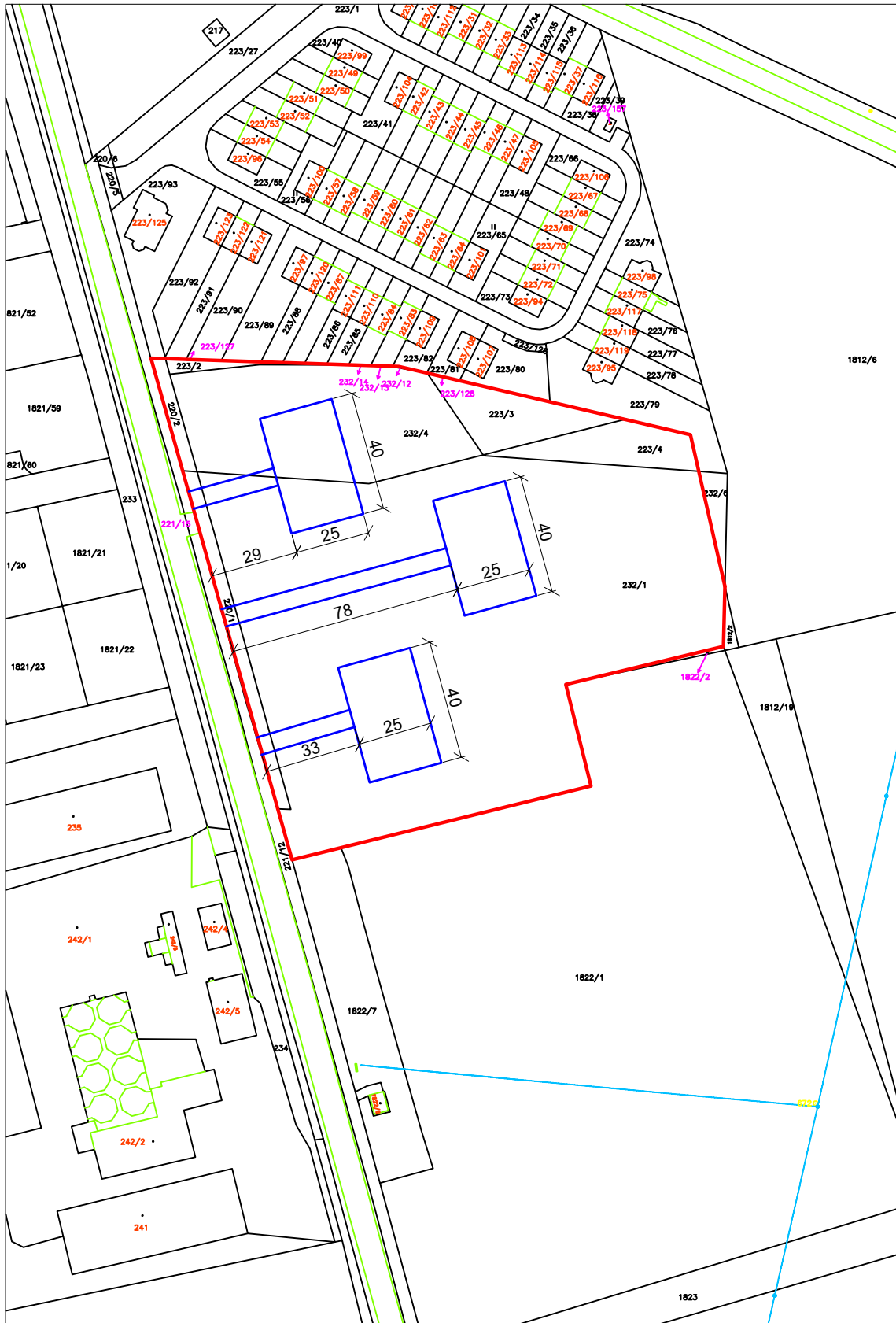


PŘÍLOHA Č. 3 - katastrální mapa současného stavu  
1:2 000





# PŘÍLOHA Č. 4 - varianta 1: Schéma bytového komplexu 1:2 000



PŘÍLOHA Č. 5 - varianta 2: Schéma areálu rodinných domů  
1:2 000

