Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Generel ploch brownfield

DSO BROUMOVSKO
CZECH REPUBLIC

Vytvořeno v rámci projektu „DSO Broumovsko – profesionalizace veřejné zprávy a zpracování strategických a koncepčních dokumentů“, registrační číslo projektu: CZ.03.4.74/0.0/0.0/18_092/0014436, který je spolufinancován Evropskou unií.

Obsah

Zpracoval: Petr Osoba (petr.osoba@broumovsko.cz), DSO Broumovsko, duben 2021

Projekt „DSO Broumovsko – profesionalizace veřejné zprávy a zpracování strategických a koncepčních dokumentů“, reg. číslo projektu: CZ.03.4.74/0.0/0.0/18_092/0014436, je spolufinancován Evropskou unií.

Prioritní osa OPZ: 4 Efektivní veřejná správa

Poskytovatel: Ministerstvo práce a sociálních věcí

Datum zahájení realizace projektu: 1. 4. 2020

Datum ukončení realizace projektu: 31. 3. 2022

Seznam obrázků

Úvod

Kontext vzniku a existence generelu

Generel byl zpracován mezi říjnem 2020 a dubnem 2021. Generel vznikal jako součást projektu „DSO Broumovsko – profesionalizace veřejné správy a zpracování strategických a koncepčních dokumentů“ (registrační číslo: CZ.03.4.74/0.0/0.0/18_092/ 0014436). Cílem projektu, spolufinancovaného Evropskou unií, byla „tvorba a aktualizace strategických dokumentů v organizaci a realizace specifických vzdělávacích programů přispívajících ke zkvalitnění rozvoje lidských zdrojů ve veřejné správě“. Generel je zpracován v souladu s Metodikou přípravy veřejných strategií přijatou Ministerstvem pro místní rozvoj ČR.

Tvorba generelu byla konzultována se zástupci všech obcí v DSO Broumovsko. V souladu s projektovým plánem byla svolána dvě veřejná projednání (též za účasti zástupců obcí sdružených v DSO Broumovsko) a se zástupci všech obcí proběhla ještě individuální jednání. Mimo to probíhaly další konzultace s regionální kanceláří CzechInvestu pro Královehradecký kraj, byli kontaktováni vybraní majitelé nemovitostí na území DSO, odbor stavebního úřadu a územního plánování MěÚ v Broumově, Správa CHKO Broumovsko a další zainteresované osoby.

Generel nabízí souhrn opatření, která je možné v regionu DSO Broumovsko aplikovat pro regeneraci brownfieldů. Struktura generelu odpovídá strategickým dokumentům, obsahuje tedy analytickou, návrhovou a implementační část, i když svou povahou strategickým dokumentů plně neodpovídá. V první řadě by měl zástupcům obcí poskytnout vodítko, jak postupovat při řešení problematiky brownfieldů.

Generel se zpracovával v období pandemie koronavirového onemocnění covid-19. Většina setkání a pracovních skupin proto probíhala online formou videokonferencí.

Účel generelu

Účelem generelu je zmapování situace v oblasti brownfieldů v regionu. Existence generelu umožňuje obcím udržovat přehled o problematických nemovitostech na jejich území a vyvíjet aktivitu k jejich regeneraci. V oblasti územního rozvoje a plánování pak spadá regenerace brownfieldů přímo do kompetence samospráv. Revitalizace brownfieldů je finančně podporována ze strany státu. Je možné získat dotace na podnikatelské i nepodnikatelské využití brownfieldů, jejich demolice či dokonce odkupy. Pokud se na území obce nachází budova či pozemek v neutěšeném stavu, je možné iniciovat jejich odkup samosprávou a poté jejich další konverzi.

Analytická část

Co je to brownfield

Slovo brownfield, nyní již v češtině běžně užívané (dřívější pojmy „nevyužité území“ či „deprimující zóna“ se šířeji neujaly) je specifickým termínem, který označuje v dané chvíli nevyužívané území různých podob, od jednotlivých budov až po rozsáhlé areály (ať již s budovami nebo bez nich). Toto území ale bylo v minulosti využívané a lidmi významně přetvořené. V souvislosti s tím může být proto poškozené či kontaminované[1].

Upřesňujících definicí brownfieldů existuje celá řada. Pro potřeby tohoto dokumentu je vhodné pracovat s definicí používanou Ministerstvem průmyslu a obchodu a agenturou CzechInvest[2]:

„Brownfield je nemovitost (pozemek, objekt, areál), která není dostatečně využívána, je zanedbána a případně i kontaminována, nelze ji efektivně využívat, aniž by proběhl proces její regenerace, a vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity.“

Problematika brownfieldů je dynamická. Je nutné počítat s tím, že funkční využití budov se s vývojem společnosti v čase mění a bude tomu tak i nadále. Problematika brownfieldů je ve světě akcentována od 2. poloviny 20. století, v Česku se jim hlubší pozornost začala věnovat na přelomu 20. a 21. století. Jistě to souvisí se změnami po roce 1989, kdy došlo k významným transformačním změnám ve společnosti a v ekonomice, které se promítly i do této oblasti. Neznamená to ale, že dříve k takovým změnám nedocházelo. S uvedenými změnami souvisí i převažující charakter brownfieldů v Česku. Největší počet brownfieldů tvoří průmyslové, zemědělské a vojenské areály a objekty. Podobná situace panuje i na Broumovsku – první dva jmenované typy brownfieldů jsou velmi četné i zde. Vojenské brownfieldy se tu téměř nenachází, ale vyskytuje se zde více brownfieldů jiného původu (podrobněji viz v samostatné kapitole).

Nakonec je vhodné stanovit hranici, které budovy a areály již za brownfieldy nepovažovat. V kontextu Broumovska není nutné nastavovat spodní hranici rozlohy nevyužitých areálů, protože pro řadu menších obcí mohou být zátěží právě menší areály a menší budovy. Obecně lze konstatovat, že systematicky byly vynechané pouze objekty určené k individuálnímu bydlení či rekreaci – rodinné domy, menší vily, chalupy a chaty. Jako ilustrace toho, jaký areál (či budovy) je možné považovat za brownfield a jaký již ne, může posloužit příklad z Otovic. Nedaleko sebe se zde u silnice nachází areál statku broumovského typu s celkem třemi budovami, který je typickým příkladem brownfieldu. Naopak nedaleko stojící chalupu již za brownfield z hlediska přijatých definic považovat nelze.

[1] Blíže k definicím např. Z. Kramářová v publikaci Brownfield?! Proč?! Problém nebo příležitost: http://adminu.lhosting4.cz/Include/Data/getfile.php?id=1413&db=uzemieu

[2] Dostupné např. z http://www.brownfieldy.eu/historie/

Obrázek 1 Definice brownfieldu – jaký typ budov lze ještě považovat za brownfield a jaký již ne (příklad z Otovic)

Zdroj: *Mapy.cz, © Seznam.cz, a.s., 2021 a další*

Kategorizace a typologie brownfieldů

Jelikož do výše zmíněné obecné definice brownfieldu zapadá velké množství různých typů nemovitostí, je vhodné zabývat se alespoň stručně kategorizací či typologií brownfieldů. Základní členění je dobré i z hlediska vedení databázové evidence, při které usnadňuje třídění jednotlivých položek databáze a zefektivňuje tak práci s databází. Typologie jsou převzaté z relevantní literatury, která k tématu v Česku vyšla (Kramářová, 2014, Národní strategie regenerace brownfieldů 2019–2024 atd.).

Na prvním místě je vhodné zmínit dělení dle **struktury** brownfieldu (včetně vhodných příkladů z regionu DSO Broumovsko):

- **objekty** jsou jednotlivé budovy s minimálním pozemkem (např. fara v Šonově),
- **komplexy objektů** představují soubory budov, které jsou funkčně či objemově propojené (např. bývalý měšťanský pivovar v Broumově),
- **plochy** jsou pozemky bez budov nebo s minimem budov, které jsou vzhledem k rozloze pozemku velmi malé (např. plocha bývalého autobusového nádraží v Broumově),
- **areály** jsou plochy, na kterých stojí jednotlivé budovy nebo jejich komplexy (např. bývalý kravín v Křinicích).

V nejužším smyslu slova se o brownfieldech mluví v souvislosti s opuštěnými a chátrajícími průmyslovými areály. Během času se ale chápání pojmu brownfield rozšířilo i na celou řadu dalších nemovitostí a kategorizace dle **původního funkčního využití** je proto velmi často využívána. Může vypadat třeba takto:

- **průmyslové brownfieldy** (tovární haly, výrobny a jejich příslušenství – kotelny, menší technologické celky, komíny apod.),
- **zemědělské brownfieldy** (statky, haly pro zemědělskou velkovýrobu, skladovací prostory – seníky, sýpky, silážní věže a jámy apod.),
- **vojenské brownfieldy** (opuštěná kasárna, sklady, letiště, lze sem řadit i nemovitosti po policii a hasičích),
- **dopravní brownfieldy** (železniční nádraží a depa, nevyužívané dopravní cesty a odstavné plochy, autobusová nádraží, čerpací stanice, velkokapacitní garáže apod.),
- **rezidenční brownfieldy** (bytové domy a komplexy, vily, rodinné domy – v tomto generelu není tato kategorie brownfieldů zohledněna),
- **obchodní brownfieldy** (sklady, obchodní centra, hypermarkety apod.),
- **brownfieldy občanského vybavení a služeb** (hotely a další ubytovací zařízení, kancelářské komplexy, pošty, hostince a restaurace, sportovní areály apod.),

- **kulturně-historické brownfieldy** (kostely, fary, muzea, galerie apod.),
- a **brownfieldy jiného původu**, včetně nemovitostí, které nebyly uvedeny do provozu (konstrukce a skelety, hrubé stavby) nebo kde již není původní funkce zřejmá (často platí pro různé plochy).

Velice významným pohledem z hlediska případných regenerací je **ekonomická atraktivita**, či případný ekonomický zisk z potenciálu daného brownfieldu. Její posouzení musí být komplexnější, často není zřejmá na první pohled a pro její určení je vhodné spolupracovat s odborníky, např. s odhadci cen nemovitostí, realitními makléři apod. Národní strategie regenerace brownfieldů 2019–2024 přejímá z evropské metodiky Cabernet tzv. hledisko **rozvojového potenciálu brownfieldů**, podle kterého je možné uvažovat o nutnosti veřejné podpory regenerace:

- jako **A – samorozvojové brownfieldy** se označují ty, kde je regenerace natolik rentabilní, že může proběhnout za běžných tržních podmínek,
- jako **B – potenciálně rozvojové brownfieldy** se označují ty, kde lze předpokládat regeneraci na hranici rentability či kde jsou přítomna určitá rizika, ale kde lze situaci řešit např. spoluprací soukromého a veřejného sektoru,
- a jako **C – brownfieldy s nákladovou mezerou** se označují ty, kde regenerace není zjevně rentabilní a pro její uskutečnění je nutná silnější veřejná podpora (např. dotace).

Zajímavé je členění na tzv. **primární** a **sekundární brownfieldy**, které umožňuje snadné analytické určení situace ve městě či v obci. Primární brownfieldy vznikají po zavření většího průmyslového nebo např. zemědělského podniku. V daném městě či obci se poté spustí odliv peněz a lidí, čímž vznikají sekundární brownfieldy (opuštěné rezidenční budovy, brownfieldy po občanském vybavení a službách). Pokud je město zatíženo brownfieldy druhého typu, může to představovat problém z hlediska dalšího vývoje.

Brownfieldy lze dále normativně třídit **dle velikosti** (výměra pozemků, obestavěná plocha, užitná plocha, počty pater aj.) a podle celé řady dalších ukazatelů (napojení na sítě, dopravní dostupnost, typ vlastníka, přítomnost kontaminace či jiných zátěží atd.), což však není pro účel tohoto generelu podstatné.

Relevantní dokumenty a zdroje informací pro samosprávy

Komplexita problematiky brownfieldů souvisí i s tím, že je jim věnována pozornost z různých úhlů pohledu a tím i v širokém spektru institucí. K vyjasnění problematiky nenapomáhá ani fakt, že brownfieldy řeší na národní úrovni Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo zemědělství a CzechInvest (Agentura pro podporu podnikání a investic). Pro představitele samospráv může být přesto užitečný alespoň rámcový přehled institucí a jimi vydaných dokumentů. Přehled není vyčerpávající, ale nabízí potřebný pohled na národní, krajskou i regionální úroveň. Podrobnější přehled lze získat v Národní strategii regenerace brownfieldů 2019–2024.

Zákony

Souvisejícím problémem, na který upozorňuje řada autorů[3], je chybějící jednotná legislativa v oblasti brownfieldů. Klíčové zákony pro oblast brownfieldů jsou následující[4]:

- zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon,

[3] Např. Z. Kramářová (2014), L. Žaludek (2017).
[4] Dle vymezení L. Žaludka, dostupné z: https://www.enviprofi.cz/33/brownfields-uniqueidgOkE4NvrWuOKaQDKuox_Z-_MW6qXkfINqMmtdq2g-q4/

- zákon č. 167/2008 Sb., o předcházení ekologické újmě a o její nápravě,
- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Strategické dokumenty

Sumárním dokumentem na celorepublikové úrovni je **Národní strategie regenerace brownfieldů 2019–2024**[5] (zkráceně dále NSRB 2024), která vznikla v mezirezortní spolupráci všech výše zmíněných ministerstev a je aktualizací původního materiálu z roku 2008. NSRB 2024 obsahuje vizi a cíle pro řešení problematiky brownfieldů rozčleněné do čtyř oblastí: (1) organizace, (2) finanční podpora, (3) územní opatření a (4) vzdělávání, výzkum, osvěta.

Zástupci obcí mohou v NSRB 2024 najít přehled základních pojmů v oblasti brownfieldů, přehled rozhodujících právních předpisů (na úrovni EU i Česka) a dalších dokumentů, které jsou při nakládání s brownfieldy relevantní. Strategie nastavuje podporu pro regeneraci brownfieldů na celorepublikové úrovni a zabývá se koordinací této podpory ze strany státní a veřejné správy. Národní strategie také definuje, kdo nese odpovědnost za navržená opatření. Sem patří orgány státní správy a příslušné organizace. Města a obce jsou důležitými subjekty pro spolupráci s centrálními či krajskými orgány a jak bylo uvedeno již výše, v oblasti územního rozvoje a plánování spadá problematika regenerace brownfieldů přímo do kompetence místních samospráv.

Problematikou brownfieldů se zabývá i Ministerstvo životního prostředí (MŽP). Aktuální **Státní politika životního prostředí České republiky 2030 s výhledem do 2050**[6] se brownfieldům věnuje v souvislosti s možnými ekologickými zátěžemi a nežádoucím rozrůstáním sídel do volné krajiny. Ve strategickém cíli *1.6 Adaptovaná sídla umožňují kvalitní a bezpečný život obyvatel* je proto formulován specifický cíl *1.6.2 Rozvoj sídel je koncepční, přednostně jsou využívány brownfieldy a již využité území*. MŽP upozorňuje, že přednostní využití brownfieldů snižuje tzv. výstavbu na zelené louce a omezuje zábor zemědělského půdního fondu. Ve specifickém cíli *1.3.2 Kontaminovaná území, vč. starých ekologických zátěží, jsou evidována a účinně sanována* zmiňuje MŽP brownfieldy jako specifickou kategorii zatížených území, která by měla být sanována, a přednostně zastavována, pokud to charakter území dovoluje. Důraz MŽP je kladen na odstranění kontaminace, která může představovat zdravotní rizika a může způsobovat znečištění podzemních vod.

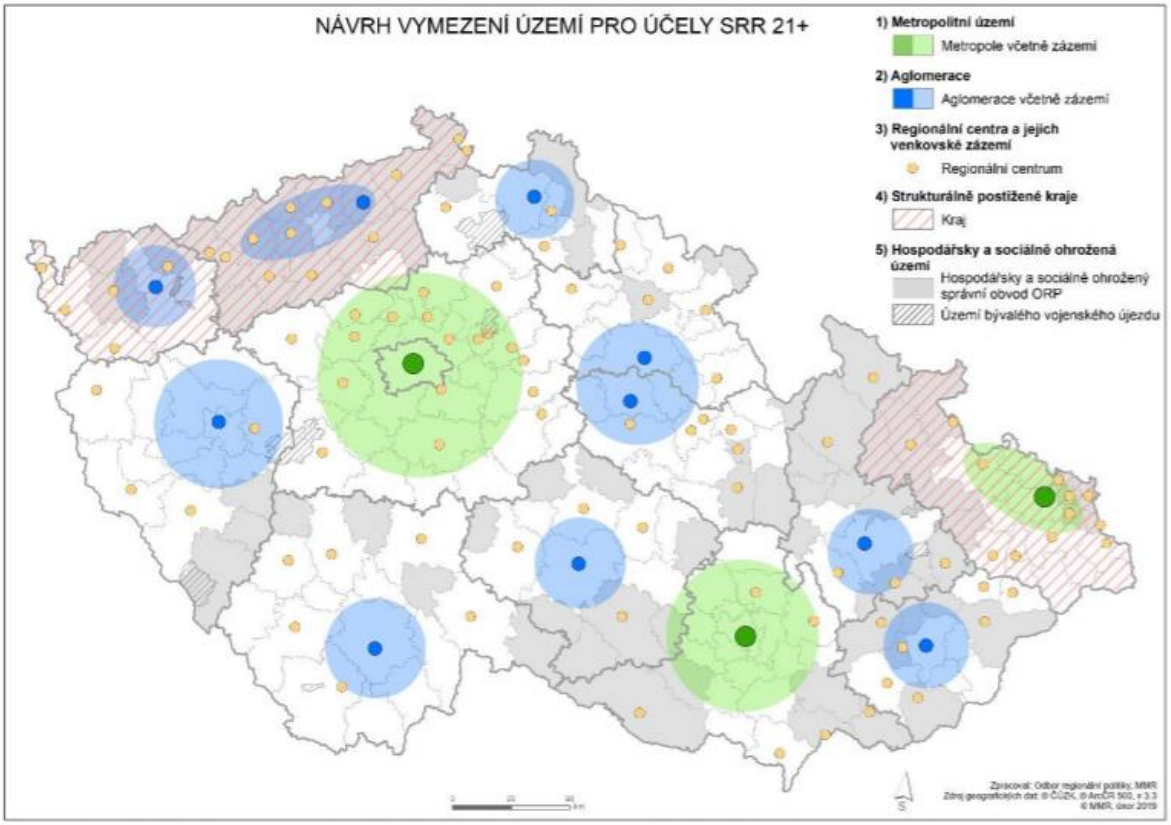
V gesci MŽP je nově i komplexní agenda udržitelného rozvoje. **Strategický rámec Česká republika 2030**[7] jako jeden z cílů kvalitního urbánního rozvoje sídelních útvarů stanovuje snižování záboru zemědělské půdy a regeneraci a revitalizaci brownfieldů. Jako vhodná opatření doporučuje investování více peněz na revitalizace, spolupráci s byznysem a mapování brownfieldů. Revitalizace brownfieldů je i v tomto dokumentu nahlížena jako alternativa k rozšiřování měst do volné krajiny. Dokument zdůrazňuje silnou roli obcí v této oblasti (územní plány, regulační plány, programy rozvoje obcí, integrované plány rozvoje) a doporučuje zřízení speciálního dotačního titulu MPO pro brownfieldy ve vlastnictví obcí za spolupráce s podnikatelským sektorem a zvážení zvýhodněných státních půjček na regeneraci brownfieldů.

Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+[8] na základě pěti indikátorů (intenzita bytové výstavby, hrubá míra celkového přírůstku obyvatel, index stáří, podíl nezaměstnaných osob a intenzita

[5] Dostupná např. z https://www.mpo.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/2019/8/NSRB-2019-2024.pdf
[6] Dostupné např. z https://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/statni_politika_zivotniho_prostredi/$FILE/OPZPUR-statni_politika_zp_2030_s_vyhledem_2050-20210111.pdf
[7] Dostupné z: https://www.cr2030.cz/strategie/, dokument vznikl ještě pod Úřadem vlády ČR.
[8] Dostupné z: https://mmr.cz/getmedia/58c57a22-202d-4374-af5d-cbd8f9454adb/SRR21.pdf.aspx?ext=.pdf

podnikatelské aktivity) vymezuje hospodářsky a sociálně ohrožená území. Mezi regiony s nejhorším výsledkem patří i ORP Broumov. Celé území ORP proto bylo označeno jako HSOÚ, kterým budou v následujícím období věnována územně zacílená opatření. Týká se to i problematiky brownfieldů – ve výzvách určitých podpůrných programů budou HSOÚ zvýhodněna (např. nižším nutným spolufinancováním projektů). Kromě toho bude Broumovsku určena i podpora pro regionální centra a jejich zázemí (blíže viz následující obrázek).

Obrázek 2 ORP Broumov jako hospodářsky a sociálně ohrožené území



Zdroj: *převzato ze Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+*

V oblasti revitalizace brownfieldů odkazuje Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+ na Národní strategii regenerace brownfieldů. U brownfieldů v regionálních centrech a jejich zázemí zmiňuje nutnost státní pomoci, protože se zde nedá očekávat řešení za pomoci tržních sil.

Strategie rozvoje Královehradeckého kraje na období 2021–2027[9] označuje v analytické části jako jednu ze slabých stránek Královehradeckého kraje vysoký podíl nevyužitých brownfieldů a na druhé straně preferenci jejich využívání chápe jako příležitost. Strategie také upozorňuje na existenci brownfieldů mezi kulturně a historicky cennými stavbami Královehradeckého kraje. Oba tyto problémy se v určité míře dotýkají i Broumovska.

V návrhové části strategie (opatření *1.1.2 Vytváření zázemí a podmínek pro rozvoj podnikání*) je revitalizace brownfieldů jednou z typových aktivit, která by měla stimulovat příliv soukromých investic na území kraje. Mezi intervencemi kraje, které by tomuto cíli měli pomoci je např. založení regionální brownfieldové jednotky, koordinace existujících regionálních platforem v oblasti investičních příležitostí či spolupráce s orgány územního plánování. V oblasti ochrany zemědělského

[9] Dostupné z: https://www.kr-kralovehradecky.cz/assets/rozvoj-kraje/rozvojove-dokumenty/rozvoj-2014-2020/_Strategie-rozvoje-KHK-2021-2027.pdf

půdního fondu označuje strategie jako žádoucí preferenci brownfieldů před výstavbou tzv. na zelené louce. Poslední oblastí, kde se krajská strategie dotýká problematiky brownfieldů, je odstraňování a monitoring starých ekologických zátěží, kde by se při sanaci a rekultivaci měla věnovat pozornost i brownfieldům.

Strategie rozvoje Královehradeckého kraje velmi často odkazuje na **Strategii investičních příležitostí Královehradeckého kraje**[10], která podrobněji rozpracovává výstupy v ekonomické oblasti. Kapitola o nemovitostech jako investičních příležitostech se zabývá i problematikou brownfieldů. Obecně vyjmenovává problémy spojené s existencí a revitalizací brownfieldů. Dále uvádí, že Královehradecký kraj za účelem evidence a propagace brownfieldů pro další podnikatelské využití vytipovává některé lokality, třídí je dle užitečných parametrů a různými cestami je propaguje. Zmiňovaná interaktivní databáze[11] na stránkách kraje je ale velmi skromná, za ORP Broumov je zastoupena pouze jedna nemovitost (Benediktínské opatství sv. Václava, Broumov) formou jednoho řádku ve výčtu dalších nemovitostí. Nedokonalosti této databáze si je vědomý i její pořizovatel, když uvádí, že aktualizace databáze je komplikována složitou vlastnickou strukturou brownfieldů, neochotou zveřejňovat informace a skepsí na straně regionálních aktérů a obcí.

Dílčí shrnutí: *Revitalizace brownfieldů je v jednoznačném souladu se všemi souvisejícími strategiemi vypracovanými na národní i krajské úrovni.*

Územně-plánovací dokumentace

Zásady územního rozvoje Královehradeckého kraje[12] (ZÚR KHK) zcela jasně stanovují jako jednu z priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území „přednostní nové využití nevyužívaných výrobních a skladových areálů, míst opuštěných armádou a ploch vyžadujících asanaci a rekultivaci (brownfieldů)“. Cílem by mělo být „využití existujícího nevyužívaného potenciálu na území kraje vymezením ploch přestavby v územních plánech pro zabezpečení jak hospodářského rozvoje kraje, tak (s ohledem na charakter brownfieldů) pro posílení soudržnosti obyvatel území vymezením ploch přestavby pro zajištění rozvoje lidských zdrojů“. Důvodem stanovení cíle je optimalizace využívání zastavěného území a omezení záborů zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa.

Územně analytické podklady ORP Broumov[13], aktualizované v roce 2016, patří z definice mezi územně plánovací podklady a zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území. Slouží poté jako podklad pro pořizování politiky územního rozvoje, pro pořizování územně plánovací dokumentace či jejich změn a aktualizací a pro pořizování územních studií. Územně analytické podklady (ÚAP) slouží také jako podklad pro vyhodnocování vlivů územně plánovací dokumentace (ÚPD) na udržitelný rozvoj, posuzování vlivu záměrů na životní prostředí, poskytování územně plánovacích informací a v neposlední řadě jsou podkladem pro rozhodování stavebních úřadů zejména v územích obcí, které nemají platný územní plán.

[10] Dostupné z: https://www.proinovace.cz/file/edee/prilohy/strategie-investicnich-prilezitosti-khk.pdf
[11] Dostupné z: https://mapy.kr-kralovehradecky.cz/prumzony/cz/LOC-brownfieldy.htm
[12] Dostupné z: https://www.kr-kralovehradecky.cz/cz/rozvoj-kraje/uzemni-planovani/zasady-uzemniho-rozvoje-kralovehradeckeho-kraje-46187/
[13] Dostupné z: https://www.broumov.net/assets/File.ashx?id_org=1276&id_dokumenty=15077

ÚAP ORP Broumov se problematice brownfieldů nevěnují komplexně[14], přesto ale k související problematice několikrát odkazují. V rámci vyhodnocení udržitelného rozvoje území s uvedením jeho silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb v tematickém členění dle § 4 vyhlášky č. 500/2006 Sb. (SWOT analýzy)[15] uvádějí:

- u SWOT analýzy hygieny životního prostředí jako slabou stránku možné ekologické zátěže (areály živočišné výroby, průmyslové areály v záplavovém území),
- u SWOT analýzy veřejná dopravní a technické infrastruktury jako příležitost řešení využití nádraží ČD Meziměstí.

Dále je zde ve výkresu návrhu záměrů navrženo využití významných stavebních objektů k novým společenským funkcím, tj. v podstatě regenerace brownfieldů. Konkrétně je zmíněn areál Broumovského kláštera a zámku Dolní Adršpach, které představují významné historické objekty (areály) a jejichž potenciál je již částečně využit. Pozitivně je zde hodnoceno nové využití Walzelovy továrny v Meziměstí, naopak budova nádraží v Meziměstí je označena jako chátrající a je chápána jako nevyužitá příležitost[16]. V dokumentu je dále navržena optimalizace drážních ploch v Meziměstí a v Broumově: „Vlastní nádraží (kolejiště, provozní budovy, areál opravny drážních vozidel) vzhledem k současným trendům v železniční dopravě jsou značně naddimenzovány. Změna nevyužívaných drážních ploch (pozemků i budov) ve prospěch umístění areálů jiné výroby, služeb nebo skladování včetně dopravní a technické infrastruktury je žádoucí.“

Velmi důležitými dokumenty pro regeneraci ploch brownfield jsou **územní plány jednotlivých obcí**. Regenerace může být provedena pouze v souladu s navrhovaným využitím daného území dle ÚP.

Aktuální přehled územně-plánovací dokumentace jednotlivých obcí je následující (vždy je uvedena obec, územní plány dané obce, fáze rozpracovaného územního plánu či jeho změny a nabytí účinnosti):

Adršpach	
ÚPO Adršpach	20.11.2001
Změna č.1 ÚPO Adršpach	15.11.2005
ÚP Adršpach	12.10.2010
Změna č. 1 ÚP Adršpach	26.3.2014
Změna č. 2 ÚP Adršpach	8.8.2016
Změna č. 3 ÚP Adršpach	X
Změna č. 4 ÚP Adršpach	6.10.2020
Božanov	
ÚPO Božanov	9.10.2003
ÚP Božanov	10.12.2009
Změna č. 1 ÚP Božanov	18.7.2014
Broumov	
ÚPSÚ Broumov	18.6.1998
ÚP Broumov	22.4.2008
Změna č. 1 ÚP Broumov	8.11.2011

[14] Brownfieldy jsou sledovaným jevem v rámci ÚAP od roku 2018, v nové aktualizaci by jim tedy měla být věnována pozornost.
[15] Od strany 107 citovaného dokumentu dále.
[16] Po roce 2016 bylo budova opravena, vč. nové fasády, nicméně k rozšíření či změně funkčního využití budovy nedošlo.

Změna č. 2 ÚP Broumov	19.9.2012
Změna č. 4 ÚP Broumov	28.4.2014
Změna č. 5 ÚP Broumov	X
Změna č. 6 ÚP Broumov	22.6.2017
Změna č. 7 ÚP Broumov	29.4.2019
Změna č. 8 ÚP Broumov	X
ÚP Česká Metuje	10.11.2011
Hejtmánkovice	
ÚP Hejtmánkovice	1.7.2008
Změna č.1 ÚP Hejtmánkovice	X
Heřmánkovice	
ÚPO Heřmánkovice	29.12.2006
ÚP Heřmánkovice	7.3.2011
Změna č.1 ÚP Heřmánkovice	X
Hynčice	
ÚP Hynčice	15.12.2010
Jetřichov	
ÚP Jetřichov	25.3.2011
Křinice	
ÚPO Křinice	11.4.2001
ÚP Křinice	17.6.2009
Změna č.1 ÚP Křinice	20.8.2015
Změna č.2 ÚP Křinice	X
Změna č.3 ÚP Křinice	X
Martínkovice	
ÚPO Martínkovice	10.3.2004
ÚP Martínkovice	27.1.2010
Změna č.1 ÚP Martínkovice	19.8.2016
Meziměstí	
ÚPSÚ Meziměstí	16.2.2000
Změna č.1 ÚPSÚ Meziměstí	14.12.2004
ÚP Meziměstí	23.7.2008
Změna č.1 ÚP Meziměstí	26.5.2017
Změna č.2 ÚP Meziměstí	X
Otovice	
ÚP Otovice	21.12.2009
Změna č.1 ÚP Otovice	X
Šonov	
ÚP Šonov	4.10.2010
Teplice nad Metují	
ÚPSÚ Teplice nad Metují	7.12.1989
ÚP Teplice nad Metují	11.12.2012
Změna č.1 ÚP Teplice nad Metují	8.11.2019
Vernéřovice	
ÚPO Vernéřovice	5.12.2000
ÚP Vernéřovice	17.3.2011

Situaci v regionu ORP Broumov ovlivňuje také existence Chráněné krajinné oblasti (CHKO) Broumovsko. Hlavním odborným a koncepčním podkladem pro rozhodování Správy CHKO je **Plán péče o CHKO Broumovsko 2013–2022**[17]. Současný plán platí do roku 2022 a zpracovává se plán nový.

V oblasti výstavby[18] zmiňuje návrhová část plánu péče problém poválečné výstavby velkých zemědělských a výrobních areálů, kdy jde často o „dominantní zemědělské a průmyslové stavby realizované v pohledově exponovaných polohách" a zmiňuje i jejich problematické využití či chátrání v období od 90. let 20. století dále. Dlouhodobé cíle v této oblasti jsou z hlediska CHKO tři: (1) udržení specifické urbanistické a architektonické hodnoty měst a obcí, (2) obnova a zachování historických částí venkovských sídel a navazující sekundární zástavba v hmotových a architektonických parametrech nenarušujících nejhodnotnější části obcí a (3) volná krajina bez zástavby.

Tématiky brownfieldů se přímo dotýká jedno z navrhovaných opatření v územním plánování, které při rozvoji sídel doporučuje využívat stávajících vnitřních rezerv a zcela konkrétně měnit dožilé výrobní areály na plochy s jinou funkcí. Dále je uvedeno, že u ploch pro výrobu a skladování a u ploch zemědělských areálů by se měly situovat nové stavby do stávajících areálů. Toto je zopakováno i v kapitole, která je v návrhové části dokumentu věnována problematice průmyslu. Pro revitalizace brownfieldů, které vznikly ze staveb s historickou hodnotou, lze ještě v dokumentu najít řadu doporučení týkajících se zachování jejich původního rázu. Z uvedeného vyplývá, že regenerace brownfieldů v regionu ORP Broumov je v jednoznačném souladu se zájmy CHKO Broumovsko.

Druhým dokumentem Správy CHKO Broumovsko, se kterým je nutné při přípravě regenerace brownfieldů počítat, je **Preventivní hodnocení území CHKO Broumovsko z hlediska krajinného rázu**[19], který má sloužit jako odborný podklad pro objektivizaci rozhodování při vydávání stanovisek k činnostem nebo záměrům, které mohou mít vliv na dochovanou hodnotu krajinného rázu Broumovska. Dokument je jedním z ÚAP.

Jelikož je území CHKO Broumovsko různorodé, vyžaduje podle dokumentu diferencovanou ochranu a tím i rozdílnou regulaci zástavby v jednotlivých částech. V dokumentu se uvádí, že „principem hodnocení krajinného rázu a následné regulace eventuální budoucí zástavby je tedy prostorová a charakterová diferenciace řešeného území, delimitace pásem odstupňované ochrany a následně posouzení rozvojových možností pro jednotlivá sídla (lokality se zástavbou)." Území CHKO je rozděleno na tři krajinné celky. Většina území DSO Broumovsko spadá do krajinného celku C – Broumovská kotlina a Javoří hory, území Teplic nad Metují a Adršpachu do krajinného celku A – Polická vrchovina.

Další zdroje

Kromě strategických a plánovacích dokumentů je problematika brownfieldů obsažena v celé řadě dalších publikací. Pro samosprávy (stejně jako pro další vlastníky brownfieldů) může být velmi užitečná **Příručka pro vlastníky brownfieldů**[20], která jako výstup evropského projektu COBRAMAN obsahuje spoustu užitečných tipů k tomu, jak přistupovat k brownfieldům.

Databáze a přehledy

- **Systém evidence kontaminovaných míst** (https://www.sekm.cz/portal/) zřizovaný MŽP. Rozsáhlá databáze systematicky eviduje kontaminované a potenciálně kontaminované

[17] Dostupné z: https://broumovsko.ochranaprirody.cz/cinnost-spravy/plan-pece/
[18] Viz strany 33–36 citovaného dokumentu.
[19] Dostupné z: https://broumovsko.ochranaprirody.cz/veci-uredni-spravni-agenda/spravni-agenda/stavebni-cinnost/
[20] Dostupné z: http://www.iurs.cz/www/files/upload/file/Pro%20vlastn%C3%ADky%20brownfield%C5%AF.pdf

lokality a umožňuje tak posoudit případnou kontaminaci brownfieldu. Data ze SEKM jsou využívána také jako jedna z částí ÚAP dle stavebního zákona. Databáze je přístupná veřejnosti, detaily jednotlivých lokalit jsou k nahlédnutí po registraci, která je zdarma.

- **Památkový katalog** (https://www.pamatkovykatalog.cz/) je evidenčním systémem Národního památkového ústavu, který obsahuje informace o objektech a územích, jichž se dotýká zájem památkové péče.
- Cenné údaje lze v dnešní době zjistit i z celé řady úzce specializovaných databází, které jsou dostupné online buď jako výsledky různých vědeckých projektů nebo je vytvářejí dobrovolníci. Často obsahují velmi podrobné a specializované informace.
    - **Prázdné domy** (https://prazdnedomy.cz/) – databáze založená s úmyslem upozorňovat na prázdné a problematické opuštěné a nevyužívané domy.
    - **Industriální topografie** (http://www.industrialnitopografie.cz/index2.php) – specializovaná mapa a databáze průmyslové architektury a technických staveb.
    - **Broumovské statky** (http://broumovskestatky.cz/) – lokální databáze, která se věnuje specifickému fenoménu, tzv. statkům broumovského typu.
    - **Vodní mlýny** (http://vodnimlyny.cz/) – databáze vodních mlýnů, které byly dříve velmi četné ve všech obcích Broumovska.
    - **Pivovary.info** (http://pivovary.info/) – přehled současných i již neexistujících pivovarů na území Česka).
    - **Zaniklé obce** (http://www.zanikleobce.cz/index.php) – přehled zaniklých obcí, ale i jednotlivých staveb (často teprve „zanikajících“, tj, ve fázi brownfieldu).

Zájmové území

Generel je zpracován pro území Broumovska, které tvoří katastry 14 obcí. Všechny tyto obce (Adršpach, Božanov, Broumov, Hejtmánkovice, Heřmánkovice, Hynčice, Jetřichov, Křinice, Martínkovice, Meziměstí, Otovice, Šonov, Teplice nad Metují a Vernéřovice) patří do správního obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Broumov a jsou sdružené v Dobrovolném svazku obcí (DSO) Broumovsko. Na zcela totožném území působí také místní akční skupina (MAS) Broumovsko+.

Obrázek 3 Obce sdružené v DSO Broumovsko

Zdroj: *vlastní zpracování*

Broumovsko leží v severovýchodních Čechách, na hranici s Polskem. Území regionu má charakter výběžku, hranice s Polskem je delší než hranice s českým vnitrozemím (katastr devíti obcí ze čtrnácti se přímo dotýká státní hranice). Excentrická poloha se odráží na horší časové dostupnosti vyšších center osídlení (Náchod je vzdálen cca 30 minut jízdy automobilem, Hradec Králové 1,5 hodiny a Praha 2,5 hodiny). Region je dlouhodobě depopulační (podrobněji viz níže) a prognóza dalšího vývoje není optimistická[21]. Ve srovnání s ostatními ORP Královehradeckého kraje vykazuje Broumovsko dlouhodobě vyšší nezaměstnanost.

Celé zájmové území je součástí Chráněné krajinné oblasti (CHKO) Broumovsko. Existence CHKO garantuje vyšší stupeň ochrany přírody v oblasti, v oblasti stavebnictví a developmentu pro region představuje též určitá systémová omezení, zejména v oblasti ochrany krajinného rázu. Celková rozloha regionu je necelých 260 km^2. Rozlohou největší je město Teplice nad Metují, nejmenší naopak obec Hynčice. Nejvíce obyvatel žije v Broumově, nejméně v Hynčicích. Podrobné údaje za jednotlivé obce nabízí následující tabulka.

[21] Viz demografická prognóza, která je dostupná zde: https://ciri.blob.core.windows.net/cms/ContentItems/1843_01843/DQKSpd/demograficka-prognoza-orp-khk-rijen-2019.pdf

Tabulka 1 Přehled obcí sdružených v DSO Broumovsko

Obec	Rozloha (v ha)	Počet obyvatel (k 1. 1. 2021)	Počet domů (k 26. 3. 2011)
Adršpach	1 972	490	173
Božanov	1 921	342	114
Broumov	2 226	7 288	1 236
Hejtmánkovice	1 303	603	194
Heřmánkovice	1 993	488	197
Hynčice	290	186	58
Jetřichov	925	441	148
Křinice	1 647	438	156
Martínkovice	1 416	504	181
Meziměstí	2 572	2 373	550
Otovice	1 059	337	130
Šonov	2 074	295	92
Teplice nad Metují	5 605	1 598	682
Vernéřovice	940	317	136

Zdroj: Počet obyvatel dle evidence Ministerstva vnitra, počet domů dle Sčítání 2011 (ČSÚ)

Regionální kontext vzniku brownfieldů

Vznik brownfieldů je vyvolaný ztrátou funkčního využití různého typu nemovitostí. Z toho důvodu je vhodné nastínit základní souvislosti historického vývoje oblasti, které často tuto ztrátu funkčního využití často podmiňují. Zároveň je o celé problematice brownfieldů nutné uvažovat jako o dynamickém systému – v blízké i vzdálenější budoucnosti může ztráta funkčního využití postihnout celé soubory staveb, které v současné době slouží svému účelu. Na funkční využití budov působí i obecné modernizační tlaky, kdy budovy přestávají vyhovovat novému pojetí určitého typu výroby či služeb.

Pokles počtu obyvatel a domů

Broumovsko je venkovským zemědělsko-průmyslovým regionem, čemuž odpovídá i charakter krajiny a sídel. Centrem oblasti je historické město Broumov, které je obklopené skupinou vsí lánového typu. Broumov byl historicky také průmyslovým centrem regionu. Větší průmyslové areály vznikly i v dalších obcích Broumovska, zejména tam, kde dosáhla železnice. Právě doba vzniku prvních (zejména textilních) továren v regionu se časově kryje s obdobím, kdy začalo moderní sčítání obyvatelstva a od kdy máme podrobnou evidenci o počtu obyvatel a domů v regionu.

Populačně největším městem regionu DSO Broumovsko je dlouhodobě Broumov, i když na samotném počátku sledování (první sčítání lidu proběhlo v roce 1869) žilo více lidí na území současných Teplic nad Metují. Svědectvím o hospodářském významu je výrazný nárůst počtu obyvatel až do období 1. světové války. S pokračující industrializací města se sem stěhovalo obyvatelstvo z venkova. První výraznější pokles počtu obyvatel postihl Broumov po 1. světové válce, kdy ve městě ve srovnání mezi lety 1910 a 1921 ubylo téměř 1 600 obyvatel. S tímto poklesem se město ještě dokázalo vyrovnat, počet obyvatel se v dalších letech nepatrně zvýšil. Výrazný propad ale přišel po 2. světové válce v souvislosti s odsunem německy mluvících obyvatel a následným dosídlením. V roce 1950 bylo v Broumově sečteno pouze 6 713 obyvatel, tedy pouhých 56,7 % stavu roku 1910. V 2. polovině 20. století počet obyvatel města nepatrně rostl, při cenzu v roce 2001 zde žilo 8 361 obyvatel (tj. 70,6 % stavu z roku 1910). Tento pozitivní trend se ale zlomil a mezi dvěma posledními cenzy v letech 2001 a 2011 počet obyvatel města poklesl (absolutně o 746 osob, tj. o více

než 8 %). Vývoj počtu obyvatel v obcích Broumovska je průřezově za vybrané roky zachycen v následující tabulce.

Tabulka 2 Vývoj počtu obyvatel v obcích DSO Broumovsko ve vybraných letech

Obec	1880	1921	1961	2011	Změna 1880/2011
Adršpach	1 674	1 449	660	511	**31 %**
Božanov	1 757	1 282	553	340	**19 %**
Broumov	7 592	10 268	7 680	7 615	**100 %**
Hejtmánkovice	1 234	1 322	617	618	**50 %**
Heřmánkovice	2 048	1 850	626	471	**23 %**
Hynčice	540	750	355	189	**35 %**
Jetřichov	1 181	1 300	585	431	**36 %**
Křinice	1 354	1 365	516	406	**30 %**
Martínkovice	1 456	1 597	787	509	**35 %**
Meziměstí	3 640	3 773	2 632	2 517	**69 %**
Otovice	1 155	1 013	557	360	**31 %**
Šonov	1 786	1 150	429	322	**18 %**
Teplice nad Metují	6 486	5 475	2 447	1 698	**26 %**
Vernéřovice	1 207	1 200	532	325	**27 %**

Zdroj: Historický lexikon obcí České republiky 1869–2011.

Vývoj počtu obyvatel v „neměstských“ obcích DSO Broumovsko má několik společných rysů (grafy vývoje počtu obyvatel v jednotlivých obcích lze nalézt v Příloze 1). Na první pohled je patrný propad počtu obyvatel po 2. světové válce. Všechny obce ztratily mezi lety 1930 a 1950 kolem poloviny populace. Nejhůře na tom byly z tohoto pohledu Heřmánkovice (ztráta 63 % obyvatel), naopak relativně nejlépe Hejtmánkovice a Jetřichov (v obou případech ztráta necelých 42 % obyvatel). Poválečný vývoj byl v jednotlivých obcích totožný. Přestože najdeme obce s kontinuálním poklesem počtu obyvatel i obce, kde počet obyvatel během let osciloval, výsledkem je pouze další, často relativně významné snížení počtu obyvatel (např. u Hynčic a Božanova až téměř padesátiprocentní). Jako zajímavost může v tomto kontextu působit předválečný exkurz. Vidíme obce, jejichž populace od roku 1869 narůstala, zejména v souvislostí s lokalizací průmyslové výroby na jejich území (např. Hynčice, Jetřichov, Martínkovice). Převážně zemědělské obce (např. Božanov, Otovice) ale ztrácely obyvatelstvo už v tomto období. Smutným rekordmanem je v tomto ohledu obec Šonov, ve které žilo v roce 2011 pouze 16 % počtu obyvatel roku 1869.

S vývojem počtu obyvatel úzce souvisí vývoj počtu domů. Kromě Broumova a Meziměstí došlo ve sledovaném období k poklesu počtu domů ve všech obcích DSO Broumovsko. Při sčítání se evidují pouze domy určené k bydlení, tj. ty, které stojí z hlediska brownfieldů mimo naši pozornost, ale i tak je to cenný ukazatel. Značí proměnu intravilánu obcí, který byl v minulosti kompaktněji zastavěný. Propad nastal zejména po období 2. světové války, kdy se nepodařilo celou řadu nemovitostí dosídlit a kdy se prováděly cílené demolice. Dokazují to zejména čísla z Teplic nad Metují – ve statistikách se projevuje asanace celé vsi Libná. Nárůst počtu domů v Broumově je spojený s výstavbou rodinných domů a panelových sídlišť. Průřez statistikami počtu domů ukazuje následující tabulka.

Tabulka 3 Vývoj počtu domů v obcích DSO Broumovsko ve vybraných letech

Obec	1880	1921	1961	2011	Změna 1880/2011
Adršpach	231	241	127	173	**75 %**
Božanov	317	292	142	114	**36 %**
Broumov	758	871	956	1 236	**163 %**
Hejtmánkovice	202	204	137	194	**96 %**
Heřmánkovice	322	346	166	197	**61 %**
Hynčice	70	85	67	58	**83 %**
Jetřichov	172	199	129	148	**86 %**
Křinice	243	238	136	156	**64 %**
Martínkovice	254	240	174	181	**71 %**
Meziměstí	550	675	520	550	**100 %**
Otovice	204	188	136	130	**64 %**
Šonov	325	287	108	92	**28 %**
Teplice nad Metují	958	1 046	580	682	**71 %**
Vernéřovice	195	223	135	136	**70 %**

Zdroj: Historický lexikon obcí České republiky 1869–2011.

Průmyslové brownfieldy

Broumovsko je historicky oblastí tradiční průmyslové výroby. Během 19. století začaly zanikat zdejší textilní manufaktury a postupně jejich roli převzala tovární výroba. V regionu vyrostla celá řada textilních továren a **textilní průmysl** tak velmi významně formoval podobu regionu.

Kromě rozvoje textilního průmyslu se v regionu rozvíjela i další průmyslová odvětví. Na prvním místě lze uvést **strojírenský průmysl**.

Potravinářský průmysl je v dnešní době zastoupený broumovským pivovarem, který v historickém areálu klášterního pivovaru v Broumově-Olivětíně vyrábí pivo pod obchodní značkou Opat. Výrobě nápojů se věnuje i závod firmy Coca-Cola HBC v Teplicích nad Metují, ve kterém se stáčí voda Natura. Areál závodu byl vystavěný v 90. letech 20. století nedaleko železničního nádraží v Teplicích nad Metují. Během historie se měnili majitelé závodu i vyráběný sortiment. Podobně zaměřený závod v Hejtmánkovicích, který se otevřel také v 90. letech, je již dlouhodobě uzavřený. Nedaleko broumovského železničního nádraží se nachází provoz pekárny (firma Pekárny a cukrárny Náchod), další větší podnik potravinářského průmyslu v regionu není v provozu. V ul. Smetanova v Broumově se buduje provoz sýrárny, menší provozy na zpracování a výrobu potravin jsou součástí vybraných zemědělských farem.

Bývalé průmyslové závody a provozy představují nejtypičtější brownfieldy a proto je nutné věnovat jim širší pozornost. Platí to i pro provozy, které jsou v současné době funkční. Jejich velikost v kombinaci s případnou ekologickou zátěží či kontaminací může při jejich (i částečném) uzavření představovat pro jednotlivá sídla velkou zátěž.

Zemědělské brownfieldy

Broumovsko je tradiční zemědělskou oblastí. Odkazem na původní formy hospodaření jsou rozlehlé statky broumovského typu. Poválečné intenzivní zemědělství bylo spojené s výstavbou novodobých zemědělských areálů, často mimo intravilány sídel.

Bohatí statkáři přebudovávali během druhé poloviny 19. století své usedlosti v klasicistním stylu. V regionu tak vznikl zcela unikátní soubor staveb známy jako tzv. statky broumovského typu.

V poválečném období, s příchodem nových obyvatel a změnami v oblasti zemědělské výroby, se začalo pozvolna proměňovat i funkční využití těchto areálů. Část statků si samozřejmě zachovala svou zemědělskou funkci. Několik areálů bylo stavebně rozšířeno o moderní velkokapacitní budovy pro intenzivní zemědělskou výrobu a byla u nich potlačena (např. adaptací na kancelářské prostory) či úplně zanikla obytná funkce. Tyto technické změny souvisely s plánem postupné přeměny zemědělské malovýroby na socialistické hospodářství a v podstatě stavebně zhmotňovaly ideu kolektivizace a zprůmyslnění zemědělské výroby.

Poválečné změny v zemědělství byly spojené také s výstavbou rozlehlých zemědělských areálů i mimo intravilány vsí. Takové objekty vyrostly téměř ve všech obcích Broumovska. Budované areály byly buď monofunkční nebo plnily více funkcí najednou (kravíny, vepříny, drůbežárny, skladovací haly, silážní jámy apod.). Řada objektů je dále v provozu, u dalších se po částečném omezení či úplném zrušení původní funkce nové využití hledá velmi složitě. Část těchto areálů prošla konverzí na skladovací prostory nebo v nich našla místo jednoduchá výrobní funkce či služby (např. dílny, autoservis), část areálů ale dále stojí bez využití či přímo chátrá (část vepřína ve Vernéřovicích, silážní jámy v Teplicích nad Metují, části statku v Dolním Adršpachu). Doprovodným problémem může být kontaminace organickými odpady z předchozí zemědělské výroby, látkami skladovanými v souvislosti se zemědělskou produkcí (hnojiva, herbicidy apod.) nebo látkami ropného původu (v místech čerpacích stanic). Velmi problematickým aspektem těchto budov z hlediska územního plánování a ochrany krajinného rázu je jejich necitlivé umístění v terénu, často na exponovaných pohledových pozicích.

Část historických statků ztrácela svou zemědělskou funkci průběžně a začala u nich dominovat obytná či rekreační funkce. Častým důsledkem ztráty zemědělské funkce bylo chátrání neobytných částí dvorců (stodol apod.) či jejich přímá demolice. Z některých dvorců se proto zachovala už pouze hlavní obytná budova. Množství statků zaniklo jako celek. Část statků se funkčně proměnila (např. na penziony či jiné rekreační objekty), v těchto případech se často objevuje snaha vrátit domům alespoň vybrané prvky původního vnější vzhledu. Přesto se na Broumovsku nachází celá řada statků či starších zemědělských objektů, pro které se využití nenašlo a lze je považovat za brownfieldy.

Dopravní brownfieldy

Průmyslový rozvoj Broumovska byl spojený s rozvojem železniční dopravy. Železnice se na Broumovsko dostala v roce 1875, kdy byla uvedena do provozu trať Choceň – Meziměstí – Broumov. V roce 1878 byl zahájen provoz na trati z Meziměstí do tehdejšího Pruska a v roce 1889 bylo spuštěno i spojení Broumova s Pruskem přes Otovice. Nakonec v roce 1908 byl zahájen provoz na trati z Teplic nad Metují do Trutnova. Propojení z Otovic do Polska zaniklo v 50. letech 20. století, na katastru Otovic byla snesena trať v úseku od státní hranice. Úsek Broumov–Otovice je bez provozu od roku 2005, naopak na úsek z Meziměstí do Polska se vrátila alespoň sezónní mezinárodní osobní doprava v roce 2018.

Prostor železničního areálu v Meziměstí je v kontextu Broumovska ojedinělým fenoménem. Stanice a její zázemí budované v místě styku rakouské a pruské železniční sítě je z hlediska moderních provozních požadavků značně naddimenzovaná. Řešení zaústění třech směrů (z českého vnitrozemí, z Polska a od Broumova) vytváří trojúhelník, v jehož prostoru se nachází celý soubor dnes již velmi omezeně využívaných či nevyužívaných budou železničního depa. Další budovy spojené s provozováním drážní dopravy obklopují kolejiště na dalších stranách velmi rozsáhlého areálu s několika různými vlečkami (v západovýchodním směru je kolejiště stanice delší než 1,5 km).

Obrázek 4 Střed železničního areálu v Meziměstí s budovami bývalého depa

Zdroj: *Mapy.cz, © Seznam.cz, a.s., 2021 a další*

V ostatních stanicích regionu DSO Broumovsko není zábor ploch tak rozsáhlý. Nákladiště v železniční stanici v Broumově je občasně využíváno, včetně přidružených budov skladů. Ojedinělý problém představují další drobnější stavby podél dráhy ve špatném stavebně-technickém stavu (např. bývalá skladištní budova v Otovicích). Vlečky ve stanicích mimo Meziměstí (Broumov, Broumov-Olivětín a Teplice nad Metují) jsou velmi krátké a obsluhují blízké závody, proto nepředstavují problém ani pokud se momentálně nevyužívají.

Rezidenční brownfieldy

Průmyslový rozvoj Broumovska vedl k bohatnutí majitelů průmyslových podniků. V blízkosti svých továren či na jiných reprezentativních místech (např. nynější Masarykova třída na vjezdu do Broumova) si stavěli honosné vily. Změny, které během 20. století postihly v regionu průmyslovou výrobu, se samozřejmě promítly i v tomto segmentu výstavby a celá řada nemovitostí získala jiné funkční využití. V bývalých vilách tak nyní sídlí např. městský úřad, poliklinika, hotel, mateřská škola, knihovna, kanceláře či jsou z nich bytové domy. Vily v továrních areálech často tvoří zázemí pro podnikovou administrativu.

Pro průmyslové dělníky bylo v minulosti určeno bydlení v bytových domech, které často vznikaly také v blízkosti průmyslových závodů. Některé z těchto domů, zejména v Broumově (Velká Ves, Poříčí, Olivětín) či v Meziměstí jsou již nyní v horším stavebně-technickém stavu, a část z nich by bylo možné označit i za brownfieldy. Často v nich žijí sociálně vyloučení obyvatelé. V regionu je možné nalézt řadu opuštěných rezidenčních objektů, které naplňují definici brownfieldu (např. dům u nádraží v Broumově).

V regionu je možné nalézt i dlouhou řadu rodinných domů či chalup, které jsou opuštěné či zdevastované. Jak již bylo uvedeno výše, tento generel jim nevěnuje systematickou pozornost, a to ze tří důvodů. Prvním je právě jejich množství a složitá identifikace celého tohoto souboru nemovitostí.

Dále lze předpokládat, že pro své okolí nepředstavují takovou zátěž jako jiné rozsáhlejší budovy a areály. V neposlední řadě se u nich spíše nepředpokládá revitalizace na jinou než obytnou funkci (včetně funkce rekreační) a nesplňují tak plně definici brownfieldu ani v tomto ohledu.

Brownfieldy občanského vybavení a služeb

Mezi tyto brownfieldy lze zařadit např. bývalou restauraci na Vyhlídce v Meziměstí, bývalý Hofmanův hostinec v Otovicích, bývalou restauraci místními zvanou „U Hitlera“ v Broumově-Olivětíně, dřívější Městský hotel na hlavním broumovském náměstí nebo bývalý tábor v Broumově-Olivětíně.

Kromě bývalých pohostinských provozů lze do této kategorie brownfieldů zařadit i bývalou budovu pošty v Broumově. Dispozice této budovy a její umístění již byly neslučitelné s požadavky moderní logistiky a pošta se proto rozhodla přesunout svou pobočku do lokality sídliště Spořilov (mj. do budovy dřívější samoobslužné prodejny potravin, čímž se předešlo možnému vzniku jiného brownfieldu).

Kulturně-historické brownfieldy

Region je typický vysokou koncentrací památkově hodnotných budov.

Vynucený odchod významné části obyvatel Broumovska po 2. světové válce a příchod nových osídlenců způsobil přetržení kulturních tradic. Noví obyvatelé regionu nedokázali v plné míře převzít a udržet dosavadní tradice a celá řada sakrálních a církevních staveb ztratila využití či začala chátrat. Některé sakrální stavby ztratily svou funkci relativně rychle a původnímu účelů přestaly úplně sloužit (např. kaple Panny Marie Pomocné ve Vernéřovicích), jiné potkala dokonce demolice (např. kostel sv. Jana Křtitele na Janovičkách), další jsou k původnímu účelu využívány velmi sporadicky, což se projevuje mj. i na jejich neuspokojivém stavebně-technickém stavu (celá řada kostelů na Broumovsku).

Ke změně funkce došlo u řady dalších církevních staveb (např. fara ve Vernéřovicích sloužila jako obecní úřad a dále zde sídlí pošta). V horším případě jsou tyto objekty velmi dlouho bez reálného využití (fara v Martínkovicích), některé z nich (např. fara v Šonově) už na hraně demolice. Samostatným fenoménem je rozlehlý areál kláštera v Broumově, který po odsunu benediktinů přestal plnit své původní poslání. V 2. polovině 20. století zde sice našly místo náhradní aktivity (archiv, internace řádových sester či regionální muzeum), ale klášter postupně chátral. Větší změna přišla s revitalizací mezi lety 2013 a 2015, která sice neobsáhla celý areál, ale přinesla sem celou řadu nových funkcí (ubytování hotelového typu, restaurace, taneční sály nebo např. nahrávací studio). Broumovský klášter tak představuje zdařilý příklad revitalizace.

Příklady úspěšné revitalizace brownfieldů v regionu DSO Broumovsko

Proměny funkčního využití budov v průběhu času jsou zcela běžnou záležitostí. Docházelo k nim i v minulosti, kdy se problematika brownfieldů specificky neřešila. Např. bývalý klášterní mlýn v Broumově prošel v 80. letech 20. století adaptací na provozní budovu Státního statku Teplice nad Metují, v budově bývalého pivovaru v Teplicích nad Metují je infocentrum, obchod a byty, bývalý zámek v Teplicích nad Metují slouží jako Domov Dolní zámek, který poskytuje pobytové sociální služby. Tyto změny nemusí být mnohdy ani patrné – část veřejnosti nemusí ani znát historické funkce a využití různých objektů či areálů v regionu Broumovska.

Přesto v regionu existuje i řada nemovitostí, které prošly regenerací a adaptací až celkem nedávno, a to často po dlouhém období chátrání, často spojeném i s absencí vize pro další využití. Jako takové nabízí inspiraci a příklad dobré praxe a proto jsou tři z nich stručně představeny i v tomto generelu.

Centrum Walzel v Meziměstí

Budova mechanické tkalcovny Josefa Walzela a synů byla vystavěna v druhé polovině 19. stol. Omezování výroby začalo již v meziválečných letech a v období po 2. světové válce byla textilní výroba v objektu zastavena zcela. Poté se využívala jako sušárna obilí a skladiště, na přelomu 20. a 21. století již ale byla úplně prázdná a chátrala. Nový soukromý vlastník ale poté budovu revitalizoval na volnočasové a obchodní Centrum Walzel (nachází se zde restaurace, bowling bar, supermarket či střelnice). Reklamní slogan „Fabrika na zážitky" odkazuje na průmyslový původ budovy. Regenerace byla provedena v letech 2011–2013 za výrazné pomoci dotačních prostředků z Evropské unie, z Regionálního operačního programu NUTS II Severovýchod. Stránka projektu: https://www.walzel.cz/.

Obrázek 5 Centrum Walzel Meziměstí – přeměna průmyslového brownfieldu na společenské centrum

Zdroj: *Oficiální stránka ROP Severovýchod (http://www.rada-severovychod.cz/realizovane-projekty/skladove-obchodni-a-volnocasove-centrum-walzlovka-mezimesti)*

Klášter v Broumově

Přestože se broumovský klášter nachází ještě v Národní databázi brownfieldů, případně v soupisu brownfieldů vedeném v Královehradeckém kraji, nelze ho již za brownfield považovat. Chátrání barokního komplexu, který je národní kulturní památkou, začalo po 2. světové válce, kdy ho definitivně musela opustit původní mnišská komunita. Regenerace komplexu začala postupnými kroky, prozatím nejrozsáhlejší část revitalizace proběhla mezi lety 2013 a 2015 pod projektem proměny na Vzdělávací a kulturní centrum Broumov. Kromě samotné hlavní budovy kláštera byla revitalizována i zahrada včetně zde stojících menších domů, na místě bývalých garáží vznikla novostavba sálu Dřevník. Nově nabízí areál koncertní sály, učebny, galerii, ubytování, restauraci, kavárnu a mnohé další. Na regeneraci se významně finančně podílela dotace z Evropského fondu pro regionální rozvoj. Více o areálu kláštera: https://www.klasterbroumov.cz/, regenerace byla zařazena i do celorepublikového přehledu příkladů dobré praxe Ministerstva pro místní rozvoj ČR a agentury CzechInvest[22]

[22] Viz Brownfieldy – úspěšné revitalizace napříč regiony, dostupné z: https://www.mmr.cz/getmedia/a095617d-7a3c-4654-a74d-64d67f2ca3a9/Publikace_brownfieldy.pdf.aspx?ext=.pdf

Obrázek 6 Průběh revitalizace broumovského kláštera, rekonstrukce kuchařova domu a postupující oprava severní fasády

Zdroj: *Oficiální stránka broumovského kláštera (https://www.klasterbroumov.cz/cs/oprava-kucharova-domu-u-most#prettyPhoto)*

Koupálo Janovičky

Příklad vhodné revitalizace zanedbaného sportovního areálu představuje Koupálo Janovičky. Přírodní koupaliště postavené svépomocně občany Heřmánkovic v 70. letech 20. století chátralo a nebylo využíváno. Obec dlouhodobě pronajala areál spolku, který zde za pomoci dotace z programu Interreg V-A Česká republika–Polsko začal budovat rekreačně sportovní areál s hřištěm, pódiem pro kulturní akce, multifunkční klubovnou. Po dokončení bude v areálu dostupné i občerstvení a ubytování v chatkách. Info o projektu je možné získat zde: http://www.bcb-janovicky.cz/.

Obrázek 7 Bazén přírodního koupaliště před zahájením úprav areálu

Zdroj: *Oficiální stránka projektu (http://www.bcb-janovicky.cz/2020/06/05/oprava-prirodniho-koupaliste/#lg=1&slide=2)*

Příležitosti a problémy revitalizace brownfieldů na Broumovsku

Citace z národních strategií (viz kapitola Relevantní dokumenty a zdroje informací pro samosprávy) často opakují některé argumenty pro revitalizace brownfieldů. Tím nejužívanějším argumentem pro regenerace je zamezení záboru nových ploch mimo sídla a využití potenciálu sídel. Důvodů, proč se ale věnovat regeneraci brownfieldů, je více a je možné se na ně podívat ve větším detailu.

Příležitosti

Zcela obecně přispívá regenerace brownfieldů ke zlepšení podmínek pro život na území DSO Broumovsko. Eliminací brownfieldů se zlepšuje vzhled sídel i krajiny a vznikají příležitosti pro rozvoj celé řady podnikatelských i nepodnikatelských aktivit. Možností spojených s využitím brownfieldů je celá řada. Stručný přehled[23] těchto příležitostí se stručným odkazem na regionální kontext Broumovska by mohl vypadat např. takto:

- Revitalizace brownfieldů je alternativou výstavby na zelené louce. Snižuje se tlak na zábor zemědělské či jiné půdy a rozrůstání měst a obcí do extravilánu.
- Lze využít existující napojení na dopravní a technickou infrastrukturu města či obce, které je u valné většiny brownfieldů zajištěno. Výjimku mohou tvořit solitérní venkovské budovy.
- Je možné zhodnotit významnou polohu v rámci sídel. Většina nevyužívaných průmyslových objektů Broumovska leží v centrech měst či obcí. Opakem jsou objekty zemědělské výroby, které byly situovány na okrajích obcí či výrazně excentricky a tuto premisu tedy nenaplňují.
- Přispěje se ke zlepšení obrazu sídel, odstraní se „hluchá místa“ či naopak bariéry, které mohou zejména rozsáhlejší brownfieldy (v regionu Broumovska větší továrny či železniční areály) představovat.
- Může dojít k sanaci kontaminovaných půd (je-li přítomna) a odstranění případných dalších ekologických zátěží spojených s využíváním či samotnou existencí objektů (nevhodné stavební materiály, např. azbest). Tím dojde ke zlepšení životního prostředí. V regionu se tato situace týká zejména zemědělských areálů, kde mohlo dojít ke kontaminaci půdy odpady ze živočišné výroby či ze skladování, nebo starších průmyslových areálů.
- Minimalizace demoličních zásahů a princip konverze existujících objektů pomáhá udržet charakter sídel a otisky historie. Zachování historicko-architektonické kontinuity je v oblasti s městskou památkovou zónou (město Broumov) a celou řadou zachovalých vsí údolního lánového typu (obec Křinice je vesnickou památkovou rezervací) důležitou hodnotou.

Problémy

S revitalizací brownfieldů ale může být spojena celá řada konkrétních **problémů**. Jejich stručný výčet podle NSRB 2024 by mohl být následující: finanční náročnost revitalizace, kontaminace lokalit a konkurence nabídky ploch připravených na zelené louce. Investoři vnímají jako další překážky časový horizont a nedostupnost úvěrů pro projekty regenerací. Specifickými překážkami projektů regenerací jsou plánovací a povolovací procesy a oceňování nemovitostí typu brownfield. Spekulativní zájmy a následky privatizačních procesů mohou být příčinou překážek regenerací.

V oblasti **majetkoprávních vztahů** bývá často problémem složitá struktura vlastníků. Méně častým případem, vzhledem k hodnotám nemovitostí na Broumovsku, jsou spekulativní nákupy.

Problém mohou představovat i nemovitosti s velkým počtem spoluvlastníků, kteří nejsou ve shodě nad budoucím využitím nemovitosti.

[23] Přehled vychází z článku Kugel (2020)

Komplikací, která se v těchto letech přidává na Broumovsku, jsou probíhající rozsáhlé restituce církevního majetku. Problémem nejsou restituce jako takové, ale jejich administrativní náročnost a případné komplikace, které mohou vyústit i do soudních pří. V případě, že je nemovitost předmětem restitučního nároku, nelze v dané době s majetkem nakládat, což může vyústit až v zablokování využívání nemovitosti.

V případě **kontaminace** brownfieldu je nutné v první řadě posoudit míru rizika pro lidské zdraví a pro životní prostředí. Případnou další sanaci kontaminovaných brownfieldů je vždy nutné řešit v součinnosti s Českou inspekcí životního prostředí (ČIŽP) a respektovat při tom zásadu „znečišťovatel platí“. Likvidaci znečištění lze z veřejných prostředků krýt pouze v případě, kdy již původce znečištění a původní vlastník neexistuje a právně zanikl bez nástupců. Je nutné počítat s tím, že sanační náklady bývají velmi vysoké a doba sanace se může protáhnout na jednotky, ale i desítky let (pokud by byly znečištěné podzemní vody).

Aktualizovaný přehled kontaminovaných lokalit nabízí Systém evidence kontaminovaných míst[24]. V ORP Broumov se jedná o různorodou skupinu lokalit. Jsou zde zahrnuty areály průmyslových závodů, které jsou v provozu, a kde se předpokládá či byla potvrzena kontaminace z dřívější výroby. Dále jsou zde uvedeny průmyslové areály v částečném využití či bez využití, bývalé skládky (často v místech dřívější těžby hornin), zemědělské areály a řada drobnějších lokalit (např. bývalé čerpací stanice pohonných hmot, které nejsou v jednotlivých obcích a městech již ani patrné). Některé lokality prošly sanací a rekultivací a jejich další využití se nepředpokládá (např. skládka Jetřichov-Pasa), jiné areály jsou typickými brownfieldy a při jejich rekultivaci je nutné brát na kontaminaci ohled (Meziměstí). Přehled kontaminovaných lokalit v jednotlivých obcích ORP Broumov nabízí následující tabulka. Kontaminované lokality se nacházejí v devíti obcích, nejvíce jich je v Broumově (celkem deset).

[24] Dostupný na adrese https://www.sekm.cz/portal/

Tabulka 4 Přehled kontaminovaných lokalit v ORP Broumov dle Systému evidence kontaminovaných míst

Obec	Název v SEKM	GPS souřadnice	Brownfield
Adršpach	Průmyslový areál Horní Adršpach	50.6233281N, 16.0810533E	NE
	Skládka v lomu Adršpach	50.6207222N, 16.1169286E	NE
Broumov	Bývalá ČS PHM Broumov	50.5881919N, 16.3287742E	NE
	Průmyslový areál Broumov	50.5818892N, 16.3360025E	částečně ANO
	HOBRA – ŠKOLNÍK s.r.o. Broumov	50.5720078N, 16.3372275E	NE
	Bývalý areál ČSAD Broumov	50.5861083N, 16.3371578E	NE
	Bývalá prádelna a čistírna Broumov	50.5890447N, 16.3341953E	NE
	Průmyslový areál Broumov-Olivětín	50.5913981N, 16.3346586E	NE
	VEBA, textilní závody a.s.	50.6032864N, 16.3305244E	NE
	Pivovar Broumov	50.6039050N, 16.3348767E	NE
	Radioaktivní znečištění Broumov-Olivětín	50.6062225N, 16.3292119E	NE
	Skládka Broumov-Benešov	50.6076233N, 16.3465931E	NE
Hejtmánkovice	Bývalá ČS PHM Hejtmánkovice	50.6008094N, 16.2953719E	NE
	Skládka Hejtmánkovice	50.5925411N, 16.3146772E	ANO
	Hejtmánkovice – bývalé ACHP sklad POR	50.5898656N, 16.3206050E	NE
Heřmánkovice	Bývalá ČS PHM Heřmánkovice	50.6336297N, 16.3293864E	NE
	Zemědělský areál Heřmánkovice	50.6385528N, 16.3319894E	NE
Jetřichov	Jetřichov-Pasa	50.5926147N, 16.2560356E	NE
Martínkovice	Zemědělský areál Martínkovice	50.5451717N, 16.3288217E	NE
Meziměstí	Meziměstí – bývalé ZZN	50.6266908N, 16.2583700E	ANO
	Bývalé lokomotivní depo Meziměstí	50.6255236N, 16.2491217E	ANO
	CEDIMA Meziměstí s.r.o.	50.6244050N, 16.2508831E	NE
	Skládka Starostín	50.6390764N, 16.2265750E	NE
	Skládka Březová	50.6036172N, 16.2273617E	NE
Otovice	Zemědělský areál Otovice	50.6036172N, 16.2273617E	NE
Teplice n. Met.	Bývalá ČS PHM Teplice nad Metují	50.5921603N, 16.1703969E	NE
	Skládka Dolní Teplice	50.5837022N, 16.1805089E	NE
	Průmyslový areál Dědov	50.5560131N, 16.1853550E	NE

Zdroj: *vlastní zpracování dle Systému evidence kontaminovaných míst*

V Broumově se nachází i jediná lokalita, která byla v rámci Královehradeckého kraje zařazena na seznam lokalit s nejvyšším stupněm naléhavosti řešení[25]. Jde o lokalitu označenou jako „Radioaktivní znečištění Broumov-Olivětín“. Podle SEKM[26] se jedná o rozsáhlé území od teplárny v areálu textilní továrny Veba, a.s., přes bývalý plochodrážní stadion (dnes téměř nevyužívané fotbalové hřiště) až po dřívější slévárnu u železniční stanice Broumov-Olivětín (kontaminované území má více než 2 000 m^2). Zdrojem znečištění jsou „navážky radioaktivních škvár představujících zbytky spalování trutnovského uhlí s anomálními obsahy uranu“. Sanační či jiná nápravná opatření nebyla doposud stanovena.

V oblasti **plánování** je nutné v ORP Broumov vzhledem k ustavené CHKO Broumovsko zohlednit ještě otázku ochrany přírody. „Veškerá stavební činnost (tedy i regenerace brownfieldů) v území musí být posuzována z hlediska ochrany krajinného rázu, kterým je míněna zejména přírodní, kulturní a

[25] Podrobnosti dostupné zde: https://www.cenia.cz/wp-content/uploads/2021/01/Krajska_zprava_o_inventarizaci_KM_Kralovehradecky_kraji.pdf
[26] Detail viz zde: https://www.sekm.cz/portal/areasource/details/TAvR-XUBwDOVsjvF03xt/

historická charakteristika určitého místa či oblasti. Krajinný ráz je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umisťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině“.[27]

Nástroje revitalizace

Pokud již bylo odpovězeno na otázku proč revitalizovat brownfieldy, je nutné pokusit se zodpovědět otázku jak toho lze docílit.

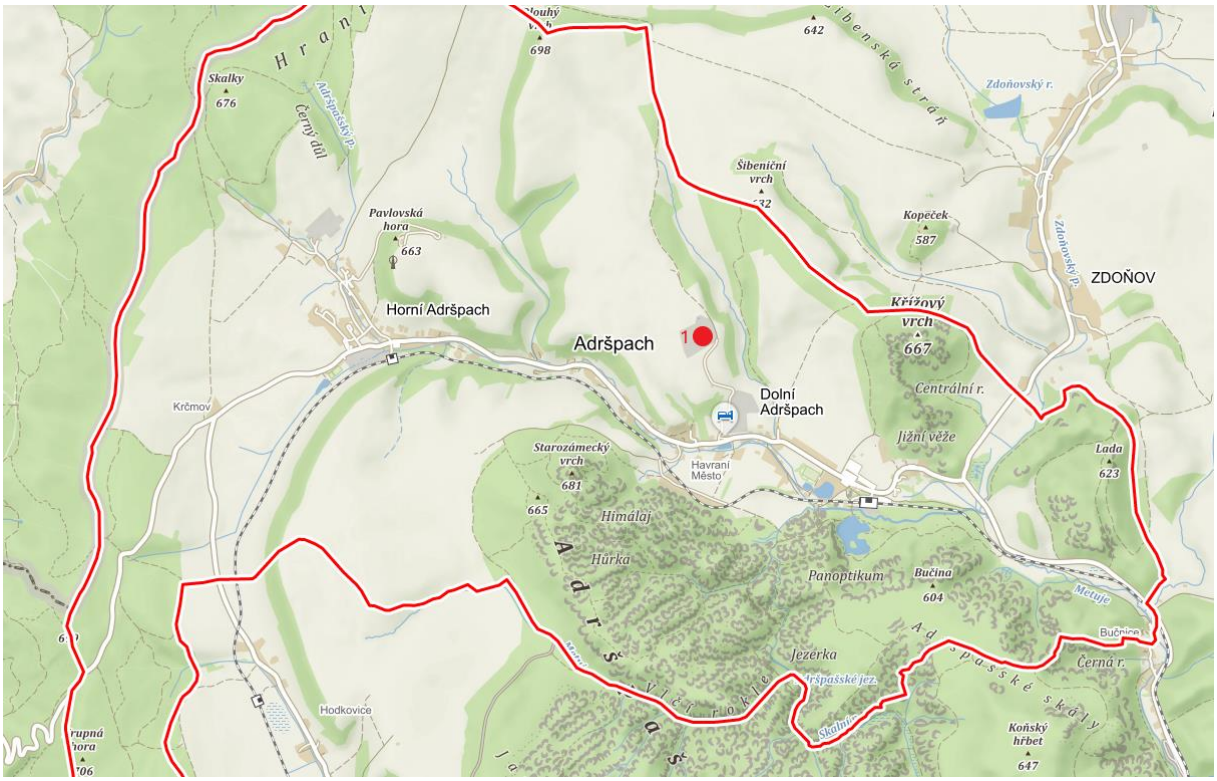
Situace v jednotlivých obcích

Adršpach

Obec Adršpach tvoří dvě místní části – Horní a Dolní Adršpach.

Ještě donedávna byl i v Národní databázi brownfieldů zařazen zámek Adršpach. V druhé polovině 20. století byl zámek využíván jako administrativní budova státního statku, s čímž byly spojené i necitlivé stavební úpravy. Poté, co byla budova delší dobu prázdná, ji v roce 2011 zakoupila obec Adršpach a postupně ji revitalizuje. Nyní se zde nachází např. horolezecké muzeum, části zámku je navracena podoba historických interiérů. Z tohoto důvodu již není dále nutné budovu zámku evidovat jako brownfield.

Obrázek 8 Výřez katastru obce Adršpach s vytipovaným brownfieldem



Legenda: *1 – bývalý zemědělský areál (silážní věže).* ***Podklad:*** *Mapy.cz, © Seznam.cz, a.s., 2021 a další*

Dřívější zámecký areál prošel v souvislosti s existencí státního statku proměnou, byly zde dokonce vybudovány i rozsáhlé budovy pro zemědělskou velkovýrobu, přičemž ale byly zachovány i historické budovy. Také tato zbývající část areálu, která je rozdělena mezi více vlastníků, prochází postupnou

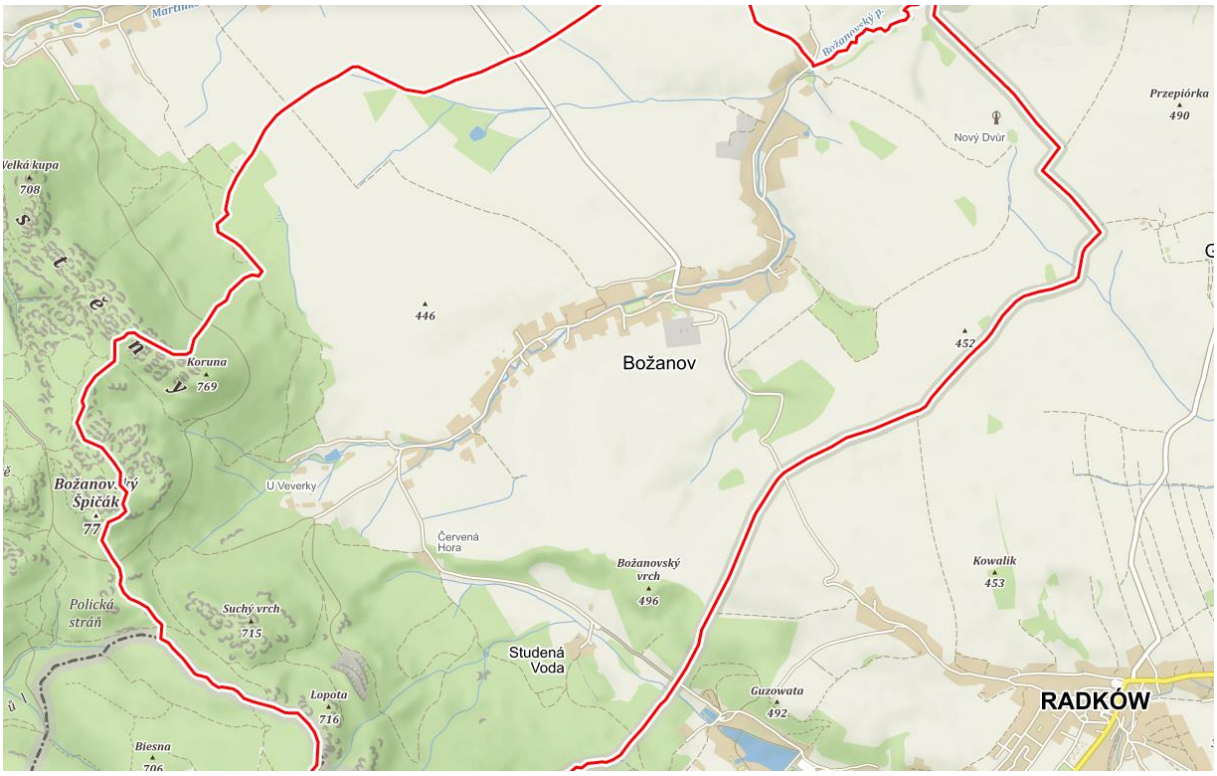
[27] Citováno dle oficiálních stránek CHKO Broumovsko, dostupné zde: https://broumovsko.ochranaprirody.cz/veci-uredni-spravni-agenda/spravni-agenda/stavebni-cinnost/

regenerací. Jako problematickou tak lze vnímat již pouze nejodlehlejší část bývalého zemědělského areálu, kde dříve stály silážní věže. Nyní je část plochy využívána jako skladiště, dřívější majitelé plánovali v místě vystavět např. hotel.

Božanov

Bývalý kravín u středu obce je v současné době využitý jako autoservis. Za zemědělský brownfield tak lze označit pouze budovy bývalého teletníku na severovýchodním konci vesnice.

Obrázek 9 Výřez katastru obce Božanov s vytipovaným brownfieldem



Legenda: *1 – bývalýteletník.* ***Podklad:*** *Mapy.cz, © Seznam.cz, a.s., 2021 a další*

Broumov

Největší město regionu Broumov je jeho historickým i průmyslovým centrem.

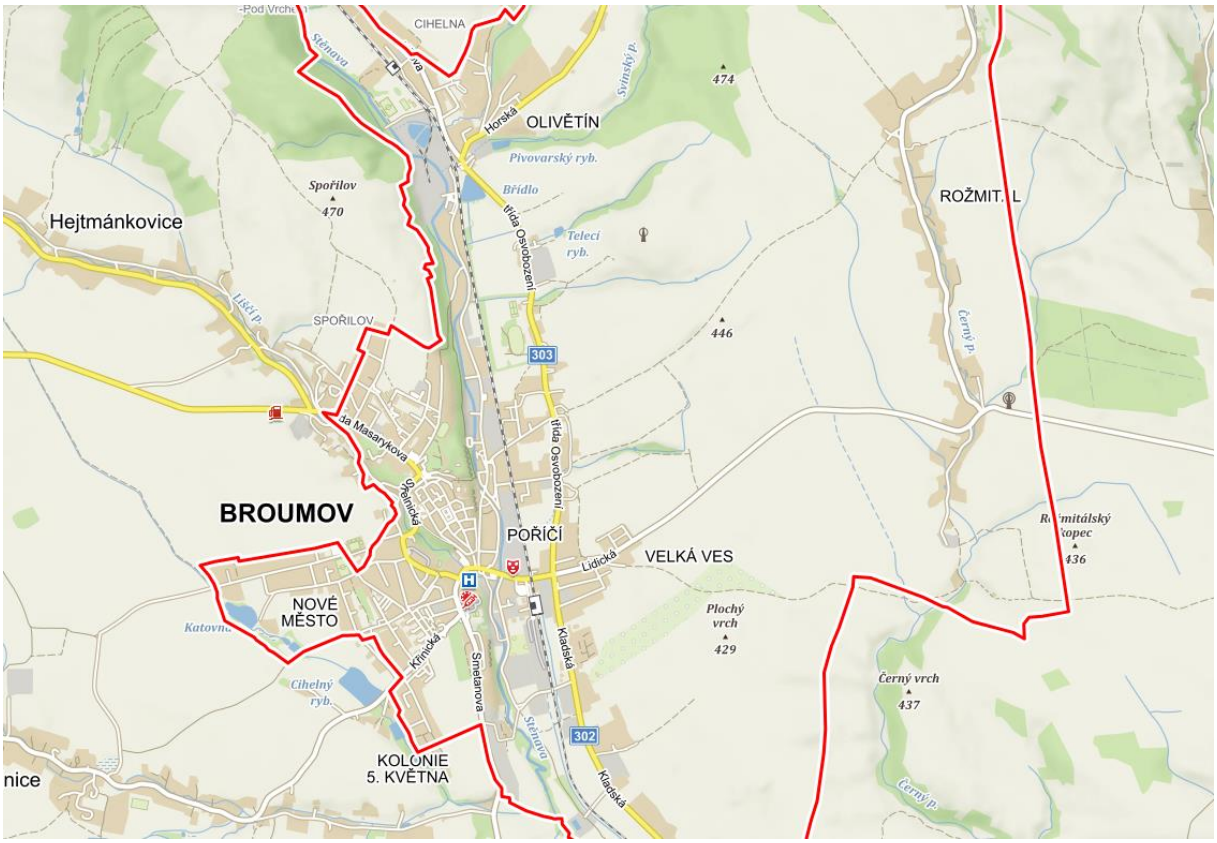
Na území města Broumova se nachází celá řada brownfieldů různého typu.

Řada továrních provozů stojí také v místní části Olivětín.

Bývalý klášterní mlýn prošel v 80. letech 20. století adaptací na administrativní prostory Státního statku Teplice nad Metují. Současný vlastník plánuje revitalizaci na komunitní a coworkingové centrum. Již několikrát zmíněný komplex broumovského kláštera prošel na začátku 21. století tak významnou regenerací, že ho již nelze považovat za brownfield. V přípravě jsou navíc další úpravy, které by měly zlepšit stavebně-technický stav areálu (např. úpravy v budově bývalého klášterního gymnázia).

Pro oba památkově chráněné objekty č.p. 65 a 66 v těsném sousedství kostela sv. Ducha navrhuje Integrovaná strategie urbanistického rozvoje centra města Broumova prověření možnosti umístění Muzea Broumovska.

Obrázek 10 Výřez katastru města Broumov s vytipovanými brownfieldy



Legenda: *1 – bývalý klášterní mlýn* ***Podklad:*** *Mapy.cz, © Seznam.cz, a.s., 2021 a další*

Hejtmánkovice

Intravilán obce Hejtmánkovice přímo navazuje na intravilán města Broumova. V jihovýchodní části má zástavba obce spíše předměstský charakter (vily a rodinné domy), zbylá část vsi má jako většina obcí na Broumovsku typický lánový charakter. V zástavbě se prolínají klasicistní statky broumovského typu s menšími rodinnými domky a chalupami, včetně řady novostaveb. Nové domy se staví zejména ve středu obce (okolí mateřské školy) a v blízkém sousedství katastru města Broumova (oblast západně od Spořilova a v okolí fotbalového hřiště na broumovském Novém Městě).

V obci lze nalézt příklady zdařilých konverzí zemědělských usedlostí. V areálu tzv. šolcovny byla vystavěna nová budova obecního úřadu se společenským sálem při zachování typického tvaru celého dvora. Byly rekonstruovány i další budovy areálu a revitalizováno nádvoří. Na severním konci Hejtmánkovic byl rekonstruován jeden ze statků na penzion Jízdárna. Přidružená stáj využívá i budovy dřívější zemědělské velkovýroby.

Na území obce nebyl v minulosti vystavěn žádný větší průmyslový podnik. Jako brownfield lze částečně chápat plochu v jižní části obce, na které byla ukončena skládka nebezpečného odpadu, nyní je na jeho části skládka inertního materiálu. V územní plánu obce je zde definována plocha výroby č. 24. Vzhledem k výhodné pozici pozemků vůči silničním komunikacím č. II/302 a II/303 ve směru na Meziměstí i na Polici nad Metují je zde vysoký potenciál pro jejich možné využití pro lehčí průmyslovou výrobu. Na další využití čeká také objekt bývalé výrobny limonád, který se nachází v bezprostřední blízkosti těchto ploch.

Obrázek 11 Katastr obce Hejtmánkovice s vytipovanými brownfieldy

Legenda: *1 – skladovací plocha.* ***Podklad:*** *Mapy.cz, © Seznam.cz, a.s., 2021 a další*

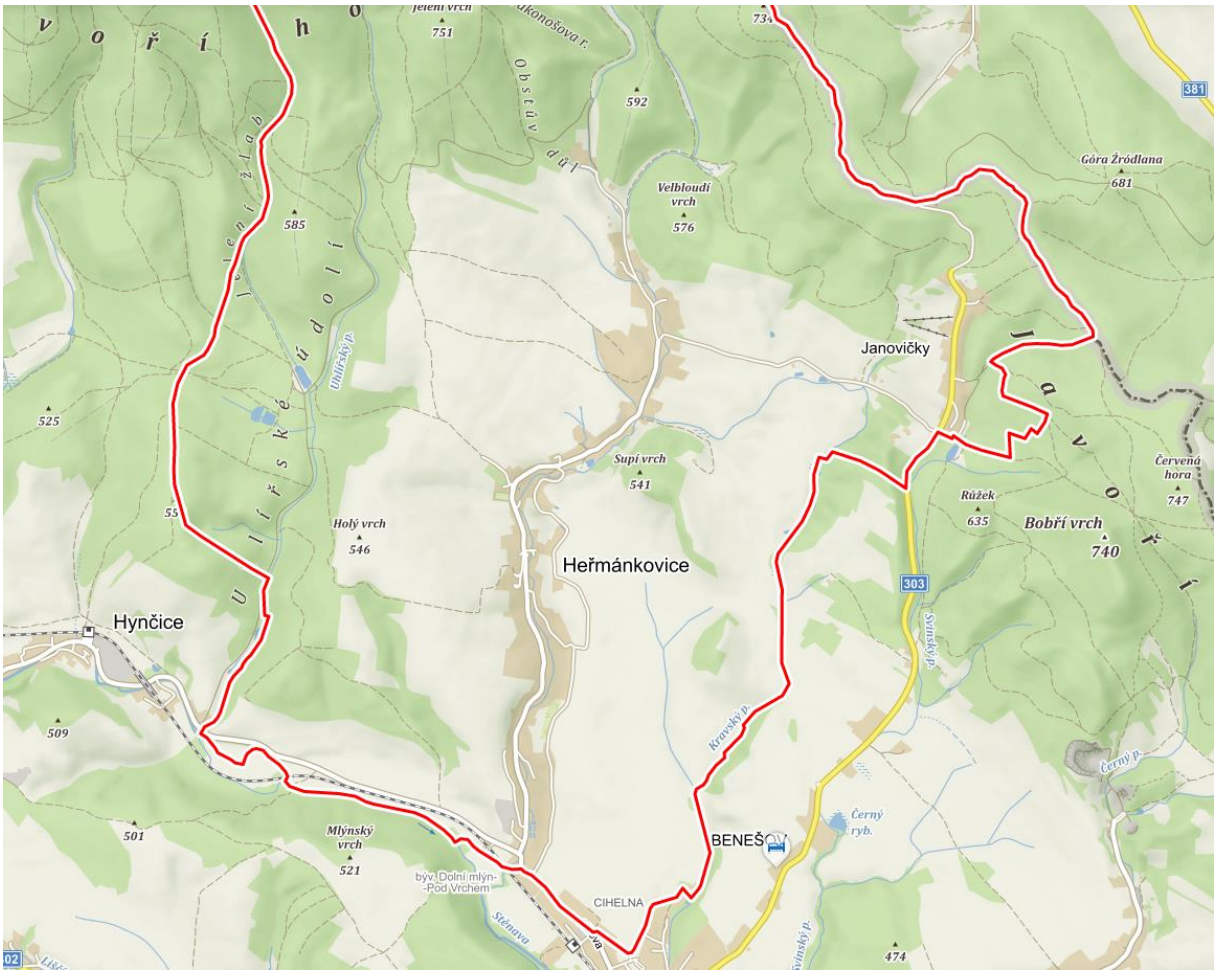
Heřmánkovice

Lánová ves Heřmánkovice se rozkládá ve vysokém údolí Heřmánkovického potoka od řeky Stěnavy až po úpatí Javořích hor. Podobně jako jiné vsi DSO Broumovsko je tvořena kombinací různého typu budov. Statky broumovského typu jsou kombinovány s řadou menších obytných domů venkovského i spíše městského typu.

Součástí obce je i osada Janovičky, která má nyní zejména rekreační charakter. V její zástavbě převažují chaty a větší objekty pro krátkodobé ubytování (hotely a penziony). Osada je obsloužena krajskou silnicí č. II/303. Sportovně-rekreační charakter osady zvýrazňuje lyžařský vlek. Při komunikaci spojující Janovičky s Heřmánkovicemi je položené koupaliště, které bylo v nedávné době rekonstruováno a vznikl zde sportovně-odpočinkový areál.

Za brownfield je možné považovat budovu bývalé ubytovny pro celníky. Nyní ji má v majetku obec a poté, co vyřešila zastřešení, plánuje v objektu zřídit obecní byty.

Obrázek 12 Výřez katastru obce Heřmánkovice s vytipovanými brownfieldy



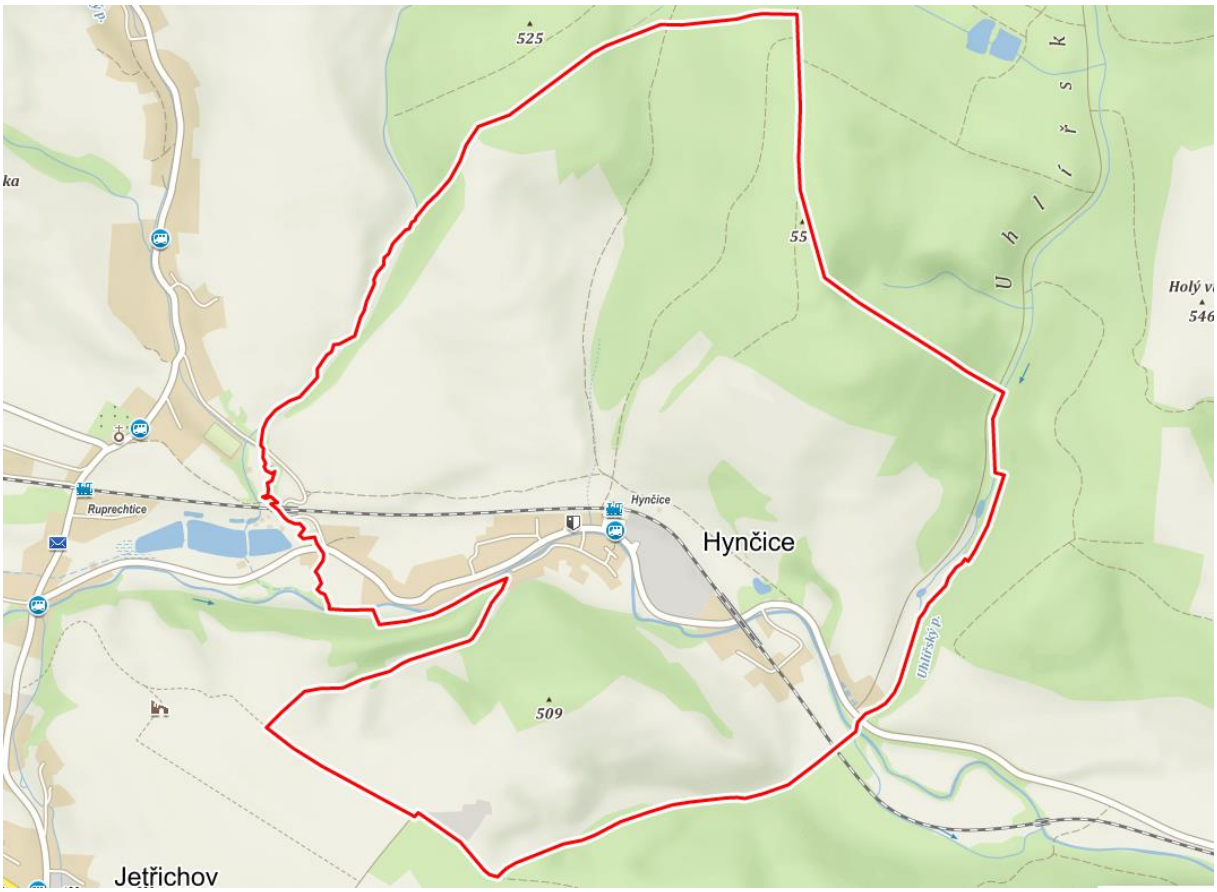
Legenda: *1 – bývalá ubytovna celníků.* ***Podklad:*** *Mapy.cz, © Seznam.cz, a.s., 2021 a další*

Hynčice

Počtem obyvatel i rozlohou nejmenší obec DSO Broumovsko se vymyká i urbanisticko-architektonickým vzezřením. Podstatnou část intravilánu této obce v údolí řeky Stěnavy totiž zaujímá rozsáhlý průmyslový areál. Původně přádelna a tkalcovna lnu Anselma Heinzela v druhé polovině 20. století prošla proměnou na továrnu jemné fotografické a kinotechniky, ještě později se zde vyráběly tiskařské a reprodukční stroje. Nyní je rozsáhlý areál využíván zejména jako sklad nábytku a spojovacího materiálu. Vzhledem k rozlehlosti areálu a změnám jeho využití vykazují jeho určité části charakteristiky brownfieldu, ale jako celek ho za brownfield označit nelze.

Existence velké továrny se odrazila i ve struktuře bytové zástavby. V blízkosti průmyslového areálu stojí několik dělnických domů, které byly původně vystavěny pro ubytování zaměstnanců. Tři z těchto domů s celkem 15 bytovými jednotkami jsou v majetku obce, což je další odlišnost oproti vesnickým obcím na Broumovsku. V majetku obce je i bývalá Heinzelova vila (č.p. 5) s ojedinělým architektonickým vzhledem. Naopak statků broumovského typu je v obci naprosté minimum. Charakteristiky brownfieldu by bylo možné částečně aplikovat i na bývalý lom při silnici směr Heřmánkovice a Broumov. I tento pozemek je v majetku obce, v současnosti slouží jako firemní skládka stavebního materiálu. Obcí prochází železniční trať, zastávka je umístěna ve středu obce.

Obrázek 13 Katastr obce Hynčice s vytipovanými brownfieldy



Legenda: *1 – továrna.* ***Podklad:*** *Mapy.cz, © Seznam.cz, a.s., 2021 a další*

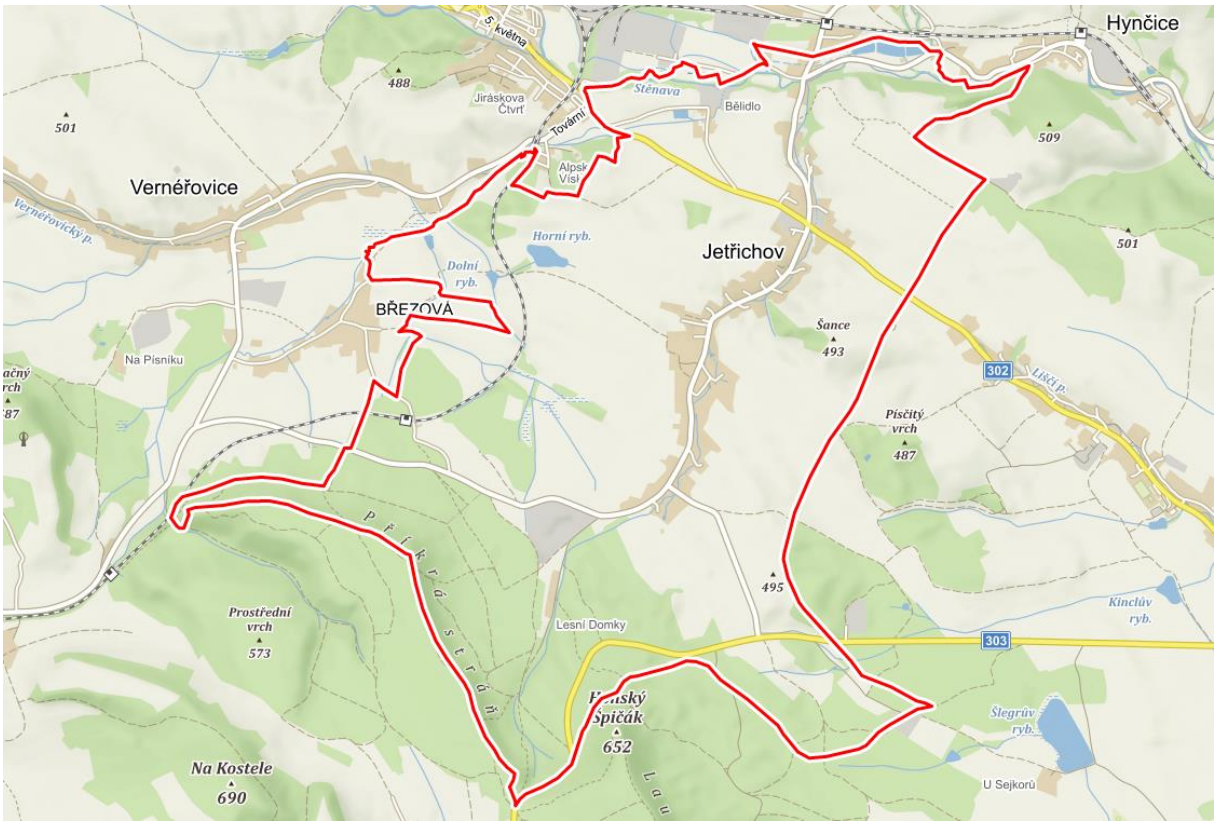
Jetřichov

Významnou polohu v rámci obce zaujímá bývalá úpravna a barevna Anselma Heinzela, která stojí přímo na křižovatce komunikací v centrální části obce. Rodina Heinzelů vedla továrnu až do poválečného znárodnění, kdy provoz přešel pod České lnářské textilní závody Trutnov. Továrna se ale záhy proměnila na sklad, přičemž dispozice budovy se téměř neproměnila. Ve vyvýšené poloze nad křižovatkou stojí bývalý Heinzelův statek, v jehož prostorách je nyní výkupna druhotných surovin.

Stranou obce, v lokalitě na břehu řeky Stěnavy, která nese název Bělidlo, stojí tovární areál Antona Drechsela. V lokalitě byla původně kromě bělidla ještě také barevna či úpravna. Přestože textilní výroba zde skončila ještě ve 30. letech 20. století za hospodářské krize, dochoval se areál továrny téměř v nezměněné podobě. V bezprostředním sousedství továrny stojí bytové domy, které vstavěla firma Drechsel pro dělníky. Spolu s areálem na křižovatce má oba tovární areály nyní ve vlastnictví firma obchodující s pneumatikami a využívá je jako sklady.

Za brownfield menšího rozsahu tak lze označit historický dům u cesty směrem na Hynčice a případně též bývalou benediktinskou hájovnu na výjezdu z obce směrem k Teplicím nad Metují. V obou případech se jedná o brownfieldy menšího rozsahu.

Obrázek 14 Katastr obce Jetřichov s vytipovanými brownfieldy



Legenda: *1 – bývalá hájovna.* ***Podklad:*** *Mapy.cz, © Seznam.cz, a.s., 2021 a další*

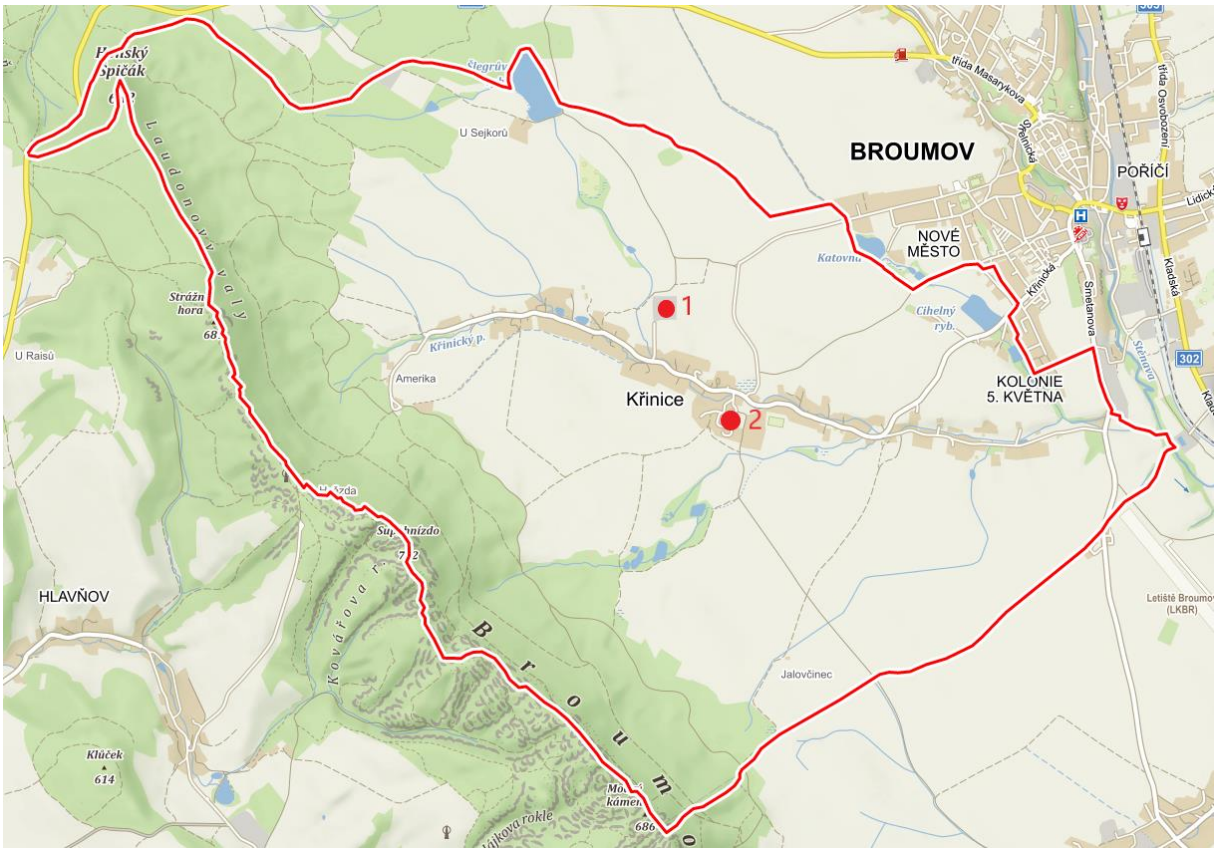
Křinice

Údolní lánová ves Křinice se rozkládá podél Křinického potoka jihozápadně od Broumova. Svou urbanistickou strukturou zapadá do skupiny typických lánových vsí Broumovska. Jako jediná ves DSO Broumovsko jsou Křinice pod plošnou památkou ochranou jako vesnická památková rezervace. Dominující složkou zástavby obce jsou zejména zděné statky broumovského typu. Nachází se zde ale i velmi omezený počet starších domů s dřevěnými štíty, několik roubených chalup a rodinné domky různého stáří, včetně četných novostaveb. Strukturu doplňují bytové domy. Budova bývalé školy byla obcí revitalizována na Obecní dům, který primárně nabízí možnost turistického ubytování. Osu obce tvoří silniční komunikace. Křinicemi neprochází železnice, nedotkla se jich ani průmyslová výstavba.

Částečně zastavěné jsou ale i další části katastru obce. Zástavba v okolí Cihelného rybníka přímo navazuje na zástavbu města Broumova mezi ulicemi Větrná a Křinická a tvoří ji rodinné domy městského typu, zahrádkářská kolonie v broumovské místní části Kolonie 5. května pokračuje až na katastr Křinic. K obci patří i další samoty či polosamoty (lokality Cihelny, Červený dvůr či Amerika).

Excentricky vůči původní zástavbě leží kompaktní areál bývalého kravína (1) a druhý rozsáhlejší zemědělský areál (2). Areál bývalého kravína, vystavěný v 80. letech 20. století severně od středu obce, je typickým příkladem zemědělského brownfieldu. Provoz kravína velmi rychle technologicky zastaral a ještě v 90. letech minulého století byl uzavřen. Poté začalo nekoordinované rozebírání areálu, kdy z něho byly odstraněny cennější technologické prvky a materiály a naopak zde začalo divoké skládkování. Pozdější nový majitel zřídil v části areálu kompostárnu, začal s odstraňováním odpadu a postupnou revitalizací, ve které by chtěl nadále pokračovat. Podle ÚP je navržen do ploch přestavby – plochy občanského vybavení se specifickým využitím (např. komerčním).

Obrázek 15 Katastr obce Křinice s vytipovanými brownfieldy



Legenda: *1 – bývalý kravín, 2 – zemědělský areál s komplexem budov.* ***Podklad:*** *Mapy.cz, © Seznam.cz, a.s., 2021 a další*

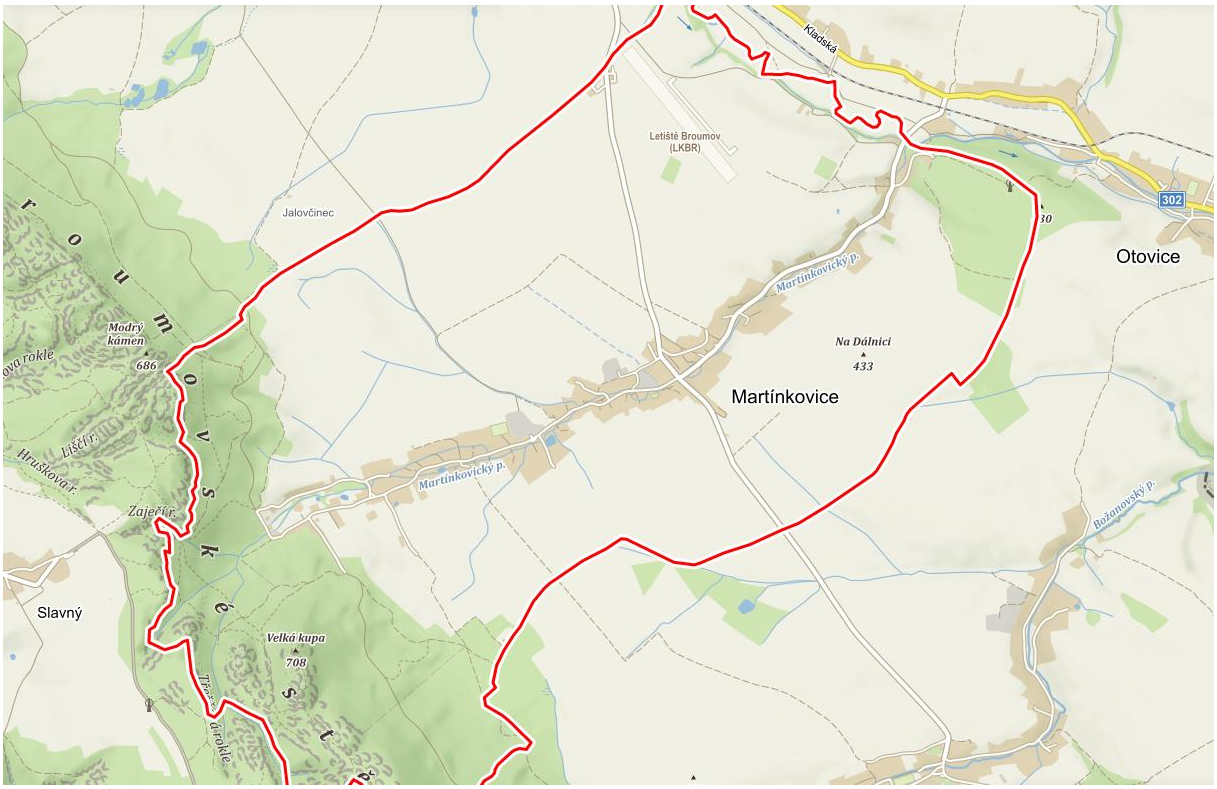
Rozsáhlejší areál jižně od osy původní zástavby je méně kompaktní a tvoří ho soubor několika budov. Na jižní straně ho na horizontu uzavírá železobetonová budova bývalého seníku.

Územním plánem je navržena na většině rozlohy areálu plocha smíšená obytná – venkovská, plochy výroby jsou zachovány pouze v západní časti areálu, drobná výroba je připuštěna ve východní části.

Martínkovice

Nedaleko křižovatky cest uprostřed obce se nachází tovární budova bývalé mechanické tkalcovny bavlny a hedvábí Moritze Schura. Po arizaci v roce 1940 se továrna již nikdy nevrátila do rukou původního majitele, v období po 2. světové válce se stala součástí národního podniku Veba. Po zastavení tkalcovské výroby pokračovala v objektu ještě textilní výroba jiného typu, která byla zastavena ještě v 80. letech 20. století. Od té doby je budova nevyužívaná nebo využívaná velmi sporadicky (skladování, parkování techniky).

Obrázek 16 Katastr obce Martínkovice s vytipovanými brownfieldy



Legenda: *1 – bývalá mechanická tkalcovna, 2 – bývalá fara.* ***Podklad:*** *Mapy.cz, © Seznam.cz, a.s., 2021 a další*

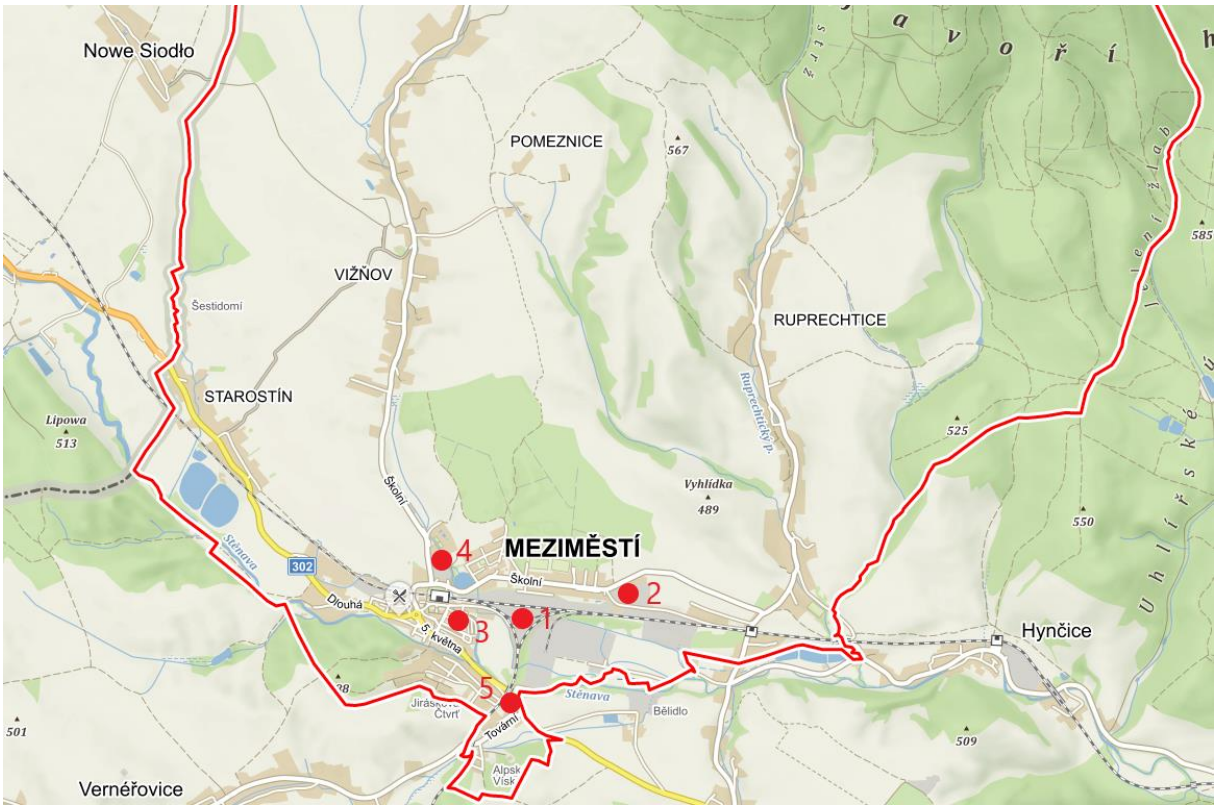
Meziměstí

Město Meziměstí prošlo specifickým vývojem. Původní menší osada se s přivedením železnice stala významnou železniční křižovatkou a přechodovým bodem do tehdejšího pruského Slezska. S tím úzce souvisel prudký průmyslový rozvoj.

Současnou součástí města Meziměstí jsou ale i další sídla. Vsi Ruprechtice a Vižňov patří mezi typické lánové údolní vsi Broumovska, které se katastrální velikostí i počtem obyvatel vyrovnají jiným vesnicím na Broumovsku, které jsou samostatnými obcemi.

Menší typ sídel představují Starostín a Březová. Starostínem prochází silniční i železniční komunikace směrem do Polska. Březová je malou vsí, v jejímž centru stojí větší areál dřevozpracujícího závodu Dřevoterm, který je v aktivním provozu.

Obrázek 17 Výřez katastru města Meziměstí s vytipovanými brownfieldy



Legenda: *1 – železniční depo a překladiště, 2 – bývalá šamotka a ZZN, 3 – bývalá kotelna, 4 – hospodářské budovy u zámku, 5 – bývalá restaurace Na Vyhlídce.* ***Podklad:*** *Mapy.cz, © Seznam.cz, a.s., 2021 a další*

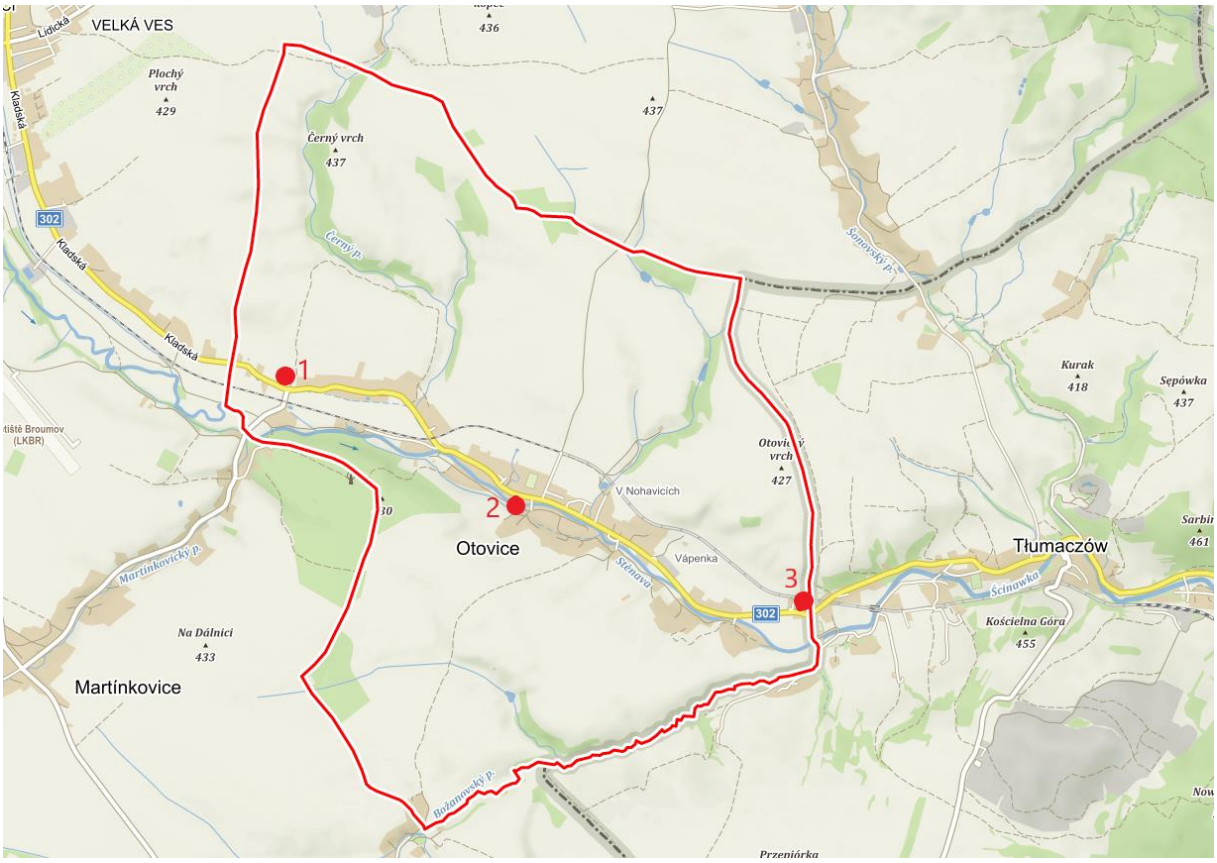
Otovice

Obec Otovice svou zástavbou plynule navazuje na broumovskou Velkou Ves a od jejího východního konce se táhne podél krajské silnice č. II/302 a řeky Stěnavy jihovýchodním směrem až na hranici s Polskem. Obec si zachovala svůj zemědělský charakter, typické statky broumovského typu stojí po celé délce vsi. Část těchto budov je zachovaná, část po rekonstrukci, některé jsou v horším stavu a minimálně jedna (1) splňuje definici brownfieldu. Všechny později postavené objekty zemědělské velkovýroby jsou v provozu. Kromě historických statků se v obci nachází dva větší bytové domy a množství menších rodinných domů a chalup různého stáří.

Ve středu obce stojí kostel, obecní úřad (dříve škola) se společenským sálem a koncentruje se zde také zástavba rodinných domků městského typu. Nachází se zde i bývalé budovy služeb, které již přestaly sloužit svému účelu, např. mateřská škola nebo bývalá prodejna Jednoty (nyní sklad). Naproti kostelu stojí bývalý hostinec, který je od začátku 90. let 20. stol. opuštěný a lze ho považovat za brownfield (2). Oba tyto jmenované brownfieldy se nachází dle ÚP na plochách smíšených obytných – venkovských, případné využití po regeneraci tedy může být k bydlení, v případě statku může být zachována i hospodářská funkce. Připouští se ale také veřejná prostranství, rodinná rekreace, ubytovací zařízení, občanské vybavení, nerušící výroba a služby či stavby související technické infrastruktury.

Za brownfield lze považovat i budovu bývalé celnice (3) při samotné hranici s Polskem, u které se předběžně zvažuje možnost regenerace a přestavby na bytový dům s případným kancelářským prostorem v přízemí, který by mohl být využíván v době mimořádných situací. Umístění bytů pro trvalé bydlení by mohlo být v konfliktu s aktuálně platným ÚP, naopak kancelářské prostory či prostory pro přechodné ubytování definici ploch občanského vybavení (komerční zařízení) naplňují.

Obrázek 18 Katastr obce Otovice s vytipovanými brownfieldy



Legenda: *1 – statek, 2 – bývalý hostinec, 3 – bývalá celnice.* ***Podklad:*** *Mapy.cz, © Seznam.cz, a.s., 2021 a další*

Obec je zasažena tranzitní mezinárodní dopravou, problémy působí převoz kameniva z blízkého lomu v Polsku. Průjezdy těžkých nákladních souprav negativně ovlivňují stavebně-technický stav budov v blízkosti krajské silnice. Na železniční trati z Broumova do Otovic je provoz zastavený. V roce 2020 započala iniciativa na obnovení zrušené tratě z Otovic směrem do Polska a na navrácení vlaků na celý úsek mezi Broumovem a polskou Střední Stěnavou, což by pro Otovice mohlo představovat další rozvojový impuls. Těleso dráhy včetně svršku je ve směru od Broumova zachovalé, kromě obývaných drážních domků stojí u trati i bývalé železniční skladiště ve stavu hrozícím zřícením.

Šonov

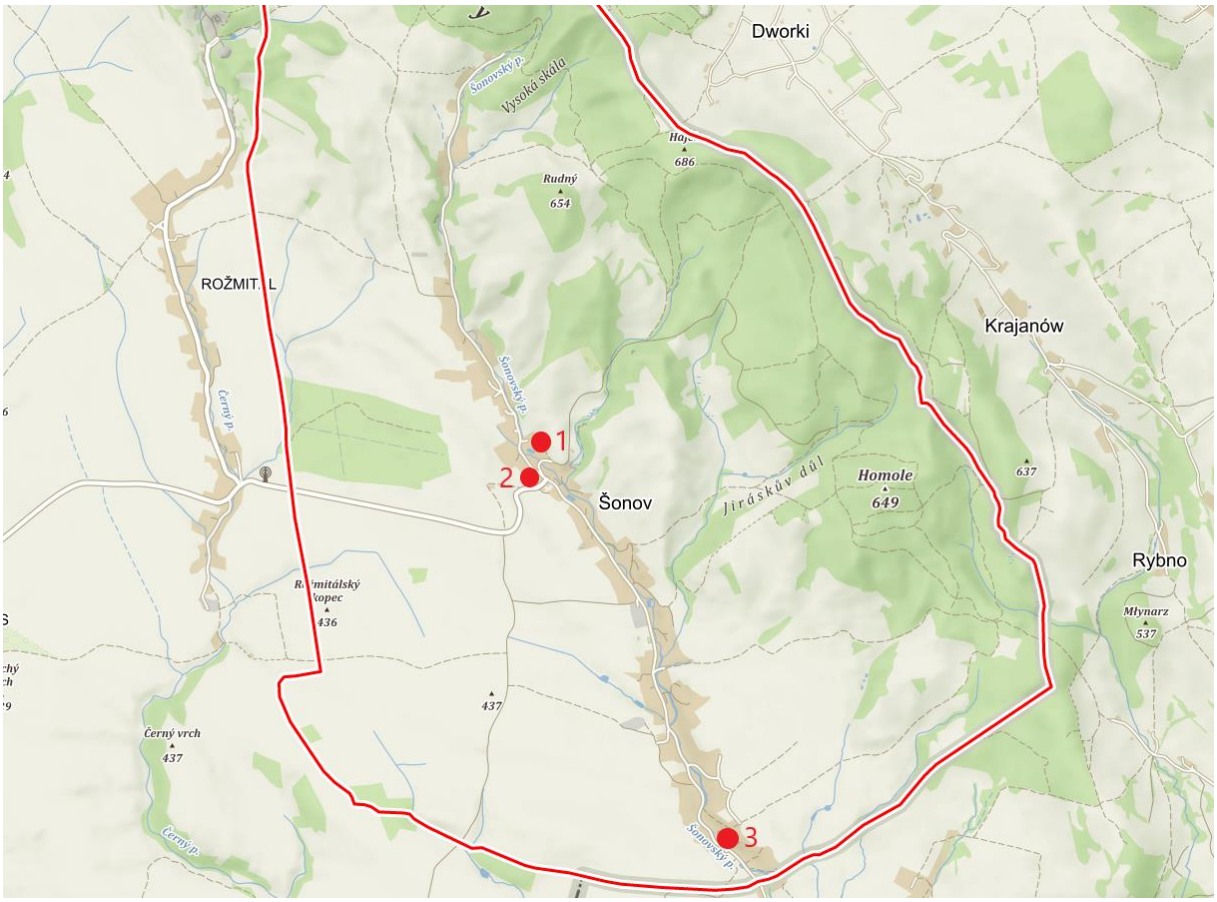
Obec Šonov také patří mezi klasické lánové vsi Broumovska. Rozkládá se na úpatí Javořích hor podél toku Šonovského potoka, dolní konec vsi leží na hranici s Polskem. Šonov je obcí, které na Broumovsku ve srovnání se stavem na konci 19. století ubylo nejvíce obyvatel i domů. Zástavba je proto velmi rozvolněná, tvoří ji klasicistní zděné statky (často na exponovaných polohách výše nad údolím) v kombinaci s menšími rodinnými domky, chalupami i bytovými domy z druhé poloviny 20. století. Tři zemědělské usedlosti jsou chráněny jako kulturní památky. Podíl novostaveb je malý. Šonov byl vždy zemědělskou vsí, průmyslová zástavba se zde nevyskytuje.

V obci jsou tři větší brownfieldy.

Za druhý brownfield lze považovat budovu pozdně barokní fary, která má již nyní propadlou střechu, narušené zdi a hrozí zřícením. Problémem v tomto konkrétním případě je, že vlastník fary, která je památkově chráněná, budovu neudržuje a nekomunikuje s odpovědnými úřady. Situace již byla

několikrát medializována, ale ani to nevedlo alespoň k provizornímu řešení[28]. Fara tak byla Národním památkovým ústavem zařazena na seznam ohrožených nemovitých památek[29]. Obě budovy zmíněného vlastníka jsou dle informativního výpisu z katastru nemovitostí ke dni 26. 4. 2020 předmětem exekučního řízení.

Obrázek 19 Katastr obce Šonov s vytipovanými brownfieldy



Legenda: *1 – velkopanský statek (šolcovna), 2 – fara, 3 – bývalý mlýn.* ***Podklad:*** *Mapy.cz, © Seznam.cz, a.s., 2021 a další*

Teplice nad Metují

Brownfieldem ve vlastnictví města Teplice nad Metují je tzv. Městský dvůr za základní školou.

Dvůr se nachází v těsné blízkosti nikdy nezprovozněné centrální kotelny, která byla budována na sklonku komunistického režimu. Dominantou této kotelny je výrazný komín, který slouží jako stožár. V 90. letech neprošla idea adaptace kotelny na spalovnu. Poté se zde nacházela kamenická výroba, v nedávné době budovu regenerovalo město Teplice nad Metují a využívá ji jako základnu a garáže technických služeb.

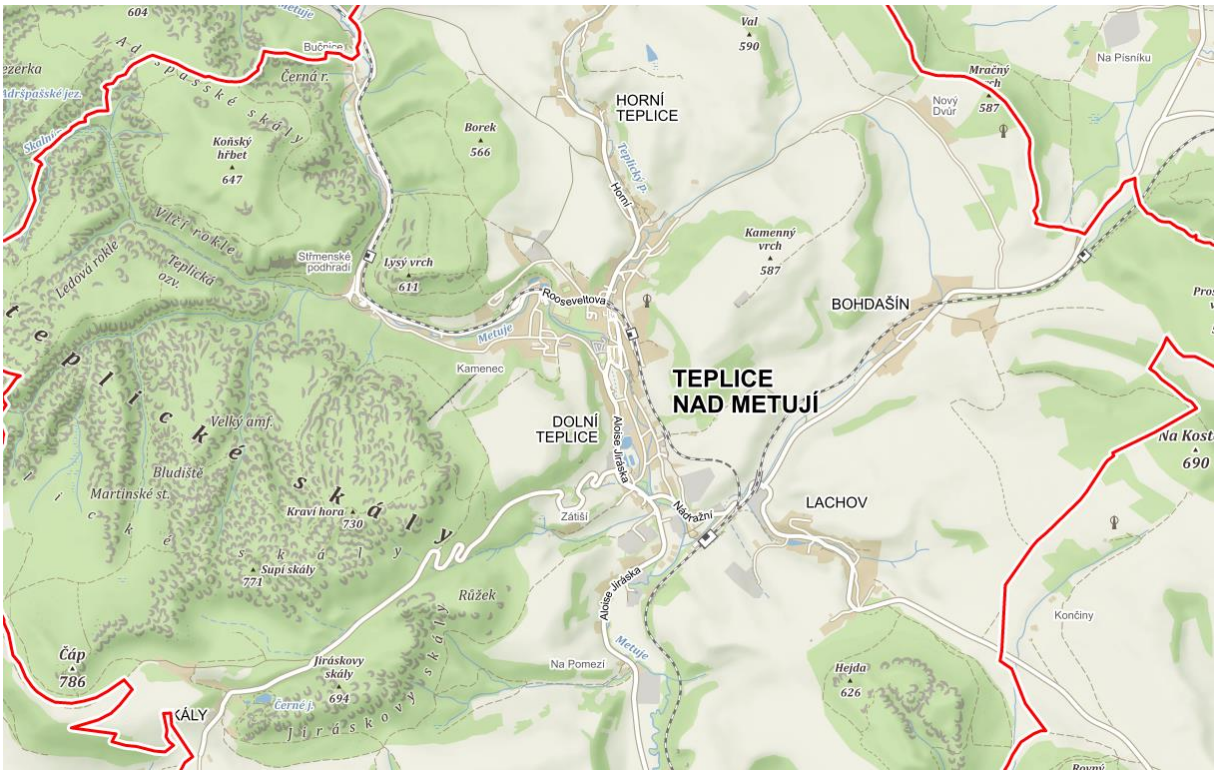
Druhým reliktem socialistické výstavby je nákupní středisko v centrální části města. Poté, co bylo na přechodnou dobu uzavřeno, se v něm částečně podařilo obnovit maloobchodní prodej, v části se nachází textilní dílny a menší bar.

[28] Viz např. zde: https://hradec.rozhlas.cz/v-sonove-chatra-vzacna-barokni-fara-majitel-ji-neudrzuje-a-s-pamatkari-7955709
[29] Viz zde: https://www.npu.cz/cs/npu-a-pamatkova-pece/pamatky-a-pamatkova-pece/pamatkovy-fond/seznam-ohrozenych-nemovitych-pamatek/7025-fara-v-sonove

Továrny se soustředí na dolním toku řeky Metuje. Pod hlavním železničním nádražím stojí bývalá tírna lnu. Hlavní objekt je nyní prázdný a lze ho označit jako brownfield. Dělnické domy na druhém břehu řeky Metuje byly v nedávné době rekonstruovány. Skladovací haly slouží nadále svému dřívějšímu účelu.

Součástí Teplic nad Metují je i zaniklá ves Libná, která byla jako celek po odsunu českých Němců asanována, a blízký Zdoňov.

Obrázek 20 Výřez katastru města Teplice nad Metují s vytipovanými brownfieldy



Legenda: *1 – velkopanský statek (šolcovna), 2 – fara, 3 – bývalý mlýn.* ***Podklad:*** *Mapy.cz, © Seznam.cz, a.s., 2021 a další*

Vernéřovice

Vernéřovice jsou lánovou vsí v údolí Vernéřovického potoka.

Mimo intravilán obce byl vystavěný areál velkokapacitního vepřína. V současné době je areál částečně využívaný pro chov prasat, některé haly jsou již prázdné. Bývalá kotelna areálu je v majetku obce Vernéřovice a je postupně přebudovávána na zázemí technických služeb. V celé obci tak nelze identifikovat žádnou budovu jako typický brownfield.

Shrnutí – brownfieldy na Broumovsku

Nejvíce problematických brownfieldů v regionu DSO Broumovsko je průmyslového typu. Region, který dříve žil z bohaté tradice textilního průmyslu, „zdědil“ po útlumu tohoto odvětví řadu továren. V některých se podařilo najít náhradní využití (často strojírenská výroba, ale i jiné aktivity), řada objektů ale chátrá. Druhou problematickou skupinu představují zemědělské brownfieldy. Dopravní brownfieldy nejsou až tak početné, ale výrazně se koncentrují v železničním uzlu Meziměstí.

Z hlediska rozvojového potenciálu nelze téměř žádný brownfield v regionu DSO Broumovsko označit jako potenciálně samorozvojový. Ekonomická situace v regionu a příklady regenerací provedených v poslední době indikují, že zdejší problematické lokality naplňují definici brownfieldů s nákladovou mezerou. Částečným kompenzací tohoto problému může být označení Broumovska jako hospodářsky a sociálně ohroženého území, kterému by měly více napomoci veřejné zásahy (vyšší míra dotačního financování, výhodnější úvěry).

SWOT analýza

Silné stránky

Krajská pobočka agentury CzechInvest zaměřená na podporu brownfieldové problematiky

Pozornost věnovaná brownfieldům na úrovni DSO Broumovsko a SRRB

Velmi zdařilé příklady regenerace brownfieldů přímo v regionu

Možnost veřejné prezentace databáze brownfieldů na regionálním portále SRRB

Ochrana přírodních a kulturních hodnot v území CHKO tlačí na využívání brownfieldů

Slabé stránky

Brownfieldy v ORP Broumov mají vzhledem k socio-ekonomické situaci regionu spíše nižší rozvojový potenciál

Stav většiny brownfieldů se kontinuálně zhoršuje a zvyšuje se nákladová mezera na rekonstrukci

Kulturní a památkové brownfieldy na hraně demolice (fara Šonov)

Nepravidelná aktualizace územně analytických podkladů ORP Broumov v oblasti brownfieldů

V Královehradeckém kraji nefunguje krajská brownfieldová jednotka

Příležitosti

Oživení trhu s nemovitostmi

Národní a krajské strategie podporují regeneraci měst a obcí a využívání brownfieldů

Regionální programové plánování

Možnost využít finanční nástroje operačních programů EU v novém programovacím období 2021–2027

Zvýhodnění ORP Broumov (HSOÚ) v rámci dotačních titulů na regeneraci brownfieldů

Problematika brownfieldů zahrnuta ve strategii MAS Broumovsko+ na období 2021–2027

Aktualizace Územně plánovacích podkladů ORP Broumov využívat k mapování a evidenci brownfieldů v regionu (dvouletý interval)

Ohrožení

Majetkové poměry brownfieldů (skrytí vlastníci, množství spoluvlastníků, restituční nároky)

Složitý administrativní postup a rozdíly pro čerpání dotací na regeneraci

Neexistující či velmi sporné budoucí využití pro zemědělské brownfieldy

Vznik nových brownfieldů

Epizodická aktualizace regionální databáze a její nedostatečné naplnění

Neschopnost části majitelů udržovat (regenerovat) či odstraňovat brownfieldy

Špatná komunikace a neochota majitelů nemovitostí ke spolupráci

Návrhová část s vydefinováním cílů a výstupů (strategická)

Pokud bychom vycházeli z národní strategie brownfieldů mohli bychom v návrhové části

Tematická oblast 1: Organizace

Cíl: Organizační podpora regenerací založená na koordinaci, spolupráci a výměně informací v regionu

- Diskutovat problematiku brownfieldů v rámci regionálních organizací
- Ustavit pracovní skupinu pro brownfieldy, která by se scházela alespoň jednou ročně
- Problematiku brownfieldů diskutovat v rámci jednotlivých obcí
- Rozvíjet spolupráci veřejného a soukromého sektoru
- Evidovat brownfieldy, jak na regionální, tak národní úrovni
- Navrhovat možnosti budoucího využití brownfieldů

Tematická oblast 2: Finanční podpora

Cíl: Využívání finančních nástrojů k regeneraci brownfieldů

- Nové podnikatelské nemovitosti směřovat na plochy brownfieldů
- Systematicky sledovat dotační tituly, jak národní, tak evropské
- Využívat dostupné finanční nástroje pro regeneraci
- Finančně podporovat drobné stavební úpravy v obcích (např. opravy fasád)

Tematická oblast 3: Územní opatření

Cíl: Fyzická regenerace ploch brownfield

- Uplatňovat výsledky vzniklého Generelu ploch brownfield
- Monitorovat brownfieldy pravidelně při aktualizaci územně analytických podkladů.
- Promítnout problematiku brownfieldů do strategických plánů jednotlivých obcí.
- Rozvíjet a aktualizovat regionální databázi brownfieldů a publikovat ji
- Pravidelně zpracovávat statistiky vývoje počtu a charakteru brownfieldů.
- V územních plánech jednotlivých obcí definovat a vymezovat na lokalitách s brownfieldy plochy přestavby

Tematická oblast 4: Vzdělávání, výzkum, osvěta

Cíl: Občané obcí

- Na regionálních severech a v obecních tiskovinách zveřejňovat informace o problematice brownfieldů
- Podporovat a propagovat tematiku regenerací brownfieldů
- Komunikace s vlastníky brownfieldů

Implementační část, včetně monitorování a evaluace

Plnění, za která bude zodpovědný DSO Broumovsko, budou kontrolována orgány svazku, a to minimálně s roční frekvencí. Kontrola plnění, za která budou zodpovědné jednotlivé obce, je zcela v kompetenci místních samospráv. Také zde by bylo vhodné provádět kontrolu alespoň jednou ročně. Jednotlivá navržená opatření by se měla promítnout také ve strategických plánech jednotlivých obcí, které vznikají v rámci tohoto projektu v částečném časovém souběhu s tvorbou tohoto generelu.

Je nutné konstatovat, že pro obce v regionu DSO Broumovsko může být implementace některých navrhovaných opatření organizačně i finančně velmi zatěžující. Finální realizace některých projektů tak bude velmi úzce souviset s dostupností externích finančních zdrojů (zejména dotačních titulů) pro samosprávy. Obce by měly navržená opatření a záměry navázat na své rozpočty a počítat s nimi při tvorbě rozpočtových výhledů.

Další postup by měl být následující:

- Verifikace správnosti, reálnosti a efektivnosti.
- Vytvoření adekvátních politických, organizačních a kapacitních podmínek a předpokladů.
- Provázání realizace strategických záměrů na tvorbu rozpočtů a rozpočtových výhledů.

Seznam zkratek

ACHP – agrochemický podnik

ČIŽP – Česká inspekce životního prostředí

ČSÚ – Český statistický úřad

ČS PHM – čerpací stanice pohonných hmot

HSOÚ – hospodářsky a sociálně ohrožené území

CHKO – Chráněná krajinná oblast

MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj

MPO – Ministerstvo průmyslu a obchodu

MŽP – Ministerstvo životního prostředí

NSRB 2024 – Národní strategie regenerace brownfieldů 2019–2024

ORP – obec s rozšířenou působností

POR – přípravky na ochranu rostlin

SEKM – Systém evidence kontaminovaných míst

SRRB – Strategická rada regionu Broumovsko

ÚAP – územně analytické podklady

ÚP – územní plán

ÚPD – územně plánovací dokumentace

ZÚR KHK – Zásady územního rozvoje Královehradeckého kraje

Literatura a zdroje

Brownfieldy – úspěšné regenerace napříč regiony. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, CzechInvest, 2021, 43 s. Dostupné online z: https://www.mmr.cz/getmedia/a095617d-7a3c-4654-a74d-64d67f2ca3a9/Publikace_brownfieldy.pdf.aspx?ext=.pdf

Burcin, B., Kučera, T., Kuranda, J.: Prognózy vývoje obyvatelstva správních obvodů obcí s rozšířenou působností Královehradeckého kraje na období 2018–2050. Východiska, předpoklady a základní výsledky prognózy. 2019, 28 s. Dostupné online z: https://ciri.blob.core.windows.net/cms/ContentItems/1843_01843/DQKSpd/demograficka-prognoza-orp-khk-rijen-2019.pdf

Historický lexikon obcí České republiky 1869–2011. ČSÚ, 2015. Dostupné online z: https://www.czso.cz/csu/czso/historicky-lexikon-obci-1869-az-2015

Kramářová, Z.: Brownfield?! Proč?! Problém nebo příležitost. ČVUT v Praze, 2014, 65 s. Dostupné online z: http://adminu.lhosting4.cz/Include/Data/getfile.php?id=1413&db=uzemieu

Kugl, J.: Nástroje revitalizace a rehabilitace brownfieldů. TZB-info, 2020. Dostupné online z: https://stavba.tzb-info.cz/regenerace-domu/20745-nastroje-revitalizace-a-rehabilitace-brownfieldu

Metodika přípravy veřejných strategií (aktualizovaná zkrácená verze). Ministerstvo pro místní rozvoj, 2018, 47 s. Dostupné online z: https://www.mmr.cz/getmedia/08a14dd9-27e8-4a3c-a5cc-532936845297/Metodika-pripravy-verejnych-strategii-zkracena-verze_1.pdf.aspx?ext=.pdf

Národní strategie regenerace brownfieldů 2019–2024. Ministerstvo průmyslu a obchodu a Agentura CzechInvest, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo životního prostředí, 2019, 141 s. Dostupné online z: https://www.mpo.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/2019/8/NSRB-2019-2024.pdf

Plán péče o Chráněnou krajinnou oblast Broumovsko na období 2013–2022. Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Správa Chráněné krajinné oblasti Broumovsko, 47 s. Dostupné online z: https://broumovsko.ochranaprirody.cz/res/archive/144/018926.pdf?seek=1384521865

Plošná inventarizace – dodávka inventarizačních prací v rámci 2. etapy NIKM. Krajská zpráva Královehradecký kraj. CENIA (objednatel), 2020, 59 s. Dostupné online z: https://www.cenia.cz/wp-content/uploads/2021/01/Krajska_zprava_o_inventarizaci_KM_Kralovehradecky_kraji.pdf

Příručka pro vlastníky brownfieldů. IURS, 2011, 16 s. Dostupné online z: http://www.iurs.cz/www/files/upload/file/Pro%20vlastn%C3%ADky%20brownfield%C5%AF.pdf

Rozbory Chráněné krajinné oblasti Broumovsko k 31. 12. 2012. Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Správa Chráněné krajinné oblasti Broumovsko, 187 s. Dostupné online z: https://broumovsko.ochranaprirody.cz/res/archive/144/018924.pdf?seek=1384521751

Statky broumovského typu jako evropský architektonický fenomén. Omnium z. s. Dostupné online z: http://broumovskestatky.cz/

Státní politika životního prostředí České republiky 2030 s výhledem do 2050. Ministerstvo životního prostředí, 2020, 194 s. Dostupné online z: https://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/statni_politika_zivotniho_prostredi/$FILE/OPZPUR-statni_politika_zp_2030_s_vyhledem_2050-20210111.pdf

Strategický rámec Česká republika 2030. Úřad vlády České republiky, Odbor pro udržitelný rozvoj, 2017, 396 s. Dostupné online z: https://www.cr2030.cz/strategie/dokumenty-ke-stazeni/

Strategie investičních příležitostí Královehradeckého kraje. Centrum investic, rozvoje a inovací, 2019, 70 s. Dostupné online z: https://www.proinovace.cz/file/edee/prilohy/strategie-investicnich-prilezitosti-khk.pdf

Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 196 s. Dostupné online z: https://mmr.cz/getmedia/58c57a22-202d-4374-af5d-cbd8f9454adb/SRR21.pdf.aspx?ext=.pdf

Strategie rozvoje Královehradeckého kraje na období 2021–2027. Centrum investic, rozvoje a inovací, 2019, 156 s. Dostupné online z: https://www.kr-kralovehradecky.cz/assets/rozvoj-kraje/rozvojove-dokumenty/rozvoj-2014-2020/_Strategie-rozvoje-KHK-2021-2027.pdf

V Šonově chátrá vzácná barokní fara. Majitel ji neudržuje a s památkáři nekomunikuje. Český rozhlas Hradec Králové, 2019. Dostupné online z: https://hradec.rozhlas.cz/v-sonove-chatra-vzacna-barokni-fara-majitel-ji-neudrzuje-a-s-pamatkari-7955709

Zásady územního rozvoje Královehradeckého kraje. Zastupitelstvo Královehradeckého kraje, 2011, 235 s. (textová část). Dostupné online z: https://www.kr-kralovehradecky.cz/cz/rozvoj-kraje/uzemni-planovani/zasady-uzemniho-rozvoje-kralovehradeckeho-kraje-46187/

Katalog brownfieldů – externí příloha