

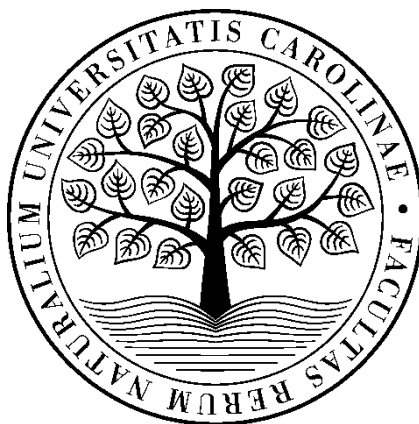
UNIVERZITA KARLOVA

Přírodovědecká fakulta

Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje

Studijní program: Geografie

Studijní obor: Sociální geografie a regionální rozvoj



Bc. Filip Bouzek

**ROLE AKTÉRŮ ÚZEMNÍHO ROZVOJE PŘI REVITALIZACI
BROWNFIELDS V SUŠICI**

THE ROLE OF TERRITORIAL DEVELOPMENT ACTORS IN
BROWNFIELDS REVITALIZATION IN SUŠICE

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: RNDr. Radim Perlín, Ph.D.

Praha 2019

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracoval samostatně, a že jsem všechny použité zdroje a literaturu řádně citoval. Tato práce ani její podstatná část nebyla předložena k získání jiného nebo stejného akademického titulu.

V Praze dne 11.7.2019

.....

Bc. Filip Bouzek

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval svému školiteli RNDr. Radimu Perlínovi, Ph.D. za odborné vedení mé diplomové práce, za trpělivost a veškerý čas, který mi po dobu tvorby práce věnoval. Dále bych chtěl poděkovat mé rodině za podporu nejen při tvorbě této diplomové práce, ale i za podporu po dobu celého studia.

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá rolí aktérů, kteří se zapojují do revitalizací brownfields ve městě Sušice. Konkrétně se jedná o revitalizaci bývalé sirkárny Solo Sušice a bývalé porodnice. Tyto staré nevyužité budovy a pozemky nutně potřebují zrevitalizovat a nalézt nové funkční využití. Role aktérů může mít na samotné regenerace obou sledovaných území klíčový vliv. V práci se diskutuje především spolupráce, komunikace a shoda mezi veřejnou správou, soukromým sektorem a veřejností. Teoretická část je zaměřena na institucionální teorie, faktory rozvoje území, aktéry územního rozvoje, řízení městské správy a využití dokumentů územního rozvoje. V empirické části jsou představeny brownfields v Sušici a výsledky zjištěné pomocí rozhovorů, dotazníku a analýzou dokumentů rozvoje. Výzkum ukázal velmi rozdílnou roli aktérů zapojující se do revitalizací. Ve městě Sušice hraje nejvýznamnější roli spolek My ze Sušice. Naopak veřejná správa se jeví jako pasivní a o revitalizace nemá zájem.

Klíčová slova: brownfields; aktéři územního rozvoje; územní plán; regenerace města; Sušice

Abstract

This thesis deals with the role of actors involved in brownfield revitalization in the town of Sušice. Specifically, it concerns the revitalization of the former Solo Sušice and former maternity hospital. These old unused buildings and lands necessarily need revitalize and find new functional uses. The role of actors can have a key influence on the regeneration of both monitored areas themselves. The work discusses mainly cooperation, communication and consensus between public administration, the private sector and the public. The theoretical part is focused on institutional theories, factors of territorial development, actors of spatial development, management of city administration and use of spatial development documents. In the empirical part, brownfields in Sušice are presented and the results obtained through interviews, questionnaire and development document analysis are presented. Research has shown a very different role for actors involved in revitalization. In Sušice, the most important role is played by the association My ze Sušice. On the contrary, public administration seems to be rigid and has no interest in revitalization.

Keywords: brownfields; actors of urban planning; urban plan; urban regeneration; Sušice

Obsah

Seznam obrázků, tabulek, grafů a příloh	7
Seznam použitých zkratk	9
1 Úvod.....	10
1.1 Předmluva	10
1.2 Cíl práce	11
2 Regenerace brownfields.....	13
2.1 Teoretická východiska	13
2.1.1 Institucionální přístupy	13
2.1.2 Teorie učících se regionů.....	15
2.1.3 Bottom-up přístup	16
2.2 Faktory rozvoje	17
2.2.1 Teorie rozvoje komunit.....	17
2.2.2 Sociální kapitál	18
2.2.3 Lidský kapitál	19
2.3 Brownfield.....	21
2.3.1 Klasifikace	24
2.3.2 Příčiny a důsledky vzniku brownfields.....	27
2.3.3 Regenerace brownfields.....	28
2.3.4 Brownfields x greenfields.....	30
2.4 Aktéři zapojení do regenerace.....	31
2.4.1 Státní správa, samospráva.....	32
2.4.2 Neziskové organizace, veřejnost.....	34
2.4.3 Vlastníci brownfields.....	35
2.4.4 Investoři	36
2.5 Public Private Partnership (PPP).....	37
2.6 Governance	38

2.7	Plánování a jeho nástroje	39
3	Metodika	41
4	Sušice	44
4.1	Územní plán	45
4.2	Strategický plán.....	46
4.3	Stabilita veřejné správy	46
5	Solo Sušice.....	48
5.1	Developerský projekt - Obchodní centrum	51
5.1.1	Rozhovory.....	55
5.1.2	Souhrn.....	60
5.2	Developerský projekt – Revitalizace průmyslového parku Sušice nad Otavou	62
5.2.1	Rozhovory.....	64
5.2.2	Souhrn.....	67
5.3	Spolek My ze Sušice x majitel pozemku	68
5.4	Zasedání zastupitelstva města Sušice.....	69
6	Bývalá porodnice	70
6.1	Developerský projekt – výstavba bytů.....	71
6.1.1	Rozhovory.....	71
6.1.2	Souhrn.....	73
7	Shrnutí.....	74
8	Závěr	79
	Seznam použité literatury	83
	Přílohy.....	90

Seznam obrázků, tabulek, grafů a příloh

Seznam obrázků:

Obrázek 1: <i>Míra investic potřebných k regeneraci</i>	24
Obrázek 2: <i>Aktéři vstupující do revitalizace brownfields</i>	32
Obrázek 3: <i>Faktory úspěchu při regeneraci brownfields</i>	34
Obrázek 4: <i>Regenerace města</i>	38
Obrázek 5: <i>Schéma územního plánu jako dohody aktérů</i>	39
Obrázek 6: <i>Poloha města Sušice</i>	45
Obrázek 7: <i>Poloha bývalé sirkárny Solo</i>	48
Obrázek 8: <i>Solo Sušice kolem roku 1930</i>	49
Obrázek 9: <i>Územní plán Sušice, detail případového území, využití ploch</i>	50
Obrázek 10: <i>Umístění OC</i>	51
Obrázek 11: <i>Zpustošený stav budov Sola Sušice</i>	52
Obrázek 12: <i>Návrh OC na místě bývalé sirkárny v Sušici</i>	52
Obrázek 13: <i>Umístění montážní haly</i>	62
Obrázek 14: <i>Náhled, jak by vypadala montážní hala v Sušici</i>	63
Obrázek 15: <i>Zdevastovaný objekt bývalé porodnice (2008)</i>	70
Obrázek 16: <i>Zčásti opravená bývalá porodnice (16.5.2019)</i>	70

Seznam tabulek:

Tabulka 1: <i>Top-down a bottom-up přístupy</i>	16
Tabulka 2: <i>Definice pojmu brownfields</i>	23
Tabulka 3: <i>Kontaminace průmyslových brownfieldů</i>	26
Tabulka 4: <i>Patnáct nejdůležitějších faktorů úspěšné revitalizace brownfields</i>	29
Tabulka 5: <i>Výhody a nevýhody brownfields a greenfields</i>	31
Tabulka 6: <i>Aktéři zapojení do regenerace brownfields</i>	43

Seznam grafů:

Graf č. 1: <i>Brownfieldy dle předchozího využití</i>	26
Graf č. 2: <i>Brownfields podle vlastnictví</i>	36
Graf č. 3: <i>Uvítali byste obchodní centrum v bývalém areálu Solo?</i>	61
Graf č. 4: <i>Uvítali byste montážní halu v bývalém areálu Solo?</i>	68
Graf č. 5: <i>Informovali investoři o svých projektech dostatečně?</i>	75
Graf č. 6: <i>Informovalo město o projektech spojené s revitalizací Solo Sušice?</i>	76
Graf č. 7: <i>Informoval spolek My ze Sušice o cílech svých petic?</i>	76
Graf č. 8: <i>Zájem občanů o revitalizace brownfields</i>	78

Seznam příloh:

Příloha č. 1: <i>Struktura rozhovorů</i>	90
Příloha č. 2: <i>OC bez souvislostí (návrh developera) a se souvislostmi</i>	91
Příloha č. 3: <i>Porovnání vybavenosti měst prodejny maloobchodních řetězců (města 10 - 15 tisíc obyvatel)</i>	92
Příloha č. 4: <i>Chronologie událostí Sola Sušice</i>	93
Příloha č. 5: <i>Detailní chronologie „kauzy“ OC</i>	94
Příloha č. 6: <i>Návrhy arch. Jandy, jak by mohlo bývalé Solo vypadat</i>	101
Příloha č. 7: <i>Nový návrh OC (bez Kauflandu)</i>	102

Seznam použitých zkratk

CABERNET	evropská expertní síť (The Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network)
CZECHINVEST	Agentura pro podporu podnikání a investic
EIA	vyhodnocení vlivů na životní prostředí
EPA	Agentura pro ochranu životního prostředí Spojených států amerických
IURS	Institut pro udržitelný rozvoj sídel
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
OC	obchodní centrum
OECD	Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (Organisation for Economic Co-Operation and Development)
PPP	Public Private Partnership
ÚEP	Ústav pro ekopolitiku

1 Úvod

1.1 Předmluva

V posledních desítkách let se Česko transformuje z industriální do postindustriální doby, kdy tento přechod s sebou nese zánik výroby některých průmyslových činností. Po zániku průmyslových či jiných podniků zůstává nespočet budov a pozemků, které již nemají využití. Takovéto budovy a pozemky jsou označovány jako brownfields. Konec výroby často znamenal pro region sociální a ekonomickou pohromu, protože zde pracovaly mnohdy stovky zaměstnanců. Města a obce musí řešit tyto problémové oblasti a najít budovám nové využití, nebo je alespoň asanovat. Musí se též postavit k historickým hodnotám a průmyslové architektuře, protože mají vysokou architektonickou kvalitu, dokládají etapy vývoje města a některé budovy symbolizují naše dějiny. Pro obce, investory, ale i instituce památkové péče je výzva a příležitost budovy a pozemky revitalizovat a najít jim nové využití. Fenomén konverze starých nevyužitých budov sahá do šedesátých let minulého století, kdy se v USA začaly recyklovat velké průmyslové areály a stal se inspirací pro další země. Developeři, veřejná správa, občanská sdružení a agentury pro místní rozvoj si začaly uvědomovat přínosy využití starých nevyužitých budov a na budovy se již nenahlíželo jako na břímě, ale jako na potenciální přínos. I když jsou v dnešní době revitalizace starých budov a ploch velmi rozšířeným trendem, některé areály zůstávají dále opuštěné a zdevastované. Pro developera nebo vlastníka je totiž mnohdy časově a ekonomicky jednodušší nechat budovy stát, nebo je rovnou nechat zbořit a umístit nové výrobní, obslužné nebo skladové plochy na jiné často nově využitě pozemky. Jedním z důvodů takového přístupu je i to, že vlastníci nejsou nuceni brownfields regenerovat (Cossons 2008).

V procesu regenerace brownfields jsou důležití aktéři, kteří se do revitalizací zapojují. Vzájemné vazby mezi developery, veřejnou správou, veřejností atd. ovlivňují celý proces konverze brownfields. Každá ze zúčastněných stran má své zájmy, cíle, požadavky a rozdílné zdroje informací a financí. Klíčoví aktéři tak často vytvářejí koalice nebo různá partnerství a vzájemně se podporují svými rozdílnými znalostmi. Neformální či formální vztahy mezi jednotlivými účastníky jsou stěžejní pro úspěšnou regeneraci brownfields a zjednodušují, nebo naopak brzdí celý proces. Ovšem aby vznikly kvalitní vztahy mezi partnery, které vedou k regeneraci, musí vzniknout mezi zúčastněnými stranami konsensus a musí najít společné cíle a priority (Dixon, Doak 2005).

1.2 Cíl práce

Cílem diplomové práce je zkoumat roli jednotlivých aktérů, kteří se podílejí na regeneraci starých nevyužitých budov a pozemků. Ve městě Sušice je nevyužíván a opuštěn areál Solo Sušice a budova bývalé porodnice. Značná část pozemků v těchto areálech je nyní pouze minimálně využívána a budovy jsou již ve špatném stavu, ztratily svou funkci, nebo jsou již zbourány a místo nich jsou zde volné plochy. Působí tak velmi neesteticky, poškozují obraz města v očích obyvatel i návštěvníků a město a další aktéři by se tak mělo o tuto problematiku zajímat, jelikož se jedná o relativně atraktivní místa. V práci bude řešeno několik výzkumných otázek:

1. Kdo jsou aktéři při regeneraci/revitalizaci budov a pozemků?
2. Jakým způsobem probíhá spolupráce mezi jednotlivými aktéry při revitalizaci budov a pozemků?
3. Jaké záměry mají aktéři s nevyužitými pozemky, jaké změny chystají a jak bude území vypadat v budoucnu?

Hlavní výzkumné otázky jsem rozšířil o několik dalších otázek, které spolu do jisté míry souvisí.

- Jsou realizované a plánované změny v území v souladu s územním plánem a ostatními strategickými dokumenty?
- Jaké nástroje jsou využívány k revitalizaci?
- Jakým způsobem se obyvatelé města podílejí na budoucí podobě Sola Sušice?
- Které plány se již podařilo prosadit a které ne?

Téma revitalizace brownfieldů v Sušici bylo zvoleno z několika důvodů. Na příkladu konkrétních postupů revitalizace v jasně definovaném, a přitom velmi rozsáhlém území lze dobře dokumentovat, jak se zúčastněné strany zapojují do revitalizace budov a pozemků ve městě. Hlavní výzkumné otázky sledují zapojení města Sušice a jeho občanů do rozvoje těchto zdevastovaných budov a jakým způsobem funguje spolupráce mezi hlavními účastníky celého procesu modernizace. I přes to, že je město Sušice relativně malé, má k dispozici rozsáhlou rozvojovou plochu po bývalém závodu Solo Sušice a dále i několik budov, které jsou ve špatném stavu a potřebují celkovou regeneraci pro další uplatnění. Spolupráce mezi aktéry rozvoje by tak mohla být důležitou složkou pro rozvoj těchto oblastí, které ztratily své původní využití.

Diplomová práce je rozdělena do osmi kapitol. Úvodní kapitola představuje téma, výzkumné otázky, důvody, které vedly k výběru diplomové práce, a strukturu. V teoretické části se zabývám institucionálními teoriemi a jejich přístupy, faktory, které vedou k úspěšné regeneraci brownfields, klíčovými partnery, kteří vstupují do revitalizací, dále spoluprací mezi aktéry, rozdílným přístupem k řízení městské správy a využití dokumentů územního rozvoje. V empirické části nejdříve představuji samotné město Sušice a nejrozsáhlejší část věnuji přestavení modernizačních záměrů bývalé sirkárny Solo Sušice, bývalé porodnice a analyzuji rozhovory aktérů, kteří se zapojují do regenerací. V další části práce jsem vyhodnotil dotazníkové šetření, které se věnuje postoji veřejnosti k navrhovaným způsobům modernizace obou areálů. V další části empirické části shrnuji výsledky všech případových studiích a dávám je do souvislostí. V poslední závěrečné kapitole sumarizuji výsledky práce a odpovídám na výzkumné otázky.

2 Regenerace brownfields

2.1 Teoretická východiska

V následující kapitole budou nastíněny teorie regionálního rozvoje a následně blíže popsány institucionální teorie a její přístupy.

Teorii regionálního rozvoje existuje celá řada, nicméně se dají obecně rozdělit do dvou základních souborů, a to na konvergenční a divergenční teorie. Konvergenční neboli teorie regionální rovnováhy pracují se základní myšlenkou, že se rozdíly mezi regiony budou neustále zmenšovat. Druhá, divergenční teorie je založena na názoru, že se rozdíly budou zvyšovat. „Základní rozdíl mezi oběma skupinami spočívá v tom, zda jejich autoři přikládají větší význam mechanismům a procesům vedoucí k nivelizaci nebo naopak, zda za silnější považují procesy a mechanismy diferenciační. Většina zastánců obou základních teoretických směrů samozřejmě přiznává i existenci opačných procesů.“ (Blažek, Uhlíř 2002, s. 13). Teorie regionálního rozvoje též řeší dilema, do jaké míry má stát intervenovat do ekonomiky. „Hledání vhodné míry státního intervencionalismu souvisí mj. s řešením velmi složitého dilematu mezi principem zásluhovosti a principem solidarity. Složitost řešení vyplývá nejen ze subjektivity vnímání obou těchto principů jednotlivci, ale i z velké proměnlivosti názorů mezi různými společnostmi v čase, přičemž objektivizace řešení je prakticky vyloučená a v zásadě se vždy jedná o multidimenzionálně podmíněný kompromis mezi hlavními aktéry.“ (Blažek, Uhlíř 2002, s. 15). Hlavní obecné přístupy regionálního rozvoje jsou: neoklasické, keynesiánství, neomarxistické, neoliberální a institucionální (Blažek, Uhlíř 2002). Pro účely diplomové práce budou zdůrazněny institucionální teorie, které se tématu přímo týkají.

2.1.1 Institucionální přístupy

S institucionálními přístupy se můžeme setkat již na přelomu 19. a 20. století a jsou spojovány s ekonomem Thorsteinem Veblenem, který se nezabýval obvyklou otázkou „proč“, ale „jak“ ke změnám v ekonomii dochází. Ekonomii bral Veblen a jeho následovníci jako systém, který se neustále vyvíjí a dochází v něm k interakci mezi institucemi a jednotlivci. Vzájemné působení jednotlivců a institucí je oboustranné a vytváří se tak institucionální prostředí, kde jednotlivci aplikují určité rutiny a praktiky. „Instituce, podle Veblena, představují obvyklý způsob jednání a myšlení, jenž se bude

zákonitě lišit v různých obdobích historického vývoje společnosti a také mezi jednotlivými společnostmi navzájem“ (Blažek, Uhlíř 2002, s. 55).

Dalším čelním představitelem institucionální ekonomie je Richard Nelson (1998), který tvrdil, že bezprostřední zdroje hospodářské růstu jsou technologické inovace, které jsou však do jisté míry determinovány historickým vývojem. Další faktor růstu Nelson spatřuje v efektivnosti a v chování firem a organizací. Dle Nelsona jsou též důležité instituce. „V jeho pojetí se jedná o instituce v nejširším slova smyslu, tj. instituce nejen jako „organizace s adresou“, ale zejména institucionalizované praktiky, zrutinizované chování, zvyklosti, hodnoty jak kolektivní, sdílené, tak i návyky jednotlivců“. (Blažek, Uhlíř 2002, s. 150). Nelson se tímto pojetím hospodářského růstu odlišoval od neoklasických ekonomů a kritizoval jejich klasické chápání firem jako separované jednotky. Nelson též nesouhlasil s názorem, že na firmy působí pouze nabídka a poptávka. O Nelsonově kritice neoklasických ekonomů píše Blažek a Uhlíř a zároveň tvrdí, že „tato omezení pak snižují schopnost vysvětlit hospodářské rozdíly, které existují mezi zeměmi a regiony“ (Blažek, Uhlíř 2011, s. 174).

Jak už z názvu napovídá, největší roli v institucionální ekonomii hrají instituce, což nejsou pouze budovy organizací, ale jsou to i zvyklosti, rutiny a normy (Blažek, Uhlíř, 2011). Pojem instituce definoval i North (1991) jako ekonomickou, politickou a sociální interakci, která je tvořena formálními (zákony) a neformálními pravidly (zvyky, tradice). North tvrdí, že si lidé vytvořili instituce tak, aby byl nastolen pořádek ve společnosti. Obdobně se vyjadřuje o institucích Světová banka, která ve World development report (2002) instituce definuje jako pravidla, mechanismy prosazování a organizace. Tyto tři složky na sebe navzájem působí. Vládní politiky pak ovlivňují, které instituce se vyvíjejí, a naopak instituce mají vliv na to, které politiky jsou přijaty. I Breinek a Kouba (2007) píše ve svém článku, že instituce významně působí na chování, důvěru subjektů a jejich struktura a kvalita může pozitivně působit na míru investic a v neposlední řadě na politickou stabilitu a sociální kapitál.

Instituce podle Meyer a Estrin (2011) jsou klíčové pro vysvětlení různých obchodních strategií, avšak názory, na kterých institucích záleží, se liší. Pro investory je však nejdůležitější znát místní institucionální uspořádání, aby mohli fungovat v místě, kde investují. Meyer a Estrin (2001) tvrdí, že zahraniční investoři překonávali institucionální překážky ve střední a východní Evropě akvizicemi brownfields, nicméně

některé institucionální překážky vytvářejí potřebu místního partnera. Takovými překážkami jsou spojeny například s korupcí, transparentností (účinná / neúčinná byrokracie) a s nedostatkem jasně definovaných vlastnických práv. V městském rozvoji podle Pierre (1999) důležitou roli má soulad různých institucí, respektive interakce mezi soukromým a veřejným sektorem. Autor dále popisuje čtyři různé modely správy měst (viz kapitola 2.6).

Institucionální teorie kladou velký důraz na interakci mezi institucemi, která se řídí podle formálních, či neformálních pravidel. V tomto vidím teorii velmi silnou a v diplomové práci bude testováno, jestli na sebe působí jednotlivé instituce při revitalizaci brownfields a jakým způsobem ovlivňují samotné revitalizace.

2.1.2 Teorie učících se regionů

Jedna z důležitých institucionálních teorií je teorie učících se regionů, jejíž vznik sahá do první poloviny devadesátých let. Teorie předpokládá, že „zdrojem konkurenceschopnosti na konci 20. století jsou vědomosti, schopnosti učit se a vytvářet kulturní klima, které napomáhá inovacím“ (Blažek, Uhlíř 2011, s. 158). Kulhánek (2007) charakterizuje učící se region jako region, který dlouhodobě investuje do všech regionálních subsystémů a institucí, což vede k podpoře procesu učení. Podstatnou součástí teorie učících se regionů je podpora lidského kapitálu a networking tzn. vazby a kontakty založené na vzájemné důvěře. Další faktor, který ovlivňuje proces učení je blízkost, která nemusí být nutně prostorová, ale spíše závisí na blízkosti sociální, kulturní či organizační (Blažek, Uhlíř 2011).

Základním kamenem učících se regionů jsou znalosti, které Polanyi (1962 in Lam 2000) dělí na dva druhy: explicitní, respektive kodifikované a nekodifikované (tacit knowledge). Kodifikované znalosti „je možné standardizovat a naučit se pomocí instrukcí a návodu“ naopak nekodifikované „je možné získat pouze vlastní zkušeností a spoluúčastí na dané činnosti“ (Blažek, Uhlíř 2011, s. 159). Z pohledu konkurenční výhody jsou důležité nekodifikované znalosti. Pro úspěšnou revitalizaci brownfields je klíčové sdílet kodifikované znalosti mezi jednotlivými aktéry. Johnson a Lundwall (2001) dělí znalosti na čtyři kategorie. Znalost proč (principy a zákony ve společnosti, v přírodě a v lidské mysli), znalost jak (informuje o schopnosti komunikace něco vytvářet a zároveň sdílet), znalost co (pojednává o faktech a událostech) a znalost kdo (vypovídá o tom, kdo má jaké

znalosti a dovednosti). V diplomové práci se tak bude zkoumat, jestli mají znalosti vliv na úspěšnou revitalizaci brownfields v zájmovém území.

Tyto teorie zdůrazňují silnou propojenost podpůrných institucí a firem, které jsou založeny na vzájemné důvěře a podporují tak proces učení. Nicméně některé regiony, které byly dříve velmi úspěšné, ztratily svoji konkurenceschopnost. V těchto regionech se vyskytují firmy, které se nestihly adaptovat na nové inovace a institucionální prostředí a dosáhly určitého zakrnění a „uzamkly“ se ve svém oboru (anglicky „lock-in“) (Blažek, Uhlíř 2011).

2.1.3 Bottom-up přístup

V realizaci rozvoje mohou být využity přístupy: zdola – bottom-up, shora – top-down, nebo kombinací obou přístupů. Přístup top-down je dán iniciativou vládnoucích institucí, které jsou hlavním řešitelem strategií. Ostatní subjekty jako je veřejnost a soukromá sféra nehrají při rozvoji klíčovou roli. Naopak jádrem přístupu bottom-up je kooperace lokálních aktérů, se kterými se domlouvají cíle a strategie rozvoje (Sabatier 1986). V tabulce 1 jsou uvedeny hlavní rozdíly mezi přístupy.

Tabulka 1: *Top-down a bottom-up přístupy*

	<i>Top-down</i>	<i>Bottom-up</i>
Počáteční impuls	vládní rozhodnutí	lokální síť aktérů
Identifikace aktérů	shora vládní sektor národní úrovně (centrální vláda), směrem k nižším úrovním také soukromý sektor	zdola od vládního a soukromého sektoru na lokální, regionální až na národní úrovni
Hodnotící kritéria	dosažení stanovených formálních cílů	v podstatě cokoliv, co má nějaký význam pro daný problém
Celkové zaměření	jeden řídicí systém - vytvoření politik pro dosažení cílů	strategická interakce mezi více účastníky sítě

Zdroj: Sabatier, Mazmanian 1989, Hjern et al. 1978 in Sabatier 1986

Oba přístupy mají jak výhody, tak nevýhody, avšak pro dosažení dobrých výsledků je nutné správně využít přístup k dané problematice. Například v situacích, v kterých se

angažuje většinou stát (zdravotnictví, dálnice atp.) je využití top-down přívětivější. Naopak na regionální úrovni, kde působí více aktérů je zase výhodnější využívat přístup bottom-up (Sabatier 1986). V přístupu bottom-up nestačí jen vzájemná spolupráce mezi aktéry, a i když má každý aktér svůj pohled na problematiku, musí být nastolena shoda na plánovaných cílech a strategiích (Furmankiewicz 2012). Čtyři druhy spolupráce mezi aktéry popsal Van Depoele a Ertugal (2006, s. 14):

- Informování celé komunity skrze veřejná setkání.
- Konzultace s aktivními místními skupinami.
- Společný vývoj rozvojových projektů s Místní akční skupinou.
- Kolektivní rozhodování o akcích a strategiích.

Diplomová práce bude zaměřena na testování přístupu bottom-up, respektive na vzájemnou spolupráci a shodu mezi aktéry, jelikož by v případě revitalizace brownfields mohly být tyto faktory klíčové.

2.2 Faktory rozvoje

Důležitým faktorem regionálního rozvoje jsou takzvané endogenní zdroje jako jsou lidské a sociální zdroje. Endogenní rozvoj se definuje různými způsoby, například Ray (2000, s. 16) popisuje endogenní rozvoj v němž: „lokality získávají větší kontrolu nad svým rozvojem díky reorientaci rozvoje směrem k lokálním zdrojům a zakládáním struktur, které dokáží udržet lokální rozvoj i po ukončení původní ‚oficiální‘ intervence“. Bernard (2011) tvrdí, že kromě kvalitních lidských a sociálních zdrojů je potřeba spolupráce mezi aktéry v daném místě a interakce uvnitř lokality.

2.2.1 Teorie rozvoje komunit

Na lokálním rozvoji se podílejí obyvatelé určité oblasti, kteří tvoří komunitu. Komunita se podle Bernarda (2011) skládá ze tří složek: mezilidské vztahy, společné území a sociální interakce. Právě společné území a sociální interakce mezi lidmi jsou důležité pro rozvoj komunity. Dále je pro rozvoj komunity podle Beckley (2008) důležité budovat tzv. komunitní kapacitu, a účinně tak mobilizovat různorodé zdroje, které vedou k dosažení společných výzev. Beckley (2008, s. 60) definoval komunitní kapacitu jako „kolektivní schopnost skupiny (komunity) kombinovat různé formy kapitálů v rámci institucionálních a vztahových kontextů pro dosažení žádoucích výsledků“. Pro dosažení společných cílů jsou důležité katalyzátory jako je sociální a ekonomický kapitál.

Podle Beckley (2008) je například sociální kapitál spojen s:

- Tržními vztahy – těží ze základních prvků výroby (lidský, přírodní a finanční kapitál)
- Byrokratickými vztahy – vztahy mezi soukromými a veřejnými institucemi
- Asociativními vztahy – vztahy, které jsou založeny na společných aktivitách (zájmové, charitativní organizace atp.)
- Komunálními vztahy – vztahy uvnitř skupiny, pocit společné identity

Beckley (2008) dále tvrdí, že existují i další sféry, které jsou spojeny s efektivitou rozvoje komunit, nicméně je důležité, aby tyto čtyři sféry mezi sebou kooperovaly, i když ve většině případů dominuje jeden, nebo dva z těchto vztahů. Rozvoj komunitní kapacity má důsledek v několika oblastech:

- Udržení nebo zvýšení ekonomické vitality – ovlivňuje průměrný příjem, míru chudoby, nezaměstnanosti atd.
- Vytváření nebo udržení občanské kultury – formální (příklad náboženství) a neformální činnosti (příklad sportovní akce)
- Schopnost vytrvat – schopnost komunity vyrovnat se se stresovými situacemi
- Schopnost čerpat zdroje od státu – schopnost komunity získat zdroje od státu například pomocí programů

Autor na závěr tvrdí, že komunitní kapacita výrazně zvyšuje kvalitu života.

Pro úspěšnou regeneraci brownfields a pro možné opětovné využití lokality je důležitá společná vize na komunitní úrovni. „Ve skutečnosti je rozhodující pro úspěšnou a udržitelnou obnovu brownfieldů“ (Bartsch 2003, s. 2).

V každém regionu se míra aktivity obyvatelů, respektive komunity bude lišit, ovšem pro dosažení revitalizace brownfieldů bude stěžejní shoda mezi aktéry rozvoje a místních obyvatel. Shoda mezi aktéry rozvoje s místní komunitou a míra aktivity / pasivity komunity bude ověřována v empirické části diplomové práce.

2.2.2 Sociální kapitál

Pojem sociální kapitál se používal již v 19. století, nicméně koncept sociálního kapitálu se začal používat relativně nedávno ve smyslu přátelství a sociálního styku s lidmi, kteří tvoří sociální jednotku. Nicméně jednotná definice neexistuje. OECD (Organizace pro

hospodářskou spolupráci a rozvoj) ho však zjednodušeně používá jako „sítě sdílených norem, hodnot a porozumění, které usnadňují spolupráci uvnitř nebo mezi skupinami“ (OECD 2001, s. 41). Sýkora a Matoušek (2009) sociálním kapitálem rozumí sociální interakci uvnitř komunity, kde dochází k přenosu důležitých informací. Podobně pracuje se sociálním kapitálem Putnam, který ho chápe jako součást komunity a definuje ho jako „sítě, normy a důvěra, které účastníkům umožňují jednat efektivněji k dosažení společných cílů“ (Putnam 1993, s. 169). Důvěra je důležitou součástí sociálního kapitálu a vzniká při interakci a spolupráci mezi aktéry. Důvěra silně ovlivňuje počet zdrojů a sdílených informací, které představují schopnost rozvoje regionu. Ovšem sociální kapitál, respektive důvěra může být lidmi jednoduše zneužita (Putman 1993).

OECD odlišuje sociální kapitál na tři hlavní kategorie

- Vazby – lidé, kteří sdílí společnou identitu
- Mosty – spojení nad rámec společné identity (kolegové, vzdálení přátelé)
- Propojenost – spojení s lidmi, kteří mají nižší nebo vyšší sociální status

Sociální kapitál přináší mnoho užitku. Například Harper (2001) píše, že s vysokým sociálním kapitálem se snižuje kriminalita, korupce, zvyšuje hospodářský úspěch atp. Všeobecně však sociální kapitál klesá, a to především kvůli větší mobilitě, měnící se role žen a vlastnictví televizorů. Lidé se díky těmto faktorům nemají čas stýkat s ostatními lidmi a plnit občanskou povinnost. Sociální kapitál je tak znakem větší skupiny lidí než jednoho člověka.

Sociální kapitál se často spojuje i s lidským kapitálem, zároveň se ovlivňují a do jisté míry podporují rozvoj (OECD 2001). Obdobně o sociálním a lidském kapitálu píše Blažek a Uhlíř (2011). Tvrdí, že právě místní obyvatelé mohou dobře využít znalost místního prostředí a na základě sítí kontaktů tak mohou pomoci při regeneraci brownfields. Ovšem důležitá je angažovanost místních obyvatel do problematiky brownfields.

2.2.3 Lidský kapitál

Lidský kapitál definuje Veselý (2006) jako znalosti a dovednosti lidí, které nejsou přenositelné. Znalosti a dovednosti se dají zvyšovat pomocí vzdělání, respektive investicemi do vzdělání a příprav do dalšího vzdělání, které mohou razantně zvýšit příjem lidí. Příjem tedy nemusí nutně ovlivňovat jen investice do nemovitostí, výrobních strojů

atd. Teorie lidského kapitálu právě pracuje s myšlenkou, že výše vzdělání má vliv na příjem obyvatel. I když výši příjmů ovlivňuje více faktorů, jako je sociální status a genetické dispozice, základem je dosažené vzdělání. Definice konceptu lidského kapitálu ovšem byla za posledních 20 let rozšířena. V publikacích OECD se definice několikrát změnila:

- „Znalosti, které jednotlivec získává v průběhu života, užívá k produkci statků, služeb či myšlenek v tržním, či netržním prostředí“ (OECD 1996, s. 22)
- „Znalosti, dovednosti, kompetence a další vlastnosti, vtělené v jednotlivcích, jsou relevantní pro ekonomické aktivity“ (OECD 1998, s. 9)
- „Znalosti, dovednosti, kompetence a další vlastnosti, vtělené v jednotlivcích, usnadňují vytváření osobního pocitu pohody a zdraví, sociálního blaha a ekonomické prosperity“ (OECD 2001, s. 18)

Z těchto definic vyplývá, že dalším přínosem kvalitního lidského kapitálu je lepší rodinný život, společné blaho a ekonomická prosperita. Hodnocení kvality lidského a sociálního kapitálu podle Jančáka a kol. (2010) není jednoduché. Ovšem ve svém článku analyzovali lidský a sociální kapitál pomocí ukazatelů: lokální angažovanost, index vzdělanosti a účast v komunálních volbách. Schultz (1987, s. 12) ve svém díle poznamenal některé rysy lidského kapitálu:

- Lidský kapitál je nepřenositelný, zaniká se smrtí jednotlivce a k jeho využití je třeba jeho nositel osobně.
- Lidský kapitál nemůže sloužit jako předmět zástavy, nelze jej prodat, ani jej nikomu věnovat.
- Je efektivní investovat do zisku lidského kapitálu v mládí, protože zde je třeba nejméně času na jeho získání.

Jančák a kol. (2010, s. 208) ve své práci píše, že „kvalita lidského a sociálního kapitálu se tak jeví jako podstatný faktor ovlivňující nerovnoměrnost vývoje regionů“. Právě sociální a lidský kapitál by mohl silně ovlivňovat regeneraci města Sušice.

2.3 Brownfield

Jádrem celé diplomové práce je pojem brownfields, a proto je nutné si objasnit jeho definici a význam slova. Pojem brownfields se podle Younta (2003) objevil v americké literatuře již po roce 1970, ale byl použit ve smyslu modernizace oceláren v USA. Ovšem v sedmdesátých letech se tento termín již běžně používal mezi projektanty, kteří participovali na regionálním ekonomickém rozvoji, ale označoval pouze opuštěné budovy, které jsou v současnosti zrušeny. Dnešní smysl slova brownfields se vžil na konferencích organizace „Northeast-Midwest Institute“ v roce 1991, kde se mluvilo o brownfieldu jako o znovuvyužití starých průmyslových lokalit. Yount (2003) se ve svém článku přiklání k názoru, že by se měly používat dva typy definic. Jedna široká, všeobecná a standardizovaná, která umožní jednotný přehled a rozsah brownfieldů. A druhá, která na základě první definice a dalších specifikací určí, jaké brownfielddy mají či nemají nárok na financování z podpůrných programů.

Jednotná definice brownfields zcela chybí a jednotlivé země se k postoji brownfields liší, a proto se budou v následujícím odstavci srovnávat některé z nich. V USA agentura pro ochranu životního prostředí Spojených států amerických (EPA) pojem vymezuje jako opuštěné nemovitosti, které jsou ekologicky zatíženy, respektive jsou postiženy přítomností, nebo potenciální přítomností nebezpečné či kontaminující látky. Program Brownfields EPA pak investuje do čištění těchto oblastí. Whitney (2003) tvrdí, že v USA existuje cca 500 000 lokalit, které jsou nedostatečně využity, přitom problematika brownfields upoutala pozornost politiků ze životního prostředí z několika důvodů. Prvním důvodem je velký potenciál brownfieldů ve městech, protože se většinou vyskytují na komerčně velmi žádaných místech. Dalším důvodem jsou problémy se segregací obyvatel kolem lokalit, které jsou kontaminovány. Obdobně se vyjadřuje i Sýkorová (2009, s. 12): „existence brownfields často způsobuje fyzickou i sociální degradaci okolí v prostředí městských čtvrtí, pokles výdělků firem v okolí, nezaměstnanost a sociální deprivaci“. V neposlední řadě se o revitalizaci brownfieldů politici zajímají kvůli příměstskému rozmachu, respektive kvůli stavění na „zelené louce“. Brownfielddy mají totiž částečnou infrastrukturu, která by ušetřila finanční a environmentální zdroje.

V Evropě existuje několik definic brownfieldů, nicméně postupně dochází k celistvé formulaci, a to díky projektu CABERNET (Concerted Action on Brownfields and

Economic Regeneration), do kterého je zapojena i Česká republika. Projekt CABERNET se snaží najít společné řešení problematiky brownfields na úrovni EU. Do projektu je zapojeno mnoho institucí a expertů státní sféry, akademické sféry, developerských firem, neziskových organizací atp. CABERNET brownfields definuje jako místa ve městských oblastech, která byla ovlivněna dřívějším využíváním, mají problémy s kontaminací a vyžadují zásah, aby se místu vrátilo jeho přínosné užití (Oliver a kol. 2005). V Česku vede evidenci brownfieldů Agentura pro podporu podnikání a investic (Czechinvest). Agentura pojem definuje podobně jako předešlí autoři, respektive jako „nemovitost (území, pozemek, objekt, areál), která je nevyužívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity“ (Czechinvest 2018). Díky této definici vytvořila agentura národní databázi brownfieldů pomocí vyhledávací studie probíhající mezi léty 2006–2007. Czechinvest ve spolupráci s krajskými úřady měl za úkol nalézt co nejvíce brownfieldů v Česku. Komplexní databázi o lokalitách brownfields pravidelně aktualizuje. Momentálně zahrnuje cca 3500 brownfieldových lokalit různého původu z nichž 450 eviduje na webových stránkách www.brownfieldy.eu. Agentura se také snaží, aby měla databáze maximum informací, která umožní nalezení vhodných nemovitostí pro potenciální investory (Czechinvest 2018). Další organizací v Česku, která se zasazuje o sociální a ekonomický rozvoj je Ústav pro ekopolitiku (ÚEP). Pojem brownfields používá pro staré zdevastované zóny a objekty, které jsou „nevyužívané nebo ekonomicky nedostatečně efektivně využívané“ (Ústav pro ekopolitiku 2019). Stejně jako Czechinvest spojuje ÚEP tento pojem s místem často kontaminovaným působícím jako překážka v dalším rozvoji. Další institucí věnující se problematice brownfields je Ministerstvo pro místní rozvoj, které brownfields definuje jako „pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji funkci a využití, jsou opuštěné a podvyužité, často mají ekologickou zátěž a zdevastované výrobní či jiné budovy“ (Regionální informační servis). Oproti databázi Czechinvestu není aktualizovaná, zdroje dat pocházejí ze dne 30.11.2008, zpracovalo je Centrum pro regionální rozvoj ČR. Takovýchto brownfieldů regionální informační servis eviduje pouze 333, protože bere v úvahu pouze ty, které jsou v majetku obcí. Navíc regionální informační servis nabízí veřejnou databázi rozvojových ploch, které mají nadmístní regionální, nebo republikový význam a pro investice mohou být atraktivní (Regionální informační servis 2019). Další organizací věnující se problematice brownfields je IURS (Institut pro udržitelný rozvoj sídel, o.s.), jejíž definice zní: „Brownfields jsou pozemky a budovy v urbanizovaném území, které

ztratily svoje původní využití nebo jsou málo využité. Často mají – nebo se předpokládá, že mají – ekologické poškození a zdevastované výrobní i jiné budovy. Mají nejen negativní ekonomické účinky, ale také neblahý fyzický vliv na své širší okolí. Složitost jejich řešení, nejistoty, zvýšená rizika a náklady spojené s jejich renovací a znovuvyužitím – to vše odrazuje soukromý kapitál od aktivní ekonomické intervence. Brownfields pak obvykle vyžadují různé formy veřejné intervence k tomu, aby se odbouraly bariéry bránící jejich rozvoji a nastartoval se tak proces jejich nového využití. Některá brownfields nenajdou dlouhodobě své nové využití vůbec“ (Jackson 2005, s. 5). Problematika brownfields se dotýká i ministerstva životního prostředí, které považuje brownfields za „nevyužívané zdevastované či narušené plochy a objekty v urbanizovaném území i ve volné krajině. Představují zásadní problém a překážku pro udržitelný rozvoj obcí, měst i regionů“ (Ministerstvo životního prostředí 2007, s. 3).

Tabulka 2: *Definice pojmu brownfields*

<i>Název instituce</i>	<i>Definice pojmu</i>
EPA	opuštěné pozemky s kontaminací
CABERNET	místa ve městech ovlivněná dřívějším využitím, která jsou kontaminovaná
Czechinvest	nemovitost, která je nevyužívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná
ÚEP	staré zdevastované zóny a objekty, které jsou nevyužívané
MMR	nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji funkci, jsou opuštěné a často mají ekologickou zátěž
IURS	pozemky a budovy v urbanizovaném území, které ztratily původní využití, nebo jsou málo využité s častou ekologickou zátěží
MŽP	nevyužívané, zdevastované či narušené plochy a objekty v urbanizovaném území i ve volné krajině

Zdroj: vlastní zpracování

I když se každý stát, každá instituce na brownfieldy pohlíží jinou optikou, podstatu pojmu mají stejnou. Proto se v této práci bude slovo brownfield používat jako nemovitost, která je nevyužívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná.

2.3.1 Klasifikace

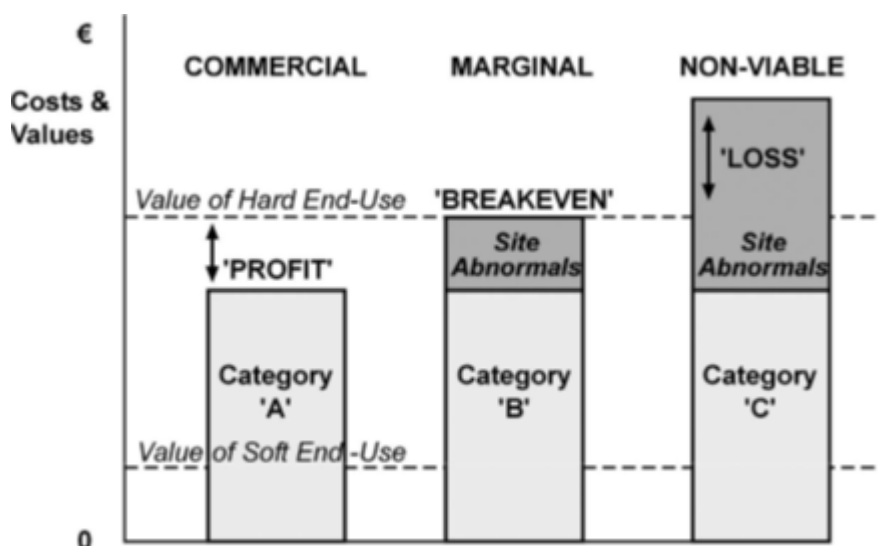
Brownfields, tedy opuštěná, nebo částečně opuštěná území, která ztratila své původní využití, se dají klasifikovat mnoha odlišnými způsoby. Asi nejjednodušší a nejpoužívanější je kategorizace podle původního využití. Brownfieldy jsou tedy děleny na zemědělské, průmyslové, rezidenční, vojenské atp. Dělení může být dáno různými kritérii (velikost, stáří atd.) a jejich kombinacemi (Rathová 2017). Výše zmíněná evropská síť CABERNET dělí brownfieldy do 3 kategorií (ABC) podle míry především veřejných investic, které jsou zapotřebí k regeneraci.

A: „Viable sites“ – životaschopná místa. Revitalizace brownfieldu se obejde bez velkých investic a převažují výhody nad riziky tohoto místa.

B: „Marginally non-viable sites“ – zčásti životaschopná místa. Obnova se neobejde bez veřejných investic na odstranění ekologické zátěže. Za pomoci veřejných dotací se dají nalézt investoři, kteří se zde usadí a budou investovat.

C: „Non-viable sites“ – neživotaschopná místa. Ohromné ekologické znečištění, které je pro investory extrémně rizikové, a proto tato místa často končí jako městské parky, nebo jsou pouze zalesněna (FRANZ a kol. 2006).

Obrázek 1: Míra investic potřebných k regeneraci



Zdroj: FRANZ a kol. 2006

Doležalová (2015) ve svém článku tvrdí, že kategorizace ABC je dobře použitelná, protože náklady na revitalizaci dostatečně odráží stav a lokalizaci objektu. Avšak musíme

znát budoucí využití daných objektů, aby se dala vyčíslit výše nákladů. Ve své databázi Czechinvest používá dvojí poměrně jednoduché a jasné dělení brownfieldů, a to podle typu lokality a podle předchozího využití lokality. Typ lokality zaujímá areál (plocha s budovami), objekt (jedna budova) a pozemek (plocha bez objektů). Předchozí využití dále dělí na průmysl, zemědělství, občanskou vybavenost, vojenské areály, bydlení, dopravu, cestovní ruch, těžbu a jiné. Na grafu č. 1 je zobrazen počet brownfieldů v Česku podle původního využití na základě národní databáze (Czechinvest 2018). Ústav pro ekopolitiku brownfieldy dělí podle příčiny vzniku v důsledku socioekonomických změn v Česku. Uvádí typy od komerčních brownfieldů, obytných, armádních až po staré průmyslové zóny. Důvodem, proč vznikly brownfieldy, je podle ústavu změna ekonomického prostředí, zejména přechod na tržní ekonomiku, viz další kapitola (Ústav pro ekopolitiku 2019).

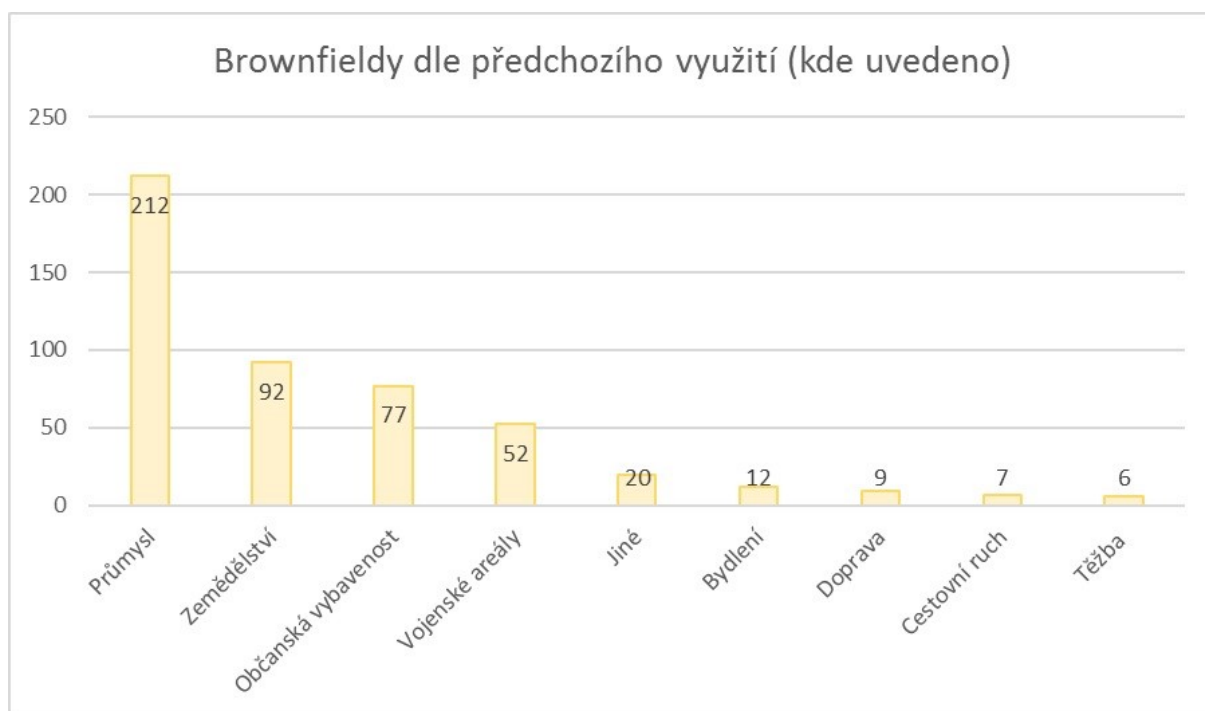
Pro účely diplomové práce je dobré popsat nejčastější typ v Česku (graf 1), respektive průmyslové brownfieldy, kterým je i bývalá sirkárna Solo Sušice. Tento typ brownfieldu vznikl z důvodu proměny struktury průmyslu v Česku za posledních 50 let. Jedná se uzavření továren lehkého i těžkého průmyslu, které bylo zapříčiněno odklonem ke spotřebnímu odvětví. (Černík 2010). Pro tento typ brownfieldu je typická velká ekologická zátěž. Přehled ekologických zátěží je vidět v tabulce 3. Původ kontaminace se váže k používání neekologických materiálů, nebo k chemickým prostředkům, se kterými se většinou neopatrně zacházelo (Jakubec 2012). Černík (2010) ve své práci píše, že častá překážka pro příchod investora do této oblasti je právě ekologické zatížení průmyslové oblasti. Dalším faktorem, který odpuzuje investory, je vysoká specifická konstrukcí průmyslových hal a objektů, jejichž revitalizace je značně finančně náročná. Informace o lokalitách, které jsou kontaminované, poskytuje Ministerstvo pro životní prostředí a veřejně jsou dostupné na webových stránkách www.sekm.cz. Systém evidence kontaminovaných míst (SEKM) přináší informace o kontaminovaných místech různého charakteru – skládky, nebezpečné sklady, bývalé vojenské základny, zemědělské či průmyslové areály atd. Evidence kontaminovaných lokalit vymezuje celkem 13002 kontaminovaných míst a je také používána jako zdroj pro územně analytické podklady (MZP 2019).

Tabulka 3: *Kontaminace průmyslových brownfieldů*

Aktivity	Doprovodná kontaminace
Strojírenství	Kovy, rozpouštědla, odpadní oleje, dioxiny
Výroba barev	Chrom, kadmium, olovo, zinek, VOC (těžké látky), chloroform, rozpouštědla, barvy
Farmaceutická výroba	Olovo, různé organické chemikálie, rozpouštědla
Tiskárenský průmysl	Stříbro, rozpouštědla, kyseliny, odpadní oleje, barvy, chemikálie pro fotografii
Železniční depa	Petroleje, VOC, benzen, toluen, etylbenzen, xylen, rozpouštědla, paliva, olej, maziva, olovo
Mechanické dílny	Různé kovy (jako olovo a nikl), PCB, dioxin
Rafinérie ropy	Uhlovodíky, benzen, toluen, etylbenzen, xylen (BTEX), rozpouštědla, paliva, oleje, maziva

Zdroj: CENIA

Graf č. 1: *Brownfieldy dle předchozího využití*



Zdroj: Czechinvest

I když existuje několik klasifikací fenoménu brownfields, diplomová práce se bude držet klasifikace Czechinvestu, a to z důvodu jednoduchosti a přehlednosti.

2.3.2 Příčiny a důsledky vzniku brownfields

V předchozím odstavci bylo řečeno, že se brownfieldy dají dělit podle příčiny vzniku, a to v důsledku socioekonomických změn. Zdrojem dnešních brownfieldů je industrializace v 19. století, kdy se postavila značná část budov, které dnes tvoří skupinu brownfieldů. V západní Evropě se problémem brownfieldů začaly zabývat již v 60. letech 20. století (Ilík 2004). Asi nevýznamnější rozdíl mezi západní kapitalistickou Evropou a postsocialistickými zeměmi v problému brownfields je časová prodleva. Zatímco v západní Evropě došlo k značnému nárůstu brownfieldů v 70. letech a v 90. letech se stala problematika brownfieldů společenským tématem, v Česku a dalších postsocialistických zemích se brownfieldy objevily po roce 1989 a do povědomí obyvatel se dostaly až po roce 2010. V západních zemích brownfieldy vznikly především v důsledku klesající těžby, omezení těžkého průmyslu, na rozdíl od Česka, kde se po rozpadu socialismu přešlo k tržní ekonomice a k restrukturalizování tradičních průmyslových odvětví a k dalším změnám v ekonomickém prostředí. Vznikly tak například zemědělské brownfieldy, které jsou pozůstatkem zemědělských družstev, nebo vojenské brownfieldy, které se objevily po rozpadu železné opony (Osman a kol 2015).

Po obměně ekonomického systému došlo i ke změně zaměstnanosti v hospodářských sektorech. Přesun z priméru do sekundéru a následně do terciéru byl po roce 1989 velmi razantní. V primárním sektoru se počet zaměstnanců od roku 1993 do 2013 zmenšil o 209 tisíc a v sekundárním dokonce o 236 tisíc. Pokles obou sektorů plně absorboval sektor terciární, který vzrostl o přibližně půl milionu pracujících (ČSÚ 2014). Český těžký průmysl v posledních desetiletích se odklonil k výrobě spotřebního zboží. Bankrot některých firem českého průmyslu postihl i některé subdodavatelské firmy, které se nestihly přizpůsobit novým podmínkám a dnes se tak podílejí na vysokém počtu brownfieldů (Ústav pro ekopolitiku 2019). Dalším neméně důležitým faktorem vzniku brownfieldů je globalizace. Ta podnítila podniky a firmy, aby se přestěhovaly do jiné země, která disponuje levnější pracovní silou. Po těchto firmách pak zbydou opuštěné výrobní haly a zvýšená nezaměstnanost (Šťastný 2013).

Během transformace ekonomického a sociálního systému v Česku došlo k výrazné diferenciaci regionů, respektive k zvětšování meziregionálních rozdílů. Recese se dotkla především venkovských zemědělských, pánevních a průmyslových regionů, které se věnovaly jednostranné činnosti. Jedná se o oblasti Ostravska, Ústecka či Jesenicka. Tyto

regiony s velkým počtem velkých podniků pak nebyly připraveny na nově otevřené západní trhy (Stibůrková 2007).

Proces socioekonomických změn postihl i město Sušice, a proto se v diplomové práci bude zkoumat, jakým způsobem ovlivnila transformace vznik brownfields.

2.3.3 Regenerace brownfields

Slovo regeneration se začalo používat již v 70. letech 20. století ve Velké Británii a označoval proces obnovy budov a pozemků. Další země pak pojem později začaly používat také, avšak v České republice se nejdříve používal termín rekonverze, který měl ovšem obdobný výklad (Doležalová 2015). Kapitalistické země se s problematikou regenerace brownfieldů potýkaly mnohem dříve než země postsocialistické, protože se v postsocialistickém prostoru začaly objevovat brownfieldy až po kolapsu velkých ekonomických subjektů po roce 1990 (Frantál a kol. 2015). Od té doby si Česká republika začala uvědomovat závažnost problematiky brownfields a začala vytvářet strategie na obnovu brownfields, které se promítly i do rezortních politik. Politiky pak nastavují finanční, legislativní a institucionální a organizační rámce, kterými se aktéři regenerace řídí. Tyto politiky jsou pak podle Doležalové (2015) ovlivněny faktory:

- Evropská integrace a legislativa
 - Konference v Riu 1992 a téma udržitelného rozvoje
 - Listina lidských práv a svobod
 - princip „znečišťovatel platí“
 - ochrana hospodářské soutěže
 - EU kohezní politika a dotační programy
- Reformy veřejné správy:
 - decentralizace
 - role místních samospráv
 - outsourcing veřejných služeb
 - rozšíření metod spolupráce veřejného a soukromého sektoru

Dále Doležalová (2015) připouští existenci dalších významných faktorů, které se mohou projevit v rychlosti a průběhu regeneraci brownfieldů, nicméně nejvíce vyzdvihuje roli investic z veřejného a soukromého sektoru. V současnosti však převažuje

finanční pomoc od privátních zdrojů nad veřejnými. Frantál a kol. (2015) vytvořil seznam faktorů, které mají vliv na regeneraci brownfields (viz tabulka 4), kde 0 znamená žádný vliv a 10 silný vliv.

Tabulka 4: *Patnáct nejdůležitějších faktorů úspěšné revitalizace brownfields*

<i>Faktor</i>	<i>Průměrné skóre</i>
Majetkové vztahy	8,7
Náklady na regeneraci	8,5
Ekologické břemeno na staveništi	7,8
Konkrétní lokalizace	7,6
Dopravní spojení	7,6
Projekt budoucího použití	7,5
Cena pozemku a nemovitosti	7,5
Infrastrukturní síť	7,2
Dostupnost finančních pobídek	7,2
Hranice ochrany krajiny	7,1
Atraktivita lokality	6,8
Místní zapojení a spolupráce	6,5
Místo marketing	6,5
Obecná lokalizace	6,5
Ekonomický status lokality	6,3

Zdroj: Frantál a kol. (2015)

Úspěšná regenerace brownfields může mít podle Lange a McNeil (2004) pozitivní vliv na ekonomický rozvoj, životní prostředí a na kvalitu života na daném místě, nicméně tvrdí, že není jasné, jak definovat úspěšnou regeneraci. Dále píše, že přínosy rozvoje brownfields jsou kvalitně zdokumentovány, ale mnohem více literatury spíše zkoumá případové studie jednotlivých brownfields. Autoři ve výzkumu, jaké atributy mají vliv na úspěšnou revitalizaci brownfields, došli k závěru, že úspěšnost záleží především na dvou faktorech. Prvním faktorem jsou investiční náklady, do kterých spadá minimalizace času, nákladů na vývoj, nákladů na infrastrukturu, nákladů na dopravu a nákladů na sanaci životního prostředí. Druhým faktorem je ekonomický užitek tzn. maximalizace plochy podporující vznik pracovních míst, snížení významu maximalizace rozvoje komerčních, průmyslových a kancelářských prostor. I když jsou tyto dva faktory stěžejní pro úspěšnou regeneraci brownfields, nemělo by se zapomínat na bankovní instituce, politickou podporu a finanční nabídky. A naopak by životní prostředí nemělo být středem zájmu celé revitalizace. Obdobně se vyjadřují i Frantál a kol. (2013), kteří tvrdí, že u brownfieldů vyskytujících se v atraktivním prostředí není překážkou obnovy předchozí využití ani úroveň kontaminace území.

V mnoha zemích se základem městské politiky stala obnova brownfields, jelikož jejich existence brání hospodářské konkurenceschopnosti. Autoři Dixon, Otsuka, Hirokazu (2011) zkoumali revitalizace brownfields v Japonsku a v Anglii, respektive překážky regenerace a faktory, které vedou k úspěšné revitalizaci. Ve svém výzkumu identifikovali sedm činitelů, které vedou ke zdárné obnově:

- udržitelný trh
- dlouhodobá vize – nehledět na tržní cykly
- silná značka projektu – silný branding
- recese jako příležitost – cena nemovitostí je na minimu
- důležitost infrastruktury – budování sociálního kapitálu
- silné partnerství – mezi veřejným a soukromým sektorem
- rozsáhlost projektu – velké měřítko

Existuje několik bariér a faktorů, které mohou ovlivnit revitalizaci brownfieldů, avšak jejich regenerace přináší do regionů několik pozitiv v ekonomické i sociální oblasti. Generují se pracovní místa, stoupá konkurenceschopnost regionu, omezuje se stavba na „zelené louce“, zvyšuje se kvalita života atp. (Rydvalová, Žižka 2006).

Výše uvedené faktory a činitele, které ovlivňují zdárnou regeneraci brownfields, budou konfrontovány s revitalizací brownfields v Sušici a bude zkoumáno, jakým způsobem ovlivňují samotné revitalizace.

2.3.4 Brownfields x greenfields

Problematika brownfields je často spojená i s pojmem greenfields. Greenfields je svou podstatou opakem slova brownfields. Ústav pro ekopolitiku tento výraz definuje jako: „Pojmem „greenfields“, resp. „greenfield sites“ označujeme pozemky a volné plochy mimo kompaktně zastavěná území měst původně určené k zemědělskému, lesnickému a rekreačnímu využívání, které byly změnou územně plánovací dokumentace definovány jako rozvojové lokality určené k rezidenční, komerční nebo průmyslové zástavbě. Po změně funkce dochází k jejich vybavení dopravní a technickou infrastrukturou s využitím soukromých či veřejných rozpočtů. Takto připravené plochy jsou postupně zastavovány“ (Ústav pro ekopolitiku 2019).

Největším problémem brownfields je skutečnost, že investoři upřednostňují výstavbu na zelené louce. Revitalizace brownfields je totiž komplikovanější. Je to dáno faktory jako je ekologická zátěž území, nevyřešené majetkoprávní vztahy, špatná image atp. „Brownfields projekty jsou obvykle dražší, složitější, časově náročnější, a tudíž pro svého investora daleko riskantnější“ (Jackson 2005, s. 36). Na druhou stranu jsou brownfielody již z dřívějšího období napojeny na dopravní a technickou infrastrukturu a ve většině případů se nemusí dělat změny v územním plánu. Bohužel se na tyto výhody neklade důraz, a i proto se raději staví na zelené louce. (Rydvalová, Žižka 2006). V tabulce 5 jsou uvedeny výhody a nevýhody brownfields a greenfields.

Tabulka 5: *Výhody a nevýhody brownfields a greenfields*

Kritérium	Greenfields		Brownfields	
	Skutečnost	Hodnocení	Skutečnost	Hodnocení
Vlastnictví několika subjektů	Většinou ano	-	Většinou ne	+
Změna územního plánu	Ano	-	Většinou ne	+
Nutnost napojení na technickou infrastrukturu	Ano	-	Ne (někdy posílení)	+
Nutnost dopravního napojení	Ano	-	Ne (někdy opravy)	+
Zhoršení životního prostředí (vytracení krajiny)	Ano	-	Ne	+
Potřeba sanace ekologických zátěží	Ne	+	Někdy ano	-
Demolice stávajících objektů	Ne	+	Většinou ano	-

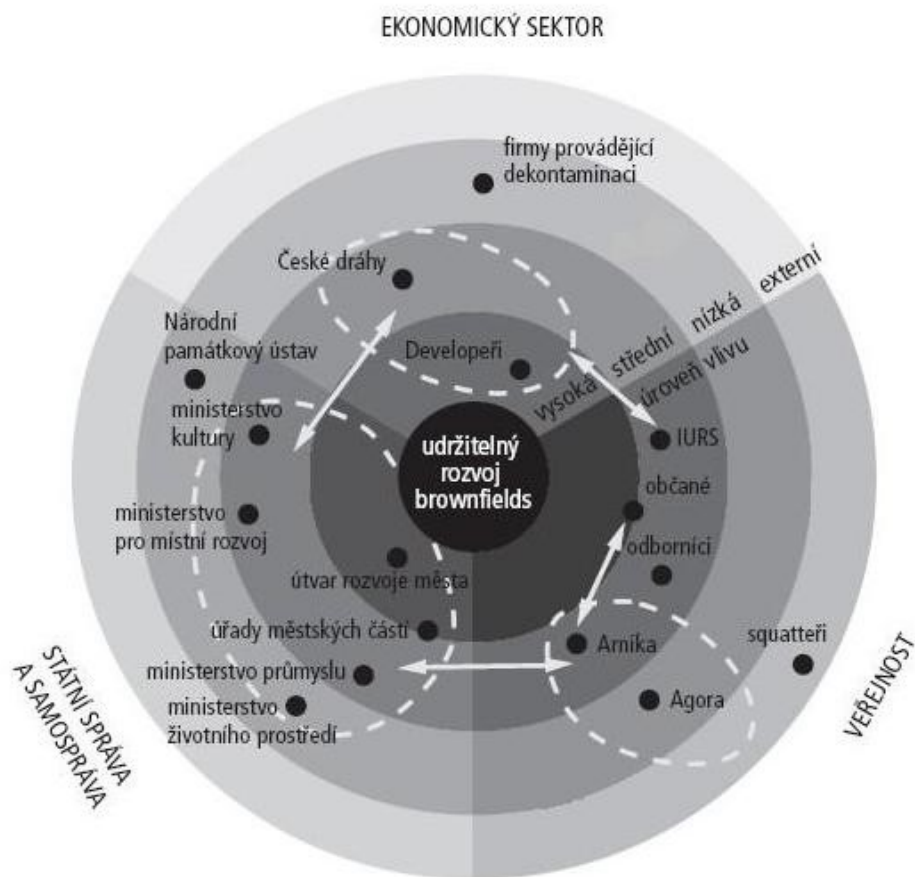
Zdroj: Rydvalová, Žižka 2006.

2.4 Aktéři zapojení do regenerace

Důležitou složkou samotné regenerace jsou zainteresovaní aktéři, kteří se svým přístupem mohou zásadně promítnout do revitalizace brownfields. McQuaid (2000) ve své práci píše, že hlavní faktorem úspěšné obnovy je partnerství aktérů na několika úrovních. Je to spolupráce mezi Evropskou unií a členskými státy, tak i mezi státní sférou, samosprávou,

soukromým sektorem, neziskovou organizací, místní komunitou atp. Samotné partnerství je stěžejní, jelikož má každý jiné kompetence, různé motivace, strategie a zdroje. Velmi rozšířený princip kooperace aktérů je „Public Private Partnership“, který bude popsán v kapitole 2.5. V dalších kapitolách bude přiblíženo, jakým způsobem jednotliví aktéři přistupují k revitalizaci brownfields, a jakým způsobem ji ovlivňují. Na obrázku 2 jsou vidět různorodí aktéři vstupující do obnovy v Praze.

Obrázek 2: Aktéři vstupující do revitalizace brownfields



Zdroj: www.Arnika.org

2.4.1 Státní správa, samospráva

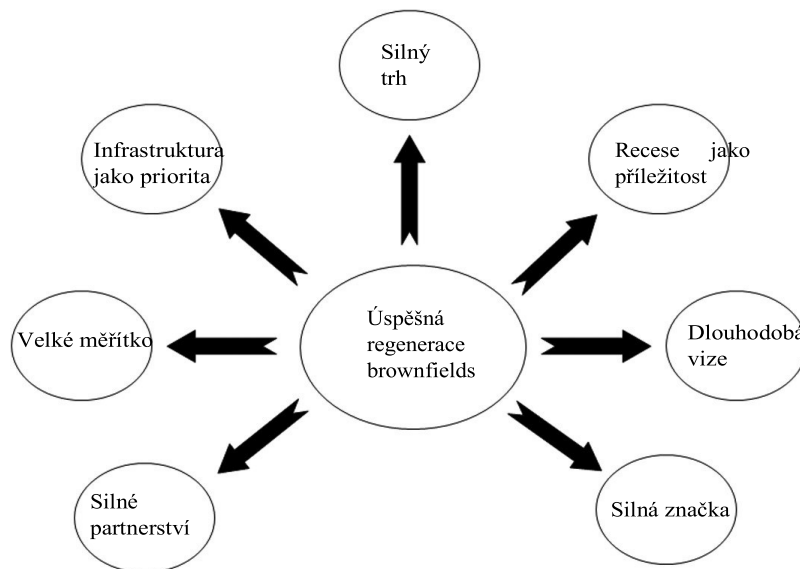
Nejdůležitější součástí revitalizace brownfields v Česku je partnerství mezi samosprávou a státní správou, respektive jejími ústředními orgány, jako jsou Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR ČR), Ministerstvo životního prostředí (MŽP) a Ministerstvo obchodu a průmyslu (MPO). Státní správa pomocí ministerstev zabezpečuje legislativní rámec, vytváří národní strategie a nastavuje základní nástroje vedoucí k revitalizaci. Právě Ministerstvo pro místní rozvoj má na starosti regionální politiku státu a financování

regionů. „Tento resort má rovněž zajišťovat informační metodickou pomoc vyšším územním samosprávným celkům, městům, obcím a jejich sdružením“ (Ústav pro ekopolitiku 2003, s. 21). Pod jeho gesci spadá i problematika územního plánování a strategického plánování, která se promítá do regionálního prostoru. Tyto rozvojové dokumenty zásadně ovlivňují rozvoj měst a obcí. Ministerstvo životního prostředí dohlíží na ochranu přírody a krajiny. Její instituce Agentura ochrany a přírody, Česká inspekce životního prostředí a jiné zjišťují, kde jsou staré ekologické zátěže, a doporučují obcím potřebná opatření. Důležité je i Ministerstvo průmyslu a obchodu, které se nejčastěji spolu s obcemi podílí na řešení starých průmyslových zón a připravuje je na nové využití. MPO mimo jiné zřizuje i CzechInvest (Ústav pro ekopolitiku 2003).

Státní správa a samospráva by měly spolupracovat na vytváření strategie rozvoje a usnadnit vstup soukromého investora, protože se v povětšině případů revitalizace brownfields bez soukromého investora nedá uskutečnit. Dalším úkolem veřejné správy je, aby brala zřetel na trvale udržitelný rozvoj, preferovala hospodárné a obecně prospěšné programy, a to i kdyby měla investorovi omezit jeho komerční činnost. Na úrovni obce se účastní regenerace městské zastupitelstvo a odbor územního plánování úřadu města. Tyto orgány pracují s problematikou využití jednotlivých pozemků, respektive schvalují územní plán (Stibůrková 2007). I když v řešení brownfields drží nejsilnější vliv státní správa, za samotnou revitalizaci je zodpovědná obec a podle Jackson (2005, s. 11) by měla přistoupit k těmto krokům (viz obrázek 3):

- Zvážit problém a zjistit jeho velikost.
- Zainteresovat veřejnost na přípravě znovuvyužití.
- Marketing a propagaci znovuvyužití.
- Koordinovat priority s nástroji územního plánování.
- Iniciovat či umožnit scelování majetkových zájmů.
- Iniciovat identifikaci a případné odstranění ekologických zátěží.
- Zamezit vytvoření dalších brownfields.
- Směřovat co nejvíce rozvoje do brownfields.

Obrázek 3: *Faktory úspěchu při regeneraci brownfields*



Zdroj: Dixon, Otsuka, Hirokazu (2011)

2.4.2 Neziskové organizace, veřejnost

V Česku neziskové organizace hrají důležitou společenskou roli, kdy se občané pokouší prosadit svůj zájem. Podle Rakušanové (2003, s. 1) „hrají v moderních demokraciích nezastupitelnou roli, a to:

1. participativní - občané se prostřednictvím sdružování v neziskových organizacích snaží vyjadřovat své společné zájmy a požadavky; sdružují se s cílem řešit své společné problémy;

2. servisní - neziskové organizace poskytují služby zejména pro takové skupiny lidí, které své potřeby nemohou uspokojit jinde;

3. utváření názorové plurality - různé marginalizované skupiny společnosti mohou také prostřednictvím sdružování v neziskových organizacích vyjadřovat své zájmy a potřeby“.

Dále se neziskové organizace dělí podle veřejného prospěchu. Prvním typem jsou organizace, které přináší prospěch svým členům a podporují jejich zájmy. Jsou to například různé sportovní, církevní, či národnostní organizace. Dalším typem jsou organizace, které přináší prospěch veřejnosti a pomáhají třetím osobám. Takovéto organizace jsou státem většinou podporovány a zvýhodňovány (Rakušanová 2003). „Na rozdíl od veřejné sféry jsou jednotliví aktéři neziskového sektoru úžeji vyprofilováni a na

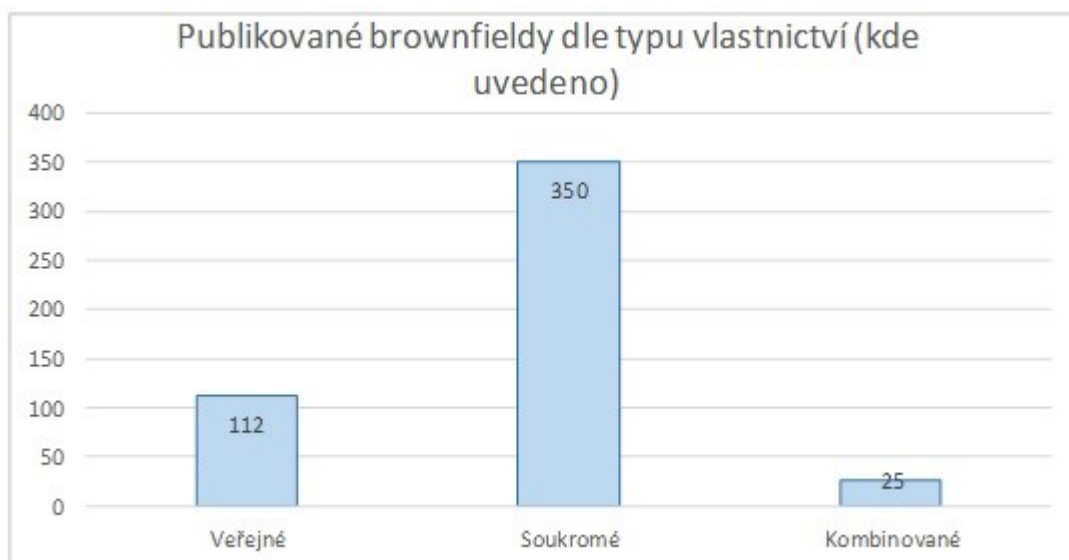
rozdíl od soukromé sféry není jejich cílovou funkcí zisk ve finančním vyjádření, ale přímé dosažení užitku“ (Binek a kol. 2009, s. 42).

Základním a podstatným faktorem regenerace měst je podle Bevilacqua, Calabro a Maione (2013) role veřejnosti. Autoři píší, že míra participace veřejnosti a angažovanosti na realizaci obnovy měst je klíčová. Zapojení komunit do plánování nových projektů znamená pro město záruku společného řešení problémů, a tím dochází k vyhovění potřeb a preferencí veřejnosti. Je třeba ale zdůraznit, že se veřejnost nemusí vždy shodnout na stejných cílech. Například Falleth a Hansen (2011) ve svém článku popisují, že je právě veřejnost nejslabším článkem z aktérů plánování, jelikož nemusí mít takové znalosti o problematice oproti ostatním aktérům. Avšak Petříková a kol. (2012) píše, že účast veřejnosti na obnově brownfields může přispět ke kvalitě úspěchu revitalizace, a to jak z krátkodobých projektových cílů, tak i z dlouhodobé udržitelnosti projektů. Dále tvrdí, že názory veřejnosti mohou ovlivnit celý proces, přispět svým pohledem na řešení obnovy a nalézt řešení, které bude přínosné pro všechny.

2.4.3 Vlastníci brownfields

Vlastnictví pozemků brownfields je velmi důležitým aspektem regenerace a v některých případech může být zcela klíčovou zátěží. Doležalová a Vejvoda (2008) uvádí, že 70 % brownfieldů je v soukromém vlastnictví, zhruba 20 % ve veřejném vlastnictví a zbylých 10 % ve vlastnictvím smíšeném (viz graf 2). Dále poukazují, že více než jednoho vlastníka má přibližně čtvrtina. Vlastnictví však podle autorů nic nenapovídá o tom, jestli se revitalizace bude realizovat či nikoli, a představa, že veřejné vlastnictví je výhodnější, je často mylná. „Nemovitosti ve veřejném vlastnictví jsou spojeny se složitými převody, viz například zdlouhavé převody armádního majetku, anebo je veřejné instituce, zejména obce, drží déle v rezervě v očekávání investiční příležitosti“ (Doležalová, Vejvoda 2008, s. 14). Jako zajímavost autoři uvádějí, že velké firmy, které vznikly po privatizaci, jsou nejméně aktivní v procesu regenerace. Naopak neaktivnější jsou malé a střední podniky a především podnikatelé, kteří se nemovitostmi živí, tzn. realitní kanceláře či developři. I když vlastnictví nehraje takovou roli, může se stát, že se vlastníci o majetek příliš nestarají a oblast musí být asanována. V situaci, že vlastník brání samotné regeneraci brownfields, nemůže stát majetek vyvlastnit, jak tomu v západoevropských zemích bývá, což zpožďuje celý proces regenerace (Doležalová, Vejvoda 2008).

Graf č. 2: *Brownfields podle vlastnictví*



Zdroj: *CzechInvest*

2.4.4 Investoři

Proces regenerace je finančně velmi náročný, proto jsou investoři a majitelé pozemku klíčoví aktéři, vždyť právě od developerů pocházejí prostředky na realizaci revitalizace. Vzhledem k tomu, že investice do nemovitostí nejsou rychle likvidní, mají investoři vysokou míru nejistoty, která se odvíjí i od proměnlivosti trhu. Developer tak věří v návratnost své investice a zhodnocení kapitálu. Hlavní faktor pro vstup investora do revitalizací je očekávaný vysoký výnos. Další faktory jsou dostupnost informací, kapitálové omezení a tržní trendy, které mají zásadní význam pro zapojení do regenerace. Z pohledu autora je důležitá i velikost investora, kdy menší investoři mají tu výhodu, že znají místní trh a jsou v kontaktu s místními organizacemi a orgány (Nappi-Choulet 2006). Avšak Adair a kol. (2000) tvrdí, že přilákání investic a financí do měst a obcí představuje obzvláštní obtíže a je často závislé na silném závazku veřejného sektoru prostřednictvím zvláštních pobídek nebo jiných mechanismů, které poskytují podmínky pro podporu činnosti soukromého sektoru. Nicméně takovýchto pobídek developeri využívají jen zřídka, jelikož jsou složité a časově zdlouhavé. I když je přilákání investorů velmi složité, tak pro některé je to jediná volba, jak se dostat k výhodným pozemkům přímo ve středu města. „Po takovýchto brownfields je poptávka a hrozí jim nižší riziko neúspěchu na trhu, což vlastně překonává ostatní rizika. V méně atraktivních lokalitách a s velkými zátěžemi obvykle potřebují podporu veřejného sektoru.“ (Sýkorová 2009, s. 21).

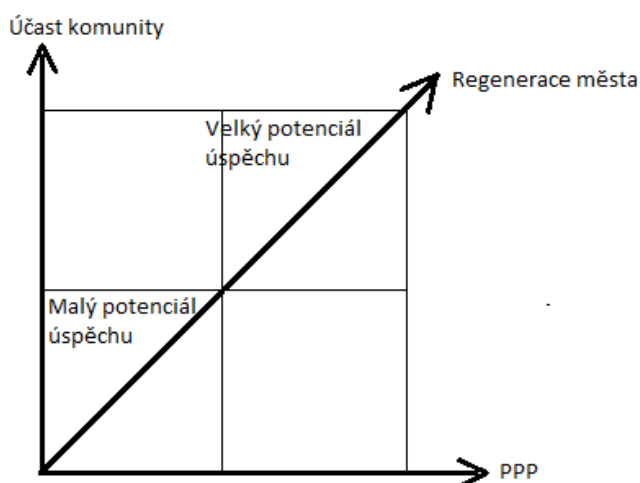
2.5 Public Private Partnership (PPP)

Jednou z možností spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem je tzv. Public Private Partnership (PPP). Tento koncept je ve světovém kontextu velmi rozšířen a existuje několik definic. Například Bovaird (2004) chápe toto partnerství jako společný závazek na projektech mezi veřejným sektorem a soukromou organizací. Podobně definuje PPP i Osborne (2000) jako partnerství, které zahrnuje smluvní ujednání, aliance, dohody o spolupráci a společné aktivity používané při tvorbě politiky, programové podpoře a poskytování vládních programů a služeb. Navzdory rozsáhlým a dlouhodobým kritikám se popularita tohoto konceptu na celém světě zvyšuje. Bovaird (2004, s. 202) uvádí několik základních typů partnerství

- „Sektorová základna – partnerství s organizacemi třetího sektoru a sdruženími občanské společnosti se soukromým podnikáním, a to jak s podnikáním, tak s třetím sektorem.
- Vztahová základna – síťová síť, spolupráce, sdílení moci, smluvní.
- Ekonomická základna – partnerství na straně nabídky, poptávky nebo smíšené poptávky / nabídky.
- Oblast politiky – politické cíle partnerství (např. podpora ekonomické produktivity, posílení postavení klientů a znevýhodněných osob, řešení sociálního začleňování).
- Oblast působnosti – vertikální, horizontální a smíšené partnerství“.

Jednotlivé typy partnerství mají svou racionální hodnotu, obohacuje oba partnery, ale v některých situacích může být partnerství nežádoucí. Například fiskální problémy státu vedou k nutnému partnerství se soukromým sektorem. Partnerství tedy není založeno na vzájemném respektu, což může vést k velkým problémům. Nicméně dobrým využitím konceptu PPP se mohou využít silné stránky veřejného (sociální spravedlnost, odpovědnost veřejnosti) a soukromého sektoru (inovativnost, manažerské dovednosti, technické znalosti) (Roehrich a kol. 2014). V diplomové práci bude řešeno, jestli existují partnerství mezi veřejným a soukromým sektorem, která vedou k úspěšným revitalizacím brownfields. Obrázek č. 4 vystihuje míru úspěchu regenerace měst spojenou s PPP a účastí veřejnosti.

Obrázek 4: *Regenerace města*



Zdroj: *Bevilacqua, Calabro, Maione 2013*

2.6 Governance

Regenerace a rozvoj města ovlivňován především městskou správou a formou řízení, protože dobrá správa může pozitivně ovlivnit rozkvět města. Ve svém článku Harpham a Boateng (1997) píší, že pojem Governance pojednává o konceptu správy jako o procesu interakce mezi veřejným sektorem, různými aktéry a občanskou společností. Kooperace by měla být v souladu s vytyčenými cíli, které si aktéři s městskou správou určí, nicméně městská správa je v tomto ohledu zakotvena v nesčetných sociálních, ekonomických, historických a politických faktorech. Existují různé modely městské správy, které popisují různé systémy hodnot, cíle, normy a praktiky. Například Pierre (1999) navrhl čtyři základní modely správy měst, které vykazují vlastní způsob řízení s ohledem na účastníky, nástroje, cíle a výsledky. Jsou to modely rozvojové, manažerské, korporativní a sociální péče. Pro účely této práce bude rozebrán rozvojový model městské správy, který je charakterizován úzkou interakcí soukromého a veřejného sektoru. Jde tedy o hledání shody na společných zájmech hospodářského růstu mezi radnicí a podnikateli. Podle autora je důležité, jestli je vedení města politicky pravicově, nebo levicově orientováno. Například levicovní politici argumentují, že příliš úzká spolupráce privilejuje postavení soukromého kapitálu v městské politice. Cílem tohoto modelu je hospodářský růst, který by měl být v ideálním případě dlouhodobý a trvalý. Na růstu se podílí několik nástrojů – od územního plánování, mobilizování zdrojů z regionálních a národních zdrojů po rozvoj infrastruktury. Neméně důležitým nástrojem je i vytváření dobrého image

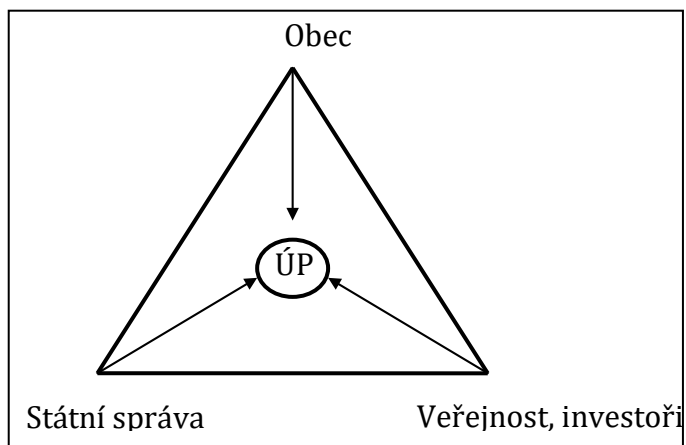
samotného města, která může přitáhnout investice. Autor zde zdůrazňuje klíčový význam institucionalizovaného partnerství mezi veřejným a soukromým sektorem.

2.7 Plánování a jeho nástroje

Při regeneraci starých nevyužitých budov a pozemků se často uplatňuje územní plán a strategický plán. Takovéto plány jsou pak vytvářeny pro území obce a dále na větších územních celcích.

Územní plánování je jasně stanovené ve stavením zákoně č. 183/2006 Sb. (§ 18) jehož hlavním cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, které je v souladu s hospodářským rozvojem, životním prostředím, soudržnosti obyvatel, respektive uspokojení potřeb současné generace. „Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje“ (183/2006 Sb., § 43). Dalším důležitým cílem je koordinace soukromých a veřejných záměrů změn v území výstavbu a jiné činnosti, které má vliv na rozvoj území. „Územní plánování má jako jediný komplexní rozvojový nástroj regulatorní charakter, tedy umožňuje obcím a krajům formou schválení dokumentu – územního plánu definovat podmínky dalšího územního rozvoje“ (Perlín 2010, s. 14). Obdobně popisuje územní plán i Balej a Raška (2012). Podle těchto autorů územní plánování má za úkol regulovat a usměrňovat uspořádání objektů v území obce, či regionu. Nicméně základem územního plánování je dohoda na budoucím rozvoji území mezi jeho aktéry viz obrázek 5 (Kubeš, Perlín 1998).

Obrázek 5: Schéma územního plánu jako dohody aktérů



Zdroj: Perlín 2010

V souvislosti s problematikou regenerace brownfields je pro rozvoj měst velmi důležitým nástrojem strategický plán. „Směřuje k nalezení rovnováhy mezi rozvojem města a jeho ekonomickou prosperitou a ochranou kulturních a přírodních hodnot“ (Sýkorová 2009, s. 105). Vytváří strategické vize, jejichž předpokladem je návrh budoucího rozvoje a propagace společných aktivit. Dle Řehoře (2010, s. 35) má strategický plán plnit tyto úkoly:

- „Definovat společné zájmy obce, jejich obyvatel a podnikatelských subjektů.
- Definovat předpoklady realizace těchto zájmů včetně zajištění zdrojů jejich financování, optimalizovat podmínky pro život a podnikání v obci.
- Koordinovat vynakládání veřejných investic, definovat dlouhodobé záměry politiky obce, posilovat sounáležitost a odpovědnost za rozvoj obce u obyvatel a podnikatelů“.

Při vytváření strategického plánu je též klíčová spolupráce mezi soukromým sektorem, veřejným sektorem a ostatními institucemi. Spolupráce umožní najít společné zájmy a cíle, které mohou vést k ekonomickému, územnímu a sociálnímu rozvoji. Vznik strategického plánu obcím umožňuje čerpání dotací od Evropské unie prostřednictvím operačních programů (Řehoř 2010). Avšak strategické plány nejsou podle zákona povinné, a proto vznikají jen ve větších městech a v menších obcích zcela chybí. (Sýkorová 2009).

3 Metodika

V diplomové práci byly použity dva zdroje dat a informací. Prvním zdrojem byly polostrukturované rozhovory a druhým zdrojem informací bylo dotazníkové šetření. Další doplňující zdroj je normativního charakteru. Byly využity dokumenty rozvoje města (územní plán, strategický plán města Sušice) a další dokumenty, jako developerské projekty atp. Dále jsem se 19.6. 2019 zúčastnil zastupitelstva města Sušice.

Prvním důležitým zdrojem byly polostrukturované rozhovory s aktéry rozvoje, které byly uskutečněny na jaře 2019 od dubna do května. Rozhovory byly provedeny s aktéry veřejné sféry, neziskové sféry a s developery projektů. Právě rozdílnost aktérů je klíčovým faktorem pro pochopení, z jakého úhlu se jednotlivý aktér na regeneraci brownfieldů dívá. Každý z nich má rozdílné postoje a otázky byly položeny tak, aby bylo zjištěno, jestli dochází ke spolupráci, či naopak. Dále byly rozhovory postaveny na otázkách, jakým způsobem budou pozemky a budovy využity, aby byl zřetelný jejich budoucí vývoj.

Struktura otázek byla odlišná podle jednotlivých aktérů územního rozvoje (neziskové organizace, veřejná a soukromá sféra). Zástupcům soukromé sféry byly nejdříve položeny otázky ohledně výběru lokality, konkrétního využití území a jeho možného dopadu na budoucí rozvoj lokality. Další otázky, směřující k investorům a developerům, byly pokládány ohledně komunikace a spolupráce s ostatními zúčastněnými stranami. Představitelé veřejné sféry odpovídali na otázky týkající se možného využití pozemků a budov, a jestli jsou v souladu s platným územním plánem. Další otázky byly směřovány k participaci města na projektech developerů a prezentaci projektů občanům města Sušice. Také byly položeny otázky, které se týkaly úrovně spolupráce a komunikace se soukromou sférou a neziskovou organizací. Poslední dotazování byly z řad neziskové sféry. Zástupci spolku My ze Sušice odpovídali na otázky spojené s důvody vytvoření spolku a s aktivním vystupováním proti developerským projektům. Poskytli mi odpovědi k argumentům, proč se snaží ovlivnit územní rozvoj v Sušici. Dále nabídli několik variant, proč a jakým způsobem by se měla Sušice koncepčně rozvíjet. V neposlední řadě se představitelé spolku vyjadřovali na otázky spojené s mírou spolupráce a komunikace s veřejnou sférou a následně s investory.

Respondenti byli vybráni podle zainteresovanosti do revitalizací brownfields v Sušici. Účastníci rozhovorů tedy byli zvoleni na základě prostudování dokumentů a

internetových stránek týkajících se dané problematiky. Respondenti (veřejná, soukromá sféra, nezisková organizace) byli kontaktováni telefonicky, emailem či zprávou.

Rozhovorů se účastnilo celkem 9 aktérů. Bohužel vlastník pozemků areálu Solo Sušice SOLO MATHCES & FLAMES po konzultaci s představenstvem dospěl k závěru, že se k tématu nebude vyjadřovat, a to ani formou emailu. Délka rozhovorů s respondenty trvala přibližně v rozmezí 0,5 – 1,5 hodin. Po uskutečnění rozhovorů byla sdělení aktérů přepsána do psané formy a nadále došlo k vyhodnocení výpovědí respondentů. Někteří účastníci dotazníkového šetření nabídli dokumenty a materiály k dané problematice a jeden z respondentů umožnil prohlídku objektu, který se revitalizuje. Všichni dotázaní aktéři (kromě SOLO MATHCES & FLAMES) byli seznámeni s účelem diplomové práce a byli ochotni nabídnout své odpovědi. Kromě zástupce developerské firmy Accolade, s.r.o. všichni respondenti souhlasili s uvedením jména v diplomové práci. Seznam aktérů je vidět v tabulce č. 6.

Dalším důležitým zdrojem informací bylo dotazníkové šetření, které bylo uskutečněno v období 1.–20. května. Šetření bylo zaměřeno především na zjištění, jestli jsou občané dostatečně informováni o projektech spojených s revitalizací Solo Sušice, respektive jestli město, spolek a investor informuje občany. Dotazníkové šetření mělo též zjistit, jestli se občané zajímají o samotné regenerace brownfields, a jestli by uvítali záměry investorů (výstavba obchodního centra a výstavba výrobní haly).

Šetření bylo uskutečněno pomocí formuláře vytvořeného na internetových stránkách www.vyplnto.cz. Formulář byl vložen na facebookovou skupinu „Sušičané“, která čítá celkem 4034 členů. Z toho dotazník vyplnilo 471 členů skupiny. Dotazník obsahoval devět otázek (7 povinných a 2 nepovinné). Povinné otázky byly navrženy jako otázky uzavřené a nepovinné otázky jako otevřené.

Vyhodnocení jednotlivých otázek jsou zobrazena v grafech.

Součástí práce jsou mapové výstupy, které byly zpracovány v prostředí softwaru ArcGIS 10 (ESRI). Byla použita databáze ArcČR 500 (ARCDATA PRAHA).

Tabulka 6: *Aktéři zapojení do regenerace brownfields*

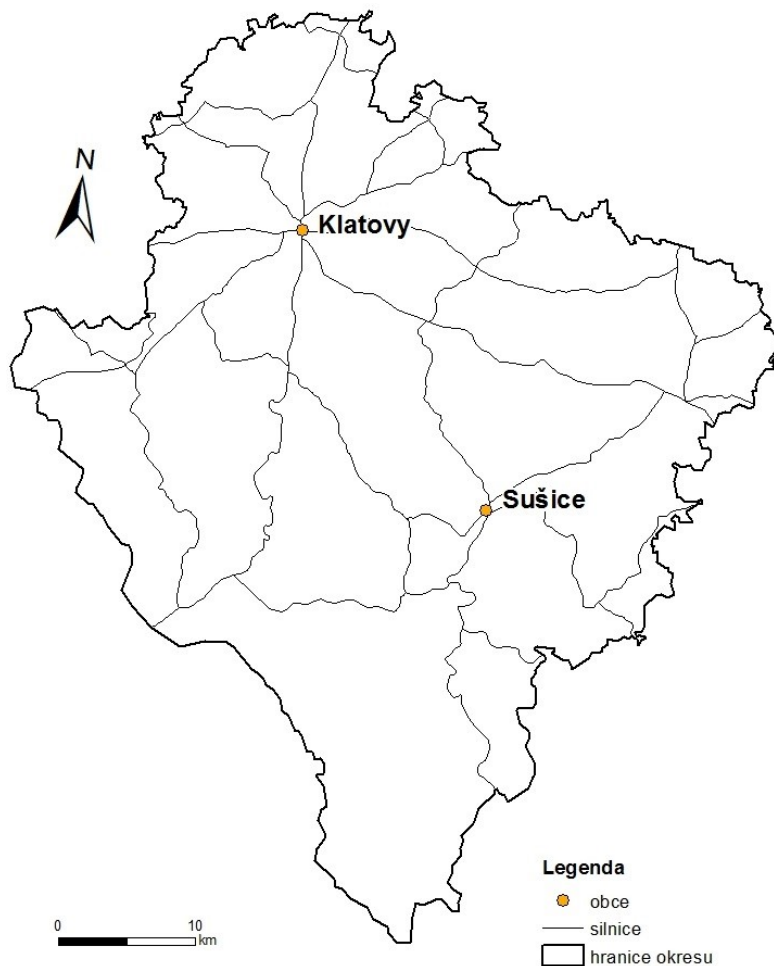
<i>Aktéři</i>	<i>Subjekt</i>	<i>Jméno</i>	<i>Pozice</i>
<i>Veřejný sektor</i>	Město Sušice	Bc. Petr Mottl	Starosta
	Město Sušice	Pavel Hais	Radní
	Město Sušice	Kostohryzová Marie	Odbor územního plánování
	Muzeum Šumavy	Mgr. Zdeňka Řezníčková	Ředitelka muzea Šumavy, bývalá zastupitelka
<i>Nezisková organizace</i>	My ze Sušice, z. s.	Mgr. Ing. arch. Karel Janda	Předseda
	My ze Sušice, z. s.	Martin Lorenc M.A.	člen
<i>Soukromý sektor</i>	ARQ Mond Classic spol. s.r.o.	Mgr. Karel Šmrha	Jednatel
	FUERTES DEVELOPMENT, s.r.o.	Ing. Zdeněk Přichystal	Jednatel
	Accolade, s.r.o.	Nezveřejněno	Zástupce

4 Sušice

Město Sušice se rozkládá v Plzeňském kraji přibližně 25 km jihovýchodně od okresního města Klatovy (viz obrázek 6). Leží na řece Otavě ve Svatoborské vrchovině v nadmořské výšce 465 m n. m. Dříve královské město je dnes nazýváno branou Šumavy, protože se nachází v předhůří Šumavy a je jedním z východisek do národního parku Šumava. Město Sušice k roku 2011 čítalo 11 037 obyvatel a v roce 2003 se stalo obcí s rozšířenou působností (ORP) pro 30 obcí.

Oblast Sušicka byla v 5. století osídlena Kelty a následně Slované. Dále se oblast rozvíjela díky rýžování zlata a Zlaté stezce. Město bylo založeno Přemyslem Otakarem II. v roce 1273. Na příkaz Jana Lucemburského bylo město v roce 1322 obeháno hradbami a Sušice se stala hlavním střediskem sušického kraje. Pro Sušici byl významný rozmach řemesel a obchodu v 16. století, protože se pro rozvoj podnikání Sušice svými přírodními poměry nehodila (vyčerpané naleziště drahých kovů, špatná dostupnost dřeva a nemožnost zakládání rybníků). Další úpadek přišel s třicetiletou válkou a postupně se region stal nejchudším koutem Čech. I budování nové silniční sítě ponechalo region Sušicka stranou. Také rozsáhlá textilní výroba v regionu byla utlumena kvůli vznikajícím manufakturám v severních Čechách. Město dosáhlo největšího rozmachu až na konci 19. století, kdy se zde začal rozvíjet strojírenský a dřevozpracující průmysl. V té době vznikla i věhlasná firma vyrábějící sirky Solo Sušice. V Sušici na začátku 20. století též vznikly větší továrny například koželužna a výroba obuvi Schwarzkopf a továrna PAP na výrobu obalů z impregnovaného papíru. Dnes v Sušici působí tři dominantní firmy – DOPLA PAP (potravinářské obaly), SOLODOOR (dveře a zárubně) a SPAK (kečupy) (město Sušice 2019).

Obrázek 6: *Poloha města Sušice*



Zdroj: ArcČR 500

4.1 Územní plán

Územní plán města Sušice vznikl již v roce 1999, kdy město reagovalo na změnu politického a ekonomického systému. Od té doby byl změněn územní plán celkem třikrát a dílčích změn bylo dohromady 21. Nového územního plánu se Sušice dočkala v roce 2014, který byl spolufinancován z prostředků Evropské unie. Tento územní plán z roku 2014 platí dodnes. Součástí nového územního plánu je regulace rozvoje. Realizace nových prodejních ploch nad 1000 m² již ve městě Sušice není možná, protože by mohla ubrat na atraktivitě městského centra. V územním plánu jsou zastavitelné plochy většinou umístěny na okrajích města, a to z důvodu, že v centru Sušice je již většina ploch zcela zastavěných. Naopak plochy pro přestavbu jsou i v centru města, jsou reprezentovány bývalou porodnicí (funkce smíšená městská), bývalý areál Solo (plocha smíšená

městská). V územním plánu jsou také vymezeny plochy brownfields, respektive porodnice Sušice a Solo Sušice (město Sušice 2019).

4.2 Strategický plán

Město Sušice strategický plán nevlastní a pro svůj rozvoj využívá pouze územní a komunitní plán, respektive komunitní plán rozvoje sociálních služeb. Komunitní plán byl v Sušici poprvé pořízen pro období 2012-2015 a navázal na něj další, který byl sestaven pro roky 2016-2018. Dnes již platí třetí komunitní plán pro roky 2019-2021. Tento dokument je zaměřen především na střednědobé a krátkodobé cíle a jeho základní přínosy jsou:

- Systém sociálních služeb odpovídá potřebám
- Finanční prostředky jsou vynakládány efektivněji
- Obec je vnímána jako partner
- Veřejnost lépe přijímá jednotlivé kroky i konečná rozhodnutí
- Spolupráce přináší lepší možnosti řešení
- Jasná a jednoznačná pravidla umožňují srozumitelnost

4.3 Stabilita veřejné správy

Veřejnou správu v Sušici tvoří 21 zastupitelů a 7 radních. Od vzniku samostatné České republiky se zastupitelstvo města skládalo z tradičních stran (ODS, ČSSD, KDU-ČSL, KSČM). Od roku 1998 se poprvé dostala do zastupitelstva netradiční strana (Nezávislí) a od té doby se v zastupitelstvu začaly netradiční strany objevovat pravidelně. Nicméně největší podíl měly strany ODS a ČSSD. Od voleb v roce 2006 se vládnoucí stranou stala ODS v čele se starostou panem Mottlem, který je starostou dodnes. ODS se tedy stala stabilní složkou zastupitelstva a rady města Sušice. Naopak ČSSD, KDU-ČSL a KSČM se již na zastupitelstvu podílí pouze jedním mandátem. Posty na zastupitelstvu získaly nové strany. Po volbách v roce 2018 se v zastupitelstvu objevily v zastupitelstvu dvě nové strany (Piráti, Nezávislí ze Sušice). Složení zastupitelstva v Sušici po volbách v roce 2018:

- **ODS** 7 zastupitelů z toho 3 radní, v předchozím období 7 zastupitelů
- **Ano** 3 zastupitele z toho 2 radní, v předchozím období 2 zastupitele

- **Piráti** 3 zastupitele z toho 2 radní, v předchozím období 0 zastupitelů
- **Sušičtí** 2 zastupitele, v předchozím období 3 zastupitele
- **Nezávislí ze Sušice** 2 zastupitele, v předchozím období 0 zastupitelů
- **ČSSD** 1 zastupitel, v předchozím období 4 zastupitele
- **KDU-ČSL** 1 zastupitel, v předchozím období 1 zastupitel
- **KSČM** 1 zastupitel, v předchozím období 2 zastupitele
- **Rozumní** 1 zastupitel, v předchozím období 1 zastupitel

5 Solo Sušice

Lokalita bývalé sirkárny Solo Sušice se nachází na severovýchodní straně města Sušice. Jihovýchodní hranici areálu tvoří silnice druhé třídy vedoucí na Horažďovice a jihozápadní hranici vytváří silnice druhé třídy, která vede do okresního města Klatovy. Rozloha celého areálu Solo Sušice čítá přibližně 30 hektarů.

„Po Češích je doma vždycky malý sled,
ale všude jinde naplňují svět:
muzikanty, jezdce, harfenice,
ouředníky, sirky ze Sušice
najdeš všude hned“ (Borovský 2006, s. 10).

Již v roce 1854 psal Karel Havlíček Borovský o věhlasných sirkách ze Sušice, které se proslavily po celém světě. Začátek výroby sirek sahá k roku 1839, kdy truhlář Vojtěch Scheinost se svojí manželkou Marií roz. Urbancovou vyrobili první sirky v Sušici. Zatímco Scheinost znal technickou stránku výroby sirek, Urbancová znala recept na výrobu hořlavé hlavičky. Tyto vědomosti, které si odnesli do rodné Sušice, nabyli ve Vídni u výrobce sirek pana Römera. Od té doby se z malé dílničky postupně stala velká firma vyrábějící několik milionů sirek za den. Například v roce 1980 SOLO Sušice vyrobilo okolo 100 milionů zápalek za pouhý jeden den (Šumava 2003). Rozšiřování výroby a modernizace dále pokračovala až do roku 2008, kdy byla výroba a stroje přesunuty do Indie. Téměř 170letá tradice výroby sirek v Sušici byla tímto ukončena. Na obrázku č. 8 je vidět továrna ve své největší slávě (město Sušice 2019). Ze Solo Sušice se stal průmyslový brownfield, a to z důvodu socioekonomických změn v Česku, stejně tak jako většina průmyslových brownfields (Černík 2010). Socioekonomické změny jsou úzce vázány na globalizaci, respektive na přesun výroby do jiné země s levnější pracovní silou (Šťastný 2013). I výroba sirek se přestěhovala do země s levnější pracovní silou, respektive do Indie. I když se Solo Sušice nenachází v databázi Czechinvest, tak odpovídá jeho definici brownfields. Nicméně část Solo Sušice je uvedena v Regionálním

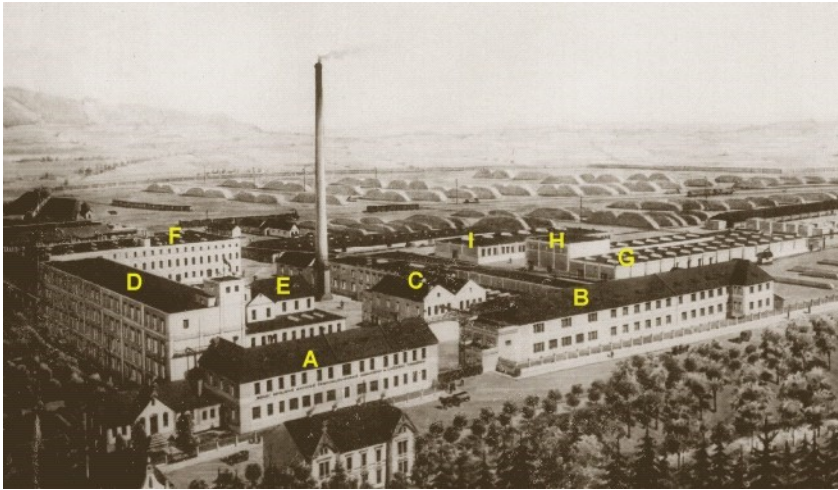
Obrázek 7: Poloha bývalé sirkárny Solo



Zdroj: mapy.cz, vlastní zpracování

informačním servisu jako rozvojová plocha (Regionální informační servis 2019). V současné době jsou na místě areálu Solo Sušice plánovány dva projekty. Jedná se o výstavbu obchodního centra a nové výrobní haly na výrobu a kompletování komponent pro automobilový průmysl. Tyto dva projekty budou analyzovány v následujících kapitolách. Detailní chronologie hlavních událostí výroby sirek je vidět v příloze č. 4.

Obrázek 8: *Solo Sušice kolem roku 1930*



Zdroj: Město Sušice

A – Administrativní budova společnosti s domkem vlevo.

B – „Hoblírna“ – objekt impregnace, sušení a konečné úpravy „drátu“ – zápalkových dřívěk.

C – Původní tovární kotelna

D – Výrobní objekty výroby zápalek – „Stará budova“.

E – Výrobní objekty výroby zápalek – „Švédské“.

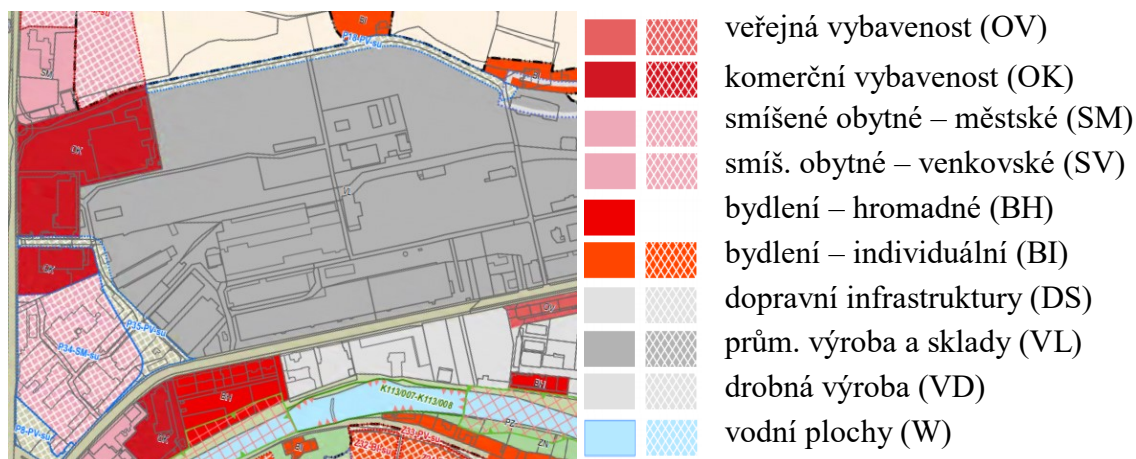
F – Výrobní objekty výroby zápalek – „Panské“.

G – Výrobní objekty výroby dřívěk „Loupárna“.

H – Výrobní objekty výroby kartonáže“ Nová krabičkárna“.

I – Výrobní objekty výroby zápalek – „Bednárna“.

Obrázek 9: Územní plán Sušice, detail případového území, využití ploch



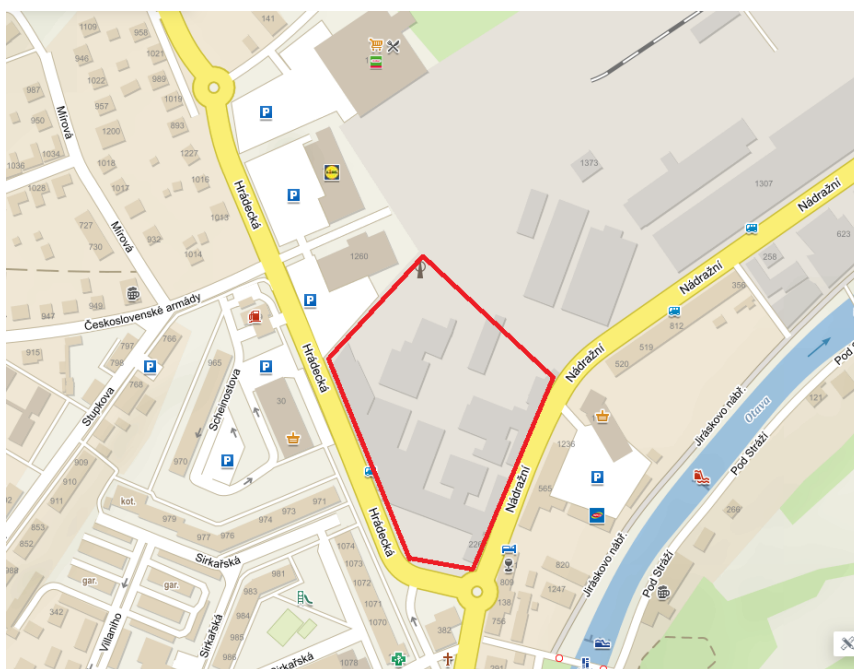
Zdroj: Územní plán města Sušice

Převážná část bývalého areálu Solo Sušice je určena pro průmyslovou výrobu a skladování. Právě v tomto území je naplánován projekt výstavby montážní haly. Další relativně velké území je určeno jako plocha smíšená obytná – městská a zde je naplánována výstavba nového obchodního centra. Zbýlá část areálu je již využívána pro obchodní domy (Tesco, Lidl, AAA) a je označena jako komerční vybavenost (OK).

5.1 Developerský projekt - Obchodní centrum

Developerský projekt obchodního centra (OC) firmy Fuertes Development byl představen 20. února 2012, kdy jej projednala rada města Sušice. Od té doby se z tohoto projektu stala kauza, která je dodnes nevyřešena. Snaha o výstavbu OC byla podmínkem pro založení spolku My ze Sušice, který v roce 2013 vytvořil petici proti výstavbě OC. Projekt OC je umístěn mezi čtyřmi nákupními domy: Albert, Lidl, Tesco, Penny Market (viz obrázek 10). OC má stát na místě budov Sola Sušice, které jsou dnes ve velmi špatném stavu (viz obrázek 11). Investor zde chtěl postavit velké obchodní centrum s Kauflandem o rozloze 7 hektarů (viz obrázek 12). Tento záměr ovšem narazil na regulativ v novém územním plánu, který vznikl v roce 2014. Regulativ omezuje výstavbu obchodních ploch na 1000 m². Ze strany developera i vlastníka nemovitostí byla podána žaloba na sušický územní plán, respektive na jeho omezující regulativ. Ta však byla soudy zamítnuta a městu byla potvrzena správnost rozhodování. Investor reagoval na nový regulativ změnou projektu, který již neobsahoval obchodní dům Kaufland. Projekt nově obsahuje dva retailové objekty a dva bytové domy (viz příloha 7). Nicméně retailové objekty opět nesplňují omezení dané v územním plánu. Proto investor zažádal o změnu územního plánu města Sušice. Pro pochopení celého projektu a „kauzy“ OC zde bude vypsána chronologie událostí, kterou mi poskytl spolek My ze Sušice.

Obrázek 10: *Umístění OC*



Zdroj: *mapy.cz, vlastní zpracování*

Obrázek 11: *Zpustošený stav budov Sola Sušice*



Zdroj: Autor

Obrázek 12: *Návrh OC na místě bývalé sirkárny v Sušici*



Zdroj: www.stavbaweb.cz

- 4.října 2012 vyšel na www stránkách iDnes článek „V Sušici má být šestý supermarket. Hrozí však, že zničí drobné krámký“, a tím se občané města poprvé dozvěděli o záměru výstavby nového OC.

- 30.listopadu 2012 otiskly Sušické noviny otevřený dopis majitelů Sola členům zastupitelstva města, kde se uvádí:
 - OC jsme připravovali s velmi detailní znalostí životních podmínek občanů města.
 - Projekt připravujeme bez požadavků na participaci finančních zdrojů města Sušice, přestože by to byl jistě požadavek oprávněný.
 - Objekty SOLO jsou dnes útočištěm bezdomovců a narkomanů.
 - Neočekávali jsme, že takto jednoznačně prospěšný projekt rozpoutá neobjektivní diskusi moderovanou úzkou skupinou vybraných sušických občanů sledující své osobní zájmy.
- 7.prosince 2012 vyvěsilo 80 místních podnikatelů výzvu zastupitelům města proti výstavbě nového OC a k hledání jiných alternativ využití areálu.
- 11.prosince 2012 vychází v Klatovském deníku článek „Nechtější podnikatele ohrozit, jen doplnit služby“, kde investor Fuertes Development, s.r.o. (dále jen FD) například uvádí:
 - Proti výstavbě protestují ti, kteří si nejsou jisti kvalitou své nabídky.
 - V OC budou obchody s drogérií, hračky, školní potřeby, obuv, sportovní zboží, móda a pošta, pro drtivou většinu podnikatelů v centru nebude OC žádnou konkurencí.
 - Do restaurace, ke kadeřníkovi nebo třeba do cukrárny budou Sušičtí i nadále chodit na náměstí. OC významně přispěje k řešení nezaměstnanosti v regionu a zvýší inkaso daní pro Sušici.
- 17.1.2013 zaregistrování občanského sdružení My ze Sušice, o.s.
- 29.ledna 2013 obdrželo OS výsledek studie renomované agentury Incoma Gfk, která konstatuje, že již dnes je Sušice mezi městy o velikosti 10-12 tisíc obyvatel na prvním místě v ČR.
- 5.března 2013 zaslali majitelé SOLO zastupitelům města dopis ve kterém uvádí:
 - Zastupitelstvo podlelo tlaku několika málo místních podnikatelů (reakce na vyhlášený regulativ v novém územním plánu).
 - Město nemůže svévolně v zájmu úzké skupinky podnikatelů mařit investiční záměr.
 - Město vzbudilo očekávání investorů, že projektům obchodních center nebude bránit a pokud opět usiluje o regulaci upřednostněním zájmu

místních obchodníků, činí město nespolehlivým a nespolehlivým partnerem.

- 28.března 2013 byl podán ze strany Muzea Šumavy návrh Ministerstvu kultury ČR na vyhlášení sirkárny a přilehlého domečku kulturní památkou.
- 8. až 13.dubna 2013 proběhla v Sušici petice občanů proti výstavbě nového OC.
- 24.dubna 2013 se zastupitelé města na svém jednání vyjadřovali k novému OC, většina z nich toto OC nechce, anebo se ho obává, ale pouze někteří z nich souhlasí se stavební uzávěrou do doby schválení nového územního plánu.
- 2.května 2013 MÚ Sušice, „odbor kultury“ nesouhlasí se „z památněním“.
- 16.května 2013 Krajský úřad Plzeňského kraje souhlasí se „z památněním“.
- Duben až červen 2013 – krajský úřad vede zjišťovací řízení EIA.
- 12.června 2013 se vlastník vyjadřuje k podkladům rozhodnutí o „z památněním“, nesouhlasí.
- 16.dubna 2014 se vlastník vyjadřuje k řízení, nesouhlasí se „z památněním“.
- 9.května 2014 Krajský úřad Plzeňského kraje potvrzuje zájem „z památnit“.
- 17.září 2014 vydává Město Sušice nový územní plán s regulativem omezující výstavbu velkoobchodů nad 1.000 m².
- 13.února 2015 rozhodl ministr kultury ČR zrušit návrh na „z památněním“ a poslal záležitost k novému projednání.
- 17.února 2015 žalují vlastníci Sola město Sušice kvůli omezujícímu regulativu územního plánu, Krajský soud ruší svým rozsudkem tento regulativ dnem 31.prosince 2015.
- Červen 2015 opět vlastník znepréhledňuje vytvořením nové a.s. strukturu vlastnictví „novým“ vlastníkem je N166, a.s.
- 30.prosince 2015 rozhodl ministr kultury ČR, že bude z památněn pouze tzv. Domeček se zahradou.
- 5.února 2016 zasílá spolek My ze Sušice ministru kultury ČR otevřený dopis s výzvou, aby nenechal padnout sirkárnu jako kulturní dědictví města Sušice.
- 30.března 2016 odpovídá ministr kultury ČR spolku My ze Sušice, že další ochrana bývalé sirkárny není z důvodu úrovně poničení budov potřebná, protože by náročná obnova mohly znamenat vytvoření repliky, která by nebyla nositelkou památkové hodnoty.

- 15. dubna 2016 proběhlo v sušickém kině diskusní fórum s názvem Kauza Solo, které pořádalo spolek My ze Sušice za moderace Přemysla Čecha, přítomno 13 z 21 zastupitelů a cca 100 dalších osob, zastupitelé jsou seznámeni s argumenty proti výstavbě dalšího obchodního centra, s důvody ochrany kulturního dědictví a jeho možného budoucího využití.
- 18. dubna 2016 oslovuje spolek My ze Sušice majitele bývalého areálu Solo Sušice p. Davida s nabídkou dialogu a zprostředkování jednání s městem ohledně budoucího využití zbytkového areálu Solo.
- 10. května 2016 odpovídá vlastník bývalého Solo Sušice p. David starostovi města, že se zúčastní „společného stolu“ o budoucnosti areálu bývalého Solo Sušice, avšak za podmínky vyloučení spolku My ze Sušice.
- 11. května 2016 Nejvyšší správní soud zrušil rozsudek krajského soudu ze dne 13. 5. 2015 o neplatnosti regulativu územního plánu.
- 15. června 2016 proběhlo veřejné zasedání zastupitelstva města, kde se v závěru programu diskutovala Kauza Solo, přičemž všichni zastupitelé měli dopředu záznam z jednání spolku My ze Sušice s vlastníkem bývalého Solo Sušice – spolek zároveň nabídl zorganizování prohlídek objektů bývalé sirkárny, dále poskytl informace o připravovaných dotacích státu na výkupy a přeměny bývalých průmyslových areálů apod., což opět starosta více méně zpochybňuje.
- 4. října 2016 vydává místní stavební úřad rozhodnutí o odstranění stavby, budov bývalé sirkárny, vyjma „domečku“ a administrativní budovy (Janda 2016).

Z tohoto seznamu událostí okolo výstavby OC vyplývá, že výstavba OC vyvolala v Sušici několik sporů, které se musely řešit i soudní cestou. Komunikace mezi aktéry územního rozvoje není příliš dobrá. Detailní chronologie „kauzy“ OC je vidět v příloze č. 5.

5.1.1 Rozhovory

1) Fuertes development, s.r.o. (soukromý sektor)

Za firmu Fuertes development poskytl rozhovor jednatel společnosti Ing. Zdeněk Přichystal. Firma zde chce postavit obchodní zónu, která by byla v blízkosti několika dalších obchodních domů. Záměr výstavby OC dle pana Přichystala vysvětlovala firma pětkrát na zastupitelstvu a většinou zastupitelé reagovali pozitivně. „My komunikujeme se všema radníma i s novou koalicí. Oslovili jsme zase starostu i novou radu, ale zastupitelé se bojí, bojí se udělat jakýkoliv krok“ avizoval Přichystal. První projekt

s Kauflandem (viz obrázek 9) neprošel hlavně díky spolku My ze Sušice. „Kaufland byl červeným hadrem a spouštěčem toho negativního přístupu aktivistů“. Na základě podmětů spolku My ze Sušice byl v územním plánu vytvořen regulativ na 1000 m². Navíc se silný spolek snažil z památní areál Sola. Proti z památní se investor bránil až u ministra kultury Hermana a po třech letech investor uspěl. „My si nemyslíme, že ty budovy, ty budovy kotelny a trafostanice mají nějaký památkový charakter. V 5. patře rostou stromy, komín padá, a to už nemá s památkou nic společného“. Shoda byla v případě administrativní budovy a domečku, který by investor mohl dát městu za korunu. Další návrh projektu OC je již bez Kauflandu (viz příloha 7). Obsahuje dva obchodní objekty, parkoviště pro více než 300 parkovacích míst, dva bytové domy a administrativní budovu s domečkem. Podle slov pana Přichystal se jako firma snažila nabídnout několik kompromisů, ale nedošlo k jejich pochopení ani u města, ani u spolku My ze Sušice. „Každá z těch stran si stojí za svým a není schopna udělat ani jeden kompromis“. Investor dokonce nabídl, aby zde nebyly jenom velké řetězce, ale mohly by zde být z 30 procent i místní podnikatelé. Na otázku, jaká existovala komunikace mezi městem Přichystal odpověděl, že komunikace téměř neexistuje. „Zastupitelé se bojí a bojí se, že by jim to voliči ve volbách spočítali“. Vysvětloval Přichystal, proč komunikace a pochopení ze strany města neexistuje. Spolek My ze Sušice investor několikrát kontaktoval, aby jim spolek i zakladatel spolku arch. Janda pomohl. Podle pana Přichystal firma dokáže diskutovat na všech úrovních a ani se nebrání, aby retail park byl architektonicky ztvárněn tak, aby vypadal, že je ze sirek. „Architekt Janda však nemá zájem“. Na otázku, jestli jako investor informoval občany Přichystal odpověděl: „To je starost města, to by mělo informovat občany, nicméně kdyby nás město vyzvalo, tak se rádi zúčastníme akcí, kde bychom informovali o našem záměru. Myslím, že lidé se také nechtějí dívat na ten šílený stav areálu“.

Poslední věty pana Přichystal zněly: „Je to naše poslední nabídka, jinak pro nás Sušice přestane existovat ze stránky developerské. Lidé se bojí, že zkrachují místní obchodníci. To jsem už několikrát vysvětloval, že značky Sportisimo, Deichmann atd. nikdy neovlivní místní obchodníky, protože za nima stejně jezdí do Klatov. Výhoda by byla, že by byla na daném místě. Zajímavý je to, že se to tak vyostřilo. Už nejsme bráni jako developeři, ale jako develotři“.

2) Zastupitel města Sušice (veřejný sektor)

Podle nového zastupitele a radního Pavla Haise (od roku 2018) je výstavba OC začátkem konce. „Argumentů je na každé straně několik, například ODS se nechce dívat na ruiny a OC by uvítalo, ale už teď je v Sušici nejvíce obchodních ploch v Česku. Je to těžká komerce, dalo by se to dělat i pěkně“. Hais také uvádí, že název projektu „Centrum bydlení, obchodu a služeb“ je lživý, protože bydlení zahrnuje pouze dva bytové domy. Kvůli regulativu teď na městě leží žádost o změnu územního plánu. „Nátlak na zastupitele a vytvoření regulativu v územním plánu je největším vítězstvím spolku My ze Sušice“.

3) Oddělení územního plánování (veřejný sektor)

Na oddělení územního plánování odpovídala Marie Kostohryzová, která se k OC vyjadřovala takto. Nový projekt Centrum bydlení, obchodu a služeb Sušice – ul. Hrádecká má několik problémů. Dva obchodní domy jsou v rozporu s regulativou územního plánu města Sušice 1000 m². Dalším sporným bodem je území, na kterém se OC nachází, jelikož v územním plánu je dané území označené jako smíšené obytné městské (viz obrázek 9). Územní plán města Sušice definuje jako: Plochy obsahující bydlení v bytových a rodinných domech s integrovanými, nebo samostatnými objekty občanského a technického vybavení městského regionálního významu. „Je tedy otázka, jak žádost změny územní plánu posoudí zpracovatel, a jestli to připustí ke schválení. Navíc žádostí o změnu územního plánu tu máme přes 60, tak to může trvat relativně dlouho“, uvádí paní Kostohryzová.

3) Starosta města Sušice (veřejný sektor)

Na otázky ohledně revitalizace bývalé sirkárny Solo Sušice odpovídal starosta města pan Mottl. Pro město, podle pana Mottla, je projekt obchodního centra smysluplný, protože je to lepší využití, než žádné a ruiny by tu zůstaly minimálně dalších 10 let. Projekt splňoval legislativu i územní plán. Na nátlak občanského sdružení a petice proti OC město účelově vytvořilo regulativ, aby zde OC nemohlo stát. Mottl ovšem uvádí, že „regulaci by nemělo dělat zastupitelstvo, ale občani, třeba tím, že nebudou nakupovat tam, ale třeba půjdou nakupovat do jednoty“. Město z pozice veřejné správy nemůže vlastníkovu vnucovat budoucí využití jeho pozemku, respektive by se mělo ctít vlastnické právo. „Měli bychom ctít právní prostředí. Když investor vše splní a dodrží, tak by tu neměl být někdo, kdo řekne, já s tím nesouhlasím. Kampaň, která tehdy byla, nebyla úplně férová vůči vlastníkovu. A majitel má zájem, aby bylo území využíváno. Aktivisté a občanské sdružení je založené na tom, že vyvolávají strach, paniku a pocit ohrožení“.

Dle pana Mottla spolupráce s developerskou firmou byla standartní. „Investor záměr představil, ale pak se objevili aktivisté s tím, že je všechno špatně. Nicméně investor nabídnul městu několik kompromisů. Nebude zde omílaný Kaufland, investor nabídl i místo v OC místním podnikatelům a postaví zde dva bytové domy. Z jejich strany je to kompromis, ale není v souladu s územním plánem“.

Naopak komunikace s občanským sdružením My ze Sušice je velice obtížná. „Zástupci občanského sdružení se sice aktivně účastní zasedání zastupitelstva, ale s některýma jde vyjít jen těžko“

Starosta na otázku, jak může ovlivnit výstavba OC rozvoj města a náměstí odpověděl: „O vylidnění města vůbec nemám strach, o tom byla i spekulace s výstavbou Tesca, a to bychom se mohli bavit i o zakázání e-shopů“. Argumentace, že se město vylidní, podle pana Mottla, byla od místních podnikatelů, kteří se bojí konkurence, ale to nemá žádné opodstatnění, protože lidé za obchody jako Sportisimo jezdí stejně do Klatov. Občanské sdružení argumentuje, ať koupí pozemek město a rozvíjí město podle svých představ, respektive na drobnou výrobu, multifunkční halu a bytové domy. Starosta Mottl tento návrh zamítá, protože si může pozemek koupit každý, kdo o to má zájem. Dalším argumentem pana Mottla byl: „Z dlouhodobé udržitelnosti není možné vlastnit další byty, protože město vlastní již 1500 bytů, což je nejvíce v republice“.

4) My ze Sušice (neziskový sektor)

Za spolek My ze Sušice odpovídal Martin Lorenc, který studoval regionální rozvoj v Dánsku a participoval se na konverzi průmyslových zón v Dánsku. Lorenc vidí areál jako jediné možné místo, kde se může město rozvíjet. Jako spolek několikrát představoval městu koncepci a vize, jakým způsobem by se mohl areál vyvíjet. „V kině jsme dělali workshop pro zastupitele a občany. Měli jsme tam pozvané lidi, například architekty, kteří ukazovali, co by tam mohlo být, ale město vůbec nereaguje“. Podle slov Lorence by majitel areál rád prodal městu, ale město s majitelem nekomunikuje. „My jsme navrhovali, že se sejdeme s majitelem, aby město vlastně vědělo, jaký tam s tím má vlastník plány. Protože to nikdo neví“. Spolek dělal i studie a analýzy, které poukázaly na to, kolik lidí ztratí zaměstnání kvůli OC, jak se vylidní náměstí a jaké bude mít sociální a ekonomické dopady. Ovšem ani na studie město nebralo ohled. „Problém je v tom, že město nezajímají argumenty. Město nemá vizi a jim to stačí. Jim je to v podstatě jedno“. Reagoval Lorenc a připustil si poznámku, že tyto problémy jsou i důsledkem absence

strategického plánu, který město odmítá. Závěrem Lorenc komentoval výstavbu OC takto: „obchodní centrum není nic koncepčního ani nic architektonického, proč mít v Sušici další budovu v podobě bedny. Město se prostě neparticipuje“.

5) Muzeum Šumavy Sušice (veřejný sektor)

Na otázky týkající se památek Solo Sušice odpovídala ředitelka muzea Šumavy Mgr. Zdeňka Řezníčková. Proč se rozhodli zpamátit některé budovy Řezníčková odpověděla: „Bylo jasné, že vlastník hodlá všechny budovy zlikvidovat, a proto jsme podali návrh, aby některé budovy byly zachované. To tehdy nebyly objekty v tak špatném stavu“. Podle Řezníčkové byla v Sušici dobrá vůle a dobrá skupina lidí, kteří byli ochotni najít podporu, a dokonce i náplň budov. Řezníčková 2x podávala na zastupitelstvu návrh na odkup části areálu Solo, který zahrnoval památkově chráněné budovy. „Není tu vstřícnost města a město to nemá zájem odkoupit“, dodala Řezníčková, která mluvila i s majitelem, který nemá problém s prodejem majetku. Město by podle Řezníčkové získalo pozemek uprostřed města, a i kdyby tam měl být jenom park, tak by byl lepší než polorozpadlé budovy. „Město by areál musel sice sanovat, ale na odstraňování ekologických zátěží existují různé dotace. Na dalším zastupitelstvu bude další návrh na koupi části areálu. Jsou tam noví zastupitelé, tak uvidíme, jestli to projde“, konstatovala Řezníčková.

Na další otázku „jak ovlivní památky v areálu Solo Sušice možnou revitalizaci“ Řezníčková odpovídala, že jsou to budovy, které ze všech budov nejméně překáží a dají se zakomponovat do jakéhokoliv projektu. Bohužel památky majitel neudržuje a město majitele nevyzývá, aby se o památkově chráněné budovy staral.

6) My ze Sušice (neziskový sektor)

Předseda spolku My ze Sušice architekt Karel Janda vidí konverzi Sola Sušice jako zajímavou příležitost pro rozvoj Sušice. Dle Jandy vytvořil spolek petici proti výstavbě OC z několika důvodů. Zachování kulturního dědictví města, ochrana rovnoměrného rozvoje města, ochrana živého centra města. „Sirkárnu bereme jako symbol, symbol, co městu dalo věhlas“ uvedl Janda. Dalším důvodem pro vytvoření petice byla míra saturace maloobchodního trhu v Sušici. „Do 15 tisíc obyvatel má jen Český Krumlov více obchodních ploch, míra obchodních řetězců již byla překročena“ dodal Janda a poskytl dokument, který porovnává vybavenost měst prodejny (viz příloha 3). Janda dále

uvádí, že developerská firma s ním, ani se spolkem vůbec nekomunikovala. "Ani jednou mě nekontaktoval. Ani mi neodpověděl na mail. Jeho zajímá jenom výdělek, natož názory druhých". Navíc investor dal návrh OC bez souvislostí, bez jakékoliv krajiny, budov atp. Janda tento návrh doplnil o předešlé souvislosti, aby zastupitelé věděli, jak by OC opravdu vypadalo a jak by OC zničilo obraz města. Porovnání návrhů viz příloha 2.

Architekt Janda několikrát zastupitelstvu představoval plány a vize, jak naložit s rozvojovou plochou areálu Solo. Podle Jandy tak jednal z důvodu absence strategického plánu, který starosta odsuzuje. Jeho návrh (viz příloha 6) spočíval v pásovitém uspořádání, kde je v jednom pásu představena lehká výroba, v dalším bydlení a ve středu bylo navrženo multifunkční společenské centrum. „My jsme měli v kině přednášku, kterou moderoval Přemysl Čech. Chtěli jsme nějakou reakci od zastupitelů a ani jeden z 21 zastupitelů nám neodpověděl. Komunikace s městem vůbec neexistuje a zastupitelé, kteří jsou tam již 20 let, obrůstají pavučinami. Jako naše OS jsme stále aktivně nabízeli součinnost, pořádali diskusní fórum apod. Avšak bez zjevné odezvy zastupitelů a vedení města. Nikdo z města nechtěl mluvit s vlastními občany. Vlastníci Solo či developeři naše OS jen špinili“. Podle Jandy ze strany investora a ze strany města nebylo nic předem prezentováno. Až půl roku od představení záměru směrem k vedení města byl projekt představen zastupitelstvu a veřejnosti. „Prostě se to tutlato“ dodal Janda.

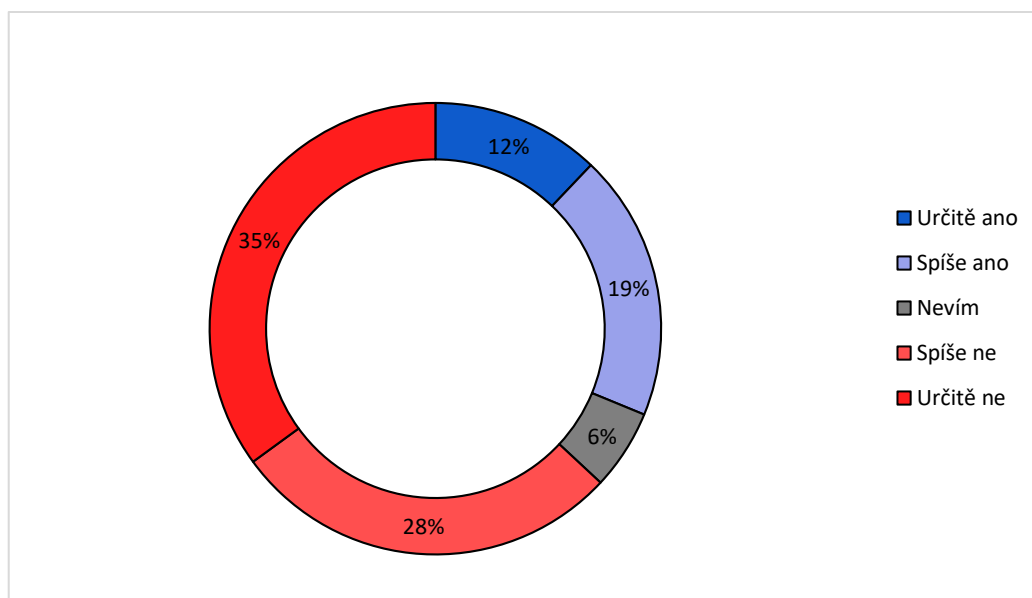
5.1.2 Souhrn

Na základě rozhovorů s jednotlivými aktéry je patrné, že míra komunikace a spolupráce je odlišná. Každý z aktérů má své vlastní zájmy, a tudíž i jiné názory, které jsou bariérou rozvoje, respektive bariérou revitalizace areálu Solo Sušice. Investor Fuertes development má zájem o výstavbu OC v Sušici, ale i přes několik kompromisů mu stojí v cestě několik bariér. Na základě petic a tlaku spolku My ze Sušice město odsouhlasilo regulativ, který zabraňuje investorovi výstavbu OC. Město tedy využilo nástroj územního rozvoje v Sušici. Investor se snaží komunikovat s městem i se spolkem My ze Sušice a snaží se najít shodu. Ovšem předseda spolku My ze Sušice tento argument zamítá. Investor své zájmy prezentoval na zastupitelstvu 5x a snažil se vysvětlit svůj záměr, načež by rádo město revitalizaci v podobě OC uvítalo. Ovšem zastupitelstvo podléhá tlakům obyvatelů Sušice a regulativ nezrušilo.

Spolek My ze Sušice se svou aktivitou stal důležitou součástí celého procesu revitalizace Solo Sušice. Účastní se zastupitelstev, aktivně vystupuje, pořádá akce pro občany, vydává „Sušické občasně stránky“ a navrhuje městu různá řešení, jakým způsobem by se areál Solo Sušice dal koncepčně využít. Město se ovšem nechce participovat na obnově areálu Solo Sušice a nechává vše v rukou developera.

Z výsledku dotazníkového šetření vyplývá, že většina dotázaných by neuvítala obchodní centrum v Sušici. Pouhých 12 % by si OC v bývalém areálu Solo určitě přálo, načež 35 % se záměrem striktně nesouhlasí (viz graf 3). Odpovědi na otevřenou otázku, proč byste uvítali/neuvítali OC v Sušici, se lišily. Některým dotázaným v Sušici chybí obchody typu Sportisimo atp., nicméně většina názorů se shoduje na tom, že je v Sušici nákupních možností již dost.

Graf č. 3: *Uvítali byste obchodní centrum v bývalém areálu Solo?*



Zdroj: vlastní dotazníkové šetření

5.2 Developerský projekt – Revitalizace průmyslového parku Sušice nad Otavou

Záměr developera Accolade, s.r.o. byl poprvé prezentován zastupitelům města v září 2016. Předmětem záměru je novostavba haly pro drobnou výrobu a skladování o rozloze 88 792 m². Jedná se o výrobu a kompletaci komponent pro automobilový průmysl. Součástí haly je lakovna, obráběcí centrum, sváření, testovací zařízení, zásobníky na olej a hydraulické kapaliny. Montážní hala bude mít obdélníkový charakter o rozměrech 97 x 385 m a výškou 15 m. Součástí haly bude protihluková stěna a parkovací stání. Výjezd nákladních automobilů je developerem stanoven na 110 – 120 ve dne + 10 nákladních automobilů v noci a 540 – 720 ve dne + 180 v noci osobních automobilů. Lokalita developerského projektu je součástí bývalého areálu Solo Sušice, který sousedí s obchodními domy Tesco a Lidl. K tomuto developerskému projektu se vyjadřoval například spolek My ze Sušice a spolek Ostružná Sušice. Stavební úřad města Sušice vydal 7. listopadu 2018 územní rozhodnutí o umístění stavby, načež se někteří účastníci a řízení a město Sušice proti územnímu rozhodnutí odvolali, a proto byl spis poslán na nadřízený orgán – Odbor regionálního rozvoje krajského úřadu plzeňského kraje (Městský úřad Sušice 2019).

Obrázek 13: Umístění montážní haly



Zdroj: mapy.cz, vlastní zpracování

Dále budou uvedena důležitá data spojená s developerským projektem.

- 18. září 2017 rada města Sušice schválila vydáním souhlasným stanoviskem akci „Revitalizace průmyslového parku Sušice nad Otavou“.
- 13. října 2017 posudek EIA – záměr nemá významný vliv na životní prostředí a veřejné zdraví. Rozhodnutí bylo napadeno odvoláním spolkem My ze Sušice. Odvolací řízení potvrdilo rozhodnutí krajského úřadu a nabylo právní moci 19. února 2018.
- 6. prosince 2017 rada města uzavřela budoucí smlouvu o zřízení věcného břemene s firmou Accolade, s.r.o.
- 21. listopadu 2018 zastupitelstvo odsouhlasilo odvolání proti územnímu rozhodnutí stavebního úřadu v Sušici o umístění montážní haly (Městský úřad Sušice 2018).
- **27. května 2019** krajský úřad plzeňského kraje na základě odvolání města Sušice a dalších ruší územní rozhodnutí zde dne 7. 11. 2018 a vrací věc k novému projednání stavebnímu úřadu v Sušici.
- **19. června 2019** zastupitelstvo odsouhlasilo návrh schůzky s většinovým majitelem areálu Solo Sušice.

Obrázek 14: *Náhled, jak by vypadala montážní hala v Sušici*



Zdroj: Bruzl 2017

5.2.1 Rozhovory

1) Zastupitel města Sušice (veřejný sektor)

Radní Pavel Hais odpovídal na otázky spojené s výstavbou výrobní haly v Sušici. Podle Haise developerská firma představovala 3 haly menšího charakteru, ale při podání územního rozhodnutí byla navržena jedna velká hala. „Takže prezentace nebyla v podstatě žádná, protože první byla lživá“, dodal Hais. Hais uvádí, že podle studie vyplývá, že každé 3 minuty do haly přijede jedno auto. Vznikne prašnost a silnice v Sušici na takový nával automobilů nejsou připravené. „Další výtkou je možnost vytvoření sociálních problémů, které mohou nastat v případě dovozu agenturních pracovníků. Minulé vedení města proti tomu nic nemělo“, argumentoval Hais.

Hais developerskou firmu kontaktoval, aby přijela vysvětlit jejich projekt, protože se nechtěla dostavit a představit jejich záměr. Developer slíbil, že bude maximálně nápomocný při řešení ubytování atp. „Není to definované dopředu a není to černé na bílém. Jakmile dostanou povolení, tak z toho nic nebude“ avizoval Hais a podotkl, že minulé vedení těmto problémům nevěnovalo pozornost. Hais dále uvádí, že kdyby nebylo aktivity spolku My ze Sušice, který na problémy projektu upozorňuje, tak by vše proběhlo bez diskuze.

2) My ze Sušice (neziskový sektor)

Architekt Karel Janda vnímá výstavbu montážní haly jako „rakev“ pro město, jelikož by zde vyrostla budova o rozměrech 400 x 100 x 15. „Byl by to hrozný zářez do obrazu města, není to městotvorné a peníze odtečou jinam“. Komunikace s developerskou firmou je podle Jandy nulová. „Občanům a spolku My ze Sušice nemusí říkat o projektu nic, ale kdyby to byla slušná developerská společnost, tak by se snažila veřejnost do projektu zahrnout, protože se to dělá všude ve světě. Pravděpodobně město řeklo, ať si na soukromém pozemku dělají, co chtějí“, dodal Janda. Spolek My ze Sušice by chtěl ochránit místní podnikatele, protože si zaměstnance sežene investor z místních zdrojů. „To znamená, že způsobí problémy místním podnikům, a to nemůžeme dopustit“ reagoval Janda. Janda si však myslí, že investor zaměstnance nesežene z místních zdrojů. A když se do Sušice přistěhují agenturní pracovníci, tak jim investor nedokáže zajistit ubytování. Janda dal za příklad města Plzeň a Stod, kde se díky agenturním zaměstnancům zvýšila kriminalita a zvýšily se zde náklady na městskou policii. Spolek se též ohrazuje vůči zvýšené dopravě, hluku a prašnosti, které by mohly negativně ovlivnit

život ve městě. Spolek se odvolával i proti posuzování vlivu na životní prostředí (EIA), které však dalo za pravdu developerské společnosti. Možnost se proti EIA odvolat město nevyužilo. „Město se nechtělo bránit, nechtělo prostě nic dělat“, řekl Janda. Město se však odvolalo proti územnímu rozhodnutí, ale Janda se bojí, že už je pozdě. „My se bojíme i toho, že developer nikdy nezaručí, že tam bude truhlář, klempíř, lakýrník, anebo tam bude třeba jedno obchodní centrum. Developer to chce jen postavit a prodat“, dodal k projektu Janda za spolek My ze Sušice.

3) Starosta města Sušice (veřejný sektor)

Za město Sušice mi poskytl rozhovor starosta města pan Bc. Petr Mottl. Mottl by záměr výstavby montážní haly uvítal, protože se město Sušice dlouhodobě potýká s vysokou nezaměstnaností. I když se dnes pohybuje nezaměstnanost kolem 3 procent, tak se starosta domnívá, že se zaměstnanci budou skládat z místních lidí. Na argument spolku My ze Sušice ohledně zaměstnávání Rumunů starosta odpověděl: „za prvé se všechny tři haly neotevřou najednou a za druhé jsme region, kde je vždycky vysoká nezaměstnanost. Navíc investor město ubezpečil, že s možnými problémy, jako je bezpečnost, by byli ochotni s městem komunikovat“. Dalším důvodem, proč by starosta uvítal montážní halu je, že se čelí krizím mnohem lépe, když je ve městě více subjektů. Firmy by se dle informací starosty měly vybírat s domluvou města tak, aby byl soulad mezi městem a developerem. Starosta reagoval i na otázky ohledně zvýšené prašnosti, provozu a hluku. „Tyto argumenty některých aktivistů nemají opodstatnění, protože se tím zabývala a posuzovala EIA, takže odborně prověřené“.

Komunikace s developerskou firmou Accolade je podle starosty standartní. Developer svůj záměr prezentoval před zastupitelstvem i veřejností. Podle starosty byly všechny informace ohledně projektu výrobní haly i OC otištěny v sušických novinách. „Neměl bych pocit, že by o tom někdo nevěděl“, podotkl.

4) My ze Sušice (neziskový sektor)

Aktivní občan Martin Lorenc, který vystudoval regionální rozvoj v Dánsku, ve výstavbě výrobní haly nevidí žádný development města. Ovšem záměr developerské společnosti vystavět výrobní haly je dle Lorence geniální, protože je Sušice region, kde je dostupnost špatná na všechny strany a lidé zde mají malé platy. „Kdyby se to postavilo v Klatovech, tak už je strašná konkurence. Lidé ze Sušice a okolí do výrobních hal dostaneš úplně snadno“. Developer si bude sám rozhodovat, jaké firmy zde budou působit. Lorenc

dodává, že „si starosta myslí, že on si bude moc vybírat, co tam bude za zaměstnavatele, ale developerovi je to jedno“. Lorenc ze svého hlediska poukazuje i na problém intelektuálního a duchovního růstu, kdy zaměstnanci nemusí mít žádné vzdělání. Lidé sice dostanou více peněz, ale menší místní podnikatelé se dostanou do problémů, protože nebudou mít zaměstnance. Lorenc dále avizuje na ekonomický aspekt. Podle jeho informací se zde usadí firma Automotiv. „Vzroste tady jedna firma a když se zavře, tak je velký problém. Automotiv je hrozně vázaný na ekonomiku“, dodal Lorenc.

Komunikace mezi spolkem a městem je dle Lorence velmi složitá, protože město nereaguje na argumenty spolku, proč výstavba není nic koncepčního, dlouhodobého ani rozvojového. „Bohužel starosta i místostarosta vůbec nekoná a nepracuje. Jako spolek komunikujeme s majitelem pozemku, který mi řekl, že developer Accolade dokázal za dva roky to, co starosta nedokázal za patnáct let. A to jsou spolu ve spojení. Město může dělat mnohem více a v lepším“, odpověděl Lorenc na otázky spojené s komunikací a spoluprací s městem.

5) Accolade, s.r.o. (soukromý sektor)

Na otázky týkající se výstavby haly odpovídal zástupce developerské firmy Accolade. Developerská společnost bude chtít postavit výrobní halu s tím, že už mají zájemce, kteří si jí zde budou pronajímat. Dle slov zástupce Accolade se hala bude dát rozdělit na čtyři díly a pronajmout halu čtyřem nezávislým subjektům a až bude mít společnost územní rozhodnutí, půjde s nabídkou pronájmu haly na trh. Nicméně portfolio pronájemců je prozatím ze 70 % firma Automotiv a z 30 % přidružená výroba. „Nevím proč se lidi bojí firmy Automotiv. Jsme historicky strojní země, tak proč toho nevyužít“, dodal zástupce společnosti. Na otázku, jak by mohla hala ovlivnit rozvoj v Sušici zástupce odpověděl, že by měla výrobní hala v Sušici pozitivní efekt, protože ze Sušice jezdí spousta lidí pracovat do Německa. „Úřad práce nám potvrdil, že polovina z vyjíždějících do Německa by raději pracovala i za menší peníze v Sušici. Ze Sušice se stává ubytovna a buď se město začne vylidňovat, nebo si můžou lidé najít lepší práci, kterou budeme v Sušici nabízet“. Zástupce dále udává, že hala nemůže ohrozit vzhled města, protože jsou kolem mnohem vyšší stavby, například haly Solo Sušice. Na problematiku hluku, prašnosti a zvýšené dopravy zástupce uvádí, že je vše v normových hodnotách a dále udává: „možná přibude nějaký kamion, ale ubydu osobní automobily, s kterými lidi jezdí do Německa“. Na otázku ohledně zaměstnanců, kteří zde budou pracovat zástupce společnosti argumentuje,

že sice neví, jaká bude struktura lidí, ale že v Sušici není problém s levnou pracovní silou. „Budou zde tedy pracovat místní lidé, a když bychom nějaký lidi dováželi, tak je to jen určité množství. Nemáme s tím žádnou špatnou zkušenost“, dodal zástupce společnosti“.

Developer z jeho vlastní iniciativy představil projekt zastupitelstvu, a dokonce nabídl starostovi i předsedovi spolku My ze Sušice „kulatý stůl“, kde by mohli diskutovat o montážní hale. Možnost debaty však nebyla využita. Vztah developera s majitelem pozemku nebyl komentován, jelikož jsou to dle zástupce společnosti interní informace. Zástupce společnosti dále uvádí, že město developerovi vychází vstříc, a to i když město napadlo stanoviska územního rozhodnutí. „Teď se budeme špičkovat přes úřady a nevíme, jak to celé dopadne. Je to škoda, protože jednou v Sušici práce nebude, a ještě větší škoda je, že se proti nám odvolávají odvolávači z hnutí vidle“, dodal zástupce společnosti Accolade.

5.2.2 Souhrn

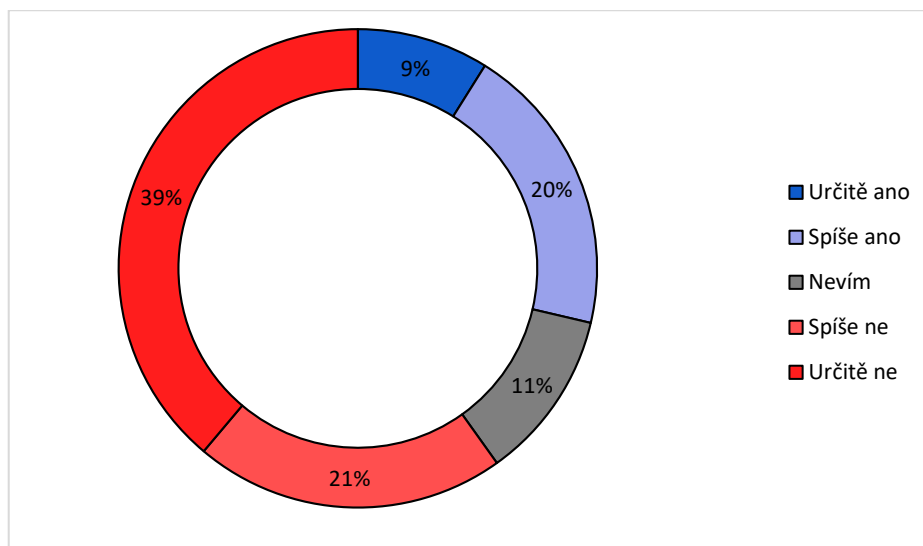
Na základě rozhovorů s třemi různými sektory je možné podotknout, že každý ze sektorů vidí výstavbu montážní haly z jiného úhlu. Developerská společnost na základě kladného územního rozhodnutí zde hodlá postavit výrobní halu pro přibližně 600 lidí, kteří se podle starosty i developera budou skládat z místních lidí. Naopak spolek My ze Sušice a radní Hais poukazuje na problémy spojené se zaměstnanci montážní haly, respektive, jestli se budou skládat z místních zdrojů, tak se ohrozí místní podnikatelé. Když se budou zaměstnávat agenturní pracovníci, tak se zde může změnit sociální prostředí a může se změnit bezpečnost situace. Dalším sporným bodem je zvýšená doprava, hluk a prašnost, kdy starosta i developer věří stanovisku EIA. Hais a spolek My ze Sušice zase tvrdí, že se tyto faktory mohou vážně dotknout kvality života ve městě. Spolek, vzhledem k těmto aspektům pochybuje o možném rozvoji města, který však starosta i developer v záměru výstavby montážní haly shledávají.

Soukromý sektor v podobě developera Accolade komunikuje s městem a záměr představil zastupitelstvu, ovšem podle Haise se dostavit nechtěl. Developer nicméně chtěl debatovat o záměru a diskuzi nabídl starostovi i předsedovi spolku My ze Sušice. Komunikační vazby mezi spolkem a městem jsou i přes velkou aktivitu spolku na špatné úrovni; spolek argumentuje, že město nejedná ani nekomunikuje.

Na základě dotazníkového šetření by uvítalo výrobní halu pouze 9 % všech dotázaných a dalších 20 % odpovědělo spíše ano. Naopak 39 % tento záměr neschvaluje.

Z výsledků je patrné, že obyvatelé města Sušice nejsou nakloněni výstavbě montážní haly v Sušici (viz graf 4) Na otevřenou otázku „proč byste uvítali/neuvítali halu v Sušici“ se dotázaní ve většině shodují na argumentu, že nechtějí, aby zde pobývali agenturní pracovníci.

Graf č. 4: *Uvítali byste montážní halu v bývalém areálu Solo?*



Zdroj: vlastní dotazníkové šetření

5.3 Spolek My ze Sušice x majitel pozemku

Tento výstup diplomové práce vznikl na základě záznamu dříve konané schůzky mezi spolkem a majitelem pozemku, který mi poskytl předseda spolku. 9. června 2016 se konalo z iniciativy spolku My ze Sušice setkání čtyř zástupců spolku s majitelem areálu Solo Sušice panem Davidem a předsedou společnosti SOLODOOR panem Dozrálem. Majitel pozemku odpovídal spolku na otázky týkající se možné spolupráci s městem, nebo možného prodeje městu. Po přesunu výroby sirek do Indie pan David jednal se starostou ohledně další budoucnosti bývalé sirkárny a vyjádřil zájem o těsnější spolupráci se samosprávou města. Nicméně majitel nezaznamenal zájem o využití areálu, nebo jeho odkoupení. Pan David nevyloučil prodej bývalé sirkárny městu, ale to by musela mít místní samospráva zájem. Spolek formuloval názor, že by město mělo projevit zájem o rozvojovou plochu na svém území, i když si uvědomuje, že to pro město znamená spoustu práce a starostí.

Pan Dozrál opakovaně komunikoval s městem o záměru výstavby OC a prezentoval projekt starostovi a radě města Sušice. Nicméně veškeré smlouvy se podepisovaly až

poté, co disponovaly schválenou územní studií. Podle spolku My ze Sušice tak starosta nedostatečně včas informoval zastupitelstvo a také své občany.

5.4 Zasedání zastupitelstva města Sušice

19.6. 2019 se konalo zasedání zastupitelstva Sušice. Zastupitel arch. Janda zastupující i spolek My ze Sušice podal návrh na schůzku s většinovým vlastníkem areálu Solo Sušice. Janda zastupitelům předložil podkladové materiály o prvním a druhém celostátním setkání (pod záštitou Czechinvest a Asociací developerů) na téma brownfieldy. Janda též přeložil informace, jakým způsobem v Česku města, investoři a vlastníci nakládají se samotnými brownfieldy. Janda podal návrh z důvodu, aby město vědělo, co s areálem vlastník zamýšlí a jak by se mohlo město participovat na jeho regeneraci. Byl by to signál pro vlastníka areálu, že to městu není lhostejné a pomohlo areál zařadit do katalogu brownfieldů Czechinvest. Zastupitelstvo návrh na setkání s vlastníkem areálu odsouhlasilo 13 hlasy z celkových 20 přítomných zastupitelů. 7 zastupitelů se tohoto bodu zdrželo z toho, 6 z ODS včetně starosty města Sušice.

6 Bývalá porodnice

Budova bývalé porodnice byla vystavěna 28.října 1927 jako odborná hospodářská škola. Vyučování zde probíhalo až do roku 1949, kdy byla budova využívána armádou, respektive pohraniční stráží. Vojenský útvar zde působil až do roku 1956, kdy budova přešla do vlastnictví Okresního ústavu národního zdraví v Sušici, který budovu adaptoval na ortopedické oddělení. V roce 1976 se ortopedické oddělení přesunulo a vznikla zde porodnice, která vydržela do 1. ledna 2000. Město Sušice objekt porodnice v roce 2008 prodalo firmě COMPROMIS, s.r.o. se záměrem, že zde firma vybuduje byty, ale od té doby budova jen chátrá (viz obrázek 15) (Památky města Sušice 2012).

Obrázek 15: Zdevastovaný objekt bývalé porodnice (2008)



Zdroj: Město Sušice

Obrázek 16: Zčásti opravená bývalá porodnice (16.5.2019)



Zdroj: Vlastní fotografie

6.1 Developerský projekt – výstavba bytů

Společnosti ARG Mond Classic spol. s.r.o. dnes realizuje přestavbu areálu bývalé porodnice v ulici Hrádecká, která spočívá v úpravě porodnice na byty. Současný stav budovy je vidět na obrázku č. 16.

6.1.1 Rozhovory

1) ARQ Mond Classic spol. s.r.o. (soukromý sektor)

Pan Karel Šmrha (ARQ Mond Classic spol. s.r.o.) objekt koupil, protože má k regionu a k Sušici pozitivní vztah. Ujal se komplexu, který byl opuštěný a zdevastovaný. „Z nepochopitelných důvodů nechápu, že to došlo tak daleko. Kdybychom to nekoupili, tak je objekt adept na demolici“ dodal Šmrha. Od té doby zde probíhají stavební práce. Dle pana Šmrhy byl objekt velmi kvalitně postaven, a i přes dlouhodobou devastaci je budova v poměrně dobrém stavu. Budova bude přestavěna na 30 bytů od standardních až po nadstandardní. Z toho tři pro důchodce, jeden pro zdravotně postiženého a další čtyři budou se sociálním aspektem. Šmrha chce dbát na estetickou stránku i stránku ochrany přírody, protože je to významná budova Sušice, která má bohatou historii. Například zde bude plně hospodařeno s dešťovou vodou.

Pan Šmrha spolupráci s městem nevidí a komunikační vazby s městem jsou zcela úřední. Pan Šmrha chtěl od města koupit park pod bývalou porodnicí, aby ho mohl obnovit jako veřejný parčík, ovšem zastupitelstvo záměr zamítlo. „Musím říct, že to vnímám jako nezáměr města. Nás to překvapilo, my jsme si mysleli, že nabízíme svoje peníze na to, aby to bylo hezký. Narazili jsme na podezřívavé přístupy, co s tím jako uděláme“. Šmrha dokonce nabízel městu prostory, které by mohlo využívat dle zvážení, ale město nabídku odmítlo. Pan Šmrha avizoval, že to město nezajímá a dodal: „Myslím, že by mohla být větší komunikace, která mohla být prospěšná z obou stran. Jsou tu ještě možnosti, kde by se spolupracovat dalo, dokonce by se i v zájmu města mělo. Já jsem nebyl ten, kdo by zastavil komunikaci“. Podle pana Šmrhy tento projekt lidé ocení, protože je v Sušici málo bytů a bude tu hezký příjezd do Sušice.

2) Starosta města Sušice (veřejný sektor)

Starosta pan Mottl odpovídal na otázky spojené s revitalizací bývalé porodnice, kterou vidí jako pěknou historickou budovu. Mottl uvítal záměry pana Šmrhy a podotkl, že pan

Šmrha nezklamal. Neshodu o koupi parku pod porodnicí Mottl komentoval „Není to tak, že bychom pozemek nechtěli prodat, ale ve chvíli, kdy tam udělá, co deklaroval, tak bychom se o tom dál bavit mohli“. S investorem Šmrhou je dle Mottla komunikace na dobré úrovni a až proběhne celková oprava budovy, tak s ním město nebude mít problém komunikovat. Na otázku participace na opravě budovy pan Mottl odpověděl, že není možné investorovi mluvit do jeho záměrů. „Není to majetek města a z pozice veřejné správy je problém cosi vnucovat“, dodal starosta Mottl.

3) My ze Sušice (neziskový sektor)

Za spolek My ze Sušice krátce reagoval pan Janda. „Za mou osobu a za spolek My ze Sušice můžu říct, že záměr investora se zdá být jasný a přínosný pro město“. Janda dále uvedl, že jedinou slabinou revitalizace bývalé porodnice jsou plastová okna.

4) Zastupitel města Sušice (veřejný sektor)

Nový radní Pavel Hais poskytl rozhovor na téma regenerace bývalé porodnice. Hais dává za vinu minulému vedení města, že nechalo město budovu ve zdevastovaném stavu. Při prodeji objektu si totiž město nedalo do smlouvy samotnou opravu budovy, a proto dále chátrala. Dle Haise mohlo město čerpat dotace a využít budovu jako zdravotní zařízení, nebo dům pro seniory, který by mohl být výdělečný. „Město se o objekt nechtělo starat a zvolilo nejjednodušší variantu, tedy prodat. Město má velké štěstí, že budovu koupil pan Šmrha. Podle mých informací zde totiž mohla být černá ubytovna“. Hais se již jako nový zastupitel s panem Šmrhou setkal a podle jeho slov je komunikace s investorem na velmi dobré úrovni. Dále uvádí, že nerozumí rozhodnutí bývalého zastupitelstva, které zamítlo prodej pozemku pod bývalou porodnicí. „Investor by garantoval, že by to vypadalo dobře. Bylo by to součástí smlouvy a městu by to vytrhlo i trn z paty“, uvedl Hais.

5) Bývalá zastupitelka města Sušice (veřejný sektor)

Podle bývalé zastupitelky paní Řezníčkové majitel žádal o odkup pozemku pod bývalou porodnicí v době, kdy nikdo nevěděl, co má majitel v úmyslu. „Majitel sice měl nějaké

představy, ale nikdo nevěřil, že to dodrží“. Řezníčková dále dodala, že byla obava, aby pozemek investor nekoupil a pak ho draze neprodal.

6.1.2 Souhrn

Investor pan Šmrha představuje bývalou porodnici na byty, které v současné době v Sušici chybí. Ačkoli se jedná o záměr, který by pozvedl estetickou tvář města, tak město na projektu neparticipuje, i když mělo tu možnost. Starosta města ovšem nechce mluvit do soukromých projektů. Dle radních Haise a Mottla je komunikace s investorem na dobré úrovni, což investor ze strany města zpochybňuje, protože se nepodílí na revitalizaci významné budovy v Sušici. Zajímavým faktem je, i když se jedná o prospěšný projekt, že vznikla neshoda o prodeji pozemku pod bývalou porodnicí, který by sloužil jako veřejný park. Je však otázkou, jestli mělo s pozemkem jiné záměry, nebo se jen nechtělo zbavovat obecního majetku. Nicméně se město s investorem do budoucna bude chtít bavit o prodeji pozemku.

I když se jedná o soukromý pozemek a v současné době se opravuje, tak ho město vlastnilo do roku 2008 a do té doby mělo město udělat opatření, která by zabránila chátrání budovy a vzniku brownfields (stejně jako píše Jackson 2005).

7 Shrnutí

V rámci empirické části diplomové práce bylo provedeno dotazníkové šetření, které vyplnilo 471 obyvatel Sušice. Další důležitou součástí byly polostrukturované rozhovory s 9 aktéry územního rozvoje v Sušici, respektive s představiteli soukromého, neziskového a veřejného sektoru.

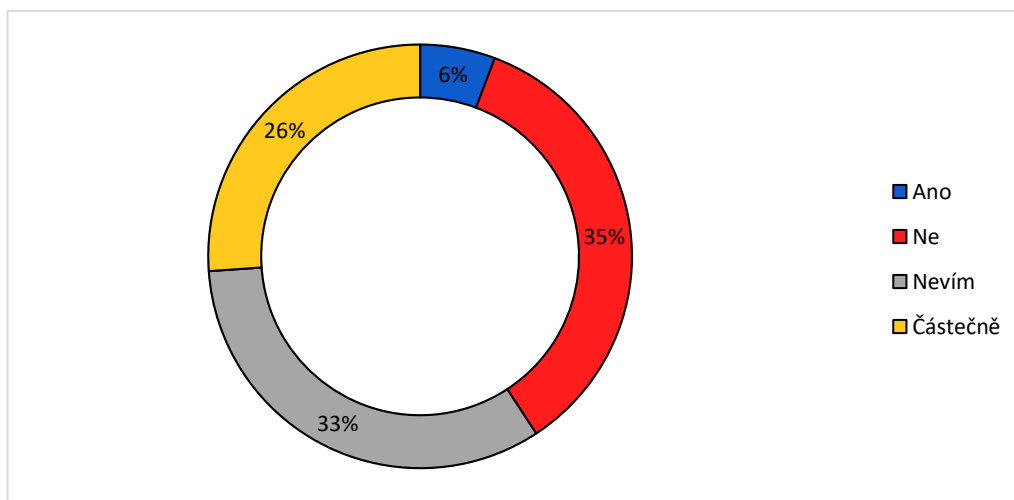
Zástupci soukromé sféry – vlastníci, developeři a investoři jsou jednou z nejdůležitější součástí revitalizací brownfields. Jako významný aktér územního rozvoje se snaží o zhodnocení jejich kapitálu (Nappi-Choulet 2006). Developeři (Accolade, Fuertes development) podobně jako Adair a kol. (2000) podtrhují atraktivní lokalitu Solo Sušice a revitalizace brownfields je v podstatě jediná cesta, jak se k výhodným pozemkům dostat.

Investoři Accolade a Fuertes development chtějí v Sušici postavit nové objekty a nadále je pronajímat, nebo prodat. Jejich záměr je čistě ekonomický a očekávají od revitalizace objektů vysoký výnos (stejně jako udává Nappi-Choulet 2006). Ovšem investor ARQ Mond Classic spol. s.r.o., který již představuje bývalou porodnici na bytové jednotky, neočekává vysoký výnos, ale jde mu především o to, aby budova vypadala hezky.

S městem komunikují developerské společnosti s různou intenzitou. Společnost Fuertes development je nakloněna ke komunikaci a sama ze své iniciativy kontaktuje zastupitelstvo i starostu. Ovšem naráží na regulativ, který město vytvořilo pod nátlakem občanů Sušice. V případě firmy Accolade je komunikace odlišná. Developer sice komunikuje se zástupci veřejné sféry, ale jen omezeně, jelikož musel být radním Haisem donucen, aby svůj záměr vysvětlil. Naopak investor ARQ Mond Classic spol. s.r.o. komunikuje s městem zcela otevřeně a městu nabízel i jistou spolupráci i prostory ve svém objektu. Zcela opačná je komunikace a spolupráce ze strany města. Z rozhovorů s investory ARQ Mond Classic a Fuertes development vyplynulo, že ze strany města vznikla komunikační bariéra, kterou samy nechápou. Partnerství a vzájemný respekt mezi veřejným a soukromým sektorem zde tedy bohužel neexistuje. Právě tyto dva aspekty vedou ke vzájemné spolupráci a k využití silných stránek soukromého a veřejného sektoru (Roehrich a kol. 2014). Developeři se snažili i kontaktovat neziskový sektor (spolek My ze Sušice) a spolupracovat s ním, ovšem předseda spolku My ze Sušice označil tuto informaci jako lživou (v případě Accolade a Fuertes development).

Developerské společnosti představovaly své záměry i veřejnosti, ale dle dotazníkového šetření bylo dostatečně informováno pouze 6 % dotázaných (viz graf č. 5).

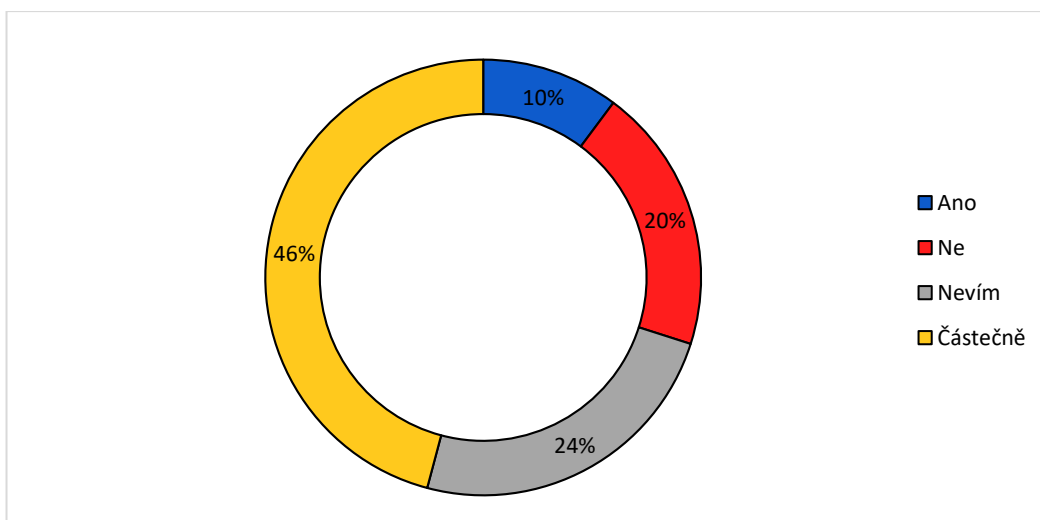
Graf č. 5: *Informovali investoři o svých projektech dostatečně?*



Zdroj: vlastní dotazníkové šetření

Veřejná sféra by dle slov starosty uvítala revitalizaci Solo Sušice v podobě OC a montážní haly, protože je lepší nějaké využití než žádné. ODS, která má v Sušici poslední tři volební období nejvíce mandátů v zastupitelstvu i v radě města, nesouhlasí se setkáním s většinovým majitelem areálu Solo Sušice. Ovšem ostatní zastupitelé s tímto bodem souhlasili a starosta města (ODS) je pověřen schůzku připravit. Město by tak mohlo získat znalosti o daném území, které jsou klíčové pro revitalizace brownfields (Johnson, Lundwall 2001). Dle rozhovorů město developerům neklade žádné specifické podmínky a ani se neparticipuje na projektech, protože jsou pozemky v soukromém vlastnictví. Avšak na základě protestů a aktivit občanů město vytvořilo regulativ v územním plánu, aby zde investor nemohl OC vystavět. Město tedy využilo rozvojový dokument, který „má jako jediný komplexní rozvojový nástroj regulatorní charakter“ (Perlín 2010, s. 14). Nově zvolení zastupitelé a Spolek My ze Sušice se zasloužil, aby se město odvolalo proti územnímu rozhodnutí o umístění montážní haly. Veřejná správa splnila jednu z její hlavních rolí – brát zřetel na trvale udržitelný rozvoj, preferovat hospodárné a obecně prospěšné programy, a to i kdyby měla investorovi omezit jeho komerční činnost (Stibůrková 2007). Město o projektech spojených s revitalizací Solo Sušice informuje pomocí Sušických novin. Ovšem podle dotazníkového šetření 20 % dotázaných město o záměrech investorů neinformuje a 46 % tvrdí, že jen částečně (viz graf č. 6).

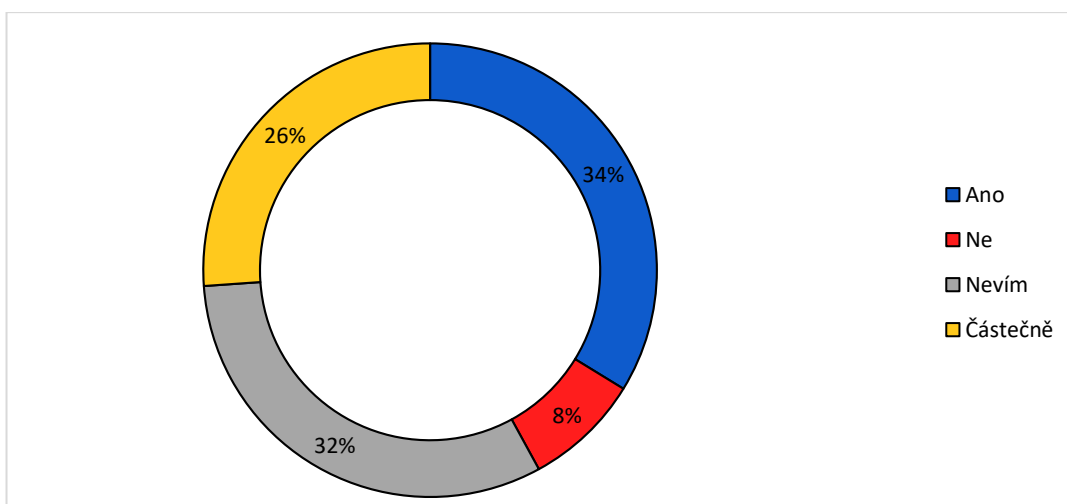
Graf č. 6: Informovalo město o projektech spojené s revitalizací Solo Sušice?



Zdroj: vlastní dotazníkové šetření

V Sušici se stal spolek My ze Sušice důležitou institucí, která hájí veřejný zájem obyvatel města Sušice. Spolek uvádí, že důvodem jeho vzniku je, aby řešil palčivé problémy města. V případě vybudování OC a výrobní haly se spolek snaží informovat občany o záměrech investorů. Spolek též nabízí městu i občanům strategické vize a alternativy k projektům OC a výrobní haly. Právě zapojení komunit do plánování nových projektů znamená pro město záruku společného řešení problémů, a tím může vyhovět potřebám a preferencím veřejnosti (Bevilacqua, Calabro a Maione 2013). Podle výsledku dotazníkového šetření pouze 8 % dotázaných odpovědělo, že o cílech svých petic spolek občany neinformoval (viz graf č. 7).

Graf č. 7: Informoval spolek My ze Sušice o cílech svých petic?



Zdroj: vlastní dotazníkové šetření

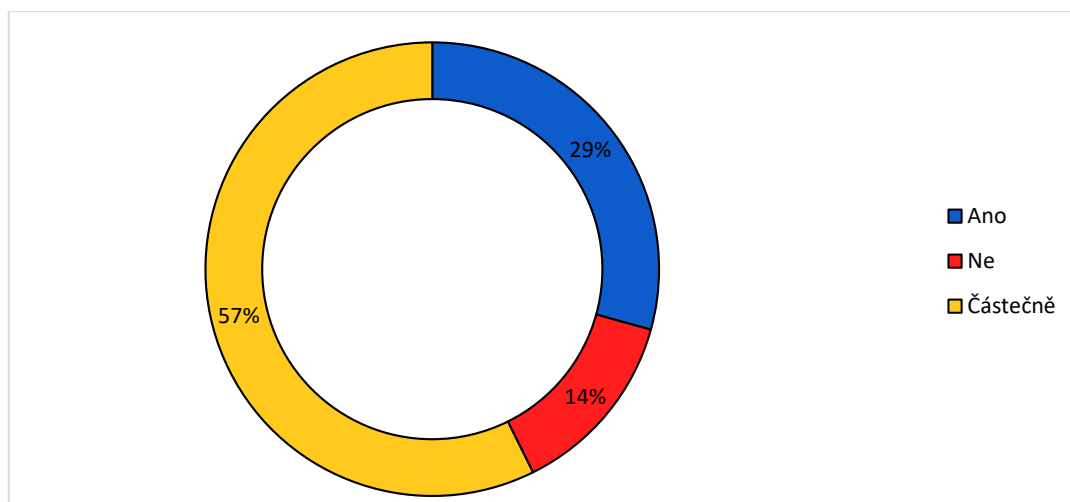
Dalším zajímavým výsledkem dotazníkového šetření je, že se občané Sušice zajímají o konverze brownfields v Sušici. 29 % dotázaných se o revitalizaci zajímá a 59 % alespoň částečně (viz graf č. 8). Jak píše Blažek a Uhlíř (2011), angažovanost místních obyvatel do problematiky brownfields je důležitá při samotných revitalizacích a poukazuje na vysoký lidský a sociální kapitál. Účast veřejnosti pak může ovlivnit celé revitalizace, může přispět svými názory na řešení problematiky brownfields (Petříková a kol. 2012). Ovšem kromě kvalitních lidských a sociálních zdrojů je podstatná spolupráce mezi aktéry, kteří v dané lokalitě působí (Bernard 2011).

Na základě rozhovorů město se spolkem nekomunikuje a nereaguje na argumenty, které mu spolek předkládá. Jak píše Sabatier (1986), kooperace lokálních aktérů rozvoje je důležitou složkou přístupu bottom-up, který je vhodný využívat na lokální úrovni. V tomto přístupu je tedy důležité najít shodu na plánovaných cílech a strategiích (Furmankiewicz 2012). Dle Jandy se však prolamují ledy, protože „jsme teď v zastupitelstvu a jsme aktivní“. Spolek se snažil komunikovat i s investory Fuertes development a Accolade, ovšem bez žádné odezvy.

Spolek v rámci řešení problémů, které se týkají rozvoje Sušice, podnikal různé akce:

- Vydává Občasné sušické stránky, kde informují občany o problémech výstavby OC, výrobní haly atd. a především navrhuje jejich možné řešení.
- Pořádal v sušickém kině debatu se zastupiteli, pozval developery, vlastníka a zajistil moderátora Přemysla Čecha.
- Nabízí městu alternativní varianty, co by mohlo být v bývalém areálu Solo Sušice.
- Komunikuje s vlastníkem areálu Solo Sušice a předkládá informace zastupitelstvu.
- Vytvořil petici proti výstavbě OC, kterou podepsalo 1918 lidí, z toho 1389 přímo ze Sušice.
- Aktivně se účastní zastupitelstev.

Graf č. 8: Zájem občanů o revitalizaci brownfields



Zdroj: vlastní dotazníkové šetření

8 Závěr

Z dosažených výsledků je možné konstatovat, že v Sušici k revitalizaci dochází jen u bývalé porodnice. Tento projekt je shledáván obecně prospěšným a žádné připomínky z hlediska veřejnosti nebo aktivních obyvatel města, kteří zastupují rozdílné zájmy a postoje, k němu nejsou. Naopak konverze Solo Sušice provází ideový spor, kdy každý z lokálních aktérů by na pozemku bývalého areálu Solo Sušice chtěl mít něco jiného. Jak píše Frantál a kol. (2015), projekt budoucího využití je jedním z nejdůležitějších faktorů úspěšné revitalizace brownfields. Právě projekty developerů (Fuertes development, Accolade) nejsou shledány veřejností ani veřejným sektorem za výhodné pro Sušici, a to především z důvodů: vysoké saturace obchodních ploch v Sušici, zachování kulturního dědictví a vysokých nároků na dopravu. Tento konflikt o budoucím využitím areálu je v rozporu s koncepty institucionálních teoretických směrů, které vesměs kladou důraz na interakci mezi institucemi. I Pierre (1990) píše, že v městském rozvoji je důležitý soulad mezi různými institucemi, respektive mezi soukromým a veřejným sektorem. K podobnému závěru došli i autoři Dixon, Otsuka a Hirokazu (2011), kdy silné partnerství mezi veřejným a soukromým sektorem vedou ke zdárné obnově brownfields. Autoři též vyzdvihují nutnost mít dlouhodobé vize a cíle. Město Sušice v tomto ohledu zaostává, jelikož zde strategický plán není zpracován. Z rozhovorů i z dlouhodobé nestability veřejné správy vyplývá absence dlouhodobě sdílené vize rozvoje města, a to i u lokality bývalé sirkárny.

Cílem diplomové práce bylo odpovědět na tři vytyčené výzkumné otázky.

1. Kdo jsou aktéři při regeneraci/revitalizaci budov a pozemků?

V rámci regenerace brownfields působí mnoho aktérů, kteří svými postoji, zdroji a kompetencemi výrazně ovlivňují samotné revitalizace. Jsou to aktéři na úrovni státní sféry, samosprávy, neziskových organizací, soukromého sektoru, místních komunit a dalších (McQuaid 2000).

V zájmovém území města Sušice jsou nejvýznamnějšími aktéry územního rozvoje město Sušice, soukromý sektor v podobě developerů a nezisková organizace My ze Sušice. Zatímco developeri chtějí revitalizovat pozemky a budovy pomocí svých projektů a prosazují svůj zájem v území, tak zástupci veřejného sektoru provádějí dílčí kroky (změna regulativů v územním plánu, odvolání proti územnímu rozhodnutí atd.), aby

záměry developerů nebyly realizovatelné. Město Sušice vytváří bariéry znemožňující revitalizace. Tyto kroky město realizuje na základě tlaku spolku My ze Sušice a dalších aktivních občanů. Ovšem investorovi ARQ Mond Classic, který přestavuje bývalou porodnici, město dává volnou ruku a záměru i přes lehké obavy dává zelenou. Investor totiž opravuje historickou budovu, kterou dříve vlastnilo město, a nedokázalo ji samo zrevitalizovat. Záměry ostatních investorů jsou čistě ekonomické s cílem vystavět velké budovy a následně je prodat, či pronajímat. Nicméně developer Fuertes development opětovně naráží na regulativy v územním plánu. Územní plán z roku 2014 totiž zamezuje výstavbu nových prodejních ploch nad 1000 m². Investor svým novým projektem bez Kauflandu znovu nesplňuje podmínku danou územním plánem, a proto žádá o změnu v územním plánu, aby svůj rozsáhlý komplex mohl implementovat.

Neziskový sektor jako poslední významný aktér se stal nedílnou součástí samotných revitalizací. Spolek My ze Sušice upozorňuje na celé řady problémů, které mohou nastat v případě výstavby obchodního centra či montážní haly a nesouhlasí s konceptem revitalizace, který zvolil developer. Na problémy poukazuje prostřednictvím svých novin a aktivního jednání na zastupitelstvu. Spolek se stal prostředníkem, který informuje občany města Sušice a přebírá tak do jisté míry úkol města. Spolek nabízí městu nejen svůj pohled na výstavbu OC a montážní halu, ale dodává řešení, jak by mohlo město samo areál Solo regenerovat.

Město Sušice má aktivní občany, kteří sestavili petici, založili občanské sdružení, vydávají zpravodaj, zapojují do revitalizací místní živnostníky, architekty a občany a vyjadřují se k procesům, ke kterým mohou. Díky těmto aktivitám se stal spolek a aktivní občané nejdůležitější složkou obnovy města. Aktivita místních občanů může být inspirací i pro další města a jejich obyvatele, kterým není lhostejný územní rozvoj v jejich městě.

2. Jakým způsobem probíhá spolupráce mezi jednotlivými aktéry při revitalizaci budov a pozemků?

Přístup ke komunikaci jednotlivých aktérů územního rozvoje je rozdílný, ovšem komunikace a spolupráce přináší zjevné přínosy pro klíčové aktéry, kteří se podílí na rozvoji a realizaci projektů (McQuaid 2000).

Veřejná sféra nastavuje pomocí svého územního plánu investorům mantinely, jakým způsobem mohou revitalizovat budovy a pozemky. Komunikace místní správy s investory nabývá stroze formální charakter, který se vyznačuje pouze komunikací

pomocí svých úřadů. Lokální veřejná správa je ovšem pod velkým tlakem občanských aktivit. Investor by měl zájem s městem komunikovat, ovšem město (starosta, místostarosta) ani developer není ochotný diskuzi zorganizovat. Tento rozpor se dostavuje především u developerů Fuertes development a Accolade. Město Sušice svým občanům předkládá informace o revitalizacích skrz Sušické noviny, ovšem nedostatečně a informace nejsou zřetelné. K interakci mezi veřejnou a neziskovou sférou nedochází, i když se spolek My ze Sušice snaží kontakt navazovat. Veřejná sféra obecně neprojevuje zájem spolupracovat, komunikovat a participovat se na revitalizacích brownfields v Sušici. Avšak po vstupu některých aktivních občanů do zastupitelstva se nezájem města začíná měnit.

Nejsilnější komunikační vazby jsou vidět u neziskové organizace a občanské veřejnosti. Společně se snaží tlačit na zástupce veřejné sféry, aby prosazovali zájmy veřejnosti. Spolek My ze Sušice se snaží navazovat kontakty se všemi aktéry územního rozvoje, ale bez zjevné odezvy, protože je brán jako „potíživista“.

3. Jaké záměry mají aktéři s nevyužitými pozemky, jaké změny chystají a jak bude území vypadat v budoucnu?

Konkrétní projekty investorů jsou na vymezeném území jasné, ale u investorů Fuertes development a Accolade není jisté, jestli budou realizovány.

Projekt firmy ARQ Mond Classic je již v plném proudu a bývalá porodnice se již opravuje a přestavuje na bytové jednotky. Po uskutečnění záměru bude město komunikovat s investorem ohledně prodeje pozemku pod bývalou porodnicí a firma tak může uskutečnit její záměr v podobě veřejného parčíku.

Dalším významným projektem je „Centrum bydlení, obchodu a služeb“ developera Fuertes development. Realizace projektu však závisí na změně územního plánu, o kterou investor zažádal. Záměr představuje dvě retailové jednotky s několika obchodními jednotky (Kik, Takko, Sportisimo atp.), dva bytové domy, zeleň, parkoviště a dvě památkově chráněné budovy. Developer v tomto území působí již osmým rokem a kvůli peticím a aktivitám spolku My ze Sušice zde dříve plánované obchodní centrum nemohl realizovat, a proto současný projekt představuje pomyslnou dohodu mezi hlavními aktéry z města, aktivní veřejností a podnikatelské sféry.

Projekt „Revitalizace průmyslového parku Sušice nad Otavou“ developera Accolade zahrnuje výstavbu velké výrobní haly, kde se budou vyrábět a kompletovat komponenty pro automobilový průmysl. Hala bude obsahovat 37 nakládacích doků a bude obehnána plotem a z části protihlukovou stěnou. Záměr též počítá s výstavbou 373 parkovacích míst. O umístění stavby však dnes není rozhodnuto, protože na základě odvolání města Sušice a dalších subjektů krajský úřad Plzeňského kraje zrušil územní rozhodnutí a vrací věc k novému projednání.

Budoucnost revitalizace Solo Sušice je tedy nejistá a je otázkou, jestli budou projekty realizovány. Nicméně na zastupitelstvu dne 19. 6. 2018 byla odsouhlasena schůzka s většinovým vlastníkem areálu Solo Sušice. V případě, kdy město koupí část areálu, může zahájit regeneraci na své náklady. Tím může dojít i k realizaci záměrů spolku My ze Sušice, který by chtěl zachovat některé budovy areálu a přestavět například na koncertní halu.

Závěrem lze konstatovat, že revitalizace brownfields v Sušici jsou velmi komplikované. Především kvůli slabé propojenosti institucí a nepatrné vzájemné důvěře mezi nimi. Tímto se nepotvrdila teorie učících se regionů. Naopak míra aktivity a angažovanosti místních lidí, uskupení a podnikatelů v problematice brownfields je na velmi vysoké úrovni (viz dotazník). Schopnost komunity se vyjadřovat k výstavbě OC a výrobní haly v Sušici tím posiluje sociální a lidský kapitál. Svými znalostmi se podílí na městském rozvoji a napomáhá městu vytvářet společné strategie a vize. Revitalizace brownfields v Sušici je tak příkladem přístupu bottom-up, a to i z důvodu, že město disponuje kvalitními zdroji (lidský a sociální kapitál).

Seznam použité literatury

- ADAIR, A., et al. (2000): The financing of urban regeneration. *Land Use Policy*, 17, 2, 147-156.
- ANDĚRA, M., ZAVŘEL, P. (2003): *Šumava: příroda, historie, život*. Praha, Baset, ISBN 80-7340-021-9.
- ARCDATA Praha (2003): ArcČR 500. <<https://www.arcdata.cz/produkty/geograficka-data/arccr-500>> (12.6.2019).
- ARNIKA (2009): Brownfields v centru Prahy: kritéria udržitelného rozvoje. <https://arnika.org/brownfields-2009/download/brownfields-v-centru-prahy> (cit. 3.3.2019).
- BALEJ, M., RAŠKA, P. (2012): Vybrané geografické přístupy v regionálním rozvoji a územním plánování. Ing. Tomáš Mikulénka, Ústí nad Labem, 46.
- BARTSCH, C. (2003). *Community Involvement in Brownfield Redevelopment*. Washington, DC: Northeast-Midwest Institute.
- BECKLEY a kol. (2008): Multiple Capacities, Multiple Outcomes: Delving Deeper into the Meaning of Community Capacity, *Journal of Rural and Community Development* University of New Brunswick, 3, 3, 56-75.
- BERNARD, J. (2011): Endogenní rozvojové potenciály malých obcí a místní samospráva. Sociologický ústav, 138 s.
- BEVILACQUA, C., CALABRO J., MAIONE, C. (2013): The Role of Community in Urban Regeneration: Mixed Use Areas Approach in USA. *Planning times, Real Corp* 2013, 1361-1365.
- BINEK, J. a kol. (2009): *Synergie ve venkovském prostoru*. GaREP Publishing, Brno, 96 s.
- BLAŽEK, J., UHLÍŘ, D. (2002): *Teorie regionálního rozvoje. Nástin, kritika, klasifikace*. Karolinum, Praha, 211 s.
- BLAŽEK, J., UHLÍŘ, D. (2011): *Teorie regionálního rozvoje: nástin, kritika, implikace*. Vydání druhé, přepracované a rozšířené. Karolinum, Praha, 342 s.

- BOVAIRD, T. (2004): Public–private partnerships: from contested concepts to prevalent practice. *International review of administrative sciences*, 70, 2, 199-215.
- BREINEK, P., KOUBA, L. (2007): Vybrané aspekty ekonomické výkonnosti z pohledu nové institucionální ekonomie: případ transformujících se ekonomik. https://is.mendelu.cz/dok_server/slozka.pl?id=39500;download=40979 (cit. 4. 3. 2019).
- BRUZL, R. (2017): Opět to SOLO. Sušické občasně stránky, 4. vydání.
- COSSONS, N. (2008): Průmysl včerejška, odkaz zítřku? In: Fragner: Průmyslové dědictví /industrial heritage. Sborník příspěvků k mezinárodnímu bienále industriální stopy, ČVUT, Praha, 14-30.
- CZECHINVEST (2018): *Brownfieldy*. <http://www.czechinvest.org/brownfieldy> (cit. 2.11.2018).
- ČERNÍK, J. (2010): Brownfields na jilemnicku. Bakalářská práce. Katedra regionálního rozvoje a správy, Masarykova univerzita, Brno.
- ČSÚ (2014): Za dvacet let vzrostla zaměstnanost v sektoru služeb o půl miliónu osob. <https://www.czso.cz/documents/10180/.../9a27ba9a-4498-44db-81ac-2faab7527b92> (cit. 9.3.2019).
- DIXON, T., DOAK, J. (2005): Actors and drivers: Who and What Makes the Brownfield Regeneration Process Go Round? in a Paper presented to the SUBR: IM Conference 1th March 2005.
- DIXON, T., OTSUKA, N., HIROKAZU, A. (2011): Critical success factors in urban brownfield regeneration: an analysis of 'hardcore' sites in Manchester and Osaka during the economic recession (2009-10). *Environment and Planning A*, 43, 961-980.
- DOLEŽALOVÁ, L., VEJVODA, O. (2008): Brownfields – pohled do strategií vlastníků lokalit. *Urbanismus a územní rozvoj*, 11, 6, 12-18.
- DOLEŽALOVÁ L. (2015): Regenerace brownfields, vývoj politik a příklady revitalizace, Ireas, Praha, 110 s.
- FALLETH, E., I., HANSEN, G., S., (2011): Participation in planning; a study of urban development in Norway. *European Journal of Spatial Development*, Refereed article, 42, 1-19.

FEREŠ, J. (2019): Využívání brownfields – příležitost pro nové projekty, CENIA, česká informační agentura životního prostředí. [http://www.cenia.cz/web/www/cenia-akt-tema.nsf/\\$pid/MZPMSFSGYVW8](http://www.cenia.cz/web/www/cenia-akt-tema.nsf/$pid/MZPMSFSGYVW8) (cit. 12.2.2019).

FRANTÁL, B., et al. (2013): Location matters! Exploring brownfields regeneration in a spatial context (a case study of the South Moravian Region, Czech Republic). *Moravian Geographical Reports*, 21, 2, 5-19.

FRANTÁL, B., et al. (2015): Assessing success factors of brownfields regeneration: International and inter-stakeholder perspective. *Transylvanian Review of administrative sciences*, 44, 91-107.

FRANZ, M., PAHLEN, G., NATHANAIL, P.; OKUNIEK, N., KOJ, A. (2006): Sustainable development and brownfield regeneration – What defines the quality of derelict land recycling? *Environmental Sciences*, 3, 2, 135–151.

FURMANKIEWICZ, M. (2012): Leader+ Territorial Governance In Poland: Successes and Failures as a Rational Choice Effect. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 103, 3, 261–275.

HARPER, R. (2001): Social capital: a review of the literature. Social Analysis and Reporting Division, Office for National Statistics, London.

HARPHAM, T., BOATENG, K. A. (1997): A Urban governance in relation to the operation of urban services in developing countries. *Habitat International*, 21, 1, 65-77.

HAVLÍČEK BOROVSÝ, K. (2006): *Král Lávrá*. Sursum, Tišňov, n ISBN 80-7323-131-x.

ILÍK, J. (2004): Představují brownfields viditelné ohrožení nebo skrytý potenciál? Diplomová práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha.

JACKSON, J. B. (2005): Brownfields snadno a lehce: příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí, IURS, Praha, 78 s.

JAKUBEC, T. (2012): Mapování, inventarizace a kategorizace brownfieldů s ohledem na územní plán. Bakalářská práce. Katedra krajinného managementu Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích, České Budějovice.

- JANČÁK, V., CHROMÝ, P., MARADA, M., HAVLÍČEK, T., VONDRÁČKOVÁ, P. (2010): Social capital as a factor in the development of peripheral areas: an analysis of selected components of social capital in Czechia's typologically different peripheries. *Geografie*, 115, 2, 207–222.
- JANDA, K. (2016): Sirkárna po sametu, chronologie kauzy. Sušické občasně stránky, 1. vydání.
- JOHNSON, B., LUNDEVALL, B. (2001): Why all this fuss about codified and tacit knowledge?. *Industrial and corporate change*, 11, 2, 245 – 262.
- KUBEŠ, J., PERLÍN, R. (1998): Územní plánování pro geografu. Karolinum, Praha, 89 s.
- KULHÁNEK, L. (2007): Rozvoj regionu v teorii učících se regionů. In 2nd Central European Conference in Regional Science – CERS 2007. Technical University of Košice, 481-488.
- LAM, A. (2000): Tacit knowledge, organizational learning and societal institutions: An integrated framework. *Organization Studies*, 21, 3, 487–513.
- LANGE, D., MCNEIL, S. (2004): Clean it and they will come? Defining successful brownfield development. *Journal of urban planning and development*, 130, 2, 101-108.
- LHOTÁK, J., PACHNER, J., RAZÍM, V. (2012): *Památky města Sušice*. Město Sušice, Sušice, ISBN 978-80-260-2851-2.
- MAPY.CZ (2019): základní mapa <https://mapy.cz/zakladni?x=13.5235959&y=49.2379178&z=15&source=muni&id=1342> (cit. 19.5.2019).
- MCQUAID, R. W. (2000): The theory of partnership: why have partnerships? *Routledge Advances in Management and Business Studies*, 19, 9-35.
- MĚSTO SUŠICE (2019): Sušice a okolí. <http://www.mestosusice.cz/susice/historie.asp> (cit. 28.4.2019).
- MĚSTSKÝ ÚŘAD SUŠICE (2018): Revitalizace průmyslového parku Sušice nad Otavou. Sušické noviny. http://www.susickenoviny.cz/dokumenty/sn2018/sn2018_17.pdf (cit. 27.5.2019).

- MEYER, K. E., ESTRIN, S. (2011): Brownfield acquisitions: a reconceptualization and extension. *Management International Review*, 51, 4, 483-509.
- MEYER, K.E., ESTRIN, S. (2001): Brownfield entry in emerging markets, *Journal of International Business Studies*, 32, 3, 257-267.
- MŽP (2007): Regenerace brownfields. *Planeta*, 15, 3, 1 – 20. <[http://www.mzp.cz/osv/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/\\$file/planeta3_final.pdf](http://www.mzp.cz/osv/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/$file/planeta3_final.pdf)> (cit. 5.4.2019).
- NAPPI-CHOULET, I. (2006): The role and behaviour of commercial property investors and developers in French urban regeneration: The experience of the Paris region. *Urban Studies*, 43, 9, 1511-1535.
- NELSON, R. R. (1998): The agenda for growth theory: a different point of view. *Cambridge Journal of Economics*, 22, 497–520.
- NORTH, D. C. (1991): Institutions. *The Journal of Economic Perspectives*, 5, 1, 97-112.
- OECD (1996): *Measuring What People Know: Human Capital Accounting for the Knowledge Economy*. Paris, 116 s.
- OECD (1998): *Human Capital Investment: An International Comparison*. Paris, p. 116.
- OECD (2001): *The Well-being of Nations. The Role of Human and Social Capital*. Centre of Educational Research and Innovation, Paris, 121 s.
- OLIVER, L. a kol. (2005): *The Scale and Nature of European Brownfields*, Land Quality Management Press, Nottingham, 281 s.
- OSBORNE, S., P. (2000) *Public–Private Partnerships: Theory and Practice in International Perspective*. London, Routledge.
- OSMAN, R. et al. (2015): Factors affecting brownfield regeneration in post-socialist space: The case of the Czech Republic. *Land Use Policy*, 48, 309-316.
- PERLÍN, R. (2010): *Nástroje rozvoje venkovských obcí*. Dizertační práce, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha.
- PETŘÍKOVÁ, D. a kol. (2012): *Brownfields - handbook Browntrans*. Ostrava: VŠB-Technical University of Ostrava, Faculty of Civil engineering.

- PIERRE, J., (1999): Models of Urban Governance : The Institutional Dimension of Urban Politics. *Urban Affairs Review.*, 34, 3, 372-396.
- PUTNAM, R. D. (1993): Making Democracy Work: Civic Tradition in Modern Italy. Princeton University Press, Princeton, New Jersey, 258 s.
- RAKUŠANOVÁ, P. (2003): „Třetí sektor a občanská participace v České republice“. *Naše společnost* 1, 3-4, 31 – 34.
- RATHOVÁ, A. (2017): Role aktérů územního rozvoje při regeneraci brownfields na území dolních Holešovic a dolní Libně. Diplomová práce. Diplomová práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha.
- RAY, CH. (2000): EU Leader Programme case studies, *Journal of the European Society for Rural Sociology. Sociologia Ruralis*, 40, 2, 163-171.
- RIS (2019): Brownfields. <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/brownfields> (cit. 5.4.2019).
- ROEHRICH, J. K., LEWIS, M. A., & GEORGE, G. (2014). Are public-private partnerships a healthy option? A systematic literature review. *Social Science and Medicine*, 113, 110-119.
- RYDVALOVÁ, P., ŽIŽKA, M. (2006): Ekonomické souvislosti revitalizace brownfields. 1. vyd. Praha, nakladatelství Oeconomica, 54, 5, 632–645.
- ŘEHOŘ, P. (2010): Strategický plán rozvoje obcí. *Auspicia*, 7, 1, 34–37.
- SABATIER, P., A. (1986): Top-down and bottom-up approaches to implementation research: a critical analysis and suggested synthesis. *Journal of public policy*, 6, 21-48.
- SCHULTZ, T. W. (1987): Education and Population Quality. In: Psacharopoulos, G. (ed.): *Economics of Education. Research and Studies*. Oxford, Pergamon Press.
- STIBŮRKOVÁ, L. (2007): Regenerace brownfields a její aktéři. Diplomová práce. Katedra sociologie, Filosofická fakulta UK, Praha.
- SÝKORA, L., MATOUŠEK, R. (2009): Sociální kapitál a teritorialita sociálních sítí. In: Poštolka, V., Lipsky, Z., Popkova, K., Šmida, J. (eds.): *Geodny – Geodays 2008 – Sborník příspěvků z výroční konference ČGS, TU Liberec, Liberec*, 50–56.
- SÝKOROVÁ, I. (2009): Pražské brownfields: příležitost či hrozba pro rozvoj metropole. Disertační práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha.

STAVBAWEB (2019): Místo bývalé sirkárny v Sušici vznikne velké obchodní centrum. <https://www.stavbaweb.cz/misto-byvale-sirkarny-v-susici-vznikne-velke-obchodni-centrum-8509/clanek.html> (cit 3.4.2019).

ŠŤASTNÝ, M. (2013): Faktory ovlivňující úspěšnost regenerace brownfields na území města Brna. Bakalářská práce. Fakulta regionálního rozvoje a mezinárodních studií, Mendelova univerzita v Brně, Brno.

ÚSTAV PRO EKOPOLITIKU (2003): Revitalizace „brownfields“ v ČR. http://www.ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika_brownfields.pdf (cit. 5.3.2019).

ÚSTAV PRO EKOPOLITIKU (2019): Slovníček pojmů. <http://www.ekopolitika.cz/cs/ustecko-zivy-region/slovnicek-pojmu.html> (cit. 3.2.2019).

VAN DEPOELE, L., ERTUGAL, E. (2006): Local development strategies in the EU. The case of LEADER in rural development. National seminar of functioning of local self-government institutions in Punjab and EU countries (16-17 August 2006), Chandigarh (India), 21 s.

VESELÝ, A. (2006): Teorie mnohačetných forem kapitálů. Veřejná politika a prognostika. Pražské sociálně vědní studie, 24 s.

WHITNEY, H. (2003): Cities and superfund: Encouraging brownfield redevelopment. Ecology LQ, 30, 59, 59-112.

WORLD BANK (2002): Building Institutions for Markets. World Development Report 2002, Oxford University Press, New York, ISBN 0-19-521606-7.

YOUNT, K. (2003): What are brownfields? Finding a Conceptual Definition. Environmental Practice, 5, 1, 25-33.

Dokumenty

Územní plán města Sušice 2014.

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

Přílohy

Příloha č. 1: *Struktura rozhovorů*

Veřejné sféra:

- plánovací dokumentace (vlastní strategický plán apod.)
- jakým způsobem je přístupováno k rozvoji vymezeného území
- největší problémy vymezeného území a řešení problémů
- komunikace s developery, investory a specifické požadavky
- komunikace s veřejností, participační akce, spolupráce
- komunikace s ostatními subjekty veřejné sféry
- stanovisko ke konkrétní problematice

Soukromá sféra:

- developerský projekt
- výběr lokality, problémy projektu
- způsoby rozvoje daného území (a okolí)
- komunikace s veřejnou sférou
- komunikace s veřejností, neziskovými organizacemi
- komunikace s ostatními aktéry
- podpora ze strany města

Nezisková sféra:

- činnost, záměry, cíle
- pořádané události, akce (zapojování veřejnosti)
- komunikace s veřejnou sférou
- komunikace s ostatními (neziskové organizace, soukromý sektor)

Příloha č. 2: OC bez souvislostí (návrh developera) a se souvislostmi



Zdroj: stavbaweb



Zdroj: My ze Sušice

Příloha č. 3: Porovnání vybavenosti měst prodejními maloobchodními řetězci (města 10 - 15 tisíc obyvatel)

obec	počet obyvatel	součet	hypermarket	supermarket	diskont
Český Krumlov	13348	9	2	5	2
Sušice	11338	7	1	4	2
Hlinsko	10017	6		2	4
Humpolec	10910	6		2	4
Vysoké Mýto	12470	6	1	2	3
Tachov	12676	6	1	2	3
Zábřeh	13977	6	1	2	3
Rokycany	14001	6	1	2	3
Domažlice	11031	5	1	2	2
Rychnov nad Kněžnou	11325	5	1	1	3
Jeseník	11841	5	1	2	2
Holešov	11854	5	1	2	2
Vlašim	11867	5	1	2	2
Jaroměř	12618	5	1	1	3
Roudnice nad Labem	13057	5		2	3
Mariánské Lázně	13554	5	2		3
Šternberk	13605	5	1	2	2
Říčany	13856	5	1	2	2
Litovel	9921	4		3	1
Boskovice	11417	4	2	1	1
Veselí nad Moravou	11561	4	1	1	2
Čelákovice	11615	4	1	2	1
Nový Bor	12061	4	1	1	2
Vrchlabí	12665	4		1	3
Aš	13054	4	1	1	2
Turnov	14400	4		2	2
Ústí nad Orlicí	14582	4	1	1	2
Nymburk	14793	4	2		2
Klášteřec nad Ohří	15094	4	1	1	2
Slaný	15353	4	1	1	2
Lanškroun	10117	3		1	2
Čáslav	10157	3		1	2
Litomyšl	10185	3		2	1
Nové Město na Moravě	10247	3		1	2
Moravská Třebová	10612	3		1	2
Kuřim	10833	3		1	2
Rumburk	11171	3		1	2
Prachatice	11332	3		1	2
Kyjov	11548	3	1		2
Velké Meziříčí	11750	3		1	2
Uničov	11810	3	1	1	1
Poděbrady	13894	3	1	1	1

Zdroj: My ze Sušice

Příloha č. 4: *Chronologie událostí Sola Sušice*

1839	Vojtěch Scheinost zahájil ruční výrobu zápalek v Sušici
1840	Vstup obchodníka Bernarda Fürtha do společenství s Vojtěchem Scheinostem
1844	Založena Fürthova sirkárna za Dolním předměstím v Sušici - zahájení výroby zápalek v dnešních objektech ředitelství společnosti
1847	Rozšíření výrobních prostor o křídlo tzv. Staré Budovy
1849	Přístavba Staré Budovy
1849	Úmrtí B. Fürtha a převzetí továrny Anežkou Fürthovou
1865	Odchod V. Scheinosta z Fürthovy továrny a založení Horní sirkárny v Sušici
1876	Instalace prvního parního stroje
1895	Zaregistrování první ochranné známky KLÍČ
1903	Vznik rakousko - uherské akciové společnosti SOLO se sídlem ve Vídni
1910	Ukončení výroby hlavičkové hmoty z nebezpečného bílého fosforu
1921	Založení spojených československých sirkáren a lučebních továren se sídlem v Praze
1932	Ukončení výroby v Horní sirkárně založené V. Scheinostem
1935	Koncentrace výroby zápalek v ČSR do Solo Sušice a Helios Lipník nad Bečvou, Bánské Bystrice a Činaděva v Zakarpatské části republiky
1938	Vstup akciové společnosti do trustu Spolek pro chemickou a hutní výrobu
1945	Obnovení výroby v Sušici v plném rozsahu
1946	Zřízení samostatného státního podniku Solo Sušice
1958	Připojení závodu sirkárna v Lipníku nad Bečvou k Solo Sušice
1969	Začátek nové modernizace výroby s přechodem na automatizaci
1970	Uvedení do provozu automatické linky Hering
1980	Postupná přestavba starých strojů na výrobu dřevěných krabiček - začátek éry papírových krabiček
1982	Uvedení do provozu automatické linky Arencó
1984	Ukončení výroby dřevěných krabiček na zápalky
1988	Prodej sirkárny v Lipníku Moragru Slušovice
1990	Ustavení Solo Sušice, a.s.

1997	Ustavení dceřiné akciové společnosti Solo Sirkárna, a.s. se sídlem v Sušici
2001	Uvedení do provozu dalších automatických linek ARENCO
2002	Uvedení do provozu linky SEITA na výrobu domácnostních zápalek
2008	Ukončení výroby zápalek v Sušici
2009	Transformování společnosti z výrobně-obchodní na obchodní

Zdroj: Město Sušice

Příloha č. 5: *Detailní chronologie „kauzy“ OC*

- V roce 1996 došlo po privatizaci ke vzniku samostatné akciové společnosti „SOLO SÍRKÁRNA“ a od té doby v neztenčené míře pokračovalo zmodernizování výroby.
- 1.května 1997 zápisem do obchodního rejstříku vzniká SOLO SÍRKÁRNA, a.s.
- V roce 2006 zaznamenala a.s. rekordní produkci a prodej.
- Rok 2008 zaznamenala výroba další velký objem výroby (asi pro zvýšení prodejní ceny), prodej výroby včetně technologie do Indie.
- 31.prosince 2008 oficiální ukončení výroby zápalek v Sušici, v únoru roku 2009 (původní termín stanoven na prosinec 2008) byla fakticky ukončena hlavní výroba standardních i domácnostních zápalek v Sušici a v následujícím měsíci byla zahájena demontáž strojů pro indického kupujícího probíhající v průběhu měsíců červen až srpen 2009.
- 2.května resp. 10.května 2011 SOLO přidalo do názvu mezinárodní výraz „Matches and Flames“.
- 20.února 2012 projednala Rada města Sušice investiční záměr firmy Fuertes Development na vybudování nového obchodního centra (dále jen OC) na území SOLO, návrh vzala pouze na vědomí a dále se touto otázkou nezaobírala.
- 4.října 2012 vyšel na www stránkách iDnes článek „V Sušici má být šestý supermarket. Hrozí však, že zničí drobné krámky“, a tím se občané města vlastně poprvé dozvěděli o záměru výstavby nového OC. Starosta údajně „tajil“ daný projekt téměř půl roku před zastupiteli.
- 30.listopadu 2012 otiskly Sušické noviny otevřený dopis majitelů Sola členům zastupitelstva města, kde se například uvádí:
 - OC jsme připravovali s velmi detailní znalostí životních podmínek občanů města.

- Projekt připravujeme bez požadavků na participaci finančních zdrojů města Sušice, přestože by to byl jistě požadavek oprávněný.
- Objekty SOLO jsou dnes útočištěm bezdomovců a narkomanů.
- Neočekávali jsme, že takto jednoznačně prospěšný projekt rozpoutá neobjektivní diskusi moderovanou úzkou skupinou vybraných sušických občanů sledující své osobní zájmy. Pozn.: stanovisko My ze Sušice o.s. k tomuto otevřenému dopisu bylo otištěno v prosincových Sušických novinách.
- 7.prosince 2012 vyvěsilo na svých živnostech odhadem 80 místních podnikatelů výzvu zastupitelům města proti výstavbě nového OC a k hledání jiných alternativ využití areálu.
- 11.prosince 2012 vychází v Klatovském deníku článek „Nechtějí podnikatele ohrozit, jen doplnit služby“, kde investor Fuertes Development, s.r.o. (dále jen FD) například uvádí:
 - Proti výstavbě protestují ti, kteří si nejsou jisti kvalitou své nabídky
 - V OC budou obchody s drogerií, hračky, školní potřeby, obuv, sportovní zboží, móda a pošta, pro drtivou většinu podnikatelů v centru nebude OC žádnou konkurencí...
 - Do restaurace, ke kadeřníkovi nebo třeba do cukrárny budou Sušičtí i nadále chodit na náměstí. OC významně přispěje k řešení nezaměstnanosti v regionu a zvýší inkaso daní pro Sušici.
- 17.1.2013 zaregistrování občanského sdružení My ze Sušice, o.s. (dále jen OS) (pozn.: nově „spolek“).
- 28.ledna 2013 zaslalo OS na Městský úřad Sušice žádost o informování o zahájených řízeních podle Zákona o ochraně přírody a krajiny. Důvodem bylo využití práva občanského sdružení zúčastnit se jednání týkající se rozvoje města a dalších oblastí.
- 29.ledna 2013 obdrželo OS výsledek studie renomované agentury Incoma Gfk, která konstatuje, že již dnes je Sušice mezi městy o velikosti 10-12 tisíc obyvatel na prvním místě v ČR.
- při porovnání vybavenosti potravinářskými řetězci a samoobsluhami (v kategorii 10 – 15 tisíc obyvatel je již dnes Sušice druhá v celé ČR), a v případě výstavby

Kauflandu se Sušice svojí vybaveností zařadí na první místa mezi města s 20 tisíci obyvateli!!!

- 5.března 2013 zaslali majitelé SOLO zastupitelům města poměrně „nehorázný“ dopis ve kterém se například uvádí:
 - Zastupitelstvo podlelo tlaku několika málo místních podnikatelů (reakce na vyhlášený regulativ v novém územním plánu).
 - Město nemůže svévolně v zájmu úzké skupinky podnikatelů mařit investiční záměr (pokud by toto platilo, může si ve městě dělat každý co chce).
 - Město vzbudilo očekávání investorů, že projektům obchodních center nebude bránit (kolik se jich v Sušici ještě bude stavět?) a pokud opět usiluje o regulaci upřednostněním zájmu místních obchodníků, činí město nespolehlivým a nespolehlivým partnerem.
 - Zrušenou horní hranici prodejních ploch (v roce 2008 kvůli výstavbě TESCO) by nemělo město měnit v závislosti na hysterické reakci několika málo občanů na jeden projekt.
 - Regulace není v zájmu občanů opětovné zavedení regulace zatíží občany a rozpočet města částkou převyšující desítky milionů korun (pozn.: tento nepravdivý argument je ukázkou zastrašování a vyhrožování ze strany majitele SOLO).
- 11.března 2013 zaslalo OS radě města právní výklad možnosti zastavení výstavby OC do doby schválení nového územního plánu.
- 28.března 2013 byl podán ze strany Muzea Šumavy návrh Ministerstvu kultury ČR na vyhlášení sirkárny a přilehlého domečku kulturní památkou.
- 8. až 13.dubna 2013 proběhla v Sušici petice občanů proti výstavbě nového OC na místě bývalé sirkárny (detailněji viz článek „JAK DOPADLA PODPISOVKA 2013 ?). I když organizátoři nechtěli přeceňovat tento výsledek, domnívají se nadále, že je nepřehlédnutelný a pokládají jej za otevřený vzkaz městské radě a zastupitelstvu. Dále je vše na samosprávě, která může tuto investici zastavit a regulovat vývoj na tomto rozsáhlém území ve městě. pozn.: samospráva nijak nereaguje.
- 22.dubna 2013 vypracovalo OS na základě právního rozboru rekapitulaci „Jak zastavit výstavbu OC a jaké jsou hrozby sankcí“ a předalo orgánům města.

- 22.dubna 2013 vydala firma FD prostřednictvím pražské agentury 4JAN tiskovou zprávu „Sdružení My ze Sušice je ve vleku ziskových zájmů obchodníků“, touto zprávou se pokusila při použití celé řady lží nejenom zpochybnit petici organizovanou OS, ale i zdiskreditovat členy OS i samotné OS.
- 24.dubna 2013 se zastupitelé města na svém jednání vyjadřovali k novému OC, většina z nich toto OC nechce, anebo se ho obává, ale pouze někteří z nich souhlasí se stavební uzávěrou do doby schválení nového územního plánu. zastupitelstvo však nedalo podnět městské radě, aby byla stavební uzávěra chystána k vyhlášení.
- 2.května 2013 MÚ Sušice, „odbor kultury“ nesouhlasí se „z památkou“ (neodborné vyjádření)
- 3.května 2013 přinesly Sušické noviny obsáhlé články o situaci kolem podniku SOLO, zvláště články „Mají být objekty sirkárny SOLO kulturní památkou?“ a „Bude v Sušici Kaufland – ANO nebo NE“ jsou v souladu s názorem OS.
- 16.května 2013 Krajský úřad Plzeňského kraje souhlasí se „z památkou“.
- Duben až červen 2013 – krajský úřad vede zjišťovací řízení EIA – nesouhlasy převažovaly (o.s., občané)
- 12.června 2013 se vlastník vyjadřuje k podkladům rozhodnutí o „z památkou“, nesouhlasí
- 25. září 2013 se schází Komise Ministerstva kultury ČR a jedná o návrhu Muzea Šumavy
- 21.března 2014 se schází Komise Ministerstva kultury ČR, nepotvrzuje rozšíření ochrany dle doplněného návrhu dr. Fragnera (Výzkumné centrum průmyslového dědictví ČR při FA ČVUT), ale stále potvrzuje původní návrh Muzea Šumavy
- 16.dubna 2014 se vlastník vyjadřuje k řízení, nesouhlasí se „z památkou“.
- 30.dubna 2014 MÚ Sušice, „odbor kultury“ potvrzuje nesouhlas se „z památkou“ (opět neodborně).
- 9.května 2014 Krajský úřad Plzeňského kraje potvrzuje zájem „z památkou“.
- Červenec 2014 prof. arch. Šlapeta a jeho posudek (vystupuje proti „z památkou“, ale „lokalitu průmyslového komplexu“, tedy soubor staveb považuje za mimořádnou hodnotu, a proto vyžaduje budoucí citlivý přístup.)
- 17.září 2014 vydává Město Sušice nový územní plán s regulativem omezující výstavbu velkoobchodů nad 1.000 m².

- 13.února 2015 rozhodl ministr kultury ČR zrušit návrh na „zpamátnění“ a poslal záležitost k novému projednání.
- 17.února 2015 žalují vlastníci Sola a spol město Sušice kvůli omezujícímu regulativu územního plánu, Krajský soud ruší svým rozsudkem tento regulativ dnem 31.prosince 2015. dosud probíhá kasační stížnost města u nejvyššího soudu.
- Červen 2015 opět vlastník znepréhledňuje vytvořením nové a.s. strukturu vlastnictví „novým“ vlastníkem je N166, a.s.
- 30.prosince 2015 rozhodl ministr kultury ČR, že bude zpamátněn pouze tzv. Domeček se zahradou, Administrativní budova a komín, přičemž proti ochraně zahrady a komínu podává vlastník nesouhlasný rozklad. Řízení stále běží.
- 5.února 2016 zasílá spolek My ze Sušice ministru kultury ČR otevřený dopis s výzvou, aby nenechal padnout sirkárnu jako kulturní dědictví města Sušice.
- 30.března 2016 odpovídá ministr kultury ČR spolku My ze Sušice, že další ochrana bývalé sirkárny není z důvodu úrovně poničení budov potřebná, protože by náročná obnova mohly znamenat vytvoření repliky, která by nebyla nositelkou památkové hodnoty.
- 15. dubna 2016 proběhlo v sušickém kině diskusní fórum s názvem Kauza Solo, které pořádalo spolek My ze Sušice za laskavé moderace Přemysla Čecha, přítomno 13 z 21 zastupitelů a cca 100 dalších osob, zastupitelé jsou seznámeni s argumenty proti výstavbě dalšího obchodního centra, s důvody ochrany kulturního dědictví a jeho možného budoucího využití, starosta mnohé z vizí spolku zpochybňuje,
- 18. dubna 2016 oslovuje spolek My ze Sušice majitele bývalého areálu Solo Sušice p. Davida s nabídkou dialogu a zprostředkování jednání s městem ohledně budoucího využití zbytkového areálu Solo.
- 22. dubna 2016 vyšlo 2.vydání SOS, ve kterém byly shrnuty závěry diskusního fóra včetně nabídky spolku My ze Sušice uspořádat společné setkání zastupitelstva, vlastníka bývalého Solo Sušice.
- 26. dubna 2016 zasílá elektronicky spolek My ze Sušice všem zastupitelům dopis, ve kterém podle příslibu z diskusního fóra shrnul dosavadní závěry a nabídl svou pomoc a aktivitu (dodnes nikdo ze zastupitelů na dopis písemně nereagoval, tedy ani starosta).

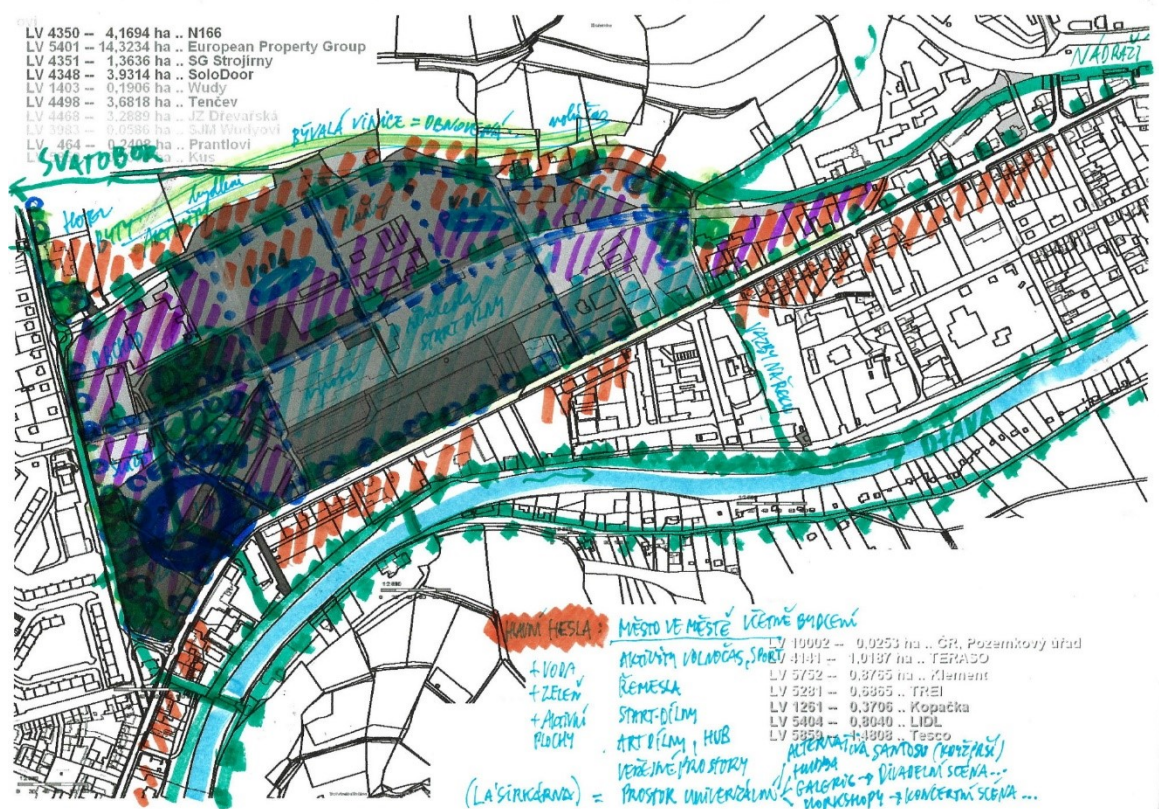
- 27. dubna 2016 zasílá starosta pozvání k neveřejnému jednání vlastníkovi bývalého Solo Sušice p. Davidovi – obsah a formulace pozvání nejsou ani zastupitelům známé, spolku My ze Sušice není pozvání ani v nejmenším adresováno.
- 10. května 2016 odpovídá vlastník bývalého Solo Sušice p. David starostovi města, že se zúčastní „společného stolu“ o budoucnosti areálu bývalého Solo Sušice, avšak za podmínky vyloučení spolku My ze Sušice, přičemž po obdržení této zprávy s podmínkou to nebylo oficiálně spolku ani sděleno, starosta se spolku, tedy místních obyvatel nezastává.
- 11. května 2016 obdržel spolek My ze Sušice rozsudek Nejvyššího správního soudu s odůvodněním jako reakci na kasační stížnost města, které bylo žalováno vlastníkem bývalého Solo Sušice. Nejvyšší správní soud tak zrušil rozsudek krajského soudu ze dne 13. 5. 2015 o neplatnosti regulativu územního plánu, který omezuje výstavbu dalších obchodních center nad 1.000 m², tedy regulativ platí dál a výstavba dalšího obchodního centra není dle nového územního plánu možná.
- 23. května 2016 je požádáno o demolici objektů bývalé sirkárny, což se ovšem spolek dovídá až po vynesení kladného rozhodnutí stavebním úřadem dne 4. října 2016(!).
- 31. května 2016 přijíždí do Sušice na pozvání spolku My ze Sušice zástupce občanského hnutí Nesehnutí (viz web nesehnuti.cz), kteří mají mj. dlouhodobé zkušenosti s ochranou měst proti přebujelé nebo černé výstavbě obchodních center.
- 6. června 2016 zasílá spolek My ze Sušice pozvání p. Davidovi na neformální schůzku s tím, že tuto zprávu zároveň obdrželi na vědomí všichni zastupitelé - p. David navrhuje termín, kdy bude v Sušici, tedy po neveřejném setkání se zastupiteli, přičemž doporučuje zformulovat dopředu okruhy témat k diskusi, což spolek obratem činí.
- 8. června 2016 se uskutečnilo neveřejné zasedání zastupitelstva města s vlastníkem bývalého Solo Sušice - závěry nejsou nikde dodnes veřejně prezentované, zastupitelstvo nepořídilo z této debaty žádný zápis, přičemž byl zastupitelstvu mj. prezentován motiv výstavby velkého průmyslového objektu zatím bez konkrétního využití.

- 9. června 2016 se sešel spolek My ze Sušice s vlastníkem bývalého Solo Sušice p. Davidem a s ředitelem Solodooru p. Martinem Dozárem, jehož obsah je zaznamenán v oboustranně potvrzeném písemném záznamu ze schůzky, který jsme pochopitelně poskytli i zastupitelům města (pozn.: výňatek viz dále).
- 15. června 2016 proběhlo veřejné zasedání zastupitelstva města, kde se v závěru programu diskutovala Kauza Solo, přičemž všichni zastupitelé měli dopředu záznam z jednání spolku My ze Sušice s vlastníkem bývalého Solo Sušice – spolek zároveň nabídl zorganizování prohlídek objektů bývalé sirkárny, dále poskytl informace o připravovaných dotacích státu na výkupy a přeměny bývalých průmyslových areálů apod., což opět starosta více méně zpochybňuje.
- 22. června a 29. června 2016 organizuje na impuls spolku My ze Sušice vlastník bývalého Solo Sušice prohlídku objektů a území bývalé sirkárny, které se zúčastnilo celkem 13 z 21 zastupitelů a 11 dalších osob, přičemž bylo zástupci spolku konstatováno, že hlavní výrobní budovy a některé další (panská, švédská a plynová kotelna) nejsou z hlediska nosných konstrukcí až tak v havarijním stavu a že zbytku původního parčíku by bylo skutečně škoda apod., načež starosta vyjadřuje svůj neměnný postoj, že se nehodlá pouštět do nějakých nových aktivit města ve vztahu k areálu bývalého Solo Sušice.
- 30. června 2016 – do tohoto data měla být údajně zlikvidována celá stavba bývalé ševcůvny (Schwarzkopfova továrna), tedy včetně likvidace odpadů - dodnes nedokončeno. Co dělají úřady? Jaký to má vliv na naše životní prostředí? Asi to nikoho nezajímá.
- 17. srpna 2016 proběhlo v sídle Krajského soudu v Plzni již druhé řízení o návrhu na zrušení části územního plánu Sušice (vlastník bývalého Solo Sušice + Solodoor + partner developera nového obchodního centra zažalovali město), které ovšem krajský soud v duchu předchozího rozsudku Nejvyššího správního soudu zamítl - čeká se dodnes, zda „žalobce“ podá také kasační stížnost k Nejvyššímu správnímu soudu. (pozn.: na tomto „stání“ byl za město přítomen pouze koncipient obhájce města, z vedení města nikdo, za osobu zúčastněnou přítomen předseda spolku My ze Sušice).
- 14. září 2016 proběhlo veřejné zasedání zastupitelstva města, kde se v závěru programu diskutuje aktivita několika zastupitelů a podklad zabývající se zbytkovým areálem bývalého Solo Sušice, jeho potenciálním významem a

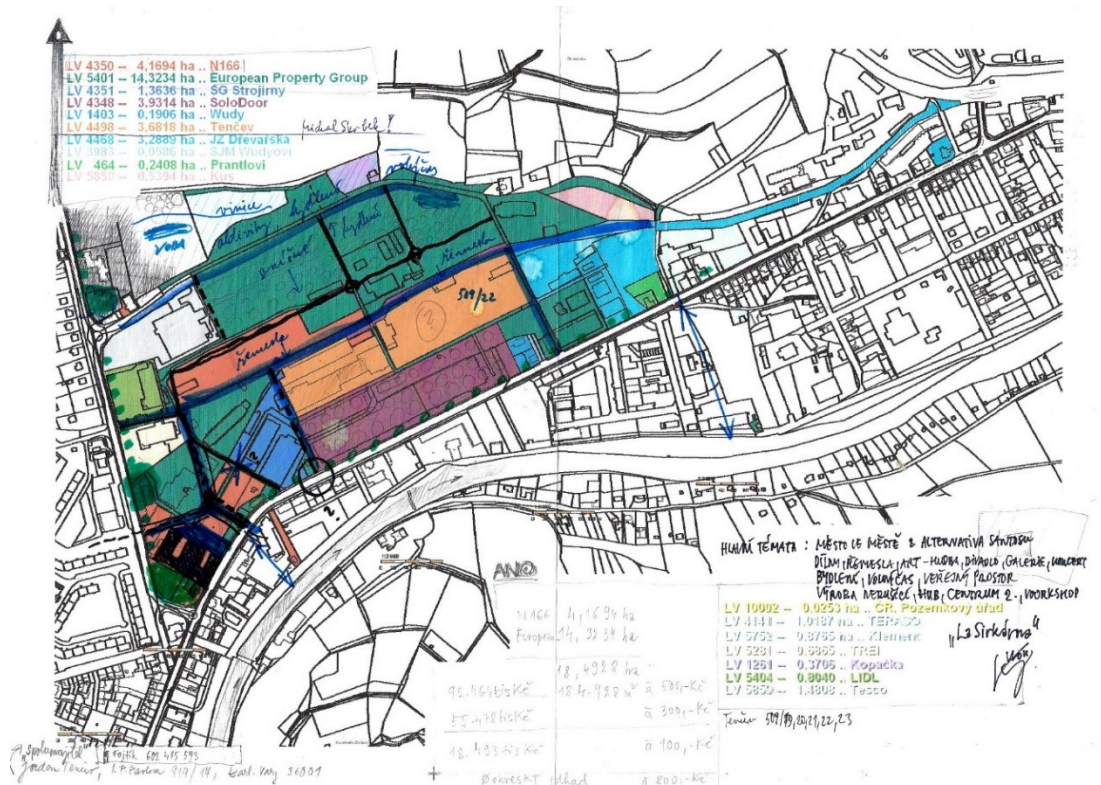
hodnotou pro město - min. 8 zastupitelů vidí potřebu se tímto problémem aktivně zabývat, podklad k diskusi byl pěkně připraven, a to jinou názorovou skupinou nežli je spolek My ze Sušice (vida, už nejsme sami), avšak starostou města vlastně zpochybněn, jakož i potřeba hledět přes datum konce současného volebního období.

- 4. října 2016 vydává místní stavební úřad rozhodnutí o odstranění stavby, budov bývalé sirkárny, které nebyly dotčeny zpamátkněním, tedy vyjma „domečku“ a administrativní budovy, přičemž žádost o demolici byla podána 23.5.2016 (!) a po celou dobu nebylo ze strany města jako účastníka řízení konáno třeba ve prospěch ochrany kulturního dědictví města. O povolení demolice se spolek My ze Sušice dozvídá až ve druhé polovině října, celé řízení se jeví jako „utajené“, nemluvalo se o něm. (Janda 2016).

Příloha č. 6: Návrhy arch. Jandy, jak by mohlo bývalé Solo vypadat



Zdroj: Janda



Zdroj: Janda

Příloha č. 7: Nový návrh OC (bez Kauflandu)



Zdroj: Město Sušice