

IVANA SÝKOROVÁ

PRAŽSKÉ BROWNFIELDS: PŘÍLEŽITOST I HROZBA PRO ROZVOJ METROPOLE

I. Sýkorová: *Prague brownfields: opportunity and threat for the development of the metropolis*. – Geografie–Sborník ČGS, 112, 3, pp. 250–265 (2007). Brownfields belong to the major urban problems in Czechia. These derelict areas are characterized by decayed, abandoned buildings and sometimes by contaminated land. This article provides an analysis of brownfields in Prague. First, I introduce brownfields as declining areas that have at the same time a great growth potential for the city development. Second, I present the main characteristics of Prague brownfields based on findings from a field survey conducted in 2005-6. The paper concludes by a brief summary and assessment of advantages and drawbacks of brownfields existence and of their potential regeneration for the contemporary urban development in Prague. The capital city of Prague has not suffered as much as other cities and regions in the Czech Republic due to its different structure of economy, its position as the national control and command centre and a gateway linking the country with the world economy.

KEY WORDS: brownfields – urban decline – regeneration – Prague.

Príspevek vznikl za podpory Grantové agentury Univerzity Karlovy z projektu č. 4/2006/R „Růst a úpadek metropole: suburbanizace a revitalizace brownfields“ a z projektu č. 256/2005/B-GEO/PřF „Revitalizace brownfields v Praze: potenciál a možnosti využití strukturálních fondů EU“.

1. Úvod

Článek je věnován problematice brownfields v Praze a jejich vlivu na rozvoj metropole. Jeho hlavním cílem je odpovědět na otázku, co znamenají brownfields pro Prahu, jestli jsou spíše příležitostí, nebo hrozbou pro její další rozvoj. Jde o vzájemnou analýzu zaměřenou na podchycení rozsahu, charakteru a územního rozmístění brownfields. Předkládaný příspěvek je rozdělen do čtyř částí. Po krátkém úvodu následuje kapitola věnovaná rozmístění a typologii brownfields v Praze. Další část hodnotí atraktivitu brownfields z hlediska jejich regenerace. Závěr tvoří krátké shrnutí.

Brownfields a jejich regenerace jsou v současné době významným tématem ve světě (OECD 1999, Urban Task Force 1999, EU 1999, EPA – U.S. Environmental Protection Agency, www.epa.gov) i u nás (Jackson 2005; MŽP 2004a; MŽP 2004b; MMR, ÚUR 2006; MMR 2006). Dostávají se do popředí zejména v souvislosti s udržitelným rozvojem, s neúměrným rozrůstáním měst a revitalizací vnitřních měst. V Česku se brownfields začala věnovat zvýšená pozornost zejména v souvislosti se vstupem do Evropské unie a tím pádem možností čerpat nezanedbatelné finanční zdroje na regeneraci brownfields ze Strukturálních fondů EU.

Brownfields jsou lokalitami, které značně ovlivňují dynamiku restrukturalizace postkomunistických měst. Ještě koncem 90. let minulého století však zůstávaly ve stínu jiných témat a nebyly uváděny ani mezi významnými tématy výzkumu postkomunistických měst (Sýkora 1999). Důraz byl kladen na procesy, jež měnily prostorovou organizaci měst mnohem dynamičtěji, jako například komercializaci a růst městského centra, úpadek sídlišť, gentrifikaci a suburbanizaci (Dingsdale 1999, Sýkora 2001, Wiegandt 2000). Například Sailer-Fliege (1999) v modelu postsocialistického města sice uvádí upadající průmyslové oblasti, větší pozornost však brownfields nevěnuje. Sýkora (2001) ve své analýze proměn prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace zmiňuje brownfields pouze okrajově. Brownfields vůbec neuvažuje Kovács (1999) v úvodním článku speciálního čísla *GeoJournalu* zasvěceného proměnám postsocialistických měst a termín brownfield není v celém tomto čísle použit ani jednou.

Brownfields přitáhly více pozornosti až nedávno. Ve dvou monografiích o rozvoji měst v nových členských státech Evropské unie (Van Kempen a kol. 2005, Altrock a kol. 2006) jsou brownfields považovány za významný problém urbánního rozvoje v některých zemích, a to zejména v Česku (Sýkora 2005, 2006; Garb, Jackson 2006) a Maďarsku (Szemző, Tosics 2005). Velká pozornost je brownfields věnována v článcích o rozvoji měst ve východní části Německa (Lötscher, Howest, Baštěn 2004; Lötscher 2005; Kujath 2005). Podrobnou studii zaměřenou na analýzu brownfields v Budapešti publikoval tým kolem Báry (Bárta a kol. 2006).

Brownfields jsou v předkládaném příspěvku chápány a prezentovány jako lokality nejvýraznějšího fyzického a sociálního/funkčního úpadku. Zároveň však příspěvek poukazuje na to, že nedostatečně využívané a chátrající pozemky a nemovitosti mohou představovat také značný potenciál pro další rozvoj. K této situaci dochází zejména v hodnotných, poptávaných a tudíž investičně atraktivních lokalitách. To mimo jiné zdůrazňují Marcuse s van Kempenem (2000) nebo Beauregard a Haila (2000) při identifikaci lokalit růstu a úpadku v současných městech. K územím, kde podle nich dochází a bude docházet k největším změnám, patří lokality na nábřeží (waterfronts) a staré průmyslové oblasti ve vnitřních částech měst. Zároveň ale také upozorňují na lokality přetrvávajících brownfields, které jsou charakteristické opuštěním nebo ukončením výroby a kontaminací pozemku. Ty zatím zůstávají stranou zájmu investorů a těžko nacházejí nové využití z důvodů vysokých finančních nákladů na regeneraci. Jsou tak výrazem úpadku.

Brownfields jsou příkladem lokalit dokumentujících sice dílčí, ale přitom velmi významné změny v prostorové organizaci měst v důsledku společenských a zejména hospodářských proměn a transformací. Značná část brownfields vzniká na plochách původně sloužících průmyslové výrobě a dalším ekonomickým činnostem. V industriálním městě představovaly průmyslové zóny rozvojová území koncentrující investice do, v té době, progresivních aktivit. V dnešní ekonomice velkých měst však původní výroby a další funkce zcela ztratily své opodstatnění nebo byly přemístěny do vhodnějších lokalit na okraj nebo mimo hlavní metropole. V důsledku deindustrializace a dalších procesů ekonomické restrukturalizace ztratila původní jádra ekonomického života svůj dřívější význam. V kontextu postsocialistických transformací se přitom proces deindustrializace, úpadku a vzniku brownfields odehrál v mnohem rychlejším sledu, než tomu bylo v tržních ekonomikách. Opuštěné a chátrající průmyslové areály patří k nejproblémovějším částem měst. V případě zájmu investorů a za podpory veřejného sektoru se však brownfields mohou opět změnit v růstové oblasti a prosperující lokality.

Brownfields považují za oblasti, kde v nedávné době došlo k významné proměně od lokalit s intenzivním využitím k lokalitám využívaným omezeně a nedostatečně nebo zcela nevyužívaným a opuštěným. Jsou tak příkladem změny, kterou můžeme považovat za výrazný úpadek. Úpadek ve formě brownfields lze empiricky podchytit podrobným zmapováním těchto zón, a to s výrazným využitím terénní práce. Vzhledem k tomu, že brownfields jsou i potenciálními rozvojovými plochami, výzkum se zaměřuje i na postižení podmínek a znaků rozvoje. Jistým signálem rozvoje jsou plánované aktivity developerských společností a jednoznačným dokladem růstu a restrukturalizace je pak investiční aktivita a následné fyzické a funkční změny městského prostředí. Nutno také poznamenat, že potenciál růstu opuštěných nemovitostí a zón může ovlivňovat dynamiku růstu v jiné oblasti metropolitního regionu. Úspěšná regenerace brownfields tak z hlediska rozvoje některých funkcí představuje alternativu k rozvoji na dosud nevyužívaných plochách za hranicemi kompaktního města. Vzhledem k tomu, že jde o variantu výrazně příznivější z hlediska udržitelného rozvoje, a to svými efekty jak ve vnitřním městě, tak vzhledem k suburbanizaci, tak si problematika utváření, existence a regenerace brownfields zaslouží mimořádnou pozornost.

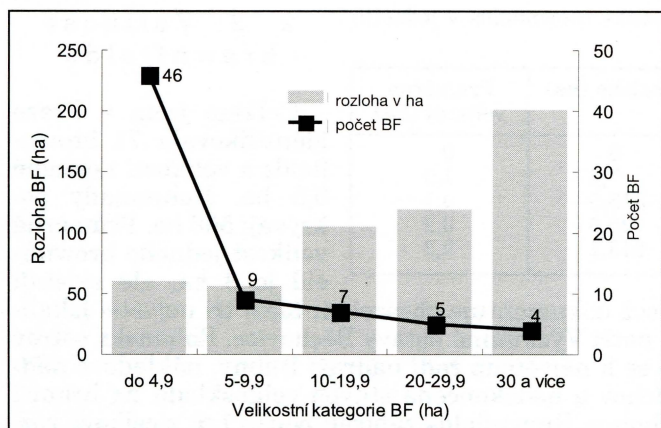
2. Rozmístění a typologie brownfields v Praze

2. 1. Metodika průzkumu

Pražské brownfields jsem identifikovala na základě definice brownfields, kterou používá město Brno při mapování brownfields na svém území. „Brownfields jsou plochy uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji původní funkci, jsou úplně, popřípadě zčásti opuštěné nebo minimálně využívané. Může se jednat o průmyslové, zemědělské, vojenské areály, drážní pozemky a také o areály veřejné vybavenosti (např. zařízení zdravotnictví, sportu aj.). Fyzicky a ekonomicky negativně ovlivňují své okolí a v důsledku své původní činnosti jsou pravděpodobně kontaminovány nebo jinak zdevastovány, což snižuje jejich atraktivitu pro budoucí využití.“ (<http://www.brno.cz>). Tato definice jediná vymezuje minimální velikost (0,5 ha) a míru využití brownfields (horní hranice využitelnosti území je 30 %). Zvolila jsem ji i z důvodu možného budoucího srovnání pražských a brněnských brownfields.

Na základě vlastní znalosti pražského prostředí a empirického průzkumu ploch (kde jsem řešila otázku, které plochy ještě začlenit do brownfields a které už ne) jsem brněnskou definici ještě zpřesnila pro vyhodnocení dat z terénního šetření. Mezi brownfields jsem nezařadila nevyužívané kompostárny, skládky, apod., jelikož na jejich území nejsou žádné stavby. Lokalitu jsem považovala za brownfields, pokud byla alespoň jeden rok nevyužívaná. Maximální hranici využívání území brownfields jsem posunula na 50 %. Mnohdy jsou totiž brownfields dočasně využívané plochy, kdy je provozující aktivity netransformují. Možnost jejich dočasného využívání ale hraje roli v atraktivitě pro investory a v jejich strategii pro akvizici nemovitostí (blíže kapitola o atraktivitě v tomto příspěvku).

Brownfields jsem charakterizovala pomocí lokality (adresa, správní obvod, městská část, katastr, zóna), velikosti (rozloha), současného stavu, využití (původní funkční využití, současné plošné využití – kolik % využíváno), doby nevyu-



Obr. 1 – Rozdělení brownfields do velikostních kategorií

Sýkora (2007) s tím, že ze zóny 4 byly vyčleněny okrajové části Prahy do samostatné příměstské zóny 5, a to na základě rozdělení metropolitní oblasti Prahy na jádro a zázemí (Sýkora, Posová 2007). Brownfields totiž výrazně postihují i menší sídla na okraji Prahy (což ukazuje tabulka 1), a proto je vhodné v rámci Prahy k jejich podchycení vymezit i příměstskou zónu. Výsledné rozčlenění je tedy následující: tradiční centrum města zahrnující Staré a Nové Město na pravém břehu Vltavy (zóna 1), rozšířené centrum města tvořící zbytek historického centra a části Smíchova, Karlína a Vinohrad, tj. území kam expandují komerční aktivity a využívají volné plochy včetně brownfields (zóna 2), zbytek vnitřního města s největší koncentrací průmyslových areálů a industriálních brownfields (zóna 3), vnější město (zóna 4) a příměstské zóny tvořené okrajovými městskými částmi Prahy s vyšším zastoupením zemědělských brownfields (zóna 5).

Při mapování pražských brownfields jsem vycházela z Průzkumu využití průmyslových ploch, který pro Útvar rozvoje města vypracovala Doležalová (2003), a z magisterské práce Maudrové (2004). Doplnila jsem je, rozšířila a upravila na základě informací získaných vlastním dotazníkovým a terénním šetřením. Průzkum probíhal od podzimu 2005 v 57 městských částech Prahy kombinovanou formou – e-mailem, telefonicky, osobním pohovorem a terénním šetřením. Cílem bylo ověřit existenci dříve podchycených brownfields a vyhledání dosud neregistrovaných brownfields. Tento záměr se povedlo naplnit zejména v malých městských částech, jejichž úřady mají lepší přehled o svém území, takže dotazované osoby byly schopny označit většinu zdevastovaných či nevyužívaných nemovitostí a uvést k nim podrobnosti. U velkých městských částí se podařilo zachytit ty nejvýznamnější brownfields, ale ne ty menší, protože nejsou pro místní správu podstatné. Šetřením se identifikovaly nové brownfields, zejména neprůmyslové, jenž předchází průzkum nezahrnoval. Z původního seznamu byly vyřazeny některé lokality, jelikož už došlo k jejich přestavbě nebo bylo v terénu ověřeno, že do kategorie brownfields nespadají. Nejproblematictější druhem nemovitostí, u kterého je obtížné jeho zařazení či vyloučení z kategorie brownfields, jsou rozsáhlé průmyslové areály (např. podniky Kovošrot, Mototechna). Zjištění míry jejich využití totiž pokračovalo možnosti realizovaného terénního průzkumu.

živání (od kdy opuštěno), ekologického znečištění, vlastnictví (druh vlastnictví, počet vlastníků, hlavní vlastníci), památkové ochrany a existence záměru či projektu na přestavbu. Jako vzor mi posloužila brněnská databáze brownfields (<http://www.brno.cz>). Údaje o rozloze a vlastnictví jsem vyhledala v katastru nemovitostí.

Rozdělení Prahy do zón bylo převzato od

Tab. 1 – Základní charakteristiky brownfields v jednotlivých územních zónách Prahy

Zóna	Počet brownfields	Rozloha (ha)	Průměrná velikost (ha)
1	0	0	0
2	4	7,6	1,9
3	35	318,5	9,1
4	9	28,6	3,2
5	23	213,1	9,3

2. 2. Velikost brownfields

Celkem jsem v Praze identifikovala 71 brownfields s velikostí nejméně 0,5 ha. Dohromady pokrývají 568 ha. Průměrná velikost jednoho brownfield je 8 ha, ale existují

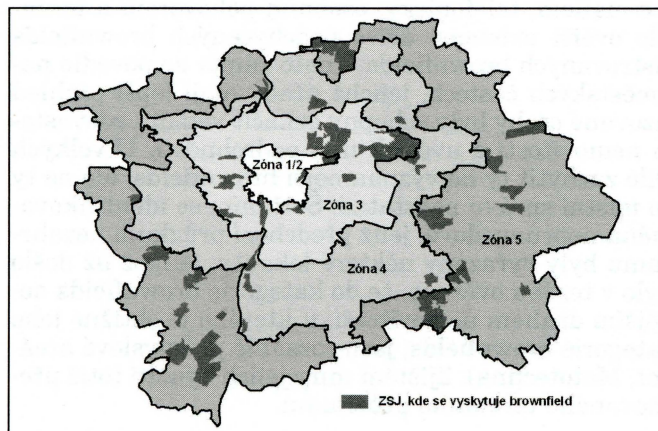
mezi nimi velké rozdíly, což dokumentuje obrázek 1. Mezi tři největší lokality (s rozlohou nad 50 ha) patří Výzkumné ústavy Běchovice, Rohanský ostrov a skleníky Radotín. Dále se k největším řadí nádraží Bubny, nákladové nádraží Žižkov, nádraží Smíchov a nedokončená stavba velkoskladu na hranici Štěrbohol a Dolních Měcholup. Brownfields zabírají pouze 1 % z celkové rozlohy města. Pokud ale plochu brownfields porovnáme se zastavěnou plochou v Praze, tak rozloha brownfields odpovídá 11,7 % zastavěné plochy.

Obrázek 1 ukazuje rozložení brownfields podle velikosti a jejich četnost v jednotlivých velikostních kategoriích. Na první pohled je vidět dominantní podíl malých brownfields s velikostí do 5 ha. Je jich 46 z celkového počtu 71 lokalit. Rozlohu větší než 10 ha má už jen 16 lokalit. Obecně bych tedy brownfields v Praze rozdělila do dvou skupin: na malé (do 10 ha) a na velké (nad 10 ha).

2. 3. Prostorové rozmístění brownfields v Praze

Brownfields se vyskytují především ve dvou zónách – ve vnitřním městě (zóna 3) a v okrajových částech Prahy (zóna 5; tab. 1). Podrobné prostorové rozložení brownfields v Praze a v rámci jednotlivých zón ukazuje obrázek 2, kde jsou zvýrazněny všechny základní sídelní jednotky, kde se vyskytuje brownfield. Zóna 1 vlastně odpovídá „starému“ komerčnímu centru města. Zónu 2 tvoří expandující centrum Prahy, tj. patří sem území, kam se rozšiřují zejména obchodní a administrativní plochy (Sýkora 2007). V této zóně se vyskytují brownfields, kde už revitalizace a regenerace úspěšně probíhá. Zónu 3 lze charakterizovat jako území nejvýraznějšího úpadku a zároveň i potenciálu pro růst. Ten představuje možnost expanze

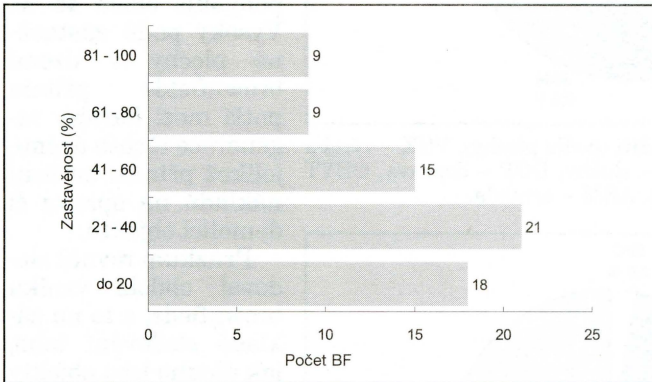
obchodního centra z historického jádra Prahy na rozsáhlá, atraktivně lokalizovaná brownfields v oblasti Smíchova, Karlína, Holešovic, Žižkova, Vysočan a Libně. Přípravují se projekty regenerace nedostatečně využívaných nádraží na Smíchově, Bubnech–Holešovicích, Žižkově. Byla zahájena výstavba v rozsáhlé nevyužívané oblasti



Obr. 2 – Rozmístění brownfields v Praze podle zón



Obr. 3 – Rozmístění a plocha brownfields v jednotlivých katastrech



Obr. 4 – Zastavenost brownfields

né rozsáhlé lokality v oblasti (v Radotíně skleníky a v Běchovicích areál Výzkumných ústavů).

2. 4. Stav, zastavenost a původní využití brownfields

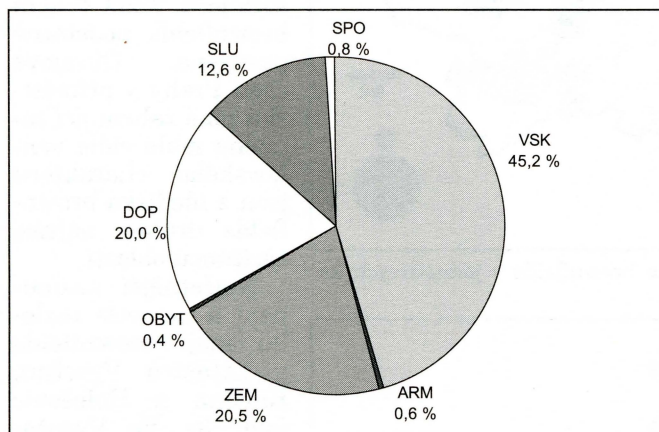
Důležitou charakteristikou brownfields je jejich rozdělení na nevyužívané a částečně využívané. Průzkum ukázal, že v Praze je 47 nevyužívaných brownfields, tj. dvě třetiny z celkového počtu. Zbýlá třetina brownfields je částečně využívána, ale maximálně do 50 % jejich rozlohy. Pokud ale hodnotíme, kolik plochy je nevyužíváno, tak to je přesně naopak. Dvě třetiny plochy brownfields jsou částečně využívány (téměř 400 ha) a zbytek je bez aktivity. Největší nevyužívané plochy jsou nedokončená stavba velkoskladu na hranici Dolních Měcholup a Štěrbohol a skleníky v Chuchli. Ze 47 nevyužívaných brownfields je pět lokalit s nikdy nedokončenými stavbami, na třech brownfields proběhla demolice staveb, v jedné lokalitě bylo vydáno územní rozhodnutí na výstavbu bytů (Dvůr Nad Rokytkou ve Vysočanech) a v jedné stavební povolení rovněž na nové byty (River Lofts v Holešovicích).

podél obou břehů Vltavy (holešovický a libeňský přístav a Rohanský ostrov). V neposlední řadě sem patří tradiční centrum průmyslové výroby ve Vysočanech. Zóna 4 není brownfields podstatně postižena. Okrajové části Prahy v příměstské zóně zahrnující zejména malá sídla venkovského charakteru jsou z hlediska brownfields druhou nejvíce zatíženou oblastí.

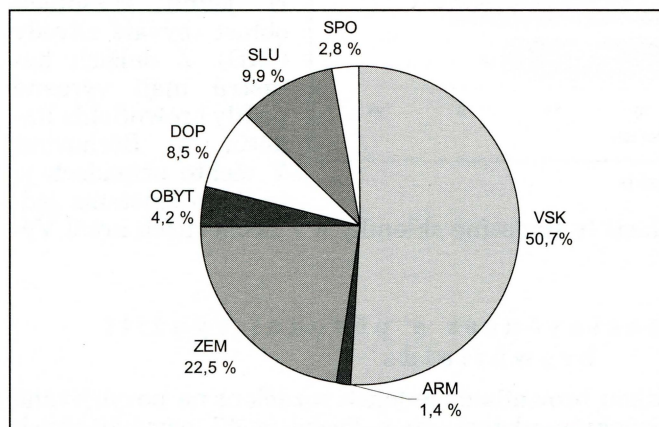
Nejčtenější zastoupení a největší rozlohu mají brownfields v katastru Vysočan, Karlína a Holešovic (obr. 3). Ve Vysočanech se nachází 18 lokalit brownfields, z čehož 9 jich vlastně tvoří jednu rozsáhlou oblast (bývalé závody ČKD). Z dalších katastrů mají výrazné podíly brownfields Radotín a Běchovice. V těchto případech je to dáno existencí jed-

Tab. 2 – Brownfields v Praze podle data vzniku a podle městských zón

Zóny	1	2	3	4	5
Po roce 2000	0	2	4	2	3
1990–2000	0	2	30	3	14
Před rokem 1990	0	0	1	4	6



Obr. 5 – Původní funkční využití (podle plochy). VSK – výroba a sklady, SPO – sport, SLU – služby, DOP – doprava, OBYT – bydlení, ZEM – zemědělství, ARM – armáda.



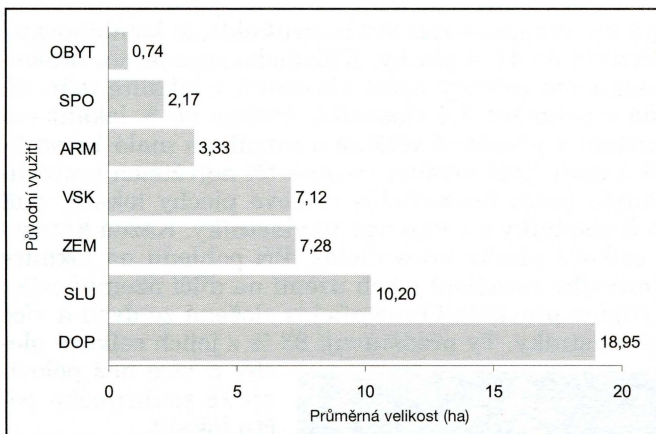
Obr. 6 – Původní funkční využití (podle počtu brownfields). VSK – výroba a sklady, SPO – sport, SLU – služby, DOP – doprava, OBYT – bydlení, ZEM – zemědělství, ARM – armáda.

dobu (po r. 2000), vznikly zejména následkem povodní v roce 2002. Podrobnější rozdělení podle jednotlivých zón ukazuje tabulka 2.

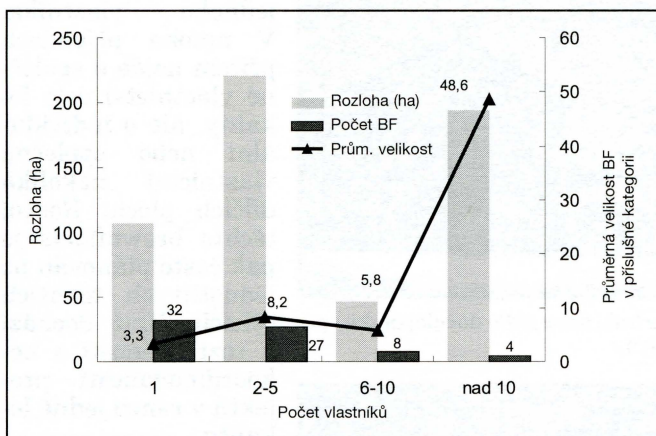
Původní funkční využití brownfields je znázorněno na obrázcích 5 a 6. Je patrné, že největší podíl, téměř poloviční, mají původně výrobní a skladové objekty (VSK). Druhé nejrozsáhlejší jsou brownfields využívané původně zemědělstvím a dopravou (ZEM, DOP). Významnější podíl představují ještě objekty dříve využívané službami (SLU). Ostatní kategorie mají minimální podíl na

V rámci průzkumu jsem pomocí informací z katastru nemovitostí rovněž zjišťovala zastavěnost jednotlivých lokalit, tj. kolik procent z celkové rozlohy brownfields je v katastru nemovitostí vedeno jako zastavěná plocha (obr. 4). Pokud nebylo známo přesné vymezení lokality, zahrnuje jsem do brownfields všechny plochy od stejného vlastníka. Průměrná zastavěnost brownfields v Praze se pohybuje okolo 45 %. Vysoký podíl zastavěné plochy v území brownfields přitom patří mezi bariéry regenerace těchto území, jelikož přináší zvýšení nákladů na opravu či demolici objektů.

Průzkum rovněž sledoval období vzniku brownfields, a to na základě sledování toho, jak dlouho jsou objekty opuštěné (kdy byly naposledy využívány). Pomocí této charakteristiky jsem brownfields v Praze rozdělila do tří kategorií: opuštěná po roce 2000 (nedávno), po roce 1989 a před rokem 1990. Většina brownfields (70 %), vznikla po roce 1989. Lokality, které jsou opuštěné nejkratší



Obr. 7 – Průměrná velikost brownfields (podle původního využití). VSK – výroba a sklady, SPO – sport, SLU – služby, DOP – doprava, OBYT – bydlení, ZEM – zemědělství, ARM – armáda.



Obr. 8 – Počet vlastníků

fields s komplikovanými vlastnickými vztahy, jako jsou rozdílné vlastnictví budovy a pozemku, duplicitní vlastnictví¹, zaplombování v katastru nemovitostí a vlastník v likvidaci či konkurzu. Specifický případ pak představují území, kde se vzájemně prolíná vlastnictví veřejného a soukromého sektoru.

Brownfields jsou více než z poloviny v soukromém vlastnictví. Další velkou skupinu (34 %) tvoří brownfields v kombinovaném vlastnictví subjektů veřejného a soukromého sektoru. Ve výlučném vlastnictví veřejného sektoru je

rozloženo i na počtu brownfields. Největší jsou v průměru dopravní brownfields (viz obr. 7) a za nimi pak s velkým odstupem brownfields využívané službami, zemědělstvím a výrobou. Dopravní pozemky zahrnují zejména parcely Českých drah a Správy železniční a dopravní cesty. Jsou to rozsáhlé, nedostatečně využívané plochy, potýkající se zejména s nedořešenými vlastnickými vztahy k pozemkům.

2. 5. Vlastnické vztahy

Podstatné jsou údaje o vlastnictví získané z katastru nemovitostí. Vlastnictví a jeho struktura jsou totiž významnými faktory ovlivňujícími regeneraci brownfields. Nedořešené či problematické vlastnické vztahy brzdící další rozvoj se často týkají brown-

¹ Duplicitní vlastnictví k téže nemovitosti je zvláštním případem zápisu práv do katastru nemovitostí (§ 37 odst. 3 vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 190/1996 Sb.). K tomuto postupu přistoupí katastrální úřad v případě, kdy je mu postupně doručeno více vykonatelných rozhodnutí a jiných listin, jimiž je vázán, a každá z těchto listin svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti. Duplicitním zápisem vlastnictví katastrální úřady nerozhodují o vlastnictví k nemovitosti, ale zapisují tak skutečnost existence více vlastníků k téže nemovitosti, i když je zřejmé, že všichni zapísaní vlastníky nejsou a ani být nemohou (Zdroj: www.epravo.cz).

pouhých osm lokalit. Když ale vezmeme rozlohu brownfields, je kombinované vlastnictví na 51 % a soukromé na 41 % plochy. Z hlediska regenerace brownfields je významným ukazatelem celkový počet vlastníků v lokalitě (obr. 8). Na jednu lokalitu připadá v průměru 3,4 vlastníka. Přitom 45 % lokalit má jednoho vlastníka. Jde přitom v převážné většině o rozsahem malá brownfields. Více než 10 vlastníků mají čtyři lokality (včetně tří největších brownfields). Pokud vezmeme místo počtu brownfields celkové plochy lokalit, pak jsou nejrozsáhlejší ty s 2–5 vlastníky a s více než 10 vlastníky. Každá kategorie zahrnuje asi třetinu celkové plochy brownfields. Při pohledu na lokality brownfields z hlediska vnitřního rozdělení jejich území na dílčí územní celky jednotlivých vlastníků výrazně převládají brownfields složená ze dvou a více území, která mají odlišné vlastníky. Ty představují 83 % z jejich celkové plochy a více než polovinu ze souhrnného počtu lokalit.



Obr. 9 – Bývalá kotelná v Karlíně, dnes sídlo developerské společnosti MCA. Foto I. Sýkorová.

Lokality brownfields s rozlohou větší než 10 ha mají (kromě dvou lokalit) více než jednoho vlastníka. V mnoha případech přitom nejde o společné vlastnictví celé lokality, ale o individuální nebo společná vlastnictví několika dílčích ploch. Rozvoj těchto brownfields je pak často plánován po jednotlivých menších celcích, čímž dochází k roztržitosti a nekoordinovanosti projektů v rámci jedné lokality.



Obr. 10 – Nedokončená stavba na hranici Štěrbohol a Dolních Měcholup. Foto J. Tulach.

2. 6. Ekologické znečištění, památková ochrana

Ekologické znečištění bylo hodnoceno subjektivně, na základě dostupných informací. Žádný speciální průzkum nebyl v rámci této práce uskutečněn. Myslím si, že ekologické znečištění není v Praze obecně

velkou překážkou regenerace brownfields. Problém mají jen některé lokality. Podle mého odhadu jsou 2/3 identifikovaných lokalit pravděpodobně bez výraznějšího ekologického zatížení, které by ovlivňovalo jejich regeneraci. Ale podíl se změní, když místo počtu lokalit vezmeme jejich plochu. Ekologické zatížení pak vykazuje 46 % ploch.

Památková ochrana je omezujícím faktorem u 37 % lokalit. Toto platí z hlediska rozlohy i počtu brownfields. Existence objektu, který je zahrnut mezi národní kulturní památky, je u některých brownfields nejvýznamnější bariérou přestavby. Někdy nespádají pod památkovou ochranu jednotlivé objekty, ale celé oblasti (např. Holešovice a Karlín). V těchto lokalitách je nutné hledat kompromis při plánování přestavby a nového využití.

2. 7. Záměr na regeneraci brownfields

Tento příspěvek též hledá odpověď na otázku, jestli jsou brownfields v Praze příležitostí, nebo spíše hrozbou pro rozvoj metropole, což souvisí s jejich atraktivitou pro investory. Proto je důležité, zda existuje záměr na regeneraci nebo představa o budoucím využití či nikoliv. Podle toho byly ohodnocena jednotlivé brownfields a nebylo přitom rozlišováno, v jaké fázi se záměr nachází. Většinou jde spíše o představu než o skutečnou realizaci. V době průzkumu bylo vydáno pouze jedno územní rozhodnutí a jedno stavební povolení. Někteří developéři se dokonce na základě situace na trhu rozhodli změnit svůj

Tab. 3 – Záměry na regeneraci brownfields podle městských zón

Existuje záměr	Zóna				
	1	2	3	4	5
Ano	0	3	20	5	3
Ne	0	1	15	4	20

projekt a tím pádem i odložit jeho realizaci (např. společnost Ab-lon svoje Kolben Business Centrum). Záměr na přestavbu se vyskytuje u 32 lokalit (45 %). Když ale spočítáme rozlohy, které

projekt pokrývá, tak je poměr opačný, na 64 % ploch brownfields záměr existuje a na 36 % ne. Nejvíce záměrů na přestavbu existuje v zóně vnitřního města (zóna s nejvýraznějším zastoupením brownfields), což tak potvrzuje její přitažlivost pro investory. S nedostatkem zájmu se naopak potýká vnější zóna a i některé lokality ve vnitřním městě. Pro investory nejpřitažlivější jsou původní dopravní plochy – na všech existuje záměr i přes mnohde přetrvávající nedořešené otázky vlastnictví pozemků (tab. 3).

Z celkového počtu 16 lokalit s rozlohou nad 10 ha nemá projekt pět brownfields. Patří mezi ně i jedna z největších lokalit brownfields v Radotíně. Bývalé skleníky v Radotíně jsou v současné době částečně využívány (soukromou firmou k výrobě pracovních oděvů a k činnostem s touto výrobou souvisejícím). K jejich chátrání došlo po povodních v roce 2002. Půda je kontaminovaná a brownfields patří celkem 25 vlastníkům (budovy odkoupila již zmíněná soukromá firma, pozemky jsou však majetkem restituentů a Pozemkového fondu a firma vlastníci budovy má na tyto pozemky nájemní smlouvy).

3. Atraktivita brownfields z hlediska regenerace

Ke zhodnocení brownfields v Praze z hlediska rozvoje a úpadku je potřeba analyzovat jejich atraktivitu pro developéry a investory. Atraktivitu brownfi-

elds jsem zjišťovala pomocí dotazníkového šetření mezi developerskými, konzultačními a právními společnostmi a bankami (uskutečněno na podzim 2005). Jelikož návratnost odpovědí byla velice nízká (15 %, celkově 9 odpovědí a z toho pouze 4 respondenti vyplnili celý dotazník), přidala jsem ještě dva další zdroje informací. Následující shrnutí tedy vychází z dotazníkového šetření, z rozhovorů s vybranými klíčovými developery působícími v brownfield lokalitách a z informací o trhu s nemovitostmi (internet, tisk, publikace).

Většina významných developerů na trhu s nemovitostmi v Praze nepracuje na územích brownfield. Mají odlišné firemní strategie a preferují práci na projektech nové výstavby. Těch několik málo firem, které se na regeneraci brownfields soustředí (např. Real Estate Karlín, Codeco, Ablon, Red Group), se na tuto oblast zaměřilo z rozmanitých důvodů. Brownfields jsou často neopakovatelnou příležitostí v hodnotných lokalitách blízko centra a ve vnitřním městě. Firmy, jež se zaměřují na jejich regeneraci, disponují know-how, zkušenostmi ze zahraničí a dostatkem času na uskutečnění projektů (jsou kapitálově silné). Ty, které své projekty už realizovaly a byly úspěšné, mají motiv dál pokračovat. Rovněž je zde z výše uvedených důvodů malá konkurence mezi developery. Specifickým důvodem je výhodnost investice do brownfields, protože lze generovat zisk pronajímáním části areálu v průběhu přípravy projektu.

Zájem investorů o regeneraci brownfields a aktivity s tím spojené jsou ovlivněny následujícími faktory: firemní strategií, nabídkou pozemků a jejich velikostí, časovou, finanční a manažerskou náročností regenerace, vlastnictvím nemovitostí, mírou ekologického znečištění, postojem města a jeho aktivitou v této problematice, spoluprací soukromého a veřejného sektoru, spoluprací s ostatními developery a majiteli, územním plánem a v neposlední řadě i nabídkou podpůrných finančních nástrojů.

Brownfields se vyskytují po celém městě (viz výše) a každá lokalita má svá specifika. Mezi nejatraktivnější území z pohledu developerů patří lokality ve Vysočanech, na Smíchově, v Holešovicích a na Libeňském ostrově. Ve většině těchto čtvrtí se už projekty na přestavbu připravují nebo dokonce už na části území probíhají. Mezi nejméně atraktivní rozsáhlé plochy, kde bude trvat déle, než dojde k regeneraci, patří Běchovice, skleníky v Radotíně a ve Velké Chuchli. Obecně lze tedy konstatovat, že nejpříťažlivější a s největší šancí na regeneraci jsou lokality v blízkosti centra a řeky, dopravně výborně obslužené a s existující infrastrukturou. Výhodou je i to, že v takových atraktivních územích už není mnoho volných pozemků na novou výstavbu a tak regenerace brownfields je vlastně jedinou možností zde investovat. Velikost brownfields není rozhodujícím ani omezujícím faktorem.

Mezi nejvýznamnější faktory, které snižují atraktivitu brownfields, řadí developeri v Praze finanční a časovou (někdy i manažerskou) náročnost regenerace a nedořešené, často velice složité majetkové vztahy k pozemkům a budovám. Zajímavé ale je, že někteří, co na brownfields působí, nepovažují projekty v těchto lokalitách za finančně náročnější než na volných pozemcích. Nevadí jim připravovat projekt delší dobu, jelikož jsou kapitálově silní či generují určitý zisk částečným pronajímáním brownfields. Pořádají architektonické soutěže, aby dosáhli co nejlepšího výsledku a posílili konkurenceschopnost svých projektů, a využívají podrobné průzkumy pro to, aby vhodně načasovali uvedení projektu na trh. V mnoha případech je pro realizaci plánovaného rozvoje nutné provést změny v územním plánu, což vyžaduje určitou dobu.

Spolupráce s Magistrátem hlavního města Prahy je z pohledu soukromých firem charakterizována jako dobrá. Magistrát neklade překážky, když není

projekt problematický. Celkový postoj města k problémům brownfields je ale takový, že město nijak specificky regeneraci brownfields nepodporuje, není aktivní, nechává vše na developerech a investorech a čeká na jejich zájem a návrhy (např. stále nebyla založena Pražská rozvojová agentura, jak bylo proklamováno ve Strategickém plánu; Útvar rozvoje hl. m. Prahy 2000). V odpovědích na dotazník bylo rovněž zmíněno, že problémem je i to, že není zpracována metodika, přesná definice a klasifikace brownfields pro Prahu. V tom ale podle mého názoru Praha není výjimkou. V Česku, Evropě a USA každý za brownfields považuje něco trochu jiného a jednotná definice neexistuje (Jackson 2005, Alker 2000, Oliver a kol., Yount 2003).

Podpora a aktivní účast městských částí na řešení regenerace brownfields patří rovněž mezi významné faktory ovlivňující zájem podnikatelů. V rámci šetření rozsahu brownfields v jednotlivých městských částech byly ve třech městských částech s výrazným postižením brownfields (Praha 7, 8 a 9) položeny zodpovědným úředníkům i otázky ohledně postoje městské části k brownfields a jejich regeneraci. Bylo zjištěno, že celková znalost problematiky se odvíjí od znalostí zodpovědných osob. Na některých radnicích problematice rozumějí a aktivně ji řeší, ale jinde naopak komplexní přístup a aktivita chybí. Není neobvyklé, že úředníci znají jen problematiku svého oddělení, tj. územního rozvoje, a informace o možnostech financování z evropských peněz jdou mimo ně, i když to spolu velmi úzce souvisí. Je to způsobeno tím, že mají omezené pravomoci v rozhodování. Splní svoji roli tím, že pouze posoudí soulad projektu s územním plánem.

Celkový rozvojový potenciál výrazně ovlivňuje spolupráce s ostatními developery nebo majiteli v lokalitě. Například ve Vysočanech existují tři skupiny vlastníků – aktivní (ti, co se sdružili ve sdružení Nové Vysočany, <http://www.novevysocany.cz/>), pasivní (s pozemky se nic neděje) a spekulativní (čekají na výhodný prodej a někdy záměrně blokují další rozvoj). Na podporu rozvoje Karlína zase vzniklo Sdružení investorů pro Prahu 8, <http://www.ip8.cz/index.php>.

Uliv na zájem developerů o regeneraci opuštěných nemovitostí má i existence finančních či jiných nástrojů. V Praze existuje v současné době pouze jediný takovýto nástroj, a to Jednotný programový dokument pro Cíl 2 (JPD2) sloužící k čerpání prostředků ze Strukturálních fondů EU (Sýkorová 2006). Ti, kteří na brownfields působí, o existenci tohoto zdroje vědí, ale zatím ho z různých důvodů nevyužívají. Nevyplatí se pro ně finančně a z důvodu časové a administrativní náročnosti. Firmy přesto drží tento zdroj v patrnosti a podle reakcí lze očekávat, že pokud dojde v pravidlech implementace ke změnám, tak by ho rády využily.

4. Závěr

Předkládaný příspěvek je prvním a hrubým náhledem do problematiky brownfields a jejich regenerace. Provedený výzkum prokázal, že celková rozloha brownfields na území hlavního města není významná (1 %), ale když ji srovnáme s velikostí zastavěné plochy, pak už rozloha brownfields překračuje 11 % celkové zastavěné plochy.

Brownfields v Praze lze rozdělit do dvou skupin: na malé (s rozlohou do 10 ha) a na velké (s rozlohou nad 10 ha). Malé brownfields nalezneme zejména v okrajových městských částech Prahy. Jsou pro metropoli spíše hrozbou a problémem. Pro soukromé investory nejsou atraktivní kvůli lokalizaci a po-

kud jsou ve vlastnictví veřejného sektoru, tak je obtížné najít v rozpočtu malých městských částí prostředky na jejich regeneraci. Navíc na úřadech těchto městských částí zpravidla chybí odborníci, kteří by problematice rozuměli a znali možnosti a finanční programy na podporu jejich regenerace. Velké brownfields jsou většinou velmi atraktivní, představují značné rozvojové příležitosti, ale také se potýkají se specifickými problémy. Přitahují soukromý kapitál a většina těchto lokalit už má zájemce o regeneraci a pracuje se na projektech nového využití. Tato území se rovněž potýkají se spekulanty, kterým jde pouze o zisk a ne o regeneraci území, takže lze těžko odhadnout, jestli bude jejich regenerace celkově úspěšná. Například v oblasti Vysočan několik společností připravuje nebo už realizuje ambiciózní plány přestavby, ale zároveň jsou tu brownfields, jež vlastní spekulanti, jejichž jediným zájmem je majetek prodat za co nejvyšší cenu a nikoliv spolupracovat s ostatními vlastníky na celkové přeměně oblasti.

Praha je, co se týče brownfields, velice specifická a odlišuje se od zbytku republiky. Město se neúčastní aktivit v souvislosti s přípravou Národní strategie regenerace brownfields a na svém území bohužel neinicíalovala žádnou vyhledávací studii, jak tomu bylo v ostatních krajích v průběhu posledního roku (podrobněji viz Sýkorová 2006 a <http://www.czechinvest.org>). Jedním z důvodů je, že Praha patří do jiného Cíle finanční podpory ze Strukturálních fondů Evropské unie než celý zbytek republiky. Druhým významným důvodem je postoj správy města k problematice brownfields. Nepovažuje je za problém, ale výhradně za rozvojovou příležitost. Město necítí potřebu se hlouběji v této oblasti angažovat, jelikož Praha jako lokalita je dostatečně atraktivní pro investory. Místo vlastní iniciativy preferuje přístup vyčkávání na investory a jejich požadavky. Brownfields v Praze jsou velkým potenciálem pro další rozvoj města a zároveň výzvou pro vedení metropole, aby tento potenciál využilo, podpořilo a koordinovalo rozvoj ku prospěchu celé metropole.

Rovněž bych chtěla poděkovat Luďkovi Sýkorovi za velmi cenné připomínky k textu tohoto příspěvku.

Literatura:

- ALKER, S., JOY, V., ROBERTS, P., SMITH, N. (2000): The Definition of Brownfield. *Journal of Environmental Planning and Management*, 43, č. 1, s. 49–69.
- ALTROCK, U., GÜNTER, S., HUNING, S., PETERS, D., eds. (2006): *Spatial Planning and Urban Development in the New EU Member States: From Adjustment to Reinvention*. Ashgate.
- BARTA, G., BELUSZKY, P., CZIRFUSZ, M., GYÖRI, R., KUKELY, G. (2006): Rehabilitating the Budapest Brownfield Zone. *Discussion Papers No. 51*. Centre for Regional Studies of Hungarian Academy of Science.
- BEAUREGARD, R., HAILA, A. (2000): The Unavoidable Continuities of the City. In: Marcuse P., van Kempen R. (ed.): *Globalizing Cities: A New Spatial Order?* Oxford, Blackwell.
- DINGSDALE, A. (1999): Budapest's built environment in transition. *GeoJournal*, 49, č. 1, s. 63–78.
- DOLEŽELOVÁ, L. (2003): Průzkum využití průmyslových ploch v Praze. *Disertační práce*. Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris XII, Val-de-Marne, ČVUT v Praze, Fakulta architektury.
- EC (1996): *European Sustainable Cities*. Brussels, Luxembourg: European Commission.
- EPA, U.S. Environmental Protection Agency. Dostupné na <http://www.epa.gov/swerosps/bf/index.html> (15.2.2007).
- EU (1999): *Sustainable Urban Development in the European Union: A Framework for Action*. Dostupné na http://ec.europa.eu/regional_policy/. (15.2.2007).

- GARB, Y., JACKSON, J. (2006): Central Europe's Brownfields: Catalyzing a Planning Response in the Czech Republic. In: Altrock, U., Günter, S., Huning, S., Peters, D., (eds.): Spatial Planning and Urban Development in the New EU Member States: From Adjustment to Reinvention. Ashgate, s. 271–285.
- JACKSON, J., BERGATT a kol. (2005): Brownfields snadno a lehce: příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí. 1.vydání. IURS.
- KISS, E. (1999): Restructuring in industry and industrial areas in Budapest. *Geographia Polonica*, 72, č. 1, s. 29–45.
- KOPEC, P. (2000): Vývoj funkčnej intraurbánnej štruktúry Bratislavy. In: R. Matlovič, (ed.): Urbánny vývoj na rozhraní miléníí. Urbánne a krajinné štúdie Nr. 3. Filozofická fakulta Prešovskej univerzity, Prešov, s. 90–98.
- KOVÁCS, Z. (1999): Cities from state-socialism to global capitalism: an introduction. *GeoJournal*, 49, č. 1, s. 1–6.
- KUJATH, H. J. (2005): Restructuring of the metropolitan region of Berlin–Brandenburg: Economic trends and political answers. *Geographia Polonica*, 78, č. 1, s. 117–136.
- LÖTSCHER, L. (2005): Shrinking East German Cities? *Geographia Polonica*, 78, č. 1, s. 79–98.
- LÖTSCHER, L., HOWEST, F., BAŠTĚN, L. (2004): Eisenhüttenstadt: monitoring a shrinking German city. *Dela* 21, s. 361–370.
- MARCUSE P., VAN KEMPEN R. (2000): *Globalizing Cities: A New Spatial Order?* Blackwell, Londýn.
- MAUDROVÁ, K. (2004): Revitalizace brownfields v Praze. Magisterská práce. UK v Praze, Přírodovědecká fakulta, KSGRR.
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ (2006): Strategie regionálního rozvoje České republiky pro léta 2007–2013. Praha. Dostupné na <http://www.mmr.cz> (15.2.2007).
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ A ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE (2006): Politika územního rozvoje. Praha. Dostupné na <http://www.mmr.cz> (15.2.2007).
- MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ (2004a): Státní politika životního prostředí. Praha. Dostupné na <http://www.env.cz> (15.2.2007).
- MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ (2004b): Strategie udržitelného rozvoje. Praha. Dostupné na <http://www.env.cz> (15.2.2007).
- OECD (1999): *Urban Renaissance. Belfast's Lessons for Policy and Partnership*. OECD Publications, Paris.
- OLIVER, L., FERBER, U., GRIMSKI, D., MILLAR, K., NATHANAIL, P.: The Scale and Nature of European Brownfields. Cabernet online – Scale of Brownfields. Dostupné na <http://www.cabernet.org.uk> (24.2.2007).
- SÝKORA, L. (1999): The geography of post-communist cities: research agenda for 2000+. *Acta Facultatis Rerum Naturalium Universitatis Comenianae, Geographica Supplementum*, č. 2/II, s. 269–278.
- SÝKORA, L. (2001): Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace. In: Hampl, M. et al.: *Regionální vývoj: specifika české transformace, evropská integrace a obecná teorie*. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, Praha, s. 127–166.
- SÝKORA, L. (2005): Czech Republic. In: Van Kempen, R., Vermeulen, M., Baan, A. (ed.): *Urban Issues and Urban Policies in the New EU Countries*. Ashgate, s. 17–36.
- SÝKORA, L. (2006): Urban Development, Policy and Planning in the Czech Republic and Prague. In: Altrock, U., Günter, S., Huning, S., Peters, D. (eds.): *Spatial Planning and Urban Development in the New EU Member States: From Adjustment to Reinvention*. Ashgate.
- SÝKORA, L. (2007): Office development and post-communist city formation. In: Stanilov, K., (ed.): *The Post-Socialist City: Restructuring of Urban Form and Space in Central and Eastern Europe after Communism*. Springer (v tisku).
- SÝKORA, L., POSOVÁ, D. (2007): Suburbanizace v kontextu: nová bytová výstavba v metropolitní oblasti Prahy 1997–2005. Manuskript předložený do recenzního řízení *Geografie – Sborník ČGS*.
- SYKOROVÁ, I. (2006): Prague Inner City Brownfields: Opportunities and Threats for Metropolitan Development. Příspěvek prezentovaný na konferenci EURA Cities in City Regions, Varšava 11.–14.5.2006.
- SZEMZŐ, H., TOSICS, I. (2005): Hungary. In: Van Kempen, R., Vermeulen, M., Baan, A. (ed.): *Urban Issues and Urban Policies in the New EU Countries*. Ashgate.
- URBAN TASK FORCE (1999): *Towards a Strong Urban Renaissance*. Dostupné na <http://www.urbantaskforce.org> (15.2.2007).

- ÚTVAR ROZVOJE HL. M. PRAHY (1999): Územní plán hl. města Prahy. Dostupné na <http://www.praha-mesto.cz> (15.2.2007).
- ÚTVAR ROZVOJE HL. M. PRAHY (2000): Strategický plán hl. města Prahy. Dostupné na <http://www.praha-mesto.cz> (15.2.2007).
- VAN KEMPEN, R., VERMEULEN, M., BAAN, A., eds (2005): Urban Issues and Urban Policies in the New EU Countries. Ashgate.
- WIEGANDT, C. C. (2000): Urban development in Germany – perspectives for the future. *GeoJournal*, 50, č. 1, s. 5–15.
- WIESNER, R. (1999): Urban development in East Germany – specific features of urban transformation processes. *GeoJournal*, 49, č. 1, s. 43–51.
- YOUNT, K. (2003): What are brownfields? Finding a Conceptual Definition. *Environmental Practice* 5, č. 1, s. 25–33.

Semináře:

Brownfields, organizováno Stavebním fórem, Praha 24.3.2005

EU Strukturální fondy, organizováno Stavebním fórem, Praha 14.4.2005

Riverside development, organizováno Stavebním fórem, Praha 9.2.2006

S u m m a r y

PRAGUE BROWNFIELDS: OPORTUNITY AND THREAT FOR THE DEVELOPMENT OF THE METROPOLIS

Brownfields and their regeneration present one of the major contemporary urban problems in the Czech Republic and all around the world as well. They are discussed mainly in connection with sustainable development, urban sprawl and inner city revitalization. In Czechia, brownfields have attracted more attention since the country joined the European Union and has become eligible to draw financial support for brownfields regeneration from Structural Funds.

This contribution is focused on brownfields in Prague and their influence on the metropolitan development. Its main aim is to answer the question whether brownfields in Prague are rather opportunity or threat for the metropolitan development. The article begins with a brief introduction followed by an analysis of brownfields. The attention is paid to the pattern of spatial brownfields distribution within the city of Prague and to the extent, original use, ownership, ecological burden and regeneration plans. The final part consists of an evaluation of brownfield attractiveness and of a conclusion that summarizes the situation and character of Prague brownfields. Brownfields are presented as localities of a considerable physical and social/functional decline. At the same time, however, many of them have a great potential for their further development.

The principal part of the text is the analysis of a field survey of Prague brownfields. I identified 71 brownfield sites inside the city boundary with the minimum size of 0.5 hectare. The average size of a brownfield is 8 hectares but there are big differences among individual sites. All together, they cover 568 hectares of land, which is only 1 % of the total city area. However they cover 11.7 % of the built-up area in Prague.

According to their size, brownfields in Prague can be divided into two groups: small (up to 10 hectares) and large ones (over 10 hectares). There are only 16 large sites. Brownfields are particularly concentrated in two city zones – in the inner city (zone 3) and in the outer city (zone 5). The majority of sites (70 %) were abandoned after 1989. Two thirds of brownfields areas (400 hectares) are partly used and the rest is abandoned. The average built-up area in a brownfield locality is about 45 %. In Prague, dominant are those brownfields which were previously used for industrial, storage, transport and agricultural purposes. As to the ownership, almost half of the brownfields are private, 34 % in combined ownership of public and private sector and only 8 localities are in exclusive public ownership. On average, there are 3.4 owners per brownfield and 45 % brownfields have a single owner. Some ecological contamination was identified in 46 % of brownfields areas, 37 % of sites are covered by heritage conservation.

The potential of brownfield redevelopment was assessed using a questionnaire survey of the key actors – development, consultancy and law firms and banks. The most common barriers of brownfields redevelopment are financial and time demanding (sometimes even managerial) and unsolved, complicated and pending ownership rights to sites and

buildings. The possibility of financial and other support is also important for attracting developers. In Prague, there is currently available only one specific financial support for brownfields regeneration, i.e. Single Programming Document 2 (EU Structural Funds).

The difference between Prague and the rest of the country is given by the different interest and speed of regeneration and is further supported by two different modes of application of EU Structural Funds policies. Prague is not eligible to draw the money from the same sources as the other Czech regions. Public sector perceives brownfields as a development opportunity for private sector and city authorities do not put any special effort to foster brownfields regeneration. This situation results mainly from the attractiveness of the city for foreign investors.

The research has shown that brownfields represent both opportunities and threats for the development of Prague. Small brownfields present rather threat. They pose problem to small outer city boroughs as they do not have sufficient financial capacity for redevelopment and, at the same time, there is only a negligible interest of private investors mainly due to the unattractive location of these sites. On the contrary, large brownfield sites present rather development opportunities. They provide large areas of land for development in the attractive inner city which attracts the interest of private capital. The most attractive ones (in the best locations) have been already acquired by developers.

- Fig. 1 – Size of brownfields and their frequency. Axis x – size categories of brownfields (ha); axis y left column – brownfields area (ha); axis y right line – number of brownfields.
- Fig. 2 – Brownfields in Prague (by zones). Zone 1/2, Zone 3, Zone 4, Zone 5. Grey area – Basic Settlement Unit where a brownfield is located.
- Fig. 3 – Distribution and size of brownfields (by cadastral units). Brownfields area (ha).
- Fig. 4 – Brownfields built-up area. Axis x – number of brownfields; axis y – built-up area (%).
- Fig. 5 – Original functional use of Prague brownfields (by size). VSK – manufacturing and storage, SPO – sport, SLU – services, DOP – transport, OBYT – residential, ZEM – agricultural, ARM – military.
- Fig. 6 – Original functional use of Prague brownfields (by number of brownfields). VSK – manufacturing and storage, SPO – sport, SLU – services, DOP – transport, OBYT – residential, ZEM – agricultural, ARM – military.
- Fig. 7 – Average brownfield size (by original use). Axis x – average size of brownfields (ha); axis y – original use. VSK – manufacturing and storage, SPO – sport, SLU – services, DOP – transport, OBYT – residential, ZEM – agricultural, ARM – military.
- Fig. 8 – Number of owners. Axis x – number of owners; axis y left – brownfields area (ha; light-coloured column); axis y right – average size of brownfields in relevant category (ha; line).
- Fig. 9 – Former boiler-house in Karlín, nowadays the headquarter of MCA development. Photo I. Sýkorová.
- Fig. 10 – Uncompleted structure on the border of Štěrboholy and Dolní Měcholupy. Photo J. Tulach.

(Autorka je postgraduální studentkou katedry sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy, Albertov 6, 128 43 Praha 2; e-mail: sykorov1@natur.cuni.cz.)

Do redakce došlo 6. 3. 2007