

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA APLIKOVANÝCH VĚD

KATEDRA GEOMATIKY

Diplomová práce

**Revitalizace centra města Žatce: aktéři,
problémy, řešení**

**Urban Centre Revitalization of the City Žatec:
actors, problems and solution**

Bc. Jana Tišerová

Plzeň 2021

PROHLÁŠENÍ

Předkládám tímto k posouzení a obhajobě diplomovou práci zpracovanou na závěr studia na Fakultě aplikovaných věd Západočeské univerzity v Plzni.

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracovala samostatně a výhradně s použitím odborné literatury a pramenů, jejichž úplný seznam je její součástí.

V Plzni dne

.....

Bc. Jana Tišerová

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych poděkovala svému vedoucímu diplomové práce doc. RNDr. Jiřímu Ježkovi, Ph.D za odborné vedení, cenné rady, věcné připomínky a vstřícnost při konzultacích a vypracování diplomové práce.

Abstrakt

Tato diplomová práce je zaměřena na revitalizaci centra města Žatce, konkrétněji na problematiku spojenou s nevyužívanými objekty a maloobchodem a službami. Práce identifikuje hlavní problémy na základě analýzy strategických a koncepčních dokumentů města, dotazníkových šetření a rozhovorů. Pomocí dotazníkových šetření a rozhovorů byla analyzována současná situace centra města, včetně názorů a postojů podnikatelů z centra města a občanů. Na základě empirických šetření a teoretických poznatků je následně navrženo vhodné opatření, které by pomohlo oživit a zatraktivnit centrum města.

Klíčová slova: revitalizace, městské centrum, Žatec, územní rozvoj, maloobchod a služby, prázdné objekty

Abstract

This diploma thesis is focused on the revitalization of the center of Žatec, more specifically on the issues associated with unused buildings and retail and services. The work identifies the main problems based on the analysis of strategic and conceptual documents of the city, questionnaire surveys, and interviews. With the help of questionnaire surveys and interviews, the current situation of the city center was analyzed, including the opinions and attitudes of entrepreneurs from the city center and citizens. Based on empirical research and theoretical knowledge, a suitable measure is subsequently proposed to help revive and make the city center more attractive.

Keywords: revitalization, urban centre, Žatec, territorial development, retail and services, empty buildings

Obsah

Úvod.....	8
1 Data a metodika	10
2 Teoretický rámec	12
2.1 Centrum města	12
2.2 Aktéři v procesu revitalizace městských center	12
2.3 Revitalizace	14
2.3.1 Revitalizace městských center v České republice	15
2.3.2 Marketingový management	16
2.3.3 Revitalizace městských center v zahraničí	18
2.4 Problémy městských center.....	20
2.4.1 Podnikatelská činnost v městských centrech	21
2.4.2 Nevyužívané areály v městských centrech	23
2.5 Město Žatec	24
2.5.1 Vymezení centra města Žatce	26
3 Strukturální analýza města Žatce	27
3.1 Funkční využití území.....	27
3.2 Obyvatelstvo	28
3.3 Ekonomika, zaměstnanost.....	30
3.4 Maloobchod.....	32
3.5 Veřejné služby.....	32
3.6 Doprava	33
3.7 Životní prostředí.....	36
3.8 Cestovní ruch, kultura a volnočasové aktivity	37
4 Problémy centra města Žatce	40
4.1 Problémy centra města Žatce na základě strategických a koncepčních dokumentů	40

4.2	Problémy centra města Žatce na základě dotazníkového šetření	42
4.3	Řešení problémů centra města do současnosti	51
4.4	Aktéři.....	58
4.5	Problematika: Maloobchod a služby	59
4.5.1	Dotazníkové šetření maloobchodu a služeb.....	62
4.6	Problematika: Prázdné budovy	71
4.6.1	Individuální rozhovory s vlastníky prázdných budov.....	75
5	Návrh řešení.....	78
5.1	Skupinový rozhovor s vedením města	81
	Závěr	83
	Seznam použité literatury a dalších zdrojů	85
	Seznam tabulek a grafů.....	94
	Seznam obrázků.....	95
	Seznam příloh a obsah příloženého CD.....	96
	Přílohy	

Úvod

Tato diplomová práce se věnuje revitalizaci historického centra královského města Žatce, které se nachází v Ústeckém kraji v okrese Louny. V posledních několika letech se města potýkají s úpadkem městských center v důsledku několika vlivů, které jsou popsány v dalších kapitolách. Ve většině případů dochází k řešení tohoto problému pomocí revitalizace. Pojem revitalizace je mnoha autory chápán především jako forma vylepšení či oživení města a jeho zkvalitnění pro jeho obyvatele. Proces revitalizace probíhá v českých městech postupně již od 90. let 20. století. Empirický výzkum z roku 2019 ukázal, že téměř 60 % dotazovaných měst v České republice prošlo v posledních letech procesem významnější revitalizace městského centra (Ježek, 2019).

Město Žatec je velmi známé již od pozdního středověku (14. – 15. století), a to zejména díky pěstování a obchodu s chmelem. Do dnešního dne se zachovala celá řada chmelařských staveb včetně Žateckého pivovaru. Pivovar se nachází v historickém jádru města, které je zároveň městskou památkovou rezervací. Město se také uchází o zařazení těchto památek pěstování a zpracování chmele a výroby piva na seznam UNESCO (Královské město Žatec, 2020a). Žatec má všeobecně potenciál být vyhledávanou turistickou destinací. Městské centrum však stále prochází úpadkem (uzavřené maloobchody na náměstí, neatraktivita). Do dnešní doby bylo provedeno několik revitalizačních projektů, které se týkaly především revitalizace fyzické, tedy například rekonstrukce historických objektů, popř. náměstí.

Proces revitalizace je velmi komplexní, jelikož zahrnuje jak problematiku dopravy, tak také obyvatel, životního prostředí, bydlení, cestovního ruchu a mnoho dalších. Neexistuje proto jednotný návod ani univerzální řešení revitalizace. V České republice se revitalizacím a upadajícím městským centrům věnuje řada autorů. Například v publikaci *„Revitalizace městských center a veřejných prostranství v ČR: první část: problémy a výzvy“* nalezneme kapitoly zabývající se jednotlivými tématy od revitalizace veřejných prostranství až po modrozelenou infrastrukturu či turismus. V řadě dalších publikací, zejména v zahraničních, nalezneme případové studie revitalizací v různých městech. Například Otsuka a Reeve (2007) popisují roli nástroje „Town Centre Management“ při revitalizaci čtyř anglických měst.

Cílem této diplomové práce je revitalizace historického centra města Žatce. Konkrétněji se práce zaměřuje na specifitější problematiku spojenou s podnikatelskými subjekty a vlastníky nevyužívaných objektů, kteří se nacházejí v centru města. Na základě empirických šetření a rozhovorů se zmíněnými aktéry jsou zjištěny hlavní problémy městského centra, včetně názorů a postojů místních aktérů. Díky těmto zjištěním je vypracován návrh řešení.

Diplomová práce je součástí řešení projektu Technologické agentury ČR Éta č. TL01000498 „Revitalizace městských center a dalších veřejných prostorů v České republice: problémy, zahraniční inspirace, možnosti řešení“, jehož řešitelem je ZČU v Plzni ve spolupráci s VŠE v Praze, Fakultou managementu v Jindřichově Hradci.

Práce je rozdělena do šesti částí. Po úvodním představení tématu a definování cílů práce jsou v následující kapitole uvedeny zdroje dat a metody jejich zpracování. Třetí kapitola je věnována teoretickému zarámování práce, která zahrnuje objasnění základních pojmů týkajících se revitalizace, problémů městských center a základní informace o řešeném území, včetně jeho vymezení. Čtvrtá kapitola je věnována strukturální analýze města Žatce. Pátá kapitola, která je věnována praktické části práce, je rozdělena na několik částí. V první části nalezneme identifikované problémy na základě strategických a koncepčních dokumentů a dotazníkového šetření obyvatel. Následuje shrnutí již řešených problémů centra města do současnosti a identifikace hlavních aktérů. Následující části jsou zaměřeny na specifitější problematiku této diplomové práce, tedy maloobchod, služby a nevyužívané budovy. Předposlední kapitola je věnována návrhu řešení na základě empirických šetření a teoretických poznatků, které by mělo přispět k rozvoji centra města Žatce. Závěrečná kapitola shrnuje a diskutuje hlavní zjištění.

1 Data a metodika

V této diplomové práci jsou využity primární i sekundární zdroje dat. Za sekundární data lze považovat informace získané z odborné literatury týkající se revitalizací, příkladů dobré praxe a historie města Žatce. Dále také strategické a koncepční dokumenty města Žatce, které byly využity k analýze problémů. Za primární data lze považovat informace získané z dvou dotazníkových šetření (Vitalita centra města Žatce, Podnikání v maloobchodu a ve službách v centru města Žatce), individuálních rozhovorů s vlastníky nevyužívaných objektů, skupinového rozhovoru a několika terénních šetření provedených v létě a na podzim roku 2020.

Dotazníkové šetření je jednou z metod sběru dat v empirickém výzkumu. Jedná se o univerzální nástroj statistického šetření. V této práci byl použit polostrukturovaný dotazník, který obsahuje několik typů otázek na dané téma. Další využitou metodou sběru dat je rozhovor – individuální i skupinový. Oba typy rozhovoru měly předem připravené otevřené otázky, jednalo se tedy o standardizovaný otevřený typ rozhovoru (Hendl, Remr, 2017).

První dotazníkové šetření bylo uskutečněno na podzim roku 2019. Cílem bylo zjistit problémy městského centra a navrhnout opatření, jak zvýšit jeho atraktivitu a přitažlivost jako místa pro nakupování a trávení volného času. Dotazník byl zaměřen nejen na obyvatele přímo z města Žatce, ale také pro obyvatele z jeho okolí a turisty.

Druhé dotazníkové šetření bylo uskutečněno v období od 19. 10. 2020 do 30. 10. 2020. Respondenty byly podnikatelské subjekty podnikající v maloobchodu či provozující služby v centru města Žatce. Cílem bylo zjistit názory a postoje respondentů na podnikatelské prostředí a na umístění jejich provozovny v centru města. Dále byli respondenti dotázáni na návrh řešení a ochotu přispět k rozvoji městského centra. Průzkum započal již v srpnu, kdy bylo provedeno terénní šetření, při kterém byl pořízen seznam podnikatelských subjektů včetně jejich adres, popř. také kontaktních informací. Následně byly informace doplněny o data z internetu. Z důvodu současné pandemické krize Covid-19 byly subjekty kontaktovány pouze e-mailem, popř. telefonicky. Celkem bylo kontaktováno 72 subjektů. Subjektům byl nejprve odeslán online dotazník prostřednictvím e-mailu, kontaktního formuláře na webových či facebookových stránkách podniku. Online dotazník byl vytvořen pomocí webové služby „survio.com“,

kteřá poskytuje tvorbu online dotazníkŭ. Druhý tŷden sbĕru odpovĕdŷ byli respondenti, kteřŷ nereagovali na e-mail, kontaktovani telefonicky. Celkem bylo vyplnĕno 33 dotazníkŭ. Návratnost dotazníkŭ byla tedy 45,83 %.

Vŷledky obou dotazníkŭ byly znázornĕny slovnĕ, pomocŷ tabulek ĭi grafŭ. Bodovĕ otázky (škály) byly vyhodnoceny na základĕ tzv. souĭtovĕho hodnocenŷ – Likertovy škály. Likertova metoda slouží pŕedevšŷm k zŷskávání názorŭ ĭi postojŭ respondentŭ k danĕ problematice. Likertova škála vychází z bodovĕ ohodnocenŷ tvrzenŷ, napŕ. *velmi souhlasŷm (1 bod); velmi nesouhlasŷm (5 bodŭ)*. (Hendl, Remr, 2017). Škála využitá v tĕto pŕaci je pĕtibodová a vyjádŕĕná ĭíslly 1–5, pŕiĭemž hodnocenŷ odpovŷdá školnímu známkování. Respondenti mĕli také moŷnost odpovĕdĕt ĭísllem 6 = nevŷm/nemohu posoudit. Následnĕ byla zŷskaná data vyhodnocena pomocŷ aritmetickĕho pŕŷmĕru.

Individuální rozhovory byly uskuteĭnĕny v období od 2. 11. 2020 do 11. 11. 2020. Respondenty byli vlastnŷci nevyuŷívanŷch nebytovŷch prostorŭ a vlastnŷci nevyuŷívanŷch domŭ. Ćílem rozhovoru bylo zjistit informace o budoucŷm vŷvoji tĕchto objektŭ. Seznam nevyuŷívanŷch nebytovŷch prostorŭ byl vytvoŕĕn na základĕ terĕnnŷho ŷetŕĕnŷ. Seznam nevyuŷívanŷch domŭ byl vytvoŕĕn na základĕ webové stránky „prazdnedomy.cz“ a ovĕŕĕn na základĕ terĕnnŷho ŷetŕĕnŷ. Celkem bylo kontaktováno deset vlastnŷkŭ pŕázdnyŷch nebytovŷch prostorŭ, pŕiĭemž rozhovor poskytli pouze tŕŷi. Co se tŷĕe pŕázdnyŷch domŭ, bylo kontaktováno pouze devĕt vlastnŷkŭ, pŕiĭemž rozhovor jich poskytlo celkem pĕt. Kromĕ individuálních rozhovorŭ byly pro zjišĕĕnŷ budoucŷho vŷvoje pŕázdnyŷch objektŭ využity webové stránky sreality.cz.

Skupinovŷ online rozhovor byl uskuteĭnĕn 11. 12. 2020 od 13.00 hodin. Rozhovoru se ŷčastnila autorka pŕáce, vedoucí pŕáce doc. RNDr. Jiřŷ Jeŷek, Ph.D, architekt odboru rozvoje mĕsta a ĭlen komise pro vŷstavbu a regeneraci Ing. Arch. Jiřŷ Vanŷĕk a Ing. Gabriela Drncová z odboru rozvoje mĕsta.

2 Teoretický rámec

Tato kapitola je věnována teoretickému zarámování práce. Kapitola objasňuje základní pojmy a shrnuje dosavadní poznatky z revitalizace center malých měst v České republice i v zahraničí, včetně příkladů dobré praxe. Poté se konkrétněji zaměřuje na problematiku spojenou s podnikatelskými subjekty a nevyužívanými objekty. Dále shrnuje obecné informace o městě Žatci a jeho centru, včetně vymezení městského centra.

2.1 Centrum města

Centrum města má velkou škálu definic, které jsou většinou upravovány podle konkrétního výzkumu. Obecně u nás je za centrum města považováno historické jádro města, většinou se také jedná o nejpřitažlivější a nejnavštěvovanější část městského prostředí. Dle principů a pravidel územního plánování je centrum města nebo také centrální zóna definováno jako *„kumulace všech funkcí, převažují zde plochy a prostory vyššího veřejného vybavení, sloužícího obyvatelům města a ostatních obcí v jeho spádovém území. Bydlení by zde mělo zaujímat alespoň 30 % podlažních ploch. Funkční skladba je zde doprovázena pestrou strukturou veřejných prostorů tvořených stejně pestrou zástavbou s řadou architektonických hodnot a výškových dominant. V převážné většině našich měst je rozhodující částí centra jeho historické jádro“* (Mužík, 2017, s. 44).

2.2 Aktéři v procesu revitalizace městských center

Management stakeholderů (zainteresovaných stran) je v rámci strategického řízení důležitým procesem. Jednotliví aktéři ovlivňují strategické cíle každého území, a proto je nutné zúčastněné strany řídit a spolupracovat s nimi kvůli optimalizaci jejich vlivů a zároveň k udržování morální odpovědnosti mezi vztahy zúčastněných. Aktéři rozvoje jsou definováni jako *„všechny osoby či jedinci, instituce, organizace, podniky a firmy, které ovlivňují nebo mohou či se chtějí podílet na ovlivňování rozvoje“* (Krbová, 2017, cit. v Ježek, Krbová, Slach a kol., 2019). Při realizaci revitalizačních projektů je důležitá identifikace stakeholderů, kteří se v dotčeném území nachází a zároveň projeví zájem zapojit se do revitalizací. Mezi významné stakeholdery patří například vlastníci nemovitostí, projektanti a plánovači, a dále také místní podnikatelé, kteří utváří funkční složku území. Stakeholdery můžeme rozdělit na dva typy – primární a sekundární.

Primární zúčastněné strany jsou aktéři, mezi kterými jsou vztahy formálně (smluvně) zajištěny. Sekundární zúčastněné strany jsou aktéři, jejichž vztahy nejsou smluvně upraveny, ale kteří vyjádřili vůli zapojit se do procesu (Ježek, Krbová, Slach a kol., 2019). Existuje celá řada způsobů, jak kategorizovat zúčastněné strany. Krbová (2017) rozlišuje celkem 5 kategorií stakeholderů regionálního rozvoje. Jedná se o (a) veřejnou správu (správní úřady, samosprávné celky), (b) instituce a organizace reprezentované vzdělávacími a výzkumnými institucemi, kulturními, sportovními a jinými organizacemi a médii, (c) občany a domácnosti, (d) firmy a podniky a (e) občanské iniciativy a spolky (Krbová, 2017, cit. v Ježek, Krbová, Slach a kol., 2019). Rumpel (2007a) rozlišuje celkem 4 kategorie stakeholderů. Jedná se o (a) hlavní aktéry (lidé ve vedoucích funkcích, z veřejného sektoru se jedná např. o primátora či starostu, popř. vedoucí jednotlivých odborů a ze soukromého sektoru se jedná o představitele obchodů, svazů podnikatelů, majitele nebo zástupce majitelů hotelů a restaurací či kulturních zařízení apod.), (b) doporučené (fakultativní) aktéry (jedná se o ty, kteří jsou do procesu zapojeni dodatečně dle potřeby či fáze procesu), (c) specifické aktéry (zástupci významných specifických institucí, např. zástupci organizací pořádajících v daném městě výstavy, veletrhy, sportovní či kulturní akce), (d) elitu města (ředitelé zastupujících institucí).

Neopomenutelným aktérem v procesu revitalizace je také veřejnost, tedy občané. Participace je forma spolupráce s místními občany a jejich informování o probíhajících procesech. Cílem participace je zapojení veřejnosti do řešené problematiky a pochopit či zjistit potřeby a zájmy občané v území. Zapojení veřejnosti může výrazně posílit pocit sounáležitosti k místu, zlepšit komunikaci mezi veřejností a veřejnou správou či také například snížit vandalismus (Kolektiv autorů, 2019).

Příkladem dobré praxe v oblasti spolupráce mezi stakeholdery jsou polská města. Například ve městě Jelenia Góra bylo pomocí „manuálu“ definováno, jak mohou obchodníci využívat část veřejného prostranství v bezprostřední blízkosti svých provozoven (např. v podloubí) k reklamě a oživení veřejného prostoru. Dalším příkladem je Wrocław, kde město uzavřelo smlouvu s podnikatelským subjektem o využívání veřejného prostranství na provoz elektro-koloběžek. Dále také některá města nabízejí podporu pro místní obyvatele k realizaci menších projektů k oživení

zeleně, např. osazování truhlíků v oknech bytů a domů (Ježek, Krbová, Slach a kol., 2019).

Dalším příkladem dobré praxe v oblasti spolupráce je město Birmingham a projekt Millenium Point. Tento projekt z roku 1995 byl iniciován skrze partnerství mezi veřejným a soukromým sektorem (birminghamskou městskou radou, birminghamskou univerzitou, birminghamskou obchodní komorou a dalšími partnery). Cílem projektu byla regenerace areálu brownfield a jeho přestavba na technologický a kancelářský komplex (Milleniumpoint, 2020).

2.3 Revitalizace

Pojem revitalizace je často definován jako proces oživení či vylepšení města pro jeho kvalitnější sociální a ekonomické využití (Beauregard, Holcomb, 1981). Revitalizace je komplexní proces s mnoha aktéry, který musí mít předem stanovené cíle. Stejně tak je revitalizace nekončící proces, jelikož města se neustále mění a neustále se objevují nové problémy a výzvy, na které je třeba reagovat. Městská centra během posledního století prošla celou řadou změn, například přizpůsobení center k zvyšujícímu se počtu projíždějících i parkujících osobních automobilů, změny politického prostředí a měnící se struktura obyvatel, přeměna z obytné funkce na komerční a mnoho dalších (Krbová, 2019a). Také v současné době jsou prosazovány trendy, jak vylepšit, oživit či obnovit městská centra. Například koncepty živých a zdravých měst, které motivují lidi k pěší, popř. cyklistické dopravě místo automobilové, a k pobytu na městských prostranstvích (Gehl, 2012). Gehl (2012) zdůrazňuje důležitost sociálního aspektu při plánování revitalizací, jelikož kvalitu veřejného prostoru můžeme hodnotit zejména tím, kolik lidí se v něm zastaví. Nicméně velké množství měst se v dnešní době soustředí převážně na fyzickou revitalizaci (opravy budov, ulic...), což má za následek revitalizované prostory bez lidí (Ježek, 2019).

Sýkora (2001) rozlišuje tři složky prostorové struktury města: fyzickou, sociální a funkční. Fyzické prostředí je tvořeno hmotným základem, tedy přírodním prostředím, zástavbou a další městskou infrastrukturou jako je např. uliční síť. Sociální prostředí je tvořeno lidmi pohybujícími se v prostoru města. Funkční složku, kterou lze zařadit pod složku sociální, tvoří jednotlivé lidské aktivity na území města, z čehož vyplývá způsob užívání (funkční využití) jednotlivých objektů, např. administrativní, obytná či výrobní

funkce. Jednotlivé složky prostorové struktury města jsou provázané, proto je důležitá revitalizace všech složek, tedy komplexní, nikoliv pouze nejčastější – fyzická.

Proces revitalizace tedy nespočívá pouze ve fyzické proměně centra, ale také v proměně sociální a ekonomické. Knox, Mayer 2009; Ježek a kol. 2019 aj, cit. v Ježek (2019) identifikoval, na základě analýzy zahraničních zkušeností, hlavní oblasti revitalizace městských center. Jedná se např. o:

- fyzické revitalizace – modernizace budov, technická a dopravní infrastruktura, rekonstrukce budov
- historické a kulturní památky v centrech měst
- občanské město – participace občanů, posilování identity obyvatel
- obytná funkce městských center – zvyšování atraktivity, občanská vybavenost
- doprava v městských centrech – parkování, dostupnost, cykloturistika, redukce automobilové dopravy, nové formy prostorové mobility
- atraktivita městských center
- centra pro všechny generace – podpora mezigenerační spolupráce, přilákání mladých lidí do center měst
- brownfields – nové využití a jejich přeměna
- rozvoj maloobchodu a služeb v městských centrech – marketingová opatření, pořádání eventů
- kreativita v městských centrech
- zeleň a voda v městských centrech – parky, stromy, hospodaření s vodou...
- Smart Cities – zavádění moderních informačních a komunikačních technologií do oblasti dopravy, životního prostředí, zabezpečení apod.
- podpora turistiky

2.3.1 Revitalizace městských center v České republice

V České republice začal úpadek městských center přibližně v 80. letech 20. století, který byl dán především zhoršováním kvality bytového fondu, jehož důvodem byl nedostatek bytů a výstavba panelových domů na okrajích měst. Následkem byla měnící se sociální struktura v městských centrech. V 90. letech dochází k zavádění tržního mechanismu, který měl velký dopad na vývoj městských center (Ježek, 2019). Při odsunu funkce bydlení se do vnitřní části měst přesunula obchodní a administrativní

funkce. Proměna bytové funkce však nebyla jediným faktorem proměn městských center, svou roli měla také doprava, hospodářské problémy, výstavba nákupních center na okraji měst a další. Role dopravy měla velký vliv zejména na fyzickou stránku. V 60. letech 20. století bylo cílem „město orientované na automobilovou dopravu“, tzn. rozšiřování ulic, zužování prostorů pro pěší ve prospěch osobních aut a parkovací plochy. Nicméně počet automobilů neustále roste a v centrech lze vidět stinnou stránku této proměny orientované na osobní dopravu (hluk, zácpy, nehody, zplodiny, prach...). V reakci na tato negativa se v poslední době objevují nové koncepce týkající se vyloučení osobní automobilové dopravy z center a přizpůsobení centra převážně pro pěší a cyklisty, včetně podpory MHD (Ježek, Krbová, Slach a kol., 2019).

Kumulace změn a rozhodnutí během 20. století utvořily současný stav městských center. V současné době je v některých centrech nutná modernizace a zlepšení stávajícího fondu, najdeme zde zanedbané fasády, veřejné prostory bez lidí, zhoršující se maloobchodní nabídka, nežádoucí využívání, neřešené dopravní problémy, brownfieldy či nedostatečnou kulturní a volnočasovou nabídka (Ježek, Krbová, Slach a kol., 2019).

Mezi příklady dobré praxe lze zařadit například pěší zóny v Havlíčkově ulici ve městě Hradec Králové. Pěší zóna se zde stala místem k odpočinku s předzahrádkami a maloobchody. Mezi další příklady zklidňování dopravy v centrech měst můžeme uvést pěší zónu v Lounech, Štětí anebo ve Znojmě (Krbová, 2019a). Dalším příkladem dobré praxe z České republiky je projekt *Centrum Žije!* v ostravském centru, který byl realizován pomocí nástroje City Managementu. Tento projekt vznikl nejprve z iniciativy soukromého subjektu s cílem podpořit rozvoj maloobchodu v centrální části města. Projekt podpořila také městská část, která společně s podnikateli řešila problémy vyskytující se v centru. Z této iniciativy vznikl následně zmíněný projekt, který v současné době pořádá velké akce, čímž oživuje městské centrum (Slach, 2007).

2.3.2 Marketingový management

V současné době je nutné posilovat konkurenceschopnost samotných měst a hledat inovativní přístupy k rozvoji. Koncept marketingového managementu podporuje komunikaci mezi aktéry, která vede ke zvýšení atraktivity, zlepšení image města, posílení územní identity a zejména ke zvýšení konkurenceschopnosti města. Rumpel

(2007b) rozlišuje 5 typů teritoriálního marketingu (pojem, který integruje koncepty městského a regionálního marketingu): (a) město a region jako produkt, (b) externí komunikační politika a „corporate design“ jako dílčí přístupy, (c) partnerství aktérů veřejného a soukromého sektoru, (d) marketing podniků veřejných služeb a institucí veřejného sektoru, (e) komplexní teritoriální marketing.

Komplexní teritoriální marketing vznikl na základě potřeby celkové restrukturalizace území, čemuž typy a – d nevyhovovaly. Typy a – d jsou zúžené přístupy aplikovatelné za určitých podmínek. Komplexní teritoriální marketing spočívá v adaptaci podnikového marketingového managementu na potřeby řízení rozvoje území. Je charakterizován důslednou orientací na potřeby zákazníků, vytvoření instituce podpory komunikace, pluralitou aktérů a podporou vytváření kooperačních sítí, společným definováním cílů, kreativním využíváním všech nástrojů marketingového mixu, profilací území a existencí externích a interních složek. Tento typ teritoriálního marketingu zahrnuje také dílčí přístupy (subtypy), které jsou zaměřeny na jednotlivé aktivity v rámci tematické oblasti. Jedná se o:

- marketing vnitřního města (City management),
- marketing městské části,
- marketing investičních příležitostí a podpora podnikání,
- destinační management,
- marketing akcí,
- rudimentální (základní) marketing.

City management lze definovat jako „*kooperační a projektově orientovaný komunikační proces k posílení, respektive ke zvýšení atraktivity vnitřních částí měst*“. Cílem je revitalizace a zvýšení atraktivity centra města. Posilují se maloobchodní, kulturní, vzdělávací, administrativní, popř. obytné funkce v centru města. Financování tohoto subtypu je především ze soukromého sektoru s přispěním veřejného sektoru. V České republice se města při aplikaci City Managementu soustředí převážně na změny fyzického charakteru a pořádání akcí (eventů), naopak se pozornost nezaměřuje na funkci maloobchodu, který však hraje významnou roli v městských centrech. Další dílčí přístup, marketing městské části, se velmi podobá prvnímu typu, liší se zaměřením na městskou část (nikoliv centrální část) a aplikuje se především ve větších městech.

Marketing investičních příležitostí se týká předem vymezené oblasti činností a ekonomického rozvoje města. Destinační marketing využívají města, které mají předpoklady a endogenní zdroje pro rozvoj určitého druhu turismu. Je podobný třetímu typu, ale týká se pouze cestovního ruchu. Marketing akcí zlepšuje image města prostřednictvím pořádání eventů. Rudimentální (základní) marketing obsahuje určité zásadní části marketingu, např. image a SWOT analýzu či definování vizí. Je využíván městy, která s marketingovým managementem teprve začínají (Rumpel, 2007c).

2.3.3 Revitalizace městských center v zahraničí

Úpadek městských center není problémem pouze českých měst. V řadě zahraničních měst započaly snahy o revitalizaci městských center dříve, obvykle po 80. letech 20. století. Například ve Velké Británii v té době docházelo k maloobchodní decentralizaci z centra města do nákupních středisek mimo města. Tento vývoj se u nás projevil během 90. let. V reakci na obavy ze ztráty životaschopnosti městských center se utvářely různé iniciativy, jako jsou věrnostní programy, opatření vlády apod., nejrozšířenějším byl však systém řízení městských center (Town Centre Management, TCM). TCM byl nejprve definován z ekonomického pohledu a zaměřoval se na zvýšení kvality nakupování v centrech měst. Během 80. let byla uznána také existence několika aktérů a potencionálních konfliktních zájmů a vztahů mezi zúčastněnými subjekty (veřejné, soukromé...), a také byla věnována pozornost otázce činností, které v centru probíhají. Definice TCM podle Warnaby, Alexander, Medway (1998, s. 17) zní tedy takto:

„Správa městských center je hledání konkurenční výhody prostřednictvím údržby a / nebo strategického rozvoje veřejných i soukromých oblastí a zájmů v rámci městských center, iniciovaných a prováděných zúčastněnými stranami z kombinace veřejného, soukromého a dobrovolného sektoru.“

TCM spočívá v propojení veřejného i soukromého sektoru a ve společném utváření kvalitního městského prostoru. Jedná se o soubor manažerských postupů zaměřených na zlepšení prostředí městských center, z kterého se po několika letech zkušeností stal mezinárodně uznávaný proces revitalizace a regenerace vnitřního města (Otsuka, Reeve, 2007). Přičemž regenerace je dle Roberts (2000) chápána jako *„komplexní a integrovaná vize a akce, které vedou k řešení městských problémů a jejichž cílem je*

trvalé zlepšení hospodářského, fyzického, sociálního a environmentálního stavu oblasti, která se změnila“ (Roberts 2000, cit. v Otsuka, Reeve, 2007).

Jako příklady zahraniční dobré praxe můžeme uvést anglická města Wigan a Doncaster. Obě města prošla úpadkem průmyslu během 80. a 90. let a maloobchod v centrech zanikal díky nákupním centrům na okrajích měst. Cílem města Doncaster bylo zlepšit veřejná prostranství a infrastrukturu prostřednictvím projektu *Quality Street Initiative*, který se týkal zlepšení podmínek pro pěší, veřejného osvětlení či podpory umění ve veřejných prostorech. Druhým cílem bylo efektivní využití financí z grantu *Single Regeneration Budget Challenge Fund*. Účelem byla organizace a koordinace propagačních a komerčních činností v městském centru. Ve městě proběhla řada regeneračních projektů, jako je například kulturní čtvrť v části Waterdale. Regenerace se zabývala jak fyzickými, tak i ekonomickými a sociálními aspekty, proto je považována za příklad dobré praxe. Příkladem regenerace orientovanou převážně na fyzický a ekonomický aspekt je např. regenerace ve městě Birmingham, kde byla revitalizace velmi úspěšná. Birmingham je městem, ve kterém v 70. a 80. letech 20. století probíhala deindustrializace doprovázená hospodářským poklesem a rostoucí nezaměstnaností. Ve městě byla vytvořena partnerství mezi veřejným i soukromým sektorem s cílem obnovit město. Jednou z iniciativ byla rozvojová agentura Birmingham Heartlands, která se snažila obnovit průmyslové oblasti ve východní části Birminghamu. Další iniciativou byla „Highbury Initiative“. V roce 1988 bylo uspořádáno mezinárodní symposium odborníků (veřejní činitelé, podnikatelské elity, architekti, vývojáři, geodeti, vlastníci pozemků a další), kteří měli zkoumat otázku revitalizace centra města a jejího významu pro dlouhodobý ekonomický rozvoj města. Výsledkem byl plán obnovy centra města, který obsahoval několik projektů zahrnující např. revitalizaci několika náměstí či výstavbu kancelářských a obytných budov (Di Gaetano, Klemanski, 1999). Tato revitalizace se soustředila především na přilákání významných firem a obyvatel vyšší sociální třídy. Byla však opomenuta sociální stránka věci, která sociálně vyloučila některé skupiny obyvatel (Otsuka, Reeve, 2007).

Příkladem dobré praxe revitalizace je město Kodaň. Město prošlo ekonomických úpadkem a potýkalo se s přetížením dopravního systému či s přívalovými povodněmi. V reakci na tyto problémy byly vytvořeny revitalizační plány a koncepty. Město se zaměřilo na revitalizaci ohleduplnou k životnímu prostředí, tzn. podpora a preference

veřejné dopravy a cyklodopravy, využívání obnovitelných zdrojů energie, koncept Smart-city (veřejná wi-fi, optimalizace podle chování a potřeb obyvatel...), klimatická adaptace (modrozelená infrastruktura, podpora zeleně na úkor parkovacích míst, povinné zelené střechy). Co se týče sociálního aspektu, tak byly zavedeny sousedské workshopy, umění na ulicích či komunitní setkávání. V rámci ekonomického aspektu zde byla snaha o rozptýlení služeb mimo nákupní centra, podpora green ekonomiky, zapojení veřejnosti do plánování a další (Ježek, Krbová, Slach a kol., 2019).

2.4 Problémy městských center

Každé centrum se potýká s odlišnými problémy a výzvami, proto je při revitalizaci městských center nutno vycházet z aktuálního stavu analyzovaného území. Dle dotazníkového výzkumu (Ježek, 2019) se města nejčastěji potýkají s následujícími problémy:

- kvalita veřejného prostoru a atraktivita městského centra,
- dopravní infrastruktura a mobilita,
- péče o kulturní dědictví,
- zatížení cestovním ruchem,
- sociální problémy,
- nabídka služeb a maloobchodů.

Pro revitalizaci města neexistuje daný návod či model, jak by se mělo během revitalizace postupovat. Proto naplánovat a zvolit vhodný revitalizační proces je rozhodujícím aspektem úspěšné revitalizace. Před zahájením revitalizace je stěžejní plánovací část, při které je nutné uskutečnit řadu analýz aktuálního stavu i názorů zainteresovaných aktérů, uspořádat projednání s hlavními aktéry o budoucím rozvoji, stanovit vize a mnoho dalšího. Nicméně existují příklady dobré praxe a činnosti, které napomáhají k úspěšné revitalizaci (Krbová, 2019b).

Při řešení problémů kvality veřejných prostorů je ve velkém množství měst pozornost věnována spíše fyzickému zkvalitňování prostoru, tedy například opravám ulic či budov, nicméně při řešení kvality je nutno vycházet spíše ze sociálních potřeb. Gehl (2012) tvrdí, že velkou roli hraje přitažlivost prostoru a počet lidí, kteří se v něm nachází. Je třeba tedy využívat takové prvky, které budou nutit člověka v prostoru zůstat a setkávat se v něm (Gehl, 2012). Takovým prvkem je například městský mobiliář,

který ovlivňuje kvalitu veřejného prostoru (lavičky, květinová výzdoba, zeleň, odpadkové koše, fontány, osvětlení...). Městský mobiliář je doplňkem s čistě užitkovým a estetickým charakterem, měl by tedy doplňovat veřejný prostor svým umístěním, barvou i tvarem (Kolektiv autorů, 2019).

Důležitým a často řešeným problémem, který ovlivňuje atraktivitu městského centra, je doprava. Problematika dopravy má dva protichůdné zájmy. Prvním je pohodlná dostupnost osobními automobily a dostatek parkovacích míst. Druhým je potřeba omezit dopravu v městských centrech, podpora městské veřejné dopravy, pěší a cyklo dopravy, snižování emisí v centrech a další (Musil, 2019b). Druhý problém – regulace dopravy, obzvláště v městských centrech, lze řešit například skrze zóny pro pěší, podporou cyklo dopravy či zlepšením městské hromadné dopravy (počet spojů, zastávek) (Ježek, 2019). Regulace počtu stojících aut (zaparkovaných aut, mnohdy mimo vymezené parkovací plochy) lze řešit nabídkou náhradního parkování mimo centrum města v docházkové vzdálenosti či podzemním parkováním nebo parkovacími domy. Absence dopravy může také ekonomicky prospět oblasti tím, že bude bezpečnější, atraktivnější a čistější, s čímž souvisí také kvalita životního prostředí, která je snižována vlivem znečištění, vibrací či hlukem. Nicméně tuto problematiku je třeba řešit konsensem mezi prvním a druhým zájmem (Parfect, Power, 2014).

2.4.1 Podnikatelská činnost v městských centrech

Tato diplomová práce se mimo jiné specifikuje na podnikatelské subjekty působící v parteru budov v centru města. Jedná se především o problematiku spojenou s prázdným parterem (nevyužitými nebytovými prostory), nezájmem podnikatelských subjektů o spolupráci ke zvýšení atraktivity centra a podobně.

Problematika podnikání v městských centrech prošla během posledních několika let velkými změnami. Funkce maloobchodní a administrativní nejprve vytlačila z centra měst funkci bydlení. Následně však přišla vlna změn v 90. letech, takzvaná maloobchodní decentralizace, která koncentrovala maloobchod do velkých nákupních center na okrajích měst. Tento proces je jedním z příčin úpadku a zhoršení životaschopnosti městských center (Warnaby, Alexander, Medway, 1998). Dalšími důvody úpadku jsou například ceny nájmu nebytových prostor v centrálních částech či on-line nakupování. Například v Německu tvořilo v roce 2012 nakupování na

internetu celkem 10–12 % maloobchodních nákupů. Dle odhadů se do budoucna tento údaj zvýší až na 20–25 % (Ježek, Krbová, Slach a kol., 2019).

Přibližně 40,4 % dotázaných měst uvedlo při výzkumu problémů městských center jako problém klesající atraktivitu městských center pro podnikání, zvláště v oblasti obchodu a služeb. Dále také 11 % měst vyjádřilo znepokojení ohledně růstu nevyužívaných bytů a podnikatelských prostorů v centru. Zároveň se pouze 24,6 % dotázaných měst věnuje podpoře komerčních služeb (maloobchod, trhy, poštovní a další služby) (Ježek, 2019). Tento problém zůstává i v současné době často neřešen. Města se převážně koncentrují na fyzickou či kulturní revitalizaci, nicméně maloobchod hraje v centrech měst nezastupitelnou roli (Ježek, Rumpel, Slach, 2007). Maloobchody jsou součástí vizuálního charakteru centra. Při procházení městem vnímá člověk partery a fasády budov. Výlohy obchodů by proto měly být otevřené či průhledné (bez potisků a reklam), interaktivní a zajímavé (vystavené zboží ve výlohách, popř. před obchodem). Velmi důležitou roli mají také kavárny či cukrárny s předzahrádkami, které v kombinaci s pěší zónou zvyšují pocit bezpečnosti a atraktivitu daného území či ulice (Kolektiv autorů, 2019). Příkladem dobré praxe řešení průčelí budov je město Melbourne, které stanovilo, aby 60 % uličních průčelí v nových budovách podél hlavních ulic bylo otevřených a přívětivých (bez tónovacích skel, bez reklamních potisků...) (Gehl, 2012).

I v rozvoji služeb a maloobchodu je důležitá role města, avšak většinou nemá přímý vliv, protože služby a maloobchod jsou poskytovány soukromými subjekty. Město může nepřímo ovlivnit maloobchodní síť skrze zlevněné nájemné či vybavení, popř. poskytnout bankovní záruku při dostatečném zajištění (při posouzení kvality projektu a důvěryhodnosti podnikatele). Pokud však prostory maloobchodu či služeb jsou ve vlastnictví města, může například ovlivnit předmět podnikání (Janečková, Vašítková, 1999). Se zajištěním funkčních maloobchodních prostorů je potřeba zajistit optimální maloobchodní sortimentní mix, který by byl atraktivní jak pro místní obyvatele, tak i pro turisty. Maloobchodní sortimentní mix je vyvážený souhrn zboží či služeb, který dělíme do čtyř kategorií: (a) zboží krátkodobé potřeby (potraviny, farmacie, drogerie), (b) zboží střednědobé potřeby (oblečení, sportovní potřeby, knihy, chovatelské potřeby), (c) zboží dlouhodobé potřeby (nábytek, elektronika, domácí spotřebiče) a (d) zboží zvláštní potřeby (automobily, hudební nástroje...) (Ježek, Rumpel, Slach, 2007).

Příklad dobré praxe můžeme vidět v některých anglických městech (např. Reading, Doncaster či Wigan), kde spolupráce mezi místními veřejnými orgány a maloobchodníky iniciovala řadu projektů k regeneraci městských center pomocí nástroje TCM (Otsuka, Reeve, 2007). Dalším příkladem dobré praxe je Kadaň, která nabízí podnikatelům k provozování drobných služeb v centru města dotační programy na podporu rozvoje služeb. Město a majitelé nemovitostí také spolupracují na vytvoření plánu na oživení centra města. Obdobně spolupracuje se svými obyvateli například město Ústěk (Krbová, 2019a).

2.4.2 Nevyužívané areály v městských centrech

Druhým problémem, na který se tato diplomová práce zaměřuje, jsou nevyužívané objekty v centru města, tzv. brownfieldy.

Dle Agentury pro podporu podnikání a investic je pojem brownfield definován 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. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace“* (CzechInvest, 2020).

Nevyužívané objekty v centru města působí negativně na své okolí – snižují atraktivitu, snižují pocit bezpečí a podobně. Opětovné využití těchto objektů by proto mělo být v zájmu města, jelikož jeho regenerace zároveň přispívá k principům udržitelného rozvoje – zlepšuje ekonomiku, sociální soudržnost i životní prostředí. Obnova těchto objektů snižuje riziko negativních vlivů na životní prostředí, chrání historické hodnoty a zlepšuje kvalitu života v celém jeho okolí (Ježek, Krbová, Slach a kol., 2019).

Celkem 26,3 % dotázaných měst uvedlo při výzkumu problémů městských center existenci brownfieldů v centru města, pro které se snaží najít nové využití. Dále 10 % měst uvedlo, že se v jejich centru nachází větší počet nevyužívaných bytů a 17,5 % měst uvedlo jako problém nevyužívané veřejné budovy. Přibližně 31 % měst uvedlo, že se snaží o revitalizaci brownfieldů v městských centrech a 7,9 % měst uvedlo, že se snaží vytvářet databázi nevyužívaných pozemků a objektů (Ježek, 2019).

Snaha o znovuvyužití opuštěných objektů se potýká s řadou problémů, jako jsou technické problémy (struktura, znečištění, ekologická zátěž), špatná image, komunikace

zainteresovaných stran či vlastnictví (příliš velký počet majitelů, nejasné či neznámé vlastnictví) (Ježek, Krbová, Slach a kol., 2019). Problém ve vlastnictví spočívá v tom, že objekty mají mnohdy soukromého majitele, který nemá zájem objekt obnovovat. Nejsnazším řešením je komunikace mezi veřejnou správou a vlastníkem, popřípadě odkoupení budovy (Parfect, Power, 2014). Opětovné využití objektů závisí také na jeho typu a typu území. Například brownfieldy v městských centrech mají lepší vyhlídky na opětovné využití (Ježek, Krbová, Slach a kol., 2019).

Příkladem dobré praxe je město Duderstadt, ve kterém došlo ke spolupráci majitelů prázdných domů, řemeslných podniků, představitelů města a dalšími subjekty s cílem vyřešit rostoucí počet prázdných domů. Z této spolupráce vznikla brožura „*Lebensraum Altstadt – Wohnraum Fachwerk*“ (Životní prostředí ve starém městě – obytný prostor hrázděnek), která obsahuje příklady dobré praxe.

Dalším příkladem spolupráce s cílem nalézt nové využití pro nevyužívané historické budovy v centru je město Wanfried. Za účelem prodeje těchto nemovitostí a jejím znovuvyužití byla vytvořena občanská skupina, která spolu s místními řemeslníky vytvořila kompletní přehled nemovitostí. Nemovitosti dále byly zveřejněny na webových stránkách, skrze které se našli noví majitelé. Občanská skupina mimo jiné poskytuje poradenství při obnově nemovitostí, včetně nápadů na jejich možné využití. Touto občanskou iniciativou a spoluprací bylo obnoveno přes 15 objektů.

Příkladem dobré praxe je také německé město Brandenburg an der Havel, které se potýká s problémy nevyužívaných objektů, nezrekonstruovaných obytných domů, prázdnými přízemními prostory hlavních ulic, špatným technickým stavem památek či brownfieldy. Město se rozhodlo řadu opuštěných budov rekonstruovat či znovu využít, například klášter byl přestavěn na archeologické muzeum s prostory pro pořádání akcí, dále také poloprázdné historické domy byly modernizovány, čímž byl rozšířen bytový fond v centru města. Tyto a mnoho dalších regenerací brownfieldů přispělo ke zvýšení atraktivity centra a vytvořilo atraktivní bydlení (Ježek, Krbová, Slach a kol., 2019).

2.5 Město Žatec

Královské město Žatec leží v jihozápadní části Ústeckého kraje v okrese Louny. Město k roku 2019 obývalo celkem 19 047 obyvatel. Žatec je centrem žatecké chmelařské oblasti, což pro město bylo, díky obchodu s chmelem, vždy velmi významné. Město

bylo založeno přibližně kolem roku 718 a v průběhu několika stovek let prodělalo bouřlivý rozvoj. V průběhu 12. – 14. století vznikly kamenné domy s podloubím, vybudovaly se hradby a mnoho dalších významných staveb, z nichž se velká část zachovala do současnosti. Urbanistický vývoj města se během let několikrát změnil, zejména po třicetileté válce a požárech v 17. a 18. století, které zničily velkou řadu budov v centru, které se mnohokrát opravovaly. Po posledních požárech v roce 1815 získaly fasády klasicistní podobu, která byla později doplněna historizujícími slohy (Hlaváček, Kopica, 2010). Jako ve většině měst, které se nacházely v bývalých Sudetech, bylo i v Žatci vysídleno obyvatelstvo německého původu a následně dosídleno českým obyvatelstvem. Zejména v 70. letech lze pozorovat vysoký přírůstek obyvatel migrací. Poválečný stav Žatce byl zchátralý, nehygienický, ulice byly špatně dlážděné a špatně osvětlené. Město tedy muselo investovat do řady rekonstrukcí. Některé nekvalitní bytové stavby bylo nutné řešit demolicí a místo nich se začala vystavovat sídliště. Ke konci 50. let vznikl rozvojový koncept „Za hezčí a čistější Žatec“, včetně úsilí o vyhlášení Žatce městskou památkovou rezervací. Vyhlášení se uskutečnilo roku 1961, což také započalo řadu úprav a oprav památkových objektů v centru, např. oprava hradebního systému, která trvala téměř 30 let. Během 60. let se vzhled města a kvalita života obyvatel začal zlepšovat. V 90. letech bylo potřeba opravit téměř všechny veřejné stavby včetně některých budov soukromých vlastníků. Služby se také rozšířily o řadu zahraničních obchodních sítí (Holodňák a kol. 2004).

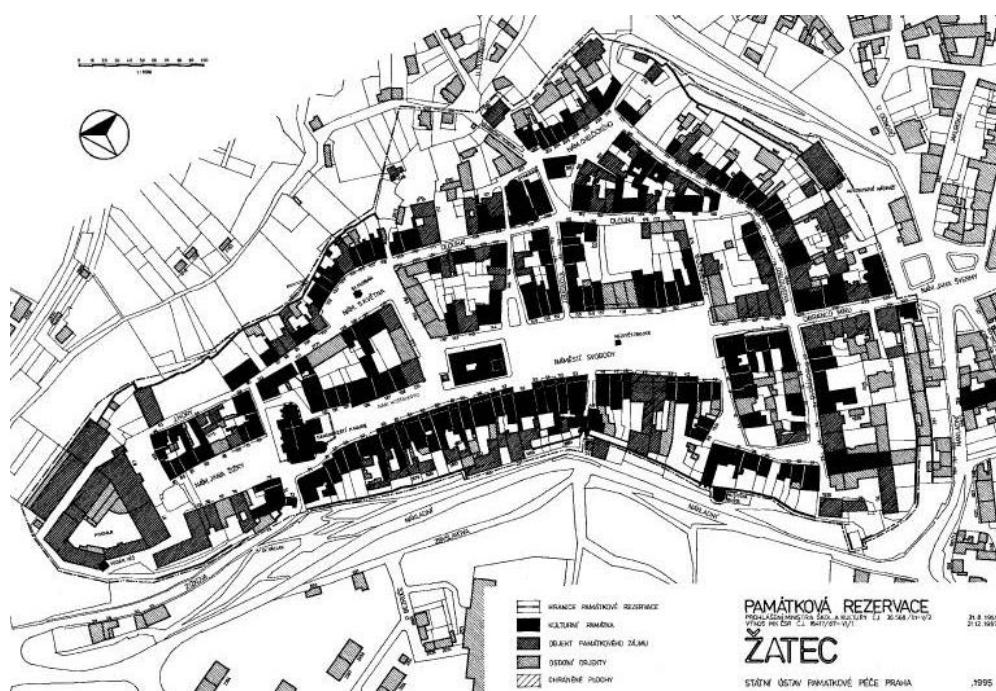
V historickém centru města, které vzniklo již na přelomu 9. a 10. století a postupně se rozrůstalo do současné podoby, nalezneme zachovalé měšťanské domy z období gotiky, renesance a baroka. Jak již bylo řečeno výše, městské centrum bylo vyhlášeno v roce 1961 městskou památkovou rezervací, zejména díky bohaté historii, která dle archeologických nálezů sahá až do doby kamenné (Český statistický úřad, 2014). Městské jádro je ohraničeno městskými hradbami s městskými bránami, které jsou datovány do poloviny 13. století. Mezi dochované památky patří např. budova radnice, která byla založena již ve 14. století z iniciativy bohatých měšťanů, kteří potřebovali sídlo městské samosprávy. V polovině 19. století byla radnice přestavěna do současné podoby. Dále v centru nalezneme Sloup Nejsvětější Trojice z počátku 18. století a Sloup sv. Floriána na památku velkého požáru z roku 1738. Jednou z nejvýznamnějších památek města je Chrám Nanebevzetí Panny Marie, který byl založen přibližně 100 let před jeho první písemnou zmínkou z roku 1206. Během 90. let 20. století prošel chrám

náročnou opravou fasády. Dále nalezneme ve Dvořákově ulici městské divadlo, které bylo vybudováno díky hospodářskému rozkvětu města a zvyšujícímu se zájmu obyvatel o divadelní představení. Výstavba divadla byla dokončena roku 1849 a v 60. letech 20. století prošlo rekonstrukcí. V centru nalezneme také hranolovou průjezdní věž Kněžské brány v linii bývalých hradeb (Holodňáková, 2001).

2.5.1 Vymezení centra města Žatce

Pro vymezení městského centra Žatce je zvoleno vymezení na základě historického jádra. „*Za historické jádro je označována nejstarší část města, která byla obvykle vymezena hradbami. Ve městě představuje nejen soubor architektonických a kulturních památek ale také rozhodující článek města, který mu dodává jeho identitu, specifičnost a převážnou většinu estetických hodnot*“ (Rozmanová, Gajdíková, 2015, s. 18).

V rámci této diplomové práce je centrum vymezeno na základě historického jádra, které bylo v roce 1961 vyhlášeno za městskou památkovou rezervaci. Mapu vymezené oblasti můžeme vidět na obrázku 1, který znázorňuje oblast městské památkové zóny. Vymezené území zahrnuje celkem pět náměstí – Žižkovo náměstí, Hošťálkovo náměstí, náměstí 5. května, Chelčického náměstí a náměstí Svobody. Dále zahrnuje ulice Josefa Hory, ulici Dlouhá, Jiráskova, Poděbradova, Dvořáková, Branka, Oblouková a částečně také třídu Obránců míru. Celkem se jedná o území o velikosti přibližně 172 m².



Obrázek 1 - Vymezené území centra města Žatce – městská památková rezervace Žatec
Zdroj - Památkový katalog, 2020

3 Strukturální analýza města Žatce

Tato kapitola je věnována analýze současné situace města Žatce, konkrétně se zaměřuje na funkční využití území, demografickou a ekonomickou strukturu, veřejné služby, životní prostředí a cestovní ruch.

3.1 Funkční využití území

V tabulce 1 nalezneme funkční využití města Žatce k 31. 12. 2019. Celková výměra území obce je 4 267,66 hektarů (42,677 km²), z toho 71,7 % tvoří zemědělská půda a 28,3 % nezemědělská půda. Více než polovinu území Žatce zabírá orná půda. Žatec je tradičně zaměřený na zemědělství, proto je podíl orné půdy vzhledem k podílu orné půdy v České republice (37,29) nadprůměrný. Stejně je tomu tak u chmelnic. Město Žatec se nachází v žatecké chmelařské oblasti – jedná se o největší pěstitelskou oblast chmele, jejíž sklizňová plocha zaujímala 3 867 hektarů k 30. 4. 2019 (Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský, 2019). Výměra chmelnic v Žatci zaujímá pouhých 5 % z celkové žatecké chmelařské oblasti. Zajímavým údajem je také velmi nízký podíl lesních pozemků, který je velmi podprůměrný ve srovnání s podílem lesních pozemků v České republice (33,93 %). V Žatci nenajdeme ucelené území lesa (Český statistický úřad, 2020). Lesy se nacházejí převážně v lokálních biokoridorech na jihu území a místy podél řeky Ohře. V severní části Žatce nalezneme zalesnění na území významného krajinného prvku „Záhoří“ a přírodní plochy „Žatec“ (Územní plán Žatec, 2020).

Druh pozemku	Výměra (ha)	Podíl (%)
Celková výměra	4267,66	100
Zemědělská půda	3058,20	71,66
Nezemědělská půda	1209,46	28,34
Orná půda	2491,41	58,38
Chmelnice	198,67	4,66
Vinice	0	0
Zahrada	177,11	4,15
Ovocný sad	10,64	0,25
Trvalý travní porost	180,36	4,23
Lesní pozemek	67,52	1,58
Vodní plocha	79,00	1,85
Zastavěná plocha a nádvoří	188,58	4,42
Ostatní plocha	874,36	20,49

Tabulka 1 - Funkční využití území Žatce (2019)
Zdroj - Český statistický úřad, 2020

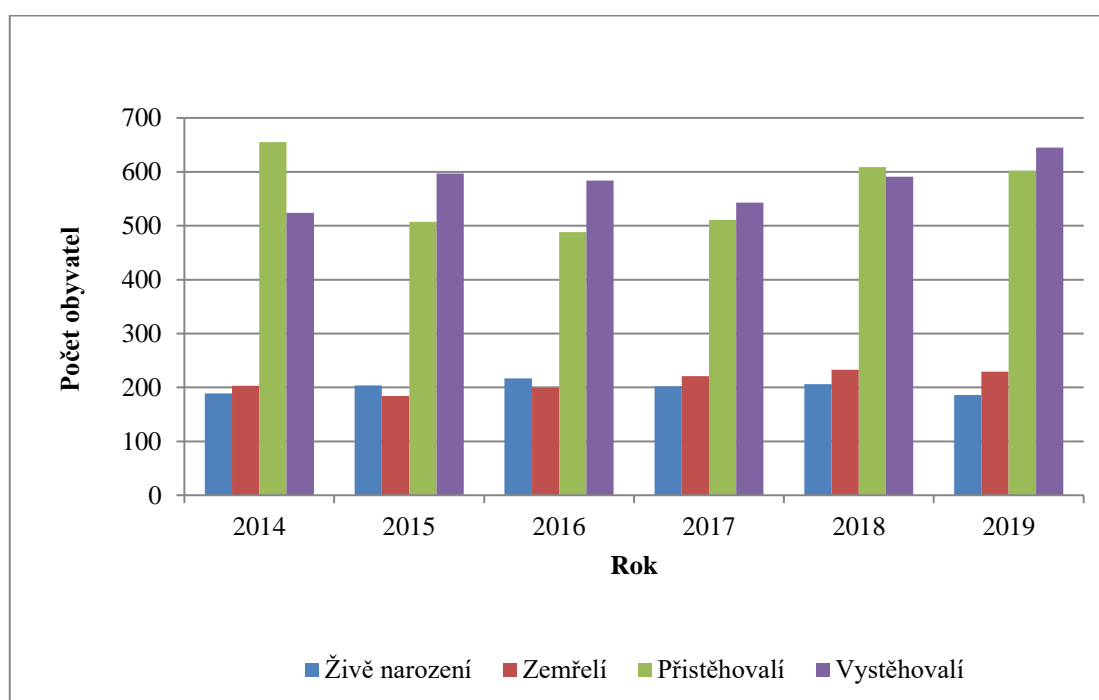
3.2 Obyvatelstvo

V tabulce 2 nalezneme shrnutí demografických údajů obyvatel města Žatce k 31. 12. 2019. Počet obyvatel činil 19 047 obyvatel. Průměrný věk byl 42,1 (Český statistický úřad, 2020).

Stav obyvatel	
Počet obyvatel k roku 2019	19 047
Průměrný věk k roku 2019	42,1
Pohyb obyvatel	
Živě narození	186
Zemřelí	229
Přistěhovalí	602
Vystěhovalí	645
Celkový přírůstek (úbytek)	-86

Tabulka 2 - Demografické údaje města Žatce (2019)
Zdroj - Český statistický úřad, 2020

Na grafu 1 můžeme vidět vývoj počtu obyvatel v Žatci v období od roku 2014 do roku 2019. Vývoj obyvatel je poměrně rovnoměrný s drobnými výkyvy. Například u vývoje počtu obyvatel stěhováním se počet obyvatel od roku 2014 do roku 2016 snižoval a od roku 2016 rostl. Nejvíce lidí se do Žatce přistěhovalo v roce 2014. Co se týče přirozeného vývoje počtu obyvatel, nejvíce dětí, konkrétně 217, se narodilo v roce 2016. Rozdíl mezi jednotlivými roky přirozeného vývoje počtu obyvatel nepřesahuje 50 obyvatel. I když vývoj nevykazuje výrazné změny, jedná se o záporný přírůstek obyvatel. To znamená, že počet obyvatel ve městě Žatci klesá. Poslední kladný přírůstek obyvatel byl v roce 2014 (Český statistický úřad, 2020).



Graf 1 - Vývoj počtu obyvatel v Žatci v období 2014–2019
Zdroj - Český statistický úřad, 2020

Dlouhodobým demograficko-sociálním problémem v Žatci jsou nepřizpůsobiví obyvatelé a romská komunita. Již v minulosti se do Žatce přistěhovalo velké množství přistěhovaleckých romských rodin ze Slovenska. V posledních letech se však počet cizinců a nepřizpůsobivých občanů zvyšuje, a to včetně nelegálního přistěhovalectví, což má za následek vyšší kriminalitu, konflikty s místními obyvateli a snižující patriotismus. Dle Strategie prevence kriminality města Žatce pro roky 2017–2021 proběhlo v roce 2014 celkem 708 kriminálních přečinů/zločinů. Tomuto problému nepomáhají investoři skupující starší budovy, ze kterých se po menších rekonstrukcích stávají ubytovny. Ty jsou následně pronajímány sociálně slabším rodinám, mezi které

v Žatci Romové patří. Bohužel se spousta těchto budov nachází v historickém jádru města (Management plan, 2013). Toto lze potvrdit i na základě provedených dotazníkových šetření.

Dle posledního sčítání obyvatel v roce 2011 zde žilo celkem 13 322 obyvatel české národnosti. V té době mělo město Žatec celkem 18 786 obyvatel. České obyvatelstvo tedy tvořilo 70,91 % obyvatel. Zároveň svou národnost nevedlo 4 713 obyvatel, tedy 25,09 %. Zbývá 4 % obyvatel tvoří národnosti jiných zemí, mezi nejvíce zastoupené patří 399 občanů slovenské národnosti, 46 občanů německé, 39 občanů ukrajinské, 32 občanů vietnamské a 20 občanů maďarské národnosti (Český statistický úřad, 2020).

3.3 Ekonomika, zaměstnanost

Město je ekonomicky závislé především na velkých průmyslových podnicích. V severní části území města Žatce, u dálnice D7, se na bývalém letišti nachází průmyslová zóna Triangl, která zaměstnává velké množství obyvatel, zejména s nižší kvalifikací (Strategický plán rozvoje města Žatce, 2015). Průmyslová zóna Triangl je jednou z pěti strategických průmyslových zón v České republice. Celková výměra zóny činí 364 hektarů, přičemž obsazených je 241,79 hektarů. V průmyslové zóně nalezneme firmy jako například Gestamp Louny s. r. o., Hitachi Automotive Systems Czech s. r. o., Hitachi Cable Europe s. r. o., Nexen Tire Europe s. r. o., Yanfeng Czechia Automotive Interior Systems s. r. o., Solar Turbines EAME s. r. o., HARGO a. s., Neturen Czech s. r. o., ZF Chassis Systems Žatec s. r. o., Hydratech Industries Czech Republic s. r. o., Grammer CZ s. r. o., Kiswire Cord Czech s. r. o. a FVE Triangle a. s. Do průmyslové zóny jezdí pravidelně autobusové linky z přilehlých měst, včetně Žatce. Zóna k 31. 12. 2019 zaměstnává celkem 5210 lidí (Triangl průmyslová zóna, 2020).

K 31. 12. 2019 bylo v Žatci registrováno celkem 3 752 podniků. Konkrétně se jedná o 2 906 fyzických osob, z nichž 2 729 podniká dle živnostenského zákona, 97 dle jiného než živnostenského zákona a zbylých 56 osob jsou zemědělské podnikatelé. Celkem 846 registrovaných podniků jsou právnické osoby. Konkrétně 305 obchodních společností, 11 akciových společností a 9 družstev. Převažující činnost registrovaných podniků můžeme vidět v tabulce 3 (Český statistický úřad, 2020).

Převažující činnost podnikatelských subjektů	Registrované podniky
A - Zemědělství, lesnictví, rybníkářství	119
B-E - Průmysl celkem	329
F - Stavebnictví	411
G - Velkoobchod a maloobchod; opravy a údržba motorových vozidel	885
H - Doprava a skladování	106
I - Ubytování, stravování a pohostinství	223
J - Informační a komunikační činnosti	74
K - Peněžnictví a pojišťovnictví	31
L - Činnosti v oblasti nemovitostí	321
M - Profesní, vědecké a technické činnosti	378
N - Administrativní a podpůrné činnosti	89
O - Veřejná správa a obrana; povinné sociální zabezpečení	2
P - Vzdělávání	88
Q - Zdravotní a sociální péče	70
R - Kulturní, zábavní a rekreační činnosti	107
S - Ostatní činnosti	377

*Tabulka 3 - Podnikatelské subjekty podle převažující činnosti
Zdroj - Český statistický úřad, 2020*

Podíl nezaměstnaných osob činil 4,5 %. Jedná se o nadprůměrnou hodnotu, vzhledem k celorepublikovému průměru 2,9 %. Co se týče zaměstnanosti obyvatel města Žatce, k 31. 12. 2019 bylo evidováno na úřadě práce celkem 663 uchazečů o zaměstnání, přičemž bylo evidováno celkem 637 pracovních míst (Český statistický úřad, 2020).

V Žatci je poměrně velký počet nízko-příjmových rodin, jejichž počet můžeme odvodit z počtu příjemců dávek státní sociální podpory. V roce 2018 bylo přiznáno celkem 4 327 přídavků na dítě. Počet přiznaných dávek se oproti roku 2017 zvýšil dvojnásobně. Dále bylo přiznáno celkem 2 805 příspěvků na bydlení (Komunitní plán sociálních služeb a prarodinných aktivit města Žatce na období 2020–2023). Mimo jiné se obyvatelé města Žatce potýkají také s vysokým počtem exekucí. K roku 2019 byl počet osob v exekuci 2 480. To znamená, že k roku 2019 bylo v exekuci 15,39 % obyvatel Žatce starších 15 let (Mapa exekucí, 2019).

3.4 Maloobchod

Jelikož se tato diplomová práce zabývá maloobchodem, je zapotřebí specifikovat rozmístění obchodu a služeb ve městě. Již v teoretické části bylo zmíněno, že se maloobchod decentralizuje do okrajových částí měst do nákupních center. Tento trend můžeme vidět i v Žatci, ve kterém dochází k úbytku ekonomických subjektů v centru města (Strategický plán rozvoje města Žatce, 2015). Na konci roku 2009 vzniklo v jihozápadní části města Žatce obchodní centrum STOP SHOP o pronajímatelné ploše 8 863 m². Nalezneme zde prodejnu obuvi i oblečení, hraček, nábytku, hobby, elektroniky, chovatelských potřeb i nepotravinových zboží (Pepco, Kik) (Stop shop, 2020). S obchodním centrem sousedí supermarket Kaufland. Areál tedy pokrývá téměř všechny základní typy nákupů. V jižní části Žatce nalezneme také supermarket Penny Market téměř sousedící s hypermarketem Tesco a obchodem s potravinami Normou. V centru města, jižně od městské památkové zóny nalezneme diskontní prodejnu Lidl. Kromě Lidlu se supermarket a hypermarket nacházejí v jižní části Žatce, v blízkosti tranzitní silnice I/27, která protíná Žatec, a propojuje tak jižní a severní část města. Všechny výše zmíněné prodejny jsou dostupné do 7 minut z různých částí města. (Google maps, 2020). Maloobchodní prodejny a služby se nacházejí spíše v centrální části města v přízemních částech budov.

3.5 Veřejné služby

Co se týče zdravotních služeb, nalezneme v Žatci přibližně 79 poskytovatelů. Kromě nemocnice poskytuje zdravotní služby také poliklinika a několik soukromých ordinací, z nichž 10 je zaměřeno na stomatologii. Dále zde nalezneme celkem 6 lékáren (Národní registr poskytovatelů zdravotních služeb, 2016). Dle komunitního plánu sociálních služeb a prarodinných aktivit města Žatce na období 2020–2023 je celkový počet zdravotnických pracovníků na 10 000 ve srovnání s průměrem České republiky podprůměrný. Nepříznivá je také věková struktura lékařů, především v oboru všeobecného praktického lékařství.

V Žatci se nachází celkem 11 poskytovatelů sociálních a souvisejících služeb zaměřených na seniory. Například Domov pro seniory a pečovatelská služba v Žatci p. o. poskytuje domov pro seniory a kapacitou 83 lůžek a domov se zvláštním režimem s kapacitou 46 lůžek. Dále zde nalezneme poskytovatele zaměřené na osobní asistenci,

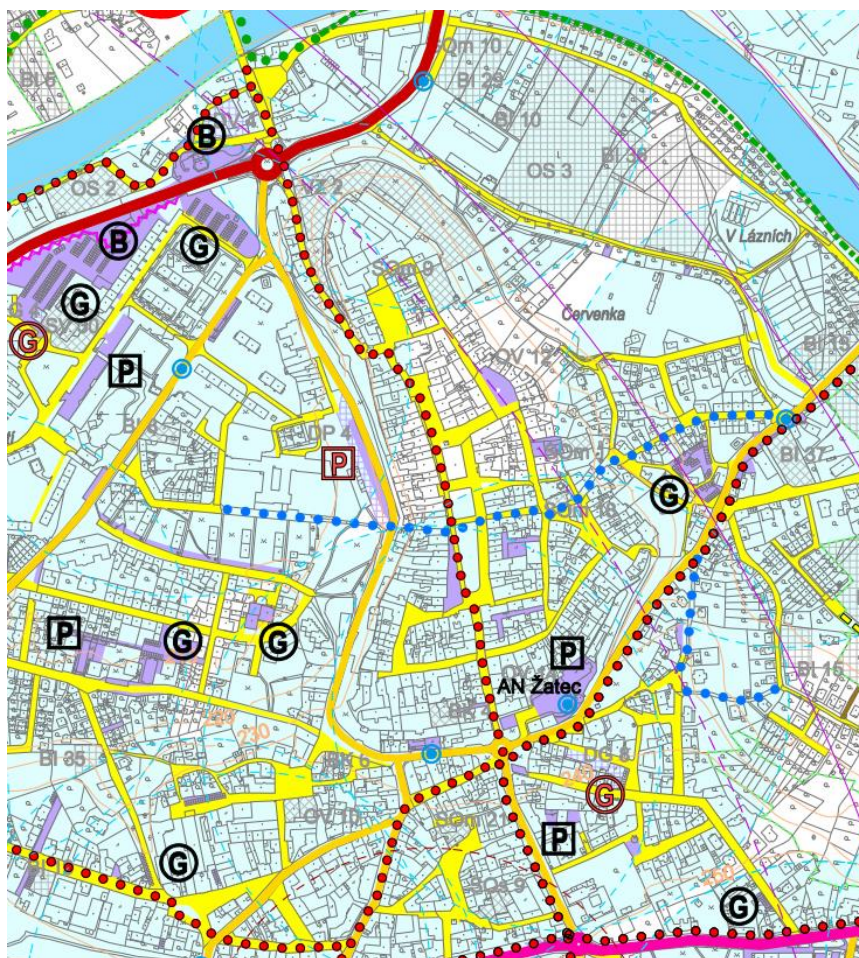
jako je např. Maltéžská pomoc o. p. s. nebo občanskou poradnu, např. Žatecký spolek Handicap z. s. Dále se v Žatci nachází 18 poskytovatelů sociálních a souvisejících služeb zaměřených na osoby se zdravotním znevýhodněním. Příkladem je organizace Kamarád – Lorm p. o., která poskytuje domov pro osoby se zdravotním postižením, krizovou pomoc, chráněné bydlení, sociálně-terapeutickou dílnu, podporu samostatného bydlení a další. Dále zde najdeme 20 poskytovatelů sociálních a souvisejících služeb zaměřených na rodinu, děti a mládež (Komunitní plán sociálních služeb a prarodinných aktivit města Žatce na období 2020–2023).

Co se týče školských zařízení, v Žatci nalezneme 7 předškolních zařízení a 7 základních škol. Dále celkem 6 středních škol. Konkrétně se jedná o Gymnázium Žatec, Střední odborné učiliště a Střední odbornou školu SČMSD, Obchodní akademii a Střední odbornou školu zemědělskou a ekologickou, Soukromou obchodní akademii, Střední průmyslovou školu elektrotechnickou a zařízení pro další vzdělání pedagogických pracovníků a Dětský domov, ZŠ a SŠ, Žatec. V Žatci se nenachází žádné školní zařízení vyššího vzdělání (Rejstřík škol a školských zařízení, 2020).

3.6 Doprava

Mezi silné stránky města Žatce patří výhodná strategická poloha. Město je dobře dopravně dostupné, například z Plzeňského kraje je dostupné po silnici první třídy I/27. Dobře dostupné je také z hlavního města Prahy po dálnici D7, která vede přibližně 7 km severně od města. Z Karlových Varů se lze do Žatce dostat po silnici E48 či E442. Žatec se také nachází přibližně 30 km po silnici první třídy I/7 od hranic s Německem (Google maps, 2020). Dobře dostupný je Žatec také po železnici, jelikož se zde nachází křižovatka čtyř důležitých spojů. Jedná se o (1) Plzeň, Německo, (2) Praha, vnitrozemí ČR, (3) Chomutov, Karlovy Vary, Cheb, Německo a (4) Most, Teplice, Ústí nad Labem, Německo. V Žatci se nachází dvě osobní nádraží – Žatec a Žatec západ, která však nejsou v dobrém stavu a potřebují rekonstrukci (Management plan, 2013). Obě vlaková nádraží se nachází ve vzdálenosti 1,5 km od centra města. Dopravní dostupnost městské památkové rezervace, tedy centra města, je poměrně složitější. Vzhledem k zachovalým historickým hradbám je do městské památkové zóny omezený vjezd i vstup. Motorová vozidla se do městské památkové rezervace dostanou pouze skrze Kruhové náměstí, tedy z jižní části, které se nachází mimo hlavní dopravní tahy.

Dopravní situaci širšího okolí městské památkové rezervace můžeme vidět v Územním plánu Žatce (2020) – na obrázku 3. Co se týče parkování a dopravy v klidu, je možné parkovat přímo v městské památkové rezervaci, která je částečně omezená placeným parkováním. Do budoucna se připravuje záchytné parkoviště v Nákladní ulici, která se nachází západně od městské památkové rezervace pod městskými hradbami (Management plan, 2013). Dále na obrázku můžeme vidět vyznačené možnosti parkování na parkovištích (P) a v garážích (G). Nejbližší parkoviště u městské památkové rezervace je červeně označené parkoviště (P) v Nákladní ulici a parkoviště na autobusovém nádraží na Kruhovém náměstí (AN Žatec). Červené označení značí navržené záchytné parkoviště. V současné době se zde však nachází menší podélné parkoviště, což značí světle fialové označení (Územní plán Žatec, 2020). Parkování v Žatci je celkově nedostatečné, jak na sídlištích, tak v historickém centru. V historickém centru je třeba zajistit parkování pro rezidenty, podnikatele i návštěvníky (Strategický plán rozvoje města Žatec, 2015).

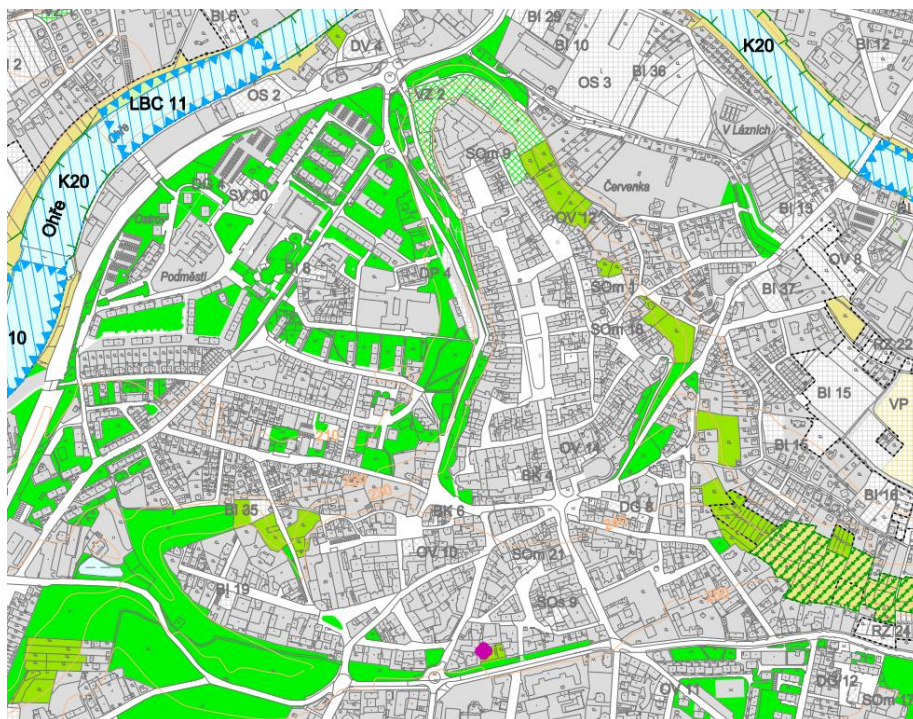


Obrázek 3 - Dopravní řešení v centrální části města Žatce
Zdroj - Územní plán Žatec – dopravní řešení, 2020

3.7 Životní prostředí

Město má velký podíl zelených ploch, parků a alejí. Bohužel jsou zároveň tyto plochy neudržované, a to zejména v městské památkové rezervaci a zóně. Město má režim péče o zeleň a zároveň podporuje environmentální vzdělávání, výchovu a osvětu již v mateřských a na základních školách. Co se týče znečištění, město se potýká se znečištěním jak z dopravy, tak i ze zemědělství a lokálních topenišť. Největší znečištění, včetně hluku nalezneme podél hlavního dopravního tahu I/27 zatíženého tranzitní dopravou (Strategický plán rozvoje města Žatce, 2015).

Na obrázku 4 vidíme výřez centrální části města z výkresu Územního plánu – Územní systém ekologické stability (2020). Sytě zeleně jsou označena veřejná prostranství – zeleň a světle zeleně zemědělské plochy zahrad. Šrafované plochy jsou plochy navržené. V městské památkové rezervaci nalezneme zeleň pouze kolem městských hradeb – park pod hradbami. Tento park je v současné době spíše neudržovaný, což můžeme vidět na obrázku 5. Město má však již zpracovanou studii na jeho revitalizaci. Jihozápadně od městské památkové zóny nalezneme park Macerka a Sady 1. Máje, které jsou v docházkové vzdálenosti od historického centra. Samotná MPR a MPZ nemají téměř žádné plochy zeleně, vyjma parku pod hradbami a Kapucínské zahrady.



Obrázek 4 - Výřez centrální části města z Územního plánu města Žatce – ÚSES
Zdroj - Územní plán města Žatce – ÚSES, 2020

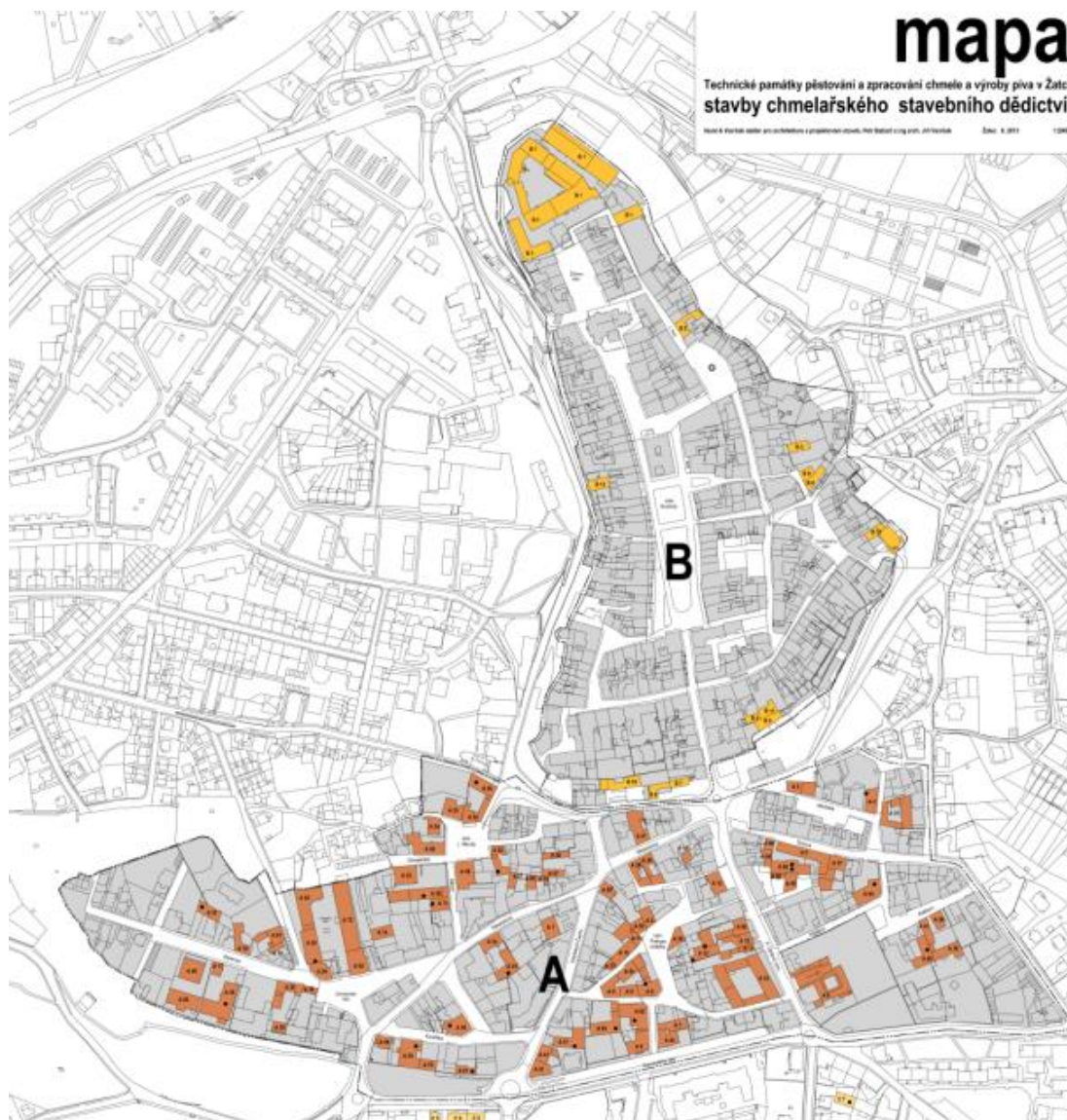


Obrázek 5 - Park pod hradbami, současný stav
Zdroj - Vlastní fotografie, 2020

3.8 Cestovní ruch, kultura a volnočasové aktivity

Královské město Žatec se již několik let snaží dostat na seznam kulturního dědictví UNESCO. Město má zachovalé středověké historické jádro, které je v současnosti také městskou památkovou rezervací. Nalezneme zde řadu dochovaných historických domů a industriálních chmelařských památek. Mimo městskou památkovou rezervaci, na kterou je zaměřena tato práce, zde nalezneme také městskou památkovou zónu (MPZ). Zóna, která vznikla v roce 2003, se nachází jihozápadně od historického jádra (MPR) a zahrnuje dochované chmelařské stavby. Vymezení městské památkové rezervace a městské památkové zóny můžeme vidět na obrázku 6.

Soupis památek v městské památkové rezervaci nalezneme v kapitole 2.5. Mezi další památky patří například evangelický kostel, bývalý Dreherův pivovar, kapucínský klášter s kostelem Korunování Panny Marie či Křížova vila (Kudy z nudy, 2020). Dále zde nalezneme velký počet muzeí a galerií – Chrám chmele a piva, galerie Sladovna, Chmelařské muzeum, muzeum Homolupulů a Regionální muzeum K. A. Polánka. Přímo ve středu města nalezneme také dvě výhledová místa – radniční věž a chmelový maják.



Obrázek 6 - Vymezení městské památkové zóny (A) a městské památkové rezervace (B)
Zdroj - Kinšt, 2013

V Žatci se každý rok pořádají pravidelné kulturní akce. Mezi nejznámější patří Dočesná, která zakončuje chmelařskou sezonu. Jedná se o největší slavnosti chmele a piva v Evropské unii s nejdelsí tradicí v České republice. Pravidelně tuto akci navštěvuje 40–65 tisíc návštěvníků. Opakem Dočesné je Chmelfest, který zahajuje chmelařskou sezonu. Jedná se o menší akci s počtem přibližně 4 tisíc návštěvníků. Dále se pravidelně pořádá Rock for Žatec s 6–10 tisíci návštěvníky a Dny Evropského dědictví v Žatci s přibližným počtem 1 500 návštěvníků. Mezi další známější akce patří zahájení turistické sezóny, Velikonoční a Vánoční trhy a Neckyáda (Management plan, 2013).

Co se týče sportovního vyžití, nalezneme zde několik dětských hřišť (mimo MPR), lehkooatletický stadion Mládí, Stadion pro in-line hokej, Fotbalový areál Slavoj a Flora, moderní městské koupaliště, krytý plavecký bazén, nohejbalový areál, TJ sever Žatec (tenis, volejbal), TJ Šroubárna Žatec (tenis) a další (Královské město Žatec, 2020c).

Turisté mají možnost se ubytovat v minimálně jedenácti ubytovacích zařízeních. Přímo v centru města, v městské památkové rezervaci, nalezneme Hotel U Hada, Hotel Zlatý Anděl, Hotel Zlatý Lev, Hotel Kapitán. Dále mají návštěvníci možnosti ubytování v Penzionu Žatec, Penzionu Flóra, Hotelu Černý Orel, Penzionu U Parku, Apartmánu Aranka a další (Booking.com, 2020).

Návštěvnost města můžeme zjistit na základě statistik z informačních center či památkových zařízení. V letošním roce k říjnu 2020 navštívilo turistické informační centrum 12 987 lidí. Návštěvnost je výrazně rostoucí, vzhledem ke stejnému období v roce 2019, kdy centrum navštívilo 8 240 lidí. Co se týče návštěvnosti Chrámu chmele a piva, k říjnu 2020 činila návštěvnost 9 233 návštěvníků. Jedná se o pokles, a to zejména díky opatření proti šíření viru Covid-19. V roce 2019 činila návštěvnost 10 235 návštěvníků (Kassal, 2020a).

4 Problémy centra města Žatce

Tato kapitola se věnuje analýze současné situace centra města Žatce. Zaměřuje se jak na identifikaci stávajících problémů skrze strategické dokumenty a dotazníkové šetření, tak také na jejich řešení do současnosti. Následně se studie věnuje konkrétnějšímu zaměření této diplomové práce. Prvním z nich je problematika maloobchodu a služeb, ve které je zkoumán současný stav maloobchodu společně s názory podnikatelů skrze dotazníkové šetření. Druhým zaměřením jsou prázdné či nevyužívané budovy v centru města, které zkoumá stávající stav a názory vlastníků skrze rozhovory.

4.1 Problémy centra města Žatce na základě strategických a koncepčních dokumentů

Na základě strategických a koncepčních dokumentů uveřejněných na webových stránkách města lze zanalyzovat hlavní problémy, které se vyskytují či vyskytovaly v centru města v období od roku 2014 do současnosti.

Dle dokumentu *Komunitní plán sociálních služeb a prarodinných aktivit (2020–2023)* je problémem absence dostupných bytů, pomalé odstraňování bariér ve městě, a také nezájem veřejnosti o komunitní plánování. Dle dokumentu *Strategický plán sociálního začleňování (2020–2022)* jsou problémem nedostatečné kapacity bydlení. Ve městě se, dle registru sčítání obvodů a budov k roku 2019, nachází celkem 8 753 bytů, z nichž je 7 938 obydlených. Dle informací z roku 2011 je největší podíl bytů v osobním vlastnictví. Soukromí vlastníci bytů ve městě preferují agenturní nájemce, čímž se také mění sociální struktura. Počet neobydlených bytů tvoří přibližně 23 % z celkového počtu bytů v Žatci-střed¹, což souvisí s tím, že se z velké části jedná o zástavbu v městské památkové rezervaci (MPR) a v městské památkové zóně (MPZ) se zhoršeným technickým stavem budov. Většina těchto budov se nachází v soukromém vlastnictví. Město Žatec disponuje celkem 368 byty (k roku 2020), přičemž 170 z nich je v režimu domu s pečovatelskou službou. Dalším problémem zmíněným v tomto dokumentu je vyšší výskyt přestupků v centru města (k roku 2018), zejména kolem Kruhového náměstí, které je „vstupem“ do MPR.

Dle *Strategického plánu rozvoje města Žatce (2015–2020)* se 4 z 6 priorit vize částečně týkají historického centra města. Priority vize města jsou: oživení centra města

¹ Toto vymezení se neshoduje s vymezením v diplomové práci. Žatec-střed zahrnuje území MPR i MPZ

a Pražského náměstí, rozvoj služeb uvnitř města a zkvalitnění občanské vybavenosti, rozvoj cestovního ruchu a úspěšná kandidatura města do Seznamu světového dědictví UNESCO. Dále je ve strategickém plánu vymezeno 5 kritických oblastí. Pro každou kritickou oblast je vytvořena SWOT analýza, a základě které lze identifikovat problémy v centru města. Mezi slabé stránky první kritické oblasti *Infrastruktura, doprava a ekonomika* patří například nedostatek parkovacích ploch v centru města, zastaralá infrastruktura (kanalizace, vodovody), nedostatečné orientační a turistické značení, nedostatečné gastronomické a ubytovací služby, nedostatek spojů MHD v historickém centru, absence rezidentů a ekonomických subjektů v centru města (MPR a MPZ). V následující kritické oblasti *Kultura a cestovní ruch* můžeme nalézt problémy jako je například nedostatečný patriotismus, nepříznivý stav památek v MPR, nefunkční centrum, nízké využití potenciálu památek, nepříznivá image města. V kritické oblasti *Životní prostředí* patří mezi slabé stránky málo udržovaná zeleň a málo květin a okrasné zeleně v MPR a MPZ. Poslední kritická oblast *UNESCO* vymezuje jako slabou stránku například nedostatečné obydlí a využití objektů v MPR a MPZ, špatná kvalita mobiliáře, vandalismus, absence koncepčního marketingového plánu pro nalákání turistů, nedostatečná koordinace mezi subjekty cestovního ruchu, podnikateli, vlastníky, obyvateli.

Posledním dokumentem využitým k analýze problémů je *Management plán Žatce (2013)*, který byl vytvořen jako podklad pro nominaci Žatce na seznam světového dědictví UNESCO. Mezi identifikované problémy či nedostatky patří absence pěší zóny v centru města, narušení atmosféry historického jádra automobilovou dopravou, zanedbané a neudržované chodníky, omezené parkovací možnosti, nadbytek dopravního značení v MPR a MPZ, nepříznivá struktura obyvatel a znečištění od automobilové dopravy.

Seznam problémů v centru města na základě analýzy výše uvedených dokumentů:

- prázdné byty, nevyužité objekty,
- vyšší výskyt přestupků,
- nedostatek parkovacích ploch,
- nadbytek dopravy v pohybu i v klidu v historickém jádru a související negativní vlivy (znečištění),
- absence spojů MHD,

- zastaralá infrastruktura (kanalizace),
- nedostatečné orientační a turistické značení,
- absence rezidentů, ekonomických subjektů a nedostatečné služby,
- nepříznivý stav památek, nevyužitý potenciál památek,
- nefunkční centrum,
- nedostatečný patriotismus, nepříznivá image města,
- nedostatečná údržba a nedostatek okrasné zeleně v MPR,
- špatná kvalita mobiliáře a infrastruktury pro pěší,
- absence marketingového plánu,
- nedostatečná koordinace a angažovanost subjektů v centru města.

4.2 Problémy centra města Žatce na základě dotazníkového šetření

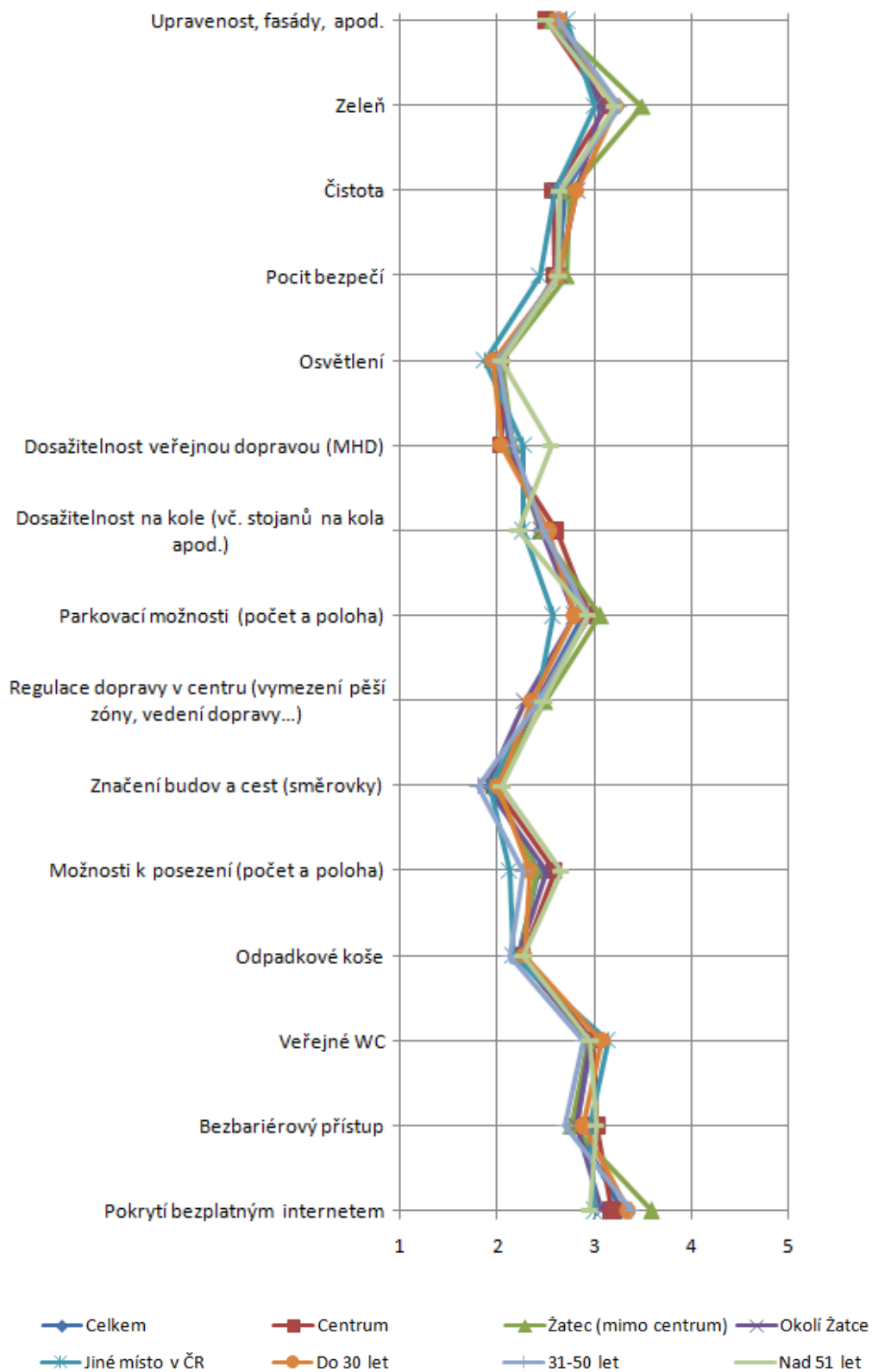
Na podzim roku 2019 bylo provedeno dotazníkové šetření s obyvateli města a turisty, které zjišťovalo vitalitu městských center (Příloha A). Celkem odpovědělo 270 respondentů, z nichž 56 pocházelo z centra města, 104 z města Žatce (mimo centrum), 61 z okolí města Žatce a 49 z jiného místa v České republice. Výběr respondentů byl náhodný a poměrně věkově vyrovnaný.

Téměř polovina (43 %) respondentů navštěvuje centrum skoro každý den, z nichž 50 % pochází z Žatce (mimo centrum) a 17 % z jeho okolí. Minimálně jednou za týden centrum navštíví 20 % dotazovaných, z nichž více než polovina pochází z Žatce (mimo centrum). Na otázku, jak dlouho se respondenti v centru zdržují, odpovědělo 31,5 % maximálně 60 minut, 23,5 % maximálně 2 hodiny a 45 % déle jak 2 hodiny. Skoro polovina dotázaných (45,2 %) se do centra města dostává osobním automobilem, 20,7 % pomocí městské hromadné dopravy a 33,3 % pěšky. Pouze jeden respondent uvedl, že se do centra dostává na kole. Nejvíce obyvatel do centra jezdí kvůli restauracím a kavárnám, nakupování a komerčním a veřejným službám.

Dále byli respondenti požádáni, aby ohodnotili prostředí centra na základě kritérií uvedených v tabulce 1 bodovým hodnocením 1–5, které odpovídá školnímu známkování. Měli také možnost odpovědět nevim/nemohu posoudit, tato hodnota byla při výpočtu odečtena z celkového počtu dotázaných (270). Otázka byla formulovaná pomocí Likertovy škály a vyhodnocena na základě aritmetického průměru. Výsledky jsou uvedeny v tabulce 4, a dále graficky znázorněny na grafu 2.

Kritérium	Celkem	Centrum	Žatec (mimo centrum)	Okolí Žatce	Jiné místo v ČR	Do 30 let	31–50 let	Nad 51 let
Upravenost, fasády, apod.	2,52	2,5	2,56	2,64	2,72	2,63	2,62	2,5
Zeleň	3,23	3,13	3,49	3,08	3	3,23	3,26	3,21
Čistota	2,70	2,57	2,75	2,82	2,60	2,81	2,64	2,64
Pocit bezpečí	2,62	2,6	2,71	2,63	2,43	2,62	2,61	2,63
Osvětlení	1,97	2,04	2,04	2,01	1,87	1,96	2,01	2,05
Dosažitelnost veřejnou dopravou (MHD)	2,13	2,04	2,17	2,15	2,27	2,04	2,16	2,56
Dosažitelnost na kole (vč. stoupaní na kola apod.)	2,46	2,61	2,43	2,45	2,26	2,53	2,48	2,22
Parkovací možnosti (počet a poloha)	2,89	2,95	3,06	2,80	2,57	2,80	2,93	2,93
Regulace dopravy v centru (vymezení pěší zóny, vedení dopravy...)	2,41	2,41	2,49	2,28	2,41	2,35	2,42	2,48
Značení budov a cest (směrovky)	1,94	1,98	1,97	1,88	1,93	2	1,81	2,05
Možnosti k posezení (počet a poloha)	2,42	2,59	2,40	2,5	2,13	2,33	2,27	2,66
Odpadkové koše	2,22	2,26	2,24	2,21	2,17	2,28	2,13	2,27
Veřejné WC	2,97	2,98	2,93	2,95	3,14	3,08	2,89	2,96
Bezbariérový přístup	2,82	3,03	2,77	2,81	2,95	2,88	2,7	3,02
Pokrytí bezplatným internetem	3,28	3,18	3,59	3,07	3	3,35	3,38	2,95

Tabulka 4 - Výsledky hodnocení prostředí centra Žatce
Zdroj - Vlastní zpracování, 2020



Graf 2 - Hodnocení prostředí centra města Žatce
Zdroj - Vlastní zpracování, 2020

Na grafu 2 můžeme vidět, že se většina hodnot pohybuje mezi 2,5 a 3 a že se odpovědi jednotlivých skupin respondentů výrazně neliší. Také můžeme vidět, že nejvyšší hodnoty, tedy nejhůře hodnocené, jsou kritéria zeleň a pokrytí bezplatným internetem, přičemž na kritérium pokrytí bezplatným internetem odpovědělo pouze 130 dotázaných. Hůře také dopadla kritéria veřejné WC, parkovací možnosti a bezbariérový přístup, přičemž opět na veřejné WC a bezbariérový přístup odpovědělo méně než 200 z 270 dotázaných. Poměrně dobře dopadlo hodnocení osvětlení, značení budov a dosažitelnost veřejnou dopravou. Při konkrétnější analýze respondentů dle místa a věku můžeme vidět, že se většinou neliší od celkového hodnocení, výjimkou je hodnocení parkování respondentů z Žatce (mimo centrum). Názory respondentů dle místa a věku se liší pouze v ojedinělých případech, nicméně nijak výrazně (nejvýraznější rozdíl mezi nejmenší a nejvyšší hodnotou v daném kritériu je 0,64).

Následovala otevřená otázka, s čím jsou respondenti nejvíce nespokojeni a co jim v centru města nejvíce chybí. Nejčastější odpovědi můžeme vidět v tabulce 5.

Odpověď	Četnost
Nedostatek zeleně	36
Stav obchodů (prázdné výlohy, nekvalitní, nízká nabídka)	29
Nepříznivý stav, vzhled, zanedbanost a atraktivita budov a okolí	26
Množství kaváren, restaurací a míst k posezení	24
Parkování	21
Čistota	19
Bezpečí, kriminalita	16
Nepřízpůsobivý občané	16
Vitalita, prázdnota centra	13

*Tabulka 5 - Odpovědi na otázku „S čím jste nejvíce nespokojen/a. Co vám v centru nejvíce chybí“
Zdroj - Vlastní zpracování, 2020*

V případě konkrétnější analýzy dle místa a věku se odpovědi místy liší. Celkovému hodnocení se nejvíce přibližuje věková kategorie do 30 let a nad 51 let, obyvatelé Žatce (mimo centrum) a obyvatelé z jiného místa v ČR (dále jen „turisté“). Nejčastějšími odpověďmi byla zeleň a obchodní nabídka či stav budov, následovala nespokojenost s místními obyvateli, čistotou a bezpečností. Přičemž častou odpovědí respondentů z Žatce (mimo centrum) byly také parkovací možnosti. Co se týče zbylé věkové kategorie 31–50 let byla nejčastější odpovědí nespokojenost s parkováním, po které následovala zeleň, bezpečnost a místní obyvatelé. Nejčastější odpovědí respondentů přímo z centra města byl nedostatek zeleně, čistoty a míst k posezení (kavárny, restaurace apod.). Odpovědi respondentů z okolí Žatce se také poněkud liší – nejvíce z nich odpovědělo, že jsou nespokojeni s místními obyvateli a atraktivitou, vzhledem a stavem budov na náměstí. Až poté následují často zmíněné odpovědi týkající se nízké nabídky a kvality obchodů a restaurací.

Dále následovalo konkrétnější hodnocení – obchodu a služeb, stravování a kulturní a volnočasové nabídky. Otázka je formulována a vyhodnocena stejnou metodou jako předchozí otázka týkající se prostředí centra města. Výsledky jsou uvedeny v tabulce 6, a dále graficky znázorněny na grafu 3.

	Celkem	Centrum	Žatec (mimo centrum)	Okolí Žatce	Jiné místo v ČR	Do 30	31–50	Nad 51
Kritérium – obchod a služby								
Šíře a hloubka sortimentu	3,02	3,12	3,10	3,03	2,79	2,97	3,16	3,01
Servis a poradenství	2,70	2,59	2,84	2,78	2,48	2,68	2,79	2,69
Vzhled obchodů	2,87	2,87	3,02	2,72	2,92	2,95	2,87	2,88
Otevírací doba	2,38	2,23	2,47	2,36	2,57	2,18	2,63	2,40
Kritérium – gastronomie								
Pestrost a kvalita nabídky	2,73	2,80	2,71	2,84	2,6	2,66	2,72	2,86
Servis a přívětivost personálu	2,01	2,00	2,18	2,19	1,91	2,15	2,13	1,97
Otevírací doba	2,18	2,08	2,31	2,26	1,97	2,19	2,28	2,11

Kritérium – kulturní a volnočasová nabídka								
Kulturní nabídka	2,59	2,49	2,62	2,62	2,79	2,56	2,64	2,62
Sportovní nabídka	2,76	2,49	2,82	2,85	3,15	2,63	2,95	2,88
Pořádání nejrůznějších akcí a eventů	2,56	2,50	2,58	2,65	2,84	2,57	2,61	2,62
Možnosti trávení volného času pro děti	2,71	2,66	2,85	2,74	2,79	2,83	2,85	2,55
Možnosti trávení volného času pro mládež	2,94	2,91	3,10	2,89	2,85	2,83	3,23	2,94
Možnosti trávení volného času pro dospělé	2,80	2,65	2,93	2,82	2,75	2,62	3,01	2,81
Možnosti trávení volného času pro seniory	3,07	3,03	3,13	3,46	2,68	3,11	3,06	3,16

*Tabulka 6 - Výsledky konkrétnějšího hodnocení prostředí v centru města Žatce
Zdroj - Vlastní zpracování, 2020*

- *Obchod a služby*

Co se týče obchodu a služeb, převažuje spíše nespokojenost obyvatel, a to zejména s nabídkou a vzhledem obchodů. Kladněji byla hodnocena pouze otevírací doba. Názory jednotlivých skupin respondentů se obzvláště neliší. Výjimkou jsou turisté, kteří nejhůře hodnotili vzhled obchodů. Bodové hodnocení se shoduje s odpověďmi z otevřené otázky, kde velké množství lidí (51) uvedlo, že jsou nejvíce nespokojeni s nabídkou zboží a služeb (pestrostí sortimentu). Celkem 18 lidí také uvedlo, že jsou nespokojeni obecně s počtem obchodů a služeb. Mezi další početnější odpovědi patří nedostatek kaváren a restaurací, včetně míst s venkovním posezením (18), vzhled obchodů a výloh včetně zavřených obchodů (15), nedostatek kvalitních obchodů s potravinami či oblečením (19) a otevírací doba obchodů (12).

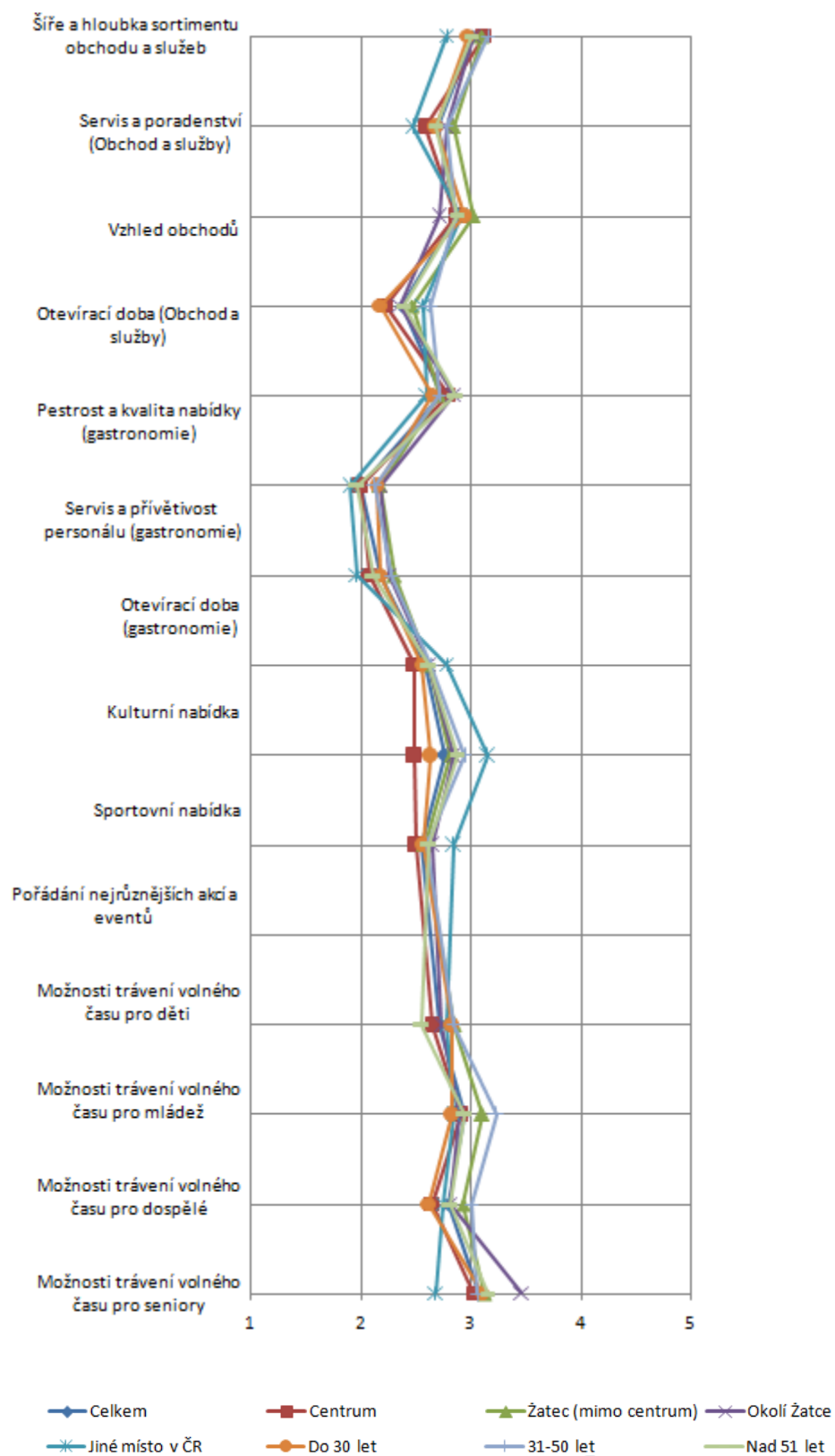
Byla položena také otázka týkající se toho, v jaké části města respondenti nakupují. V centru města respondenti nejvíce nakupují kancelářské potřeby, optiku a knihy. Naopak nejméně zde nakupují sportovní potřeby, hry, hobby, bytové doplňky, elektroniku, oblečení a obuv. Respondenti z centra vyjíždí mimo centrum především kvůli elektronice, bytovým doplňkům a hobby. Zbylé druhy nákupů provádějí přímo v centru (potravin, drogerie, optika, knihy, klenoty...). Naopak respondenti bydlící v Žatci (mimo centrum) dojíždějí do centra pouze kvůli klenotům, optice, knihám a kancelářským potřebám. Respondenti z okolí Žatce jezdí do centra nakupovat pouze kancelářské potřeby, a to pouze 35 % z nich.

- *Gastronomie*

Druhou kategorií je gastronomie, která má oproti obchodu a službám lepší hodnocení. Nicméně opět je nejhůře hodnocena pestrost a kvalita nabídky. Odpovědi jednotlivých skupin respondentů nevykazují větší odchylky. V porovnání s otevřenými otázkami nejvíce respondentů uvedlo nespokojenost s nabídkou (73), přičemž 18 z nich by uvítalo exotickou gastronomii a 7 z nich veganskou či zdravou restauraci. Mezi další početnější odpovědi patří kvalita (14), počet kaváren (14) a delší otevírací doba (8).

- *Kulturní a volnočasová nabídka*

Poslední kategorií je kulturní a volnočasová nabídka. Nejhůře hodnocena je možnost trávení volného času pro starší věkové kategorie. Na otázky týkající se kultury a volného času odpovídalo oproti dvěma předchozím kategoriím více respondentů možností „nevím, nemohu posoudit“. Můžeme si také všimnout, že hodnocení respondentů na základě věku se odráží v hodnocení možnosti trávení volného času pro jednotlivé věkové kategorie, nicméně opět nejsou viditelné větší výkyvy mezi odpověďmi jednotlivých skupin. Na otevřenou otázku nejvíce lidí odpovědělo, že je nespokojeno s množstvím akcí (22) a nabídkou (45). Dále byla zmíněná absence dětských hřišť, hudební akce, kino a divadlo či propagace volnočasových aktivit.



Graf 3 - Konkrétnější hodnocení prostředí v centru města Žatce
 Zdroj - Vlastní zpracování, 2020

Poslední otázkou byla otevřená otázka na téma zlepšení – „Co by se v centru města Žatce muselo změnit, abyste ho navštěvoval/a častěji anebo na delší dobu? Jaká opatření by mělo město nebo podnikatelé přijmout? Nejčastější odpovědi můžeme vidět v tabulce 7.

Odpověď	Četnost
Větší množství kulturní a volnočasové nabídky	50
Zlepšení kvality, nabídky a vzhledu obchodů	41
Zlepšit nabídku a kvalitu restaurací a kaváren	28
Zlepšit vzhled budov (renovace)	19
Zvýšení atraktivity centra	15
Snížit počet nepřizpůsobivých obyvatel	15
Zvýšit bezpečnost	14
Počet míst k posezení	9
Zlepšit čistotu	7
Zvýšit počet zeleně	8

Tabulka 7 - Odpovědi na otázku „Co by se v centru města Žatce muselo změnit, abyste ho navštěvoval/a častěji anebo na delší dobu

Zdroj - Vlastní zpracování, 2020

Většina respondentů odpověděla pouze na první část otázky, tedy na otázku, co by se muselo změnit, aby centrum více navštěvovali. Pouze malé množství respondentů odpovědělo i na druhou část otázky, která se týkala návrhu opatření. Návrhy respondentů jsou následující:

- spolupráce majitelů obchodů s městským úřadem,
- nižší nájem pro obchodníky,
- podpora drobných podnikatelů,
- odkoupení majetku zpět do vlastnictví města z důvodu snížení množství ubytoven, kteří jsou poskytováni soukromými majiteli budov,
- omezení bydlení pro nepřizpůsobivé,
- propagace ze strany města,
- využití prázdných prostorů,
- placené parkování,
- oprava historických budov,
- zlepšení participace veřejnosti a zvýšení jejího významu při rozhodování.

V první části dotazníku se ukázalo, že respondenti vnímají celou řadu problémů v centru, mezi které patří nedostatek zeleně, stav obchodů a budov, nízký počet kaváren a restaurací, parkování, čistota a bezpečí a další. Při konkrétnějším zaměření na obchod a služby, kulturu a stravování, byla největším problémem nabídka. Můžeme si všimnout, že po konkrétnějším hodnocení se mírně změnil preference respondentů. V otevřené odpovědi na otázku zlepšení převažovaly odpovědi týkající se nabídky, kvality a vzhledu, přičemž zeleň a parkování již tak početné nebyly.

Při porovnání seznamu problémů v centru města na základě analýzy strategických a koncepčních dokumentů a výsledků dotazníkového šetření vitality centra města nalezneme shody např. v prázdných bytech a nevyužitých objektech, nedostatku parkovacích ploch, nedostatečná údržba a nedostatek okrasné zeleně a dalších. Dotazníkové šetření také odhalilo další problémy, které ve strategických dokumentech zmíněny nejsou. Jedná se o nedostatečnou nabídku a kvalitu obchodu a služeb, stravovacích zařízení a volnočasových aktivit.

4.3 Řešení problémů centra města do současnosti

Tato podkapitola je věnována otázce, jak a zdali město výše zmíněné problémy řeší/řešilo. Jak již bylo řečeno, většina měst se zaměřuje na fyzické revitalizace, přičemž město Žatec není výjimkou. Během zkoumaného období posledních 10 let se město věnuje převážně opravám budov a památek na náměstí.

Dále byly uskutečněny také revitalizace sociálního charakteru, jako například projekt týkající se marketingu cestovního ruchu či revitalizace Hošťálkova náměstí, která měla za cíl místo oživit. Níže jsou uvedeny konkrétní projekty, které město za posledních 10 let podniklo k oživení a zatraktivnění centra města.

- Problém: bezpečnost

Problém vyššího výskytu přestupků je regulován pomocí vyhlášky o regulaci provozování sázkových her, loterií a jiných podobných her a vyhláškou o zákazu požívání alkoholických nápojů na veřejných prostranstvích (Strategický plán sociálního začleňování, 2020–2022).

- *Problém: nedostatečné orientační a turistické značení*

V roce 2017 získalo město dotaci na projekt *Informační prvky k podpoře cestovního ruchu v Žatci* z programu Ministerstva pro místní rozvoj. Předmětem projektu bylo vytvoření informačního a navigačního systému, včetně audio systému pro zahraniční turisty (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2018). Na obrázku 7 můžeme vidět nově nainstalované značení domů a ulic v MPR, které tematicky odpovídá chmelařské tradici (Kassal, 2017).



Obrázek 7 - Nové značení domů a ulic v MPR
Zdroj - Kassal, 2017

- *Problém: absence marketingové plánu a cestovního ruchu*

V roce 2014 investovalo město do projektu „Marketing cestovního ruchu – Žatecká chmelařská oblast – Chrám Chmele a Piva“, který byl z 85 % dotován ze strukturálního fondu ERDF. Cílem byla podpora trvale udržitelného rozvoje cestovního ruchu, zajištění marketingových aktivit, spolupráce s ostatními subjekty v oblasti cestovního ruchu, vytvoření příznivé image turistické destinace Žatce, podpora marketingových produktů a další aktivity týkající se marketingu cestovního ruchu (Královské město Žatec, 2020d).

- *Problém: městský mobiliář, čistota*

V roce 2018 byla rozšířena sběrná síť odpadů. Jedná se o chytré koše BigBelly a podzemní kontejnery umístěné v historickém jádru města. Projekt byl spolufinancován evropským Fondem soudržnosti v rámci Operačního programu Životního prostředí (Královské město Žatec, 2020d).

- *Problém: nepříznivý stav památek, nevyužitý potenciál památek, nepříznivý stav budov, nevyužívané objekty*

Jak již bylo zmíněno výše, v 90. letech 20. století probíhala řada rekonstrukcí veřejných budov. Problém nepříznivého stavu památek a objektů v centru města je pro město obtížné řešit, jelikož většina objektů je v soukromém vlastnictví. V roce 2015 byl zřízen Fond regenerace města Žatce, jehož účelem je pomoc vlastníkům kulturních i nekulturních památek ležících v městské památkové rezervaci nebo v městské památkové zóně. Fond se skládá z finančních prostředků města v minimální výši jednoho milionu a ze sponzorských darů či příspěvků fyzických nebo právnických osob, nadací apod. V roce 2018 byla z fondu poskytnuta finanční částka ve výši 1 596 522,08 Kč. V roce 2019 přesahovala částka pět milionů korun a v roce 2020 čtyři miliony korun (Královské město Žatec, 2017). Informace o dotačním programu jsou několikrát do roka uveřejňovány v místním *Žateckém zpravodaji*. Pomocí této dotace byl opraven například měšťanský dům na náměstí 5. května (Kassal, 2019).

Dalším projektem je rekonstrukce kulturní památky – městské knihovny, jejíž budova se nachází na náměstí Svobody. Fotodokumentaci můžeme vidět na obrázku 8. Projekt byl spolufinancován z dotačního programu MMR a evropského fondu ERDF a probíhal v letech 2017/2018. Projekt se týkal oprav a rekonstrukce vnějších i vnitřních prostorů budov (oprava střechy a fasády, výměna oken...) (Královské město Žatec, 2020d). Mezi další opravené budovy patří například budova na Žižkově náměstí, kterou můžeme vidět na obrázku 9. Budova je ve vlastnictví městského pivovaru, který ji přeměnil v muzeum pivovarnictví (Žatecký pivovar, 2020). V soukromém vlastnictví je také židovská synagoga, na jejíž opravu byla také poskytnuta evropská dotace (Synagoga Žatec, 2020). Dále je v rekonstrukci Mederův dům na náměstí 5. května (Kassal, 2018). Z programu regenerace MPR a MPZ Ministerstva kultury byly obnoveny fasády pěti domů v městské památkové rezervaci (Národní památkový ústav, 2017).



Obrázek 8 - Městská knihovna před rekonstrukcí (vlevo) a po rekonstrukci (vpravo)
Zdroj - Královské město Žatec, 2020d



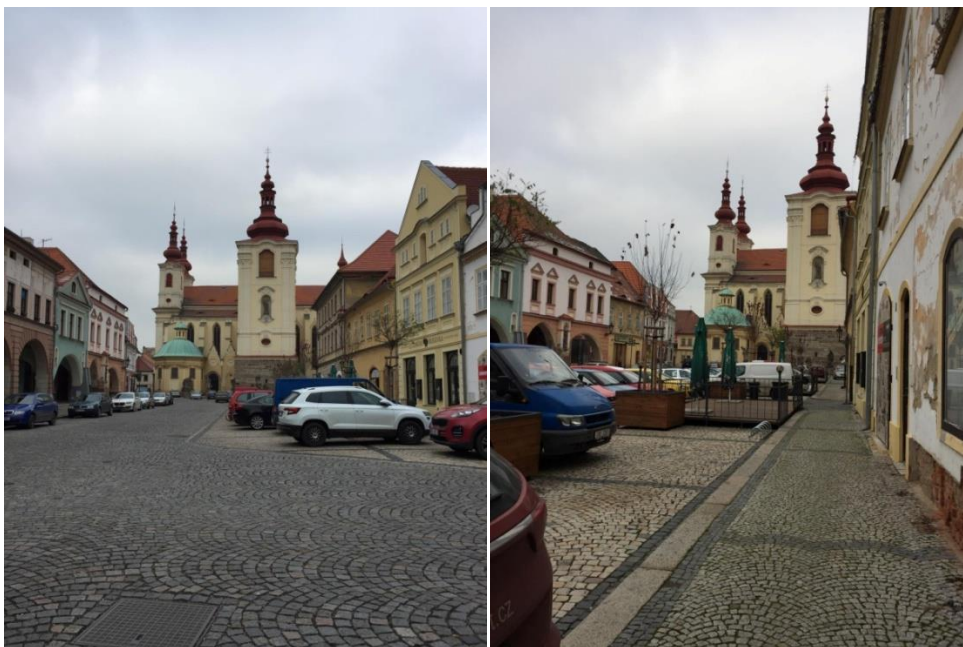
Obrázek 9 - Žatecké muzeum před rekonstrukcí (vlevo) a po rekonstrukci (vpravo)
Zdroj - Žatecký pivovar, 2020; Žatecký a Lounský deník. 2020

V roce 2019 započala rekonstrukce Hošťálkova náměstí, kterou můžeme vidět na obrázcích 10 a 11. Cílem bylo oživení náměstí skrze umístění předzahrádkových teras, které budou odděleny od parkovacích míst stromy v květináčích. V roce 2019 byla také zahájena obnova budovy kulturní památky radnice na náměstí Svobody, která bude dokončena v roce 2020. Dále probíhá rekonstrukce prostor Městské policie na náměstí 5. května (Královské město Žatec, 2020d).

Dále je také plánována rekonstrukce prostoru kolem hradeb, konkrétněji vytvoření cest, mobiliáře, osvětlení a zeleně. Cílem je vytvořit živý prostor pro lidi, který bude součástí historického centra. Dále je zamýšlena přestavba celého komplexu budov městského divadla včetně venkovních ploch (Královské město Žatec, 2020d).



*Obrázek 10 - Hošťálkovo náměstí před rekonstrukcí
Zdroj - Turistika, 2008*



*Obrázek 11 - Hošťálkovo náměstí po rekonstrukci
Zdroj - Vlastní fotografie, 2020*

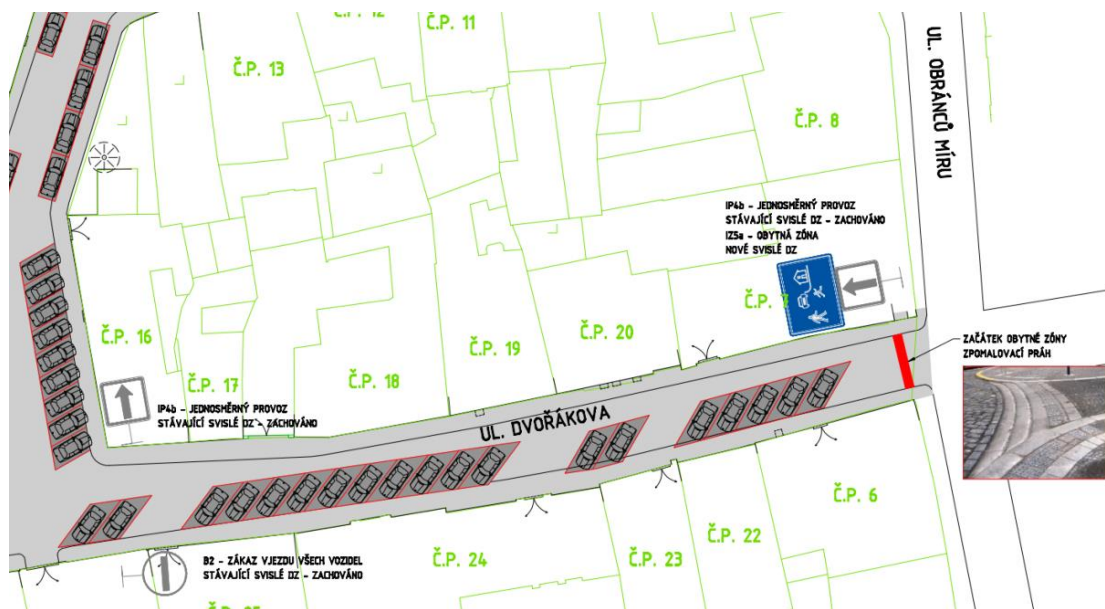
- *Problém: dopravní situace, parkování*

Dalším, již částečně řešeným problémem, je doprava. Velký počet parkujících aut na náměstí chce město regulovat pomocí placeného parkování, a tím přesunou auta z historického středu na odstavná parkoviště v jeho blízkosti. Pro odstavné parkoviště se v současné době vypracovává studie (Kassal, 2020b).

Do budoucna je také plánována revitalizace ulice Dvořákova, jejíž současnou podobu můžeme vidět na obrázku 12. Revitalizace by se měla týkat především řešení dopravní situace, která je v současné době velmi nevyhovující. Neexistence přesně vymezených parkovacích míst způsobuje neprůjezdnost ulice pro vozidla integrovaného záchranného systému. V současné době jsou zveřejněny dvě varianty řešení – obytná zóna s velkým počtem parkovacích míst a pěší zóna s minimem parkovacích míst. Varianty řešení můžeme vidět na obrázku 13. V ulici Dvořákova v současné době nalezneme základní školu a městské divadlo (Královské město Žatec, 2020d).



Obrázek 12 - Současný stav ulice Dvořákova
Zdroj - Vlastní fotografie, 2020



Obrázek 13 - Varianty řešení dopravní situace v ulici Dvořákova – pěší (nahore) a obytná (dole)
Zdroj - Královské město Zatec, 2020d

- Pravděpodobně neřešené problémy

Výše zmíněné projekty řeší pouze část problémů. Neřešenými problémy, které byly zjištěny na základě analýzy strategických dokumentů, jsou městská hromadná doprava, absence rezidentů, ekonomických subjektů a nedostatečné služby, nedostatečná údržba a nedostatek okrasné zeleně v MPR, infrastruktura pro pěší a nedostatečná koordinace a angažovanost subjektů v centru města. Neřešenými problémy, které byly zjištěny na základě dotazníkového šetření, zůstávají nedostatečné nabídky maloobchodu, služeb a kultury.

4.4 Aktéři

Jak již bylo řečeno výše, aktéry můžeme rozdělit na soukromé a veřejné.

Mezi veřejné aktéry zahrnujeme orgány jak na lokální, regionální, národní, tak i na nadnárodní úrovni. Institucemi veřejného sektoru na nadnárodní úrovni jsou zejména orgány Evropské Unie (EU). EU řadíme mezi aktéry z toho důvodu, že skrze dotační fondy spolufinancuje řadu projektů. Z evropského strukturálního fondu pro regionální rozvoj byla například spolufinancována revitalizace Městské knihovny na náměstí Svobody (Královské město Žatec, 2020d). Mezi instituce na národní úrovni patří například ministerstva, zejména Ministerstvo pro místní rozvoj či Ministerstvo kultury. Z národního programu na podporu cestovního ruchu Ministerstva pro místní rozvoj ČR byl spolufinancován výše zmíněný projekt „*Informační prvky k podpoře cestovního ruchu v Žatci*“. Z programu regenerace MPR a MPZ Ministerstva kultury byla spolufinancována obnova fasád pěti domů v MPR (Národní památkový ústav, 2017). Mezi veřejné instituce na regionální úrovni řadíme kraj či krajská informační střediska. Mezi instituce na lokální úrovni řadíme obce, obcí zřizované organizace a také místní akční skupiny (Svobodová, Věžník, 2014). Město Žatec je součástí místní akční skupiny Vladař (Národní síť Místních akčních skupin, 2020).

Do soukromého sektoru můžeme řadit vlastníky nemovitostí, místní podnikatele, občanské spolky a občany, popř. také turisty. Město Žatec má celkem 14 spolků a sdružení. Významnějším spolkem je *Spolek rodáků a přátel města Žatce*, který je tvořen patrioty, kteří se chtějí podílet na rozvoji města (Spolek rodáků a přátel města Žatce, 2020). Žatec má k roku 2019 celkem 19 047 obyvatel (Český statistický úřad, 2020), z toho se ve vybraném území nachází přibližně 1 361 obyvatel (Registr sčítacích obvodů a budov, 2020). Na základě terénního průzkumu bylo v centru města identifikováno přibližně 91 podnikatelských subjektů zaměřených na maloobchod a drobné služby (kadeřnictví, kosmetika...), dále se zde nachází pobočky velkých podniků, např. drogerií, pojišťoven či bank.

4.5 Problematika: Maloobchod a služby

Tato diplomová práce má dvě zaměření. Jedním z nich je problematika spojená s podnikatelskými subjekty nacházejícími se v centru města. Z předešlé analýzy strategických dokumentů a dotazníkového šetření obyvatel můžeme vidět, že je problém nedostatečná nabídka, kvalita i vzhled maloobchodních prodejen a služeb. Tato skutečnost je však spíše neřešena a zároveň občany vnímána jako problémová (kvalita a nabídka obchodu a služeb).

- *Současný stav maloobchodu*

Během terénního šetření bylo identifikováno přibližně 91 podnikatelských subjektů, kteří provozují maloobchod či služby zaměřené na stravování, ubytování a osobní služby (kosmetika, kadeřnictví...). Z terénního šetření byly vyjmuty pobočky větších podniků (banky, velké obchodní řetězce – např. Teta drogerie).

Při terénním šetření byla patrná převaha osobních služeb zaměřených na kadeřnické, kosmetické a podobné činnosti. V centru města se vyskytuje přibližně 15 subjektů s tímto zaměřením. Dále zde nalezneme fitness centrum, cestovní kancelář, šicí či vzdělávací služby, fotoateliér a další. Co se týče maloobchodu, najdeme zde přibližně 10 obchodů s textilem a 8 s potravinami – specializované i nespécializované prodejny. Ve větším množství jsou zde zastoupeny také hobby prodejny (přibližně 4). Dále zde najdeme například maloobchod s optikou, květinářství, papírnictví, klenoty, hračky, chovatelské potřeby a další specializované prodejny (porcelán, dárkové předměty...). Co se týče ubytovacích a stravovacích služeb, nalezneme zde celkem 7 ubytovacích a přibližně 14 stravovacích zařízení, včetně kaváren, cukráren a čajoven. Při terénním šetření bylo identifikováno celkem 26 obchodů, které byly buď v rekonstrukci, k pronájmu či nevyužívané.

- *Vlastnictví*

Dle analýzy katastru nemovitostí se budovy v centru města nachází převážně v soukromém vlastnictví. Ve vlastnictví města je pouze 17 budov, včetně městského divadla, kněžské brány či radnice. Několik budov v Dlouhé ulici je ve vlastnictví Krajského ředitelství policie Ústeckého kraje a Chrám Nanebevzetí Panny Marie včetně přílehlé farnosti je ve vlastnictví Římskokatolické farnosti – děkanství Žatce. Dále mezi

vlastníky nalezneme dva spolky. Prvním z nich je Spolek Mederova domu vlastníci Mederův dům na náměstí 5. května. Druhým je Svaz českých a moravských spotřebních družstev vlastníci budovu v ulici J. Hory a na Hošťálkově náměstí. Přibližně 180 budov se nachází v soukromém vlastnictví fyzických osob a téměř 30 budov je ve vlastnictví právnické osoby. Budovy s nevyužívanými nebytovými prostory se nachází v soukromém vlastnictví. Pouze polovina vlastníků nevyužívaných prostorů má trvalý pobyt v Žatci (Český úřad zeměměřický a katastrální, 2020).

- *Nevyužívané nebytové prostory*

Na obrázku 14 můžeme vidět rozmístění budov s nevyužívanými nebytovými prostory, které byly na základě terénního šetření považovány za nevyužívané – prázdné či zavřené výlohy, viditelně v rekonstrukci či nabízeny k pronájmu. Celkem se jedná o 26 prostorů, z nichž čtyři se shodují s prázdnými budovami. Můžeme si všimnout, že velké množství prázdných prostorů se nachází na Hošťálkově náměstí a na náměstí Svobody. V příloze C můžeme vidět příklady nevyužívaných prostorů.

S cílem zjistit situaci a budoucí stav těchto objektů byly provedeny individuální rozhovory s vlastníky budov, ve kterých se nebytový prostor nachází. Celkem bylo telefonicky či e-mailem kontaktováno deset osob, přičemž rozhovor poskytly pouze tři. Rozhovor zahrnoval otázky týkající se současného a budoucího stavu nebytových prostorů. Dva ze tří vlastníků odpověděli, že během roku 2020 měli domluveného nájemce, který nakonec z dohody o pronájmu odstoupil. Následně také uvedli, že v nejbližší době nebudou nabízet prostory k pronájmu, a to z důvodu nedostatku času. Třetí dotázaný vlastník odpověděl, že část prostoru je využíván vedlejší budovou (ubytovací zařízení) jako kuchyň a zbylou část nemá v plánu pronajímat.

Stav budov lze také zjistit pomocí analýzy realitních webových stránek „sreality.cz“ a „bezrealitky.cz“, dle kterých jsou v centru města nabízeny celkem tři nebytové prostory k pronájmu.



Obrázek 14 - Nevyužívané nebytové prostory v centru města Žatce (2020)
 Zdroj - Vlastní zpracování, 2020

4.5.1 Dotazníkové šetření maloobchodu a služeb

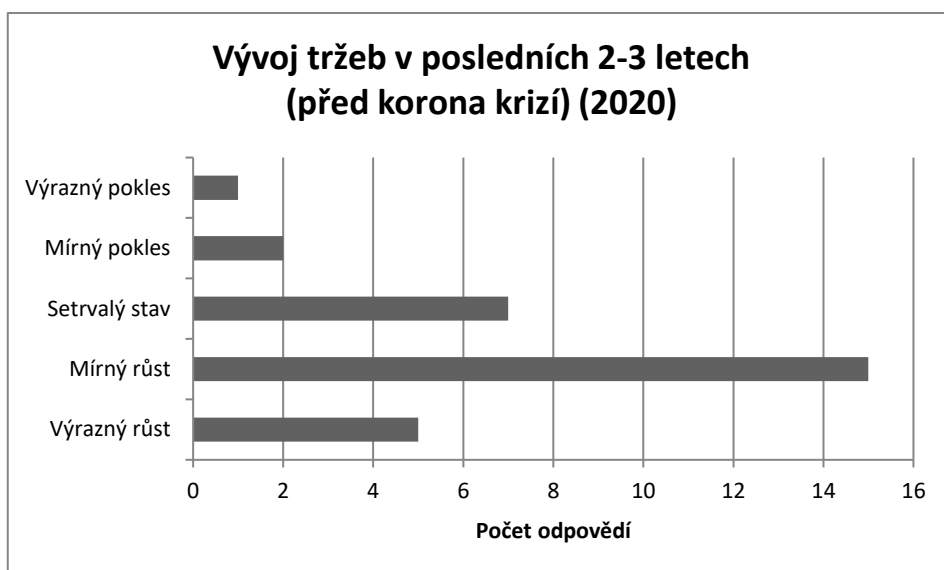
S cílem zjistit názory a postoje podnikatelských subjektů bylo na podzim roku 2020 provedeno dotazníkové šetření (Příloha B). Dotazník se zaměřuje nejen na podnikatelské prostředí a umístění provozovny v centru, ale také na návrhy týkající se zlepšení podnikání a zvýšení atraktivity centra města.

Celkem bylo kontaktováno skrze e-mail či telefonicky celkem 72 podniků z celkového počtu 91 podniků. U zbylých 19 podniků nebyly zjištěny kontaktní informace. Celkem bylo vyplněno 33 dotazníků, což je téměř polovina z rozeslaných. Je nutno podotknout, že sběr dotazníků probíhal v době pandemických opatření, při kterých byly služby a maloobchod zavřeny.

V první části dotazníku byli respondenti dotázáni na základní informace o své činnosti. Velká část podniků vznikla v posledních 10 letech. Nejstarší, stále fungující podnik, byl založen v roce 1989. Naopak 2 podniky byly založeny teprve v roce 2020. Celkem 14 podniků nemá žádné zaměstnance, přičemž se jedná většinou o osobní služby (kadeřnictví, kosmetika). Celkem 16 podniků má 1–5 zaměstnanců a pouze 2 podniky mají 5 a více zaměstnanců. Jedná se o ubytovací a stravovací zařízení. Celkem 23 respondentů (70 %) podniká v pronajatých prostorech, z nich pouze 3 v prostorech ve vlastnictví města. Zbylých 10 respondentů podniká ve vlastních prostorech. Co se týče online prodeje, pouze 7 respondentů provozuje online prodej a pouze 3 jej připravují, přičemž pouze tři z nich provozují maloobchodní prodej. To znamená, že většina respondentů, kteří provozují online prodej podniká ve službách, konkrétně v osobních a ubytovacích.

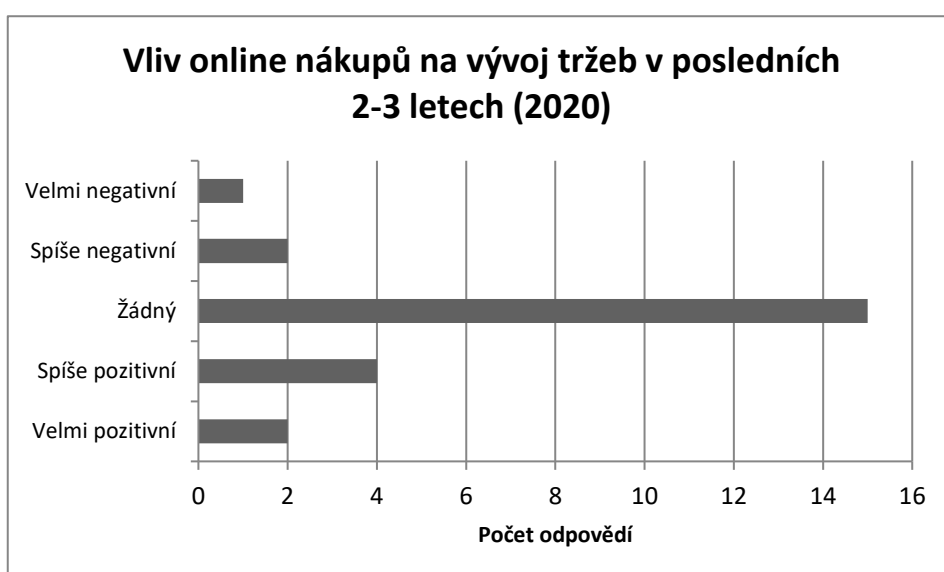
Následují otázky týkající se tržeb, jejichž znázornění můžeme vidět na nadcházejících grafech. Graf 4 vyobrazuje první otázku, která se týká vývoje tržeb v posledních 2–3 letech (před korona krizí). Respondenti uvedli, že jejich tržby spíše rostly, popř. měly setrvalý stav. Pouze 3 respondenti odpověděli, že jejich tržby klesaly. Jedná se o dva maloobchodní prodejce (smíšené zboží a specializované potraviny) a osobní službu zabývající se zakázkovým šitím. Dále respondenti uvedli, že vývoj tržeb pozitivně ovlivnil především jejich přístup k podnikání, tedy kvalita jejich výrobků, investice do reklamy, intenzivní práce, vstřícnost k zákazníkům, nabídka a podobně.

Respondenti, jejichž tržby klesaly, uvedli, že je ovlivnil online prodej a vylidněné náměstí z důvodu obchodních center.



Graf 4 - Vývoj tržeb v posledních 2–3 letech (před korona krizí) (2020)
Zdroj - Vlastní zpracování, 2020

Další otázkou, znázorněnou na grafu 5, byl vliv online nákupů na vývoj tržeb v posledních 2–3 letech (před korona krizí). Nejvíce respondentů uvedlo, že online nákupy neměly žádný vliv na vývoj jejich tržeb. Jedná se především o služby. Celkem tři respondenti odpověděli, že vliv online nákupů měl negativní vliv. Jedná se o maloobchodní prodejce bez online prodeje. Naopak pozitivní vliv uvedlo celkem šest respondentů, přičemž všichni online prodej provozují.



Graf 5 - Vliv online nákupů na vývoj tržeb v posledních 2–3 letech (2020)
Zdroj - Vlastní zpracování, 2020

Další otázka se týká vývoje tržeb během současné korona krize. Pouze 2 podniky zaznamenaly nárůst tržeb. Jedná se o maloobchodní podniky s online prodejem zaměřující se na prodej přírodních léčiv a na prodej a servis počítačů. Další respondent také uvedl, že jeho tržby klesly během úplného uzavření podniků, nicméně ztráta byla dohnána po znovuootevření. Jedná se o respondenta zaměřeného na maloobchod bez online prodeje. Další respondent zaměřený na prodej dárkových předmětů (maloobchod) uvedl, že tržby v kamenné prodejně klesly o 50 %, nicméně jejich online prodej vzrostl o 200 %. Zbýlých 25 respondentů uvedlo snížení tržeb, které se pohybuje od 10 % do 95 %. Až na minimum výjimek uvádějí respondenti provozující maloobchodní prodej, kadeřnické či kosmetické služby pokles tržeb pod 50 %. Naopak stravovací služby uvádějí pokles tržeb nad 50 % a výrazný pokles (80 %) uvádějí ubytovací služby.

Dále byli respondenti požádáni, aby ohodnotili podnikatelské prostředí a polohu centra na základě několika kritérií bodovým hodnocením 1 až 5 jako ve škole. Bylo také možno odpovědět nevíím/nemohu posoudit, tato hodnota byla při výpočtu odečtena z celkového počtu dotázaných. Otázky jsou formulovány a vyhodnoceny stejnou metodou jako otázky stejného typu z předchozího dotazníkového šetření týkajícího se prostředí v centru města. Výsledky jsou uvedeny v tabulce 8 a 9 a graficky znázorněny na grafu 6.

Kritérium	Hodnocení
Dostupnost a kvalita pracovní síly	3,34
Nabídka a cena nemovitostí pro podnikání	3,69
Náklady na energie, plyn, odpady apod.	3,19
Dopravní dostupnost a obslužnost	2,67
Kupní síly obyvatelstva ve městě a okolí	3,55
Kvalita života ve městě	3,30
Image města jako zajímavého místa pro investování a podnikání	3,63
Podpora podnikání ze strany města (místní samosprávy)	4,21
Informovanost o strategických cílech a rozvojových záměrech města	3,48

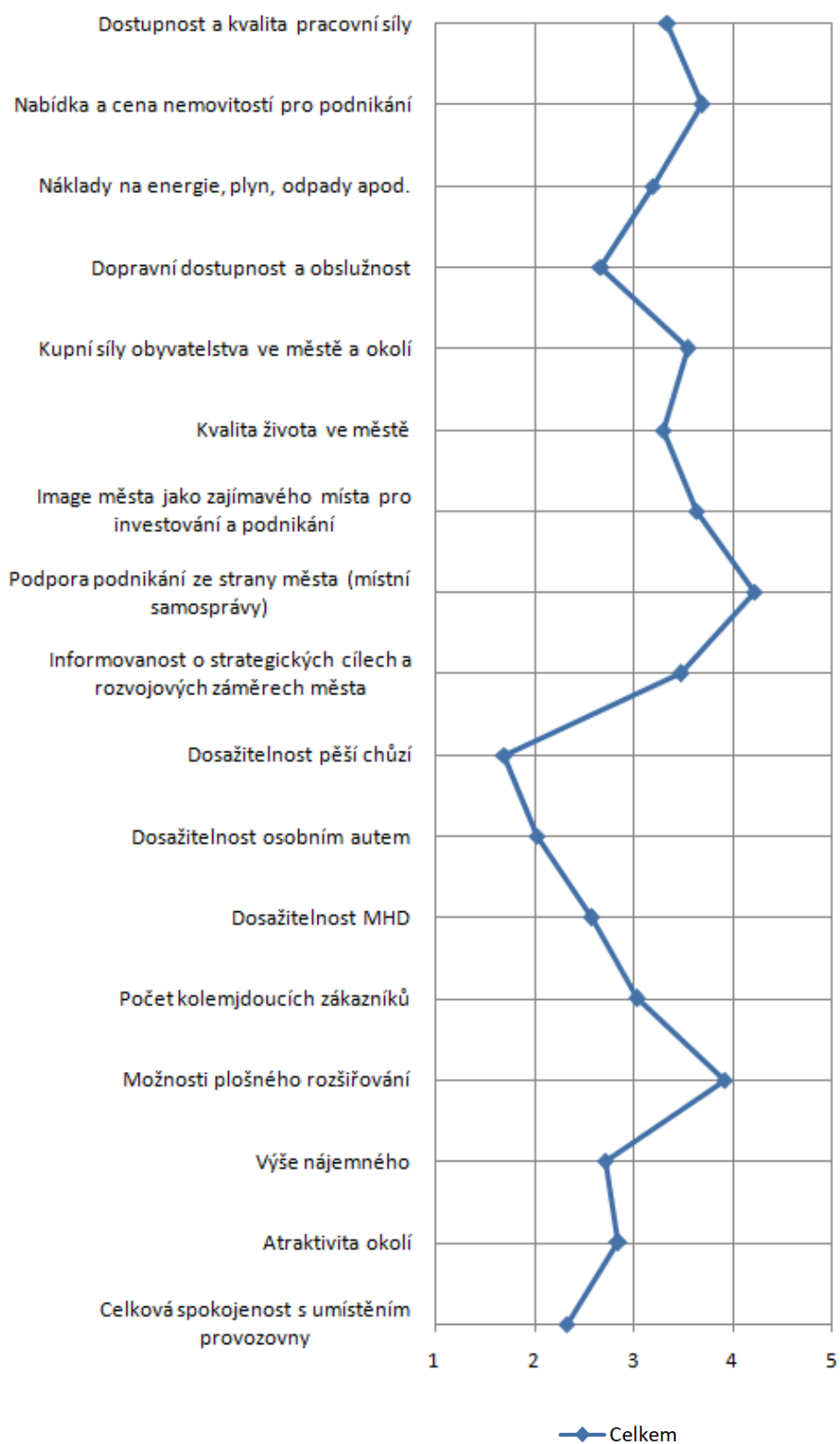
*Tabulka 8 - Hodnocení podnikatelského prostředí
Zdroj - Vlastní zpracování, 2020*

Kritérium	Hodnocení
Dosažitelnost pěší chůzí	1,70
Dosažitelnost osobním autem	2,03
Dosažitelnost MHD	2,58
Počet kolemjdoucích zákazníků	3,03
Možnosti plošného rozšiřování	3,92
Výše nájemného	2,71
Atraktivita okolí	2,85
Celková spokojenost s umístěním provozovny	2,33

Tabulka 9 - Hodnocení polohy (umístění) provozovny (2020)

Zdroj - Vlastní zpracování, 2020

Výsledky hodnocení podnikatelského prostředí dopadly spíše negativně. Všechny kritéria, až na dopravní obslužnost, přesahují hodnotu 3. Nejhůře byla ohodnocena podpora podnikání ze strany města (místní samosprávy), ve které pouze jeden respondent odpověděl hodnotou 2. Výsledky hodnocení polohy (umístění) provozoven dopadlo lépe než hodnocení podnikatelského prostředí. Většina respondentů je spíše spokojena s dosažitelností provozovny. Méně spokojeni jsou s počtem kolemjdoucích zákazníků a výrazně nespokojeni jsou s možností plošného rozšiřování. Co se týče výše nájemného – respondenti, kteří podnikají v pronajatých prostorech ve vlastnictví města, hodnotili výši nájemného průměrnou hodnotou 2. Tato hodnota byla u respondentů podnikajících v pronajatých prostorech (ostatní pronajímatelé) vyšší, konkrétně 2,95.



Graf 6 - Hodnocení podnikatelského prostředí a umístění provozovny
 Zdroj - Vlastní zpracování, 2020

Po bodovém hodnocení umístění provozovny následují dvě otevřené otázky na stejné téma. První z nich se týká výhod a nevýhod spojených s polohou provozovny. I když bodové hodnocení dopadlo vzhledem k poloze provozovny poměrně dobře, v otevřené otázce se najde spíše více nevýhod. Mezi výhodami bylo zmíněno např.

- historické centrum,
- dostupnost,
- nižší nájem,
- vhodné venkovní prostory pro pořádání venkovních akcí,
- parkování před prodejnou,
- koncentrace služeb a obchodu na jednom místě,
- podloubí poskytující úkryt před nepříznivým počasím.

Naopak mezi zmíněnými nevýhodami najdeme např.

- centrum města – prázdné, neatraktivní, periferie,
- komplikované parkování a zásobování, placené parkování,
- malé zastoupení cílové skupiny,
- městem velmi zanedbaná a opomíjená část, nezáměr o rozvoj centra,
- nezáměr města podporovat podnikatelské subjekty,
- nefunkční koncepce cestovního ruchu,
- málo reklamních prostorů,
- obyvatelé Žatce nemají důvod navštěvovat centrum,
- centrum není frekventovaným místem,
- nedostatečný úklid centra,
- starší domy náročnější na provozní náklady (vytápění),
- nepřizpůsobivý obyvatelé a s nimi spojený hluk, nepořádek, obavy o bezpečnost a podobně,
- drahé nájem,
- absence MHD (MHD staví pouze na kruhovém náměstí v jižní části MPR).

Můžeme si všimnout některých rozporů mezi výhodami a nevýhodami v umístění provozovny v centru a v parkování. Někteří respondenti vidí výhodu v umístění provozovny v historickém centru, naopak někteří si stěžují, že centrum je periferií, neatraktivní či prázdné a vidí v něm nevýhodu. Podobný je rozpor v parkování – někteří mají parkování přímo před prodejnou, tudíž jej vidí jako výhodu. Naopak pro některé je parkování problematické a placené.

Druhá otázka zjišťuje, zda respondent uvažoval o přestěhování podniku do jiné části města (mimo centrum) či do jiného města. Celkem 8 respondentů odpovědělo, že ano. Přičemž pouze dva uvedli důvod – první se chce přestěhovat kvůli výši nájemného a provozních nákladů a druhý z důvodu dojíždění. Oba respondenti provozují osobní služby v pronajatých prostorech od ostatních pronajímatelů, přičemž jsou s polohou provozovny spíše spokojeni (2) a tak napůl spokojeni (3). Další respondenti uvažující o přestěhování svou odpověď rozvedli. Tvrdí, že o přestěhování uvažovali, ale zároveň existuje důvod, proč se ještě nepřestěhovali, popř. proč se stěhovat nebudou. Důvodem je např. výhodná cena dosavadního nájmu, nedostatek vhodných nebytových prostorů, drahé nájmy či vlastnictví budovy, ve kterém daný subjekt podniká. Jak je zmíněno v tabulce 9, průměrná hodnota celkové spokojenosti s polohou provozovny je 2,33. Průměrná hodnota celkové spokojenosti s umístěním provozovny u respondentů uvažujících o přestěhování je 3,4. Všichni respondenti uvažující o přestěhování podnikají, až na jednoho, v pronajatých prostorech. Zbylých 25 respondentů odpovědělo, že o stěhování neuvažovalo, přičemž několik z nich svou odpověď rozvedlo. Mezi důvody, proč se respondenti nechtějí stěhovat, uvádějí např. vlastnictví budovy, nedostatek komerčních prostorů, finance. Jeden z respondentů také odpověděl, že o stěhování provozovny nepřemýšlel, protože chtěl, aby aspoň někdo centrum navštívil.

Poslední tři otázky dotazníku se týkají návrhů na zlepšení. Jedná se o otevřený typ otázek. První otázkou je „Jakým způsobem by mohlo město (městská samospráva) podpořit Vaše podnikání“. Celkem odpovědělo 21 respondentů. Dle respondentů by mohlo město podpořit podnikání následujícími způsoby:

- vyčleněním účinných prostředků pro jakékoli subjekty, které se spolupodílejí na ožívování centra,
- využíváním svého strategického plánu rozvoje a koncepcí rozvoje cestovního ruchu,
- kompenzací úbytku zakázek při omezeních spojených s prací filmařů či akcí pořádaných městem,
- městskými zakázkami,
- oživením okolních obchodů,
- nabídkou reklamních ploch či reklam v místním tisku,
- vyhrazeným parkováním pro návštěvníky před provozovnou,
- vyhrazenou plochou pro zásobování, popř. výjimkou z placeného parkování během zásobování,
- větším množstvím parkovacích míst,
- skladbou obyvatelstva,
- nižšími nájmy v nebytových prostorech ve vlastnictví města,
- dotacemi na udržení obchodů v centru města,
- nalákáním více lidí do centra, zatraktivněním centra,
- větším množstvím kulturních akcí na přilákání turistů.

Druhou otázkou je „Co by se podle Vašeho názoru mělo udělat pro zatraktivnění městského centra?“. Celkem odpovědělo 26 respondentů. Dle odpovědí respondentů by k zatraktivnění městského centra pomohlo:

- lepší nabídka a kvalita obchodů,
- dražší bydlení pro slušné lidi,
- odstranění ubytoven a nepřizpůsobivých občanů,
- hospody a pivní atrakce/akce/památky,
- větší množství míst k posezení (kavárny, restaurace),
- větší množství zeleně,

- zpřístupnění kostela Nanebevzetí Panny Marie či žateckého podzemí,
- nižší nájemné pro podnikatele,
- vytvoření atraktivního programu pro podporu podnikání,
- oprava prázdných budov a obnovení uzavřených obchodů,
- zajistit vyšší bezpečnost v centru,
- udržování čistoty – pokutování za způsobování nepořádku v ulici, více odpadkových košů,
- pořádání více kulturních akcí či trhů,
- akce k prezentaci drobných podnikatelů,
- podpořit menší, ale časté kulturní akce oživující ulici.

Poslední otázkou je „Jakým způsobem byste byl ochoten/ochotna přispět k oživení centra města?“. Na tuto otázku odpovědělo pouze 21 respondentů, které lze rozdělit do několika typů odpovědí:

- nejsem ochoten přispět, nemám čím přispět
- již přispívám tím, že:
 - volím zástupce do místní samosprávy, kteří mají mít schopnost tuto situaci ve městě změnit,
 - podnikám na náměstí,
 - se starám o svoji nemovitost v centru města (úklid, údržba fasády, květiny v oknech),
 - se účastním na akcích pořádaných městem,
 - poskytuji výhodné ceny na prohlídky a exkurze pro ubytované turisty,
 - rozšiřuji svou činnost o další druhy služeb, obchodů či atrakcí pro turisty,
 - pořádám veřejné akce, sponzoruji akce,
 - jsem zrenovovala a otevřela provozovnu na náměstí,
- jsem ochoten přispět:
 - ale nevím čím,
 - pravidelnými hudebními akcemi na náměstí,
 - rozšířením podnikání o další služby,
 - stánkem na náměstí či posezením před obchodem,

Z výsledků dotazníkového šetření můžeme vidět, že podnikatelé se sice potýkají s problémy spojenými s podnikatelským prostředím i umístěním provozovny. Zároveň však uvádějí, že jsou s umístěním celkově spokojeny, a že se neplánují z centra města stěhovat. Jako největší problém uvádějí podporu podnikání ze strany města, image města a nabídku a ceny nemovitostí, ze které se také odvíjí nezáměr změnit umístění provozovny. Zároveň na základě odpovědí usuzují, že respondenti mají zájem o dění v centru města, čemuž naznačuje průměrná návratnost dotazníku a vyplněné otevřené otázky týkající se návrhů na zlepšení – pouze 5 respondentů vynechalo všechny tři otevřené otázky v závěru dotazníku.

4.6 Problematika: Prázdné budovy

Druhým zaměřením této diplomové práce je velký počet prázdných budov v centru města. Prázdnými domy jsou myšleny viditelně chátrající a neudržované budovy. Tento problém je již zmíněný v strategických a koncepčních dokumentech a zároveň je stále vnímán občany, což bylo zjištěno skrze dotazníkové šetření. V kapitole zabývající se řešením problémů centra města do současnosti² lze vidět, že je tomuto problému věnována nemalá pozornost. Dle webových stránek Prázdné domy (2017) je město Žatec k roku 2017 na šestém místě v počtu prázdných budov v katastrálním území s celkovým počtem 32 budov.

- Současný stav

Dle webových stránek Prázdné domy (2017) a terénního šetření bylo identifikováno celkem 20 prázdných domů, z nichž pět je v současné době v rekonstrukci. Seznam a umístění budov můžeme vidět v tabulce 10 a na obrázku 15. Velká část budov se nachází v severní části centra – v ulici J. Hory a na Žižkově náměstí. Budova na Žižkově náměstí 88 je z části rekonstruována. Rekonstrukce byla zatím provedena pouze ze strany Žižkova náměstí, druhá část budovy směrem do ulice J. Hory je stále prázdná, nerekonstruovaná. Většina budov v této části centra měla obytnou funkci (Prázdné domy, 2017). Výjimkou je pouze budova na Žižkově náměstí 83, která dříve sloužila jako sladovna, nyní slouží jako sklad pro Žatecký pivovar. Současný stav budov můžeme vidět na fotografiích uvedených v příloze D.

² Kap. 4.3

Současný stav lze také zjistit pomocí realitních webových stránek „sreality.cz“ a „bezrealitky.cz“, dle kterých je nabízena k prodeji prázdná budova na náměstí Svobody 58. Je zde možnost, že budova bude odkoupena za účelem její rekonstrukce. Podobný scénář již u několika budov nastal³.

- *Vlastnictví*

V tabulce můžeme také vidět, že velká část budov patří Žateckému pivovaru. Jedná se o již zmíněné budovy v ulici J. Hory a na Žižkově náměstí. Celkem jedenáct budov je v soukromém vlastnictví fyzických osob a pět v soukromém vlastnictví právnických osob.

- *Prázdné budovy v rekonstrukci*

V první části tabulky můžeme vidět výpis budov, který v současné době (podzim 2020) prochází rekonstrukcí. Žatecký pivovar je vlastníkem velké části budov a některé z nich již rekonstruoval. V současné době Žatecký pivovar rekonstruuje budovu J. Hory 84 a částečně také budovu na Žižkovo náměstí 88. Další budovou v rekonstrukci je budova Synagogy v Dlouhé ulici. Jedná se o druhou největší židovskou stavbu v České republice. Budova byla zachráněna pomocí iniciativy Daniela Černého, který se v roce 2013 rozhodl budovu koupit za účelem její rekonstrukce. Rekonstrukce je podpořena dotací z integrovaného regionálního operačního programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR a z Evropského fondu pro regionální rozvoj. V rámci rekonstrukce byla vytvořena webová stránka, která informuje veřejnost o průběhu rekonstrukce. Obnova synagogy by měla být dokončena v roce 2022 (Synagoga Žatec, 2020). Se stejným cílem zachránit historickou budovu na náměstí 5. května vznikl v roce 2016 Spolek Mederova domu. Rekonstrukce je také spolufinancována dotacemi z Ministerstva pro místní rozvoj ČR a Evropského fondu pro regionální rozvoj (Spolek Mederova domu, 2020). V budově bude zřízena expozice gotického období. Spolek chce expozicí připomenout osobu Jana Husa a jeho vztah k Žatci, i Jana ze Žatce. V budově bude také replika vstupní síně, někdejší mázhaus a zpřístupněné rozsáhlé podzemí se zážitkovou expozicí s názvem Labyrint času (Kassal, 2018). Další zajímavou budovou v rekonstrukci je objekt Hotelu Družba (dříve Hotel Hanslik). Objekt se skládá ze dvou budov s č. p. 59 a 1884. První zmínka o budově je z roku

³ Více v kapitole 4.6.1

1654. V roce 1872 byl dům odkoupen známým hoteliérem Antonem Hanslíkem, který v té době již provozoval hotel Zlatý Anděl na náměstí Svobody. Během dalších let změnil hotel několik vlastníků a v roce 1963 byl přejmenován na Hotel Družba. Po druhé světové válce budova chátrala. V roce 2017 budovu zakoupila rodinná stavební firma ze Žatce Rydex s. r. o. za účelem obnovy hotelu (Prázdné domy, 2017). Další budova v rekonstrukci se nachází na Hošťálkově náměstí, která je postupně opravována soukromými vlastníky.

V rekonstrukci		
Adresa objektu	Funkce	Vlastnictví
Dlouhá č. ev. 2407 – Synagoga Žatec	Veřejná	Soukromé vlastnictví
Hošťálkovo náměstí 136	Veřejná	Soukromé vlastnictví
Náměstí 5. května 102 – Mederův dům v Žatci	Obytná	Spolek Mederova domu
Náměstí Svobody 1884 a 59 - Hotel Hanslik	Komerční	Rydex s r.o.
Josefa Hory 84	Obytná	Žatecký pivovar, spol. s r. o.
Prázdné domy		
Dvořákova 37	Obytná	Aristolend s.r.o.
Dvořákova 39	Obytná	Soukromé vlastnictví
Hošťálkovo náměstí 67	Obytná	Soukromé vlastnictví
Chelčického náměstí 197	Obytná	Soukromé vlastnictví
Josefa Hory 639	Obytná	Žatecký pivovar, spol. s r. o.
Josefa Hory 92	Obytná	Soukromé vlastnictví
Josefa Hory 93	Obytná	MACHOVEC s r. o.
Náměstí 5 května 105	Obytná	STOPRO spol. s r. o.
Náměstí Svobody 1918	Obytná	Soukromé vlastnictví
Náměstí Svobody 57	Obytná	Soukromé vlastnictví
Náměstí Svobody 58	Obytná	Soukromé vlastnictví
Oblouková 221	Obytná	Soukromé vlastnictví (4/6); MI Estate s r. o. (1/3)
Žižkovo náměstí 78	Obytná	Soukromé vlastnictví
Žižkovo náměstí 83	Obytná	Žatecký pivovar, spol. s r. o.
Žižkovo náměstí 88 (částečně prázdný - zadní část domu z ulice J. Hory)	Obytná	Žatecký pivovar, spol. s r. o.

Tabulka 10 - Seznam prázdných domů v centru města Žatce

Zdroj - Vlastní terénní šetření, 2020; Katastr nemovitostí, 2020, Prázdné domy, 2017



Obrázek 15 - Prázdné budovy v centru města Žatce
 Zdroj - Vlastní zpracování, 2020

4.6.1 Individuální rozhovory s vlastníky prázdných budov

S cílem zjistit budoucí stav prázdných budov byly provedeny individuální rozhovory s vlastníky budov. Z rozhovorů byli vynecháni vlastníci prázdných domů v rekonstrukci. Celkem se jedná o 14 vlastníků, z nichž bylo kontaktováno pouze 9. Na zbylé vlastníky nebyly zjištěny kontaktní informace. Vlastníci byli kontaktováni skrze telefonní číslo, popř. e-mail, ve kterém bylo v případě preference telefonického rozhovoru přiloženo telefonní číslo tazatele (autorky práce).

Rozhovor měl předem připravené otevřené otázky:

- Je budova v současné době nevyužívaná?
- Jaké máte s budovou plány, např. opravit ji, prodat ji? Pokud s budovou plány nemáte, co je důvodem?
- Potýkáte se s nějakými problémy, které se týkají budovy?
- Očekáváte pomoc od města či jeho spolupráci, např. dotace? Jste v kontaktu s městem ohledně rekonstrukce budovy?

Odpověď poskytli pouze čtyři vlastníci, přičemž jeden z nich je Žatecký pivovar, který má ve vlastnictví celkem 4 prázdné budovy.

- *Dvořákova 39*

Budova č. p. 39 v Dvořákově ulici byla v roce 2019 zakoupena novými majiteli za účelem její rekonstrukce. Po opravě bude mít budova obytnou funkci. Noví majitelé plánují požádat město o finanční podporu na rekonstrukci budovy.

- *5. května 105*

Budovu v ulici 5. května č. p. 105 vlastní stavební firma. Vlastník uvedl, že již čeká na schválení architektonické studie a vyjádření památkářů na stavebním úřadě. Dále uvedl, že se oprava budovy řeší delší dobu. Hlavním problémem je rozpor mezi investorem a památkáři. Investor plánuje zachovat historickou hodnotu budovy zvenčí a zároveň zařídit 6 až 8 moderních bytů. S vedením města by rád spolupracoval nejen skrze finanční dotaci na rekonstrukci, ale také skrze nabídku některých bytů městu na zvýhodněné nájmy pro potřebné profese.

- *J. Hory 93*

Budova č. p. 93 v ulici J. Hory byla počátkem roku 2019 zakoupena rodinnou firmou za účelem rekonstrukce. Vlastník uvedl, že s budovou již mají konkrétní plány s tím, že si již v uplynulém roce nechali zpracovat architektonickou studii. Dále uvedl, že je firma v kontaktu s městem, od kterého získala maximální podporu a souhlas památkářů. V budoucnu bude mít budova obytnou funkci. Konkrétně zde bude několik bytů k pronájmu a několik pokojů pro studenty ze sousední střední školy. Co se týče problémů, je zde nekvalitně zpracovaný územní plán, ve kterém je budova popsána jako rodinný dům (individuální bydlení), nicméně historicky se vždy jednalo o bytový dům. Hlavní problém je v počtu povolených bytů, který je v ploše pro individuální bydlení v rodinných domech omezen na tři. Vlastník však plánuje bytů více, a tak zažádal o změnu územního plánu. Proces rekonstrukce bytu se tedy pravděpodobně protáhne o délku změny územního plánu. Dále vlastník uvedl, že o finanční podporu (dotace) bude žádat ve fázi těsně před začátkem výstavby. V rozhovoru ještě uvedl, že jeden z důvodů koupě budovy jsou zachované sklepní prostory.

- *J. Hory 84, J. Hory 639, Žižkovo náměstí 83, Žižkovo náměstí 88*

Budova na Žižkovo náměstí č. p. 83 a 88 a budovy v ulici J. Hory 84 a 639 jsou ve vlastnictví Žateckého pivovaru. Původně budovy sloužily jako bytové domy, vyjma budovy č. p. 83, která sloužila jako sladovna. V současné době jsou v rekonstrukci budovy č. p. 84 a 88. Budovy mají nové střechy, fasády, okna a dveře. Pro budovu č. p. 84 se v současné době zpracovává projekt na penzion. Využití budovy 88 zatím není jisté, výhledově bude sloužit také jako penzion. Budova na Žižkově náměstí 83 bude v budoucnu sloužit jako restaurace. Zatím se však nezpracovává žádná studie. Poslední budova ve vlastnictví pivovaru v ulici J. Hory 639 rekonstruována nebude. V současné době se jedná o její odstranění, a to z důvodu statického narušení. Budova není památkově chráněna. Jako hlavní problém rekonstrukcí uvedl pivovar nedostatek financí. Jak již bylo řečeno výše, Žatecký pivovar již některé své budovy v posledních letech rekonstruoval a stávající budovy jsou opravovány postupně – s ohledem na finance. Dalším problémem jsou podmínky památkové péče. Dále Žatecký pivovar uvedl, že s městem velice úzce spolupracují. Každý rok žádá o příspěvky z Fondu regenerace a Programu regenerace MPR a MPZ.

- *Dvořákova 37*

Budova v Dvořakově ulici č. p. 37 je ve vlastnictví firmy Aristolend s.r.o., jejímž jednatelem je současný jednatel Žateckého pivovaru. Budovu tedy spravuje Žatecký pivovar. V lednu roku 2020 bylo vydáno stavební povolení na celkovou rekonstrukci domu. V budoucnu zde vzniknou bytové jednotky a pension. V roce 2021 započnou stavební práce, konkrétně rekonstrukce střechy.

5 Návrh řešení

Na základě dvou dotazníkových šetření je centrum města vnímáno jako území, které nemá co nabídnout. Problémem je nabídka obchodů, restaurací i volnočasových aktivit. Tento problém však ovlivňují převážně místní a potenciální podnikatelé.

Tato problematika je pro město těžce řešitelná, a to z toho důvodu, že většina nebytových prostorů není v jeho vlastnictví. Na základě teoretických poznatků⁴ nemá město většinou přímý vliv na rozvoj služeb a maloobchodu. Město však může pomoci například skrze zlevněné nájemné, čímž se ovšem problém nevyřeší, jelikož jak bylo řečeno, město vlastní minimum nebytových prostorů, jehož nájemné je na základě dotazníkového šetření hodnoceno kladně.

Jelikož má problematika nabídky více aktérů, byl návrh řešení rozdělen do dvou pohledů. Prvním je návrh řešení ze strany podnikatelů. Druhým je návrh řešení ze strany města. Nejedná se o dva odloučené návrhy, správně by mělo dojít k jejich propojení.

– Návrh řešení ze strany podnikatelů

Z dotazníkového šetření se jeví, že spousta problémů je spojena právě s maloobchodem a službami, jako je nedostatečná nabídka, pestrost či kvalita, za kterou zodpovídají provozovatelé obchodů. Souvisejícím problémem je i vzhled některých obchodů a prázdné nebytové prostory.

Na základě studia zahraniční literatury je optimálním řešením spolupráce a komunikace, přičemž je, dle dotazníkového šetření, část podnikatelů ochotna přispět k rozvoji centra města. K dosažení spolupráce a komunikace by bylo ideální vytvořit například podnikatelské sdružení. Příkladem jsou již zmíněná anglická města, ve kterých spolupráce mezi maloobchodníky a městem iniciovala řadu regeneračních projektů. Cílem sdružení by mělo být oživení centra města a zvýšení jeho návštěvnosti, čímž by vzrostl i počet potenciálních zákazníků v jednotlivých obchodech, který je, dle dotazníkového šetření, hodnocen spíše negativně (počet kolemjdoucích zákazníků).

⁴ Kapitola 2.4.1

Tento návrh řešení problému nezahrnuje pouze podnikatele, ale také město. Podpora podnikatelů v rámci sdružení by byla pro město jednodušší a revitalizační projekty by mohly být cílenější.

Město by toto sdružení mohlo podpořit například informačním webovým portálem. Příkladem je webová stránka „Podnikatel“ na oficiálních webových stránkách Českého Krumlova. Stránka informuje občany o nabízených službách a produktech, pronájmech nebytových prostorů, veřejných zakázkách a podobně (Český Krumlov, 2020). Město by pro sdružení také mohlo pořádat semináře či workshopy, které by stávajícím podnikatelům mohly pomoci vylepšit svou činnost či prostory a potenciální podnikatele by mohly informovat o podnikatelských příležitostech. Podobnou činnost poskytuje Inovační centrum Ústeckého kraje (Inovační centrum Ústeckého kraje, 2020).

Jelikož se v dotazníkovém šetření pro obyvatele objevila i negativní odpověď, která se týkala vzhledu obchodů, domnívám se, že je v zájmu podnikatelů také zatraktivnění svých obchodních prostorů. Na základě terénního šetření lze potvrdit, že některé obchody, zejména výlohy, vypadají velmi zanedbaně, až je zde pochybnost o funkčnosti obchodu. Město může tento problém podpořit workshopem či seminářem o oživení centra města skrze atraktivitu obchodního parteru, například dle publikace „Města pro lidi“ (Gehl, 2012), která byla podkladem pro tuto diplomovou práci, či drobnou finanční podporou na rekonstrukci obchodního parteru budov z Fondu regenerace města Žatec.

– *Návrh řešení ze strany města*

Kromě výše zmíněných spoluprací se sdružením podnikatelů, by město mělo pracovat na oživení centra města. Oživení města, jak již bylo zmíněno, by pomohlo zvýšit jeho návštěvnost a počet kolemjdoucích potenciálních zákazníků. V dotazníkovém šetření byly kromě problémů týkající se podnikatelů velmi často zmiňovány problémy týkající se nedostatku zeleně, čistoty či parkování. V současné době je problém parkování řešen, tudíž se tomuto problému návrh řešení dále nevěnuje.

Jak již bylo zmíněno, je plánována revitalizace městského parku pod hradbami, který lemuje městskou památkovou rezervaci. V samotné rezervaci je však minimum zeleně, kromě pár stromů, se zde nenachází téměř žádná zeleň. Na obrázku 16 můžeme vidět pohled z webkamery na náměstí Svobody, které neobsahuje žádnou zeleň. Zeleň, či modrozelená infrastruktura, má celou řadu přínosů, jedním z nich je právě i zvýšená

atraktivita místa. Dle mého názoru by náměstí bylo atraktivnější, kdyby zde byla umístěna alespoň zeleň v květináčích. Příklad můžeme vidět na obrázku 17 znázorňující brněnské náměstí Svobody.



Obrázek 16 - Pohled z webkamery na náměstí Svobody v Žatci (prosinec, 2020)
Zdroj - Královské město Žatec, 2020e



Obrázek 17 - Ilustrativní příklad zeleně na brněnském náměstí Svobody
Zdroj - Motýčková, 2020

Co se týče čistoty a údržby, mělo by se město zaměřit na drobné opravy, kvůli kterým místo působí spíše opuštěně a neudržovaně. Týká se to například rozpadlých či trávou zarostlých schodů a chodníků (Obrázek 18). Dle mého názoru by jejich údržba či oprava značně zlepšila image centra města.



Obrázek 18 - Příklad současného stavu údržby v centru města Žatce
Zdroj - Vlastní fotografie, 2020

5.1 Skupinový rozhovor s vedením města

V rámci uzavření diplomové práce byl uskutečněn skupinový rozhovor se zástupci města Žatce, s architektem odboru rozvoje města a členem komise pro výstavbu a regeneraci Ing. Arch. Jiřím Vaníčkem a Ing. Gabrielou Drncovou z odboru rozvoje města.

Z rozhovoru je patrné, že problematika a revitalizace Žatce je dlouhodobým projektem. Město si je vědomo většiny problémů, pro které se snaží najít řešení. V současné době je řešena především problematika dopravy v Dvořákově ulici a veřejného prostranství, které jsou ve fázi studie. Dále probíhá řada rekonstrukcí budov, jak již bylo zmíněno výše.

V rozhovoru byla zmíněná také problematika podpory podnikání, která vyšla v dotazníkovém šetření velmi špatně. Podpora podnikání je minimální, město doposud podporuje podnikání skrze budování předzahrádek či snížení nájmu, nicméně jak již bylo řečeno, město má v centru města minimum nebytových prostorů. Přímá podpora je v tomto případě složitá. Dle zástupců města může město pomoci podnikatelům

revitalizací prostředí v centru města (veřejného prostoru), aby se do centra města stěhovalo více lidí a aby se zvýšila kupní síla. Podnikatelům by také pomohl upravený systém parkování. V současné době je centrum využíváno jako odstavné parkoviště pro nedaleké autobusové nádraží na Kruhovém náměstí, nikoliv pro rezidenty či turisty. Redukce počtu odstavných stání ve městě lze řešit vybudováním parkovacího domu, čímž by se také zvýšila propustnost centra pro pěší a cyklisty. Následně by se mohly vybudovat pěší zóny, které by napomohly zklidnit náměstí. Co se týče parkovacího domu, existují již výtípaná místa v navržené Územní studii veřejných prostranství (2019).

Jako jeden z hlavních problémů se jeví památková péče. Obecně má většina měst problém s památkovou péčí, která mnohdy zabraňuje i výsadbě vegetace. Žatec, jakožto historické město, musí také splňovat řadu podmínek, které spíše komplikují revitalizační projekty, což jsme se mohli dozvědět již s rozhovorů s vlastníky prázdných budov. Revitalizačním projektům či rekonstrukcím však přispívá město skrze Fond regenerace. Fond finančně napomáhá vlastníkům zmírnit vyšší náklady, které mnohdy vzniknou z nároků památkové péče.

Závěr

Cílem této diplomové práce bylo na základě empirických šetření a teoretických poznatků navrhnout opatření ve formě revitalizace historického centra města Žatce. Nejprve byly identifikovány hlavní problémy, a pomocí analýzy strategických a koncepčních dokumentů a na základě dotazníkového šetření obyvatel, které zjišťovalo vitalitu městského centra. Tato dvě na sobě nezávislá šetření se v řadě zjištěných problémů shodují. Jedná se například o nevyužívané objekty, nedostatek parkovacích ploch, nedostatečná údržba či nedostatek zeleně. Dotazníkové šetření však odhalilo další problémy, které ve strategických a koncepčních dokumentech nejsou zahrnuty. Jedná se o nedostatečnou nabídku a kvalitu obchodu a služeb, stravovacích zařízení a volnočasových aktivit. Po těchto zjištěních byla provedena identifikace již uskutečněných revitalizačních projektů, které řešili problémy spojené s bezpečností, cestovním ruchem, městským mobiliářem, nepříznivým stavem památek, nevyužívanými objekty a dopravní situací. Mezi řešenými problémy nenalezneme například absenci rezidentů a ekonomických subjektů, nedostatečnou údržbu či nedostatek okrasné zeleně.

Konkrétně se tato práce zaměřila na specifitější problematiku spojenou s podnikatelskými subjekty a vlastníky nevyužívaných objektů. Co se týče problematiky podnikatelských subjektů, byla provedena analýza současného stavu, vlastnictví a nevyužívaných nebytových prostorů. Následně bylo provedeno dotazníkové šetření a rozhovory, které objasnili postoje a názory hlavních aktérů, tedy podnikatelů a vlastníků nevyužívaných nebytových prostorů. Z rozhovorů je patrné, že vlastníky nevyužívaných nebytových prostorů tato problematika spíše nezajímá. Z dotazníkového šetření maloobchodu a služeb je patrné, že se podnikatelé potýkají s řadou problémů, zároveň však neplánují změnit umístění provozovny a v centru města jsou spíše spokojeni. Největším problémem se jeví podpora podnikání ze strany města a image centra města. Větší množství respondentů, tedy podnikatelů, také uvedlo, že by byli ochotni se zapojit do rozvoje centra města. Co se týče problematiky prázdných budov, byla provedena analýza současného stavu, vlastnictví a budov v rekonstrukci. Následně byly provedeny individuální rozhovory s vlastníky za účelem zjištění budoucího stavu nevyužívaných objektů. Úspěšně kontaktovaní vlastníci mají s budovou ve svém

vlastnictví vyjasněné plány, přičemž některé jsou již v chodu (např. ve fázi projektové dokumentace).

Z výše zjištěných skutečností bylo navrženo řešení, které by mělo pomoci oživit a zatraktivnit městské centrum. Řešení se týká podpory podnikatelů, a to skrze podnikatelské sdružení, webové stránky či vzdělávání. Kromě podpory podnikání byla navržena také opatření s cílem zatraktivnit a zpříjemnit městské centrum pro jeho návštěvníky prostřednictvím vyššího množství zeleně a zkvalitněním veřejného prostoru (čistota, údržba). Do tohoto procesu by se dle mého názoru i příkladů dobré praxe mělo zapojit nejen město, ale také místní podnikatelé. Proto je návrh řešení orientován tímto směrem. Pro uskutečnění navrženého řešení je však stěžejní ochota podnikatelů spolupracovat, jak mezi sebou, tak i s městem. Z výsledků výzkumu se jeví, že někteří podnikatelé ochotni jsou.

Seznam použité literatury a dalších zdrojů

BEAUREGARD, Robert A. a H. Briavel HOLCOMB. *Revitalizing Cities*. Washington: Association of American Geographers, 1981, 84 s. ISBN 9780892911486.

DI GAETANO, Alan a John S. KLEMANSKI. *Power and City Governance: Comparative Perspectives on Urban Development*. University of Minnesota Press, 1999, 328 s. ISBN 9780816632183.

GEHL, Jan. *Města pro lidi*. Brno: Partnerství, 2012, 261 s. ISBN 978-80-260-2080-6.

HENDL, Jan a Jiří REMR. *Metody výzkumu a evaluace*. Praha: Portál, 2017, 373 s. ISBN 978-80-262-1192-1.

HLAVÁČEK, Petr a Jiří KOPICA. *Zmizelé Čechy - Žatec*. Paseka, 2010, 64 s. ISBN 978-80-7432-021-7.

HOLODNÁK, Petr a kol. *Žatec: Historie, kultura, lidé*. Žatec: Nakladatelství Lidové noviny, 2004, 516 s. Dějiny českých měst. ISBN 80-7106-443-2.

HOLODNÁKOVÁ, Radmila. *Žateckými památkami*. Žatec: Regionální muzeum K. A. Polánka, 2001.

JANEČKOVÁ, Lidmila a Miroslava VAŠTÍKOVÁ. *Marketing měst a obcí*. Praha: Grada, 1999, 184 s. Města a obce. ISBN 80-716-9750-8.

JEŽEK, Jiří. *Revitalizace městských center v ČR: aktéři, problémy, řešení, faktory úspěšnosti*. In: KRBOVÁ, Jana a Jiří JEŽEK. *Revitalizace městských center a veřejných prostranství v ČR*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, 62-80 s. ISBN 978-80-7598-777-8.

JEŽEK, Jiří, Jana KRBOVÁ, Ondřej SLACH a kol. *Zahraniční zkušenosti s revitalizací městských center*. Praha: Wolters Kluwer, 2019, 229 s.

JEŽEK, Jiří, Petr RUMPEL a Ondřej SLACH. *Marketingový management obcí, měst a regionů: manuál pro potřeby praxe*. Ostrava: Ostravská univerzita v Ostravě, 2007, 35-38 s. ISBN 978-80-7368-294-1.

KNOX, Paul a Heike MAYER. *Kleinstädte und Nachhaltigkeit. Konzepte für Wirtschaft, Umwelt und soziales Leben*. Basel: Birkhäuser Verlag AG, 2009, 192 s. ISBN 978-3764385798.

KOLEKTIV AUTORŮ. *Principy tvorby veřejných prostranství*. Brno: Kancelář architekta města Brna, 2019, 284 s. ISBN 978-80-270-6463-2.

KRBOVÁ, Jana. *Revitalizace veřejných prostranství a center měst: teoretická východiska a empirický výzkum*. In: KRBOVÁ, Jana a Jiří JEŽEK. *Revitalizace městských center a veřejných prostranství v ČR*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019a, 62-80 s. ISBN 978-80-7598-777-8.

KRBOVÁ, Jana. *Strukturální dimenze proměn veřejných prostranství: teoretická východiska a empatický výzkum*. In: KRBOVÁ, Jana a Jiří JEŽEK. *Revitalizace městských center a veřejných prostranství v ČR*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019b, 62-80 s. ISBN 978-80-7598-777-8.

KRBOVÁ, Jana. *Městský mobiliář ve veřejném prostranství: empirický výzkum*. In: KRBOVÁ, Jana a Jiří JEŽEK. *Revitalizace městských center a veřejných prostranství v ČR*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019c, 62-80 s. ISBN 978-80-7598-777-8.

KRBOVÁ, Jana. *Moderní management ve veřejné správě. Nové, inovativní a kreativní přístupy v managementu veřejné správy: výzvy a možnosti*. Praha: Wolters Kluwer, 2017, 144 s. ISBN 978-7552-744-8.

MUSIL, Martin. *Turismus a veřejná prostranství*. In: KRBOVÁ, Jana a Jiří JEŽEK. *Revitalizace městských center a veřejných prostranství v ČR*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019a, 62-80 s. ISBN 978-80-7598-777-8.

MUSIL, Martin. *Veřejná prostranství a veřejné služby*. In: KRBOVÁ, Jana a Jiří JEŽEK. *Revitalizace městských center a veřejných prostranství v ČR*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019b, 62-80 s. ISBN 978-80-7598-777-8.

OTSUKA, Noriko a Alan REEVE. *Town Centre Management and Regeneration: The Experience in Four English Cities*. *Journal of Urban Design*, vol. 12, no. 3, 2007, 435-459 s. ISBN 1357-4809.

PARFECT, Michael a Gordon POWER. *Planning for Urban Quality. Urban Design in Towns and Cities*. London: Routledge, 2014, 242 s. ISBN 978-0-415-15967-8.

ROBERTS, Peter. *The evolution, definition and purpose of urban regeneration*. In: ROBERTS, Peter a Hugh SYKES. *Urban Regeneration, A Handbook*. London: Sage Publications, 2000, 336 s. ISBN: 978-0761967170.

ROZMANOVÁ, Naděžda a Zuzana GAJDÍKOVÁ. *Principy a zásady urbanistické kompozice v příkladech*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2015, 109 s. ISBN 978-80-7538-073-9.

RUMPEL, Petr. *Charakteristika komplexního teritoriálního marketingu*. In: JEŽEK, Jiří, Petr RUMPEL a Ondřej SLACH. *Marketingový management obcí, měst a regionů: manuál pro potřeby praxe*. Ostrava: Ostravská univerzita v Ostravě, 2007c, 35-38 s. ISBN 978-80-7368-294-1.

RUMPEL, Petr. *Typologie teritoriálního marketingu*. In: JEŽEK, Jiří, Petr RUMPEL a Ondřej SLACH. *Marketingový management obcí, měst a regionů: manuál pro potřeby praxe*. Ostrava: Ostravská univerzita v Ostravě, 2007b, 35-38 s. ISBN 978-80-7368-294-1.

RUMPEL, Petr. *Základní přehled aktérů teritoriálního marketingu*. In: JEŽEK, Jiří, Petr RUMPEL a Ondřej SLACH. *Marketingový management obcí, měst a regionů: manuál pro potřeby praxe*. Ostrava: Ostravská univerzita v Ostravě, 2007a, 35-38 s. ISBN 978-80-7368-294-1.

SLACH, Ondřej. *Centrum ŽIJE – Pokus o city management v ČR?* In: JEŽEK, Jiří, Petr RUMPEL a Ondřej SLACH. *Marketingový management obcí, měst a regionů: manuál pro potřeby praxe*. Ostrava: Ostravská univerzita v Ostravě, 2007, 35-38 s. ISBN 978-80-7368-294-1.

SÝKORA, Luděk. *Klasifikace změn v prostorové struktuře postkomunistických měst*. Prešov: Folia geographica, 2001, 194-204 s.

WARNABY, Gary, Andrew ALEXANDER a Dominic MEDWAY. *Town centre management in the UK: A review, synthesis and research agenda*. The International

Review of Retail, Distribution and Consumer Research, vol. 8, no. 1, 1998, 15-31 s.
ISSN 1466-4402.

Strategické a koncepční dokumenty

Komunitní plán sociálních služeb: Komunitní plán sociálních služeb a prorodinných aktivit města Žatce na období 2020-2023. *Královské město Žatec* [online]. 2020 [cit. 2020-11-13]. Dostupné z: <https://www.mesto-zatec.cz/radnice/odbory-uradu/odbor-socialnich-veci/komunitni-planovani/>

Management plan Žatec. *Královské město Žatec* [online]. 2013 [cit. 2020-11-13]. Dostupné z: <https://www.mesto-zatec.cz/mesto/unesco/>

Strategický plán sociálního začleňování města Žatec (2020-2022). *Královské město Žatec* [online]. 2020 [cit. 2020-11-13]. Dostupné z: <https://www.mesto-zatec.cz/radnice/odbory-uradu/odbor-socialnich-veci/komunitni-planovani/>

Strategický plán rozvoje města Žatce 2015-2020. *Královské město Žatec* [online]. 2015 [cit. 2020-11-13]. Dostupné z: <https://www.mesto-zatec.cz/radnice/odbory-uradu/odbor-rozvoje-mesta/strategicky-plan-rozvoje/>

Strategie prevence kriminality města Žatec pro roky 2017-2021. *Městská policie Žatec* [online]. 2017 [cit. 2020-11-13]. Dostupné z: http://www.mpzatec.cz/e_download.php?file=data/editor/102cs_1.pdf&original=Strategie+prevence+kriminality+m%C4%9Bsta+%C5%BDatec+pro+roky+2017+-+2021.pdf

Územní plán Žatec. *Královské město Žatec* [online]. 2020 [cit. 2020-11-13]. Dostupné z: <https://www.mesto-zatec.cz/radnice/odbory-uradu/stavebni-a-vyvlastnovaci-urad-zivotni-prostredi/urad-uzemniho-planovani/zatec/uzemni-plan-zatec-uplne-zneni-2250cs.html>

Internetové zdroje

Aktuální plochy chmelnic v České republice. *Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský* [online]. Ministerstvo zemědělství, 2019 [cit. 2020-11-29]. Dostupné z: http://eagri.cz/public/web/ukzuz/tiskovy-servis/tiskove-zpravy/x2019_aktualni-plochy-chmelnic-v-ceske.html

Booking.com: Největší výběr hotelů, apartmánů a dalšího ubytování k pronájmu. *Booking.com* [online]. 2020 [cit. 2020-11-29]. Dostupné z www.booking.com

Brownfieldy. *Czech Invest: Agentura pro podporu podnikání a investic* [online]. 2020 [cit. 2020-10-12]. Dostupné z: <https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-municipality/Nemovitosti-pro-podnikatelske-ucely/Brownfieldy>

Cyklostezky. *Turistické informační centrum Žatec* [online]. 2020 [cit. 2020-11-29]. Dostupné z: <http://cs.zatec-thum.eu/turistika/cyklostezky/>

Google Maps [online]. 2020 [cit. 2020-11-27]. Dostupné z: <https://www.google.cz/maps>

Charakteristika správního obvodu Žatec. *Český statistický úřad* [online]. 2014 [cit. 2020-08-21]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xu/spravni_obvod_zatec

Inovační centrum Ústeckého kraje [online]. Ústí nad Labem, 2020 [cit. 2020-12-11]. Dostupné z: <https://icuk.cz/>

Investiční akce města. *Královské město Žatec* [online]. 2020d [cit. 2020-08-22]. Dostupné z: <https://www.mesto-zatec.cz/mesto/investicni-akce-mesta/>

KASSAL, Tomáš. V centru budou domy i ulice označené novými tabulkami. *Žatecký zpravodaj* [online]. 2017, 8 [cit. 2020-11-15]. Dostupné z: <https://www.mesto-zatec.cz/radnice/zatecky-zpravodaj/archiv-2017/>

KASSAL, Tomáš. Mederův dům po opravě ukáže, jak se žilo před staletími. *Žatecký zpravodaj* [online]. 2018, 9 [cit. 2020-11-15]. Dostupné z: <https://www.mesto-zatec.cz/radnice/zatecky-zpravodaj/archiv-2018/>

KASSAL, Tomáš. Majitel opravuje měšťanský dům i díky pomoci od města. *Žatecký zpravodaj* [online]. 2019, 9 [cit. 2020-11-15]. Dostupné z: <https://www.mesto-zatec.cz/radnice/zatecky-zpravodaj/archiv-2019/>

KASSAL, Tomáš. Turistická sezóna na Žatecku? I navzdory koronaviru ucházející. *E-lounsko* [online]. 2020a [cit. 2020-11-29]. Dostupné z: <http://www.e-lounsko.cz/zpravy/112-zezatecka/208290-turisticka-sezona-na-zatecku-i-navzdory-koronaviru-uchazejici>

KASSAL, Tomáš. Placené parkování má ulevit centru od aut. *Žatecký zpravodaj* [online]. 2020b, 2 [cit. 2020-11-15]. Dostupné z: <https://www.mesto-zatec.cz/radnice/zatecky-zpravodaj/archiv-2020-2/>

KINŠT, Petr. Město chce prosadit 96 objektů ze Žatce na seznam UNESCO. *Žatecký a Lounský deník* [online]. 2013 [cit. 2020-11-30]. Dostupné z: https://zatecky.denik.cz/zpravy_region/zatec_chmel_unesco_20131003.html

Královské město Žatec [online]. 2020 [cit. 2020-09-17]. Dostupné z: <https://www.mesto-zatec.cz/>

Kudy z nudy [online]. Czech Tourism, 2020 [cit. 2020-11-29]. Dostupné z: <https://www.kudyznudy.cz/>

Mapa exekucí [online]. 2019 [cit. 2020-11-29]. Dostupné z: <http://mapaexekuci.cz/index.php/mapa-2/>

Ministerstvo pro místní rozvoj. Žatec má díky státní dotaci nové turistické značení. *Žatecký zpravodaj* [online]. 2018, 1 [cit. 2020-11-15]. Dostupné z: <https://www.mesto-zatec.cz/radnice/zatecky-zpravodaj/archiv-2018/>

MOTYČKOVÁ, Šárka. Svobodák se zazelenal, v srdci města vyrostla improvizovaná Alej jako Brno. *Brněnská drbna* [online]. 2020 [cit. 2020-12-11]. Dostupné z: <https://brnenska.drba.cz/zpravy/spolecnost/18615-svobodak-se-zazelenal-tym-lidi-z-baru-vysadil-improvizovanou-alej-v-srdci-mesta.html>

Muzeum pivovarnictví Žatecka. *Žatecký pivovar* [online]. 2020 [cit. 2020-11-15]. Dostupné z: <http://www.zateckypivovar.cz/muzeum>

Nahlížení do katastru nemovitostí. *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. 2020 [cit. 2020-11-13]. Dostupné z: <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>

Národní registr poskytovatelů zdravotních služeb [online]. Praha: Ústav zdravotnických informací ČR, 2016 [cit. 2020-11-21]. Dostupné z: <https://nrpzs.uzis.cz>.

Národní síť Místních akčních skupin [online]. 2020 [cit. 2020-11-13]. Dostupné z: <http://nsmascr.cz/>

Nové muzeum přibližuje pivovarnictví v Žatci i regionu. *Žatecký a Lounský deník* [online]. 2020 [cit. 2020-11-18]. Dostupné z: https://zatecky.denik.cz/zpravy_region/obrazem-nove-muzeum-priblizuje-pivovarnictvi-v-zatci-i-regionu-20200812.html

MUŽÍK, Jan. *Města* In: ROZMANOVÁ, Naděžda a Zuzana POKORNÁ. *Principy a pravidla územního plánování* [online]. Praha: Ústav územního rozvoje, 2017 [cit. 2020-09-18]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2571>

Odbor dopravně správních agend. *Královské město Žatec* [online]. 2020b [cit. 2020-12-14]. Dostupné z: <https://www.mesto-zatec.cz/mesto/jizdni-rady/>

Our History. *Millennium Point* [online]. 2020 [cit. 2020-09-01]. Dostupné z: <https://www.millenniumpoint.org.uk/our-history/>

Podnikatel. *Český Krumlov: Světové dědictví UNESCO* [online]. Český Krumlov, 2020 [cit. 2020-12-11]. Dostupné z: <http://podnikatel.ckrumlov.info/php/katalog/select.php>

Program - Fond regenerace města Žatce na obnovy kulturních památek a nemovitostí dotvářejících charakter Městské památkové rezervace Žatec a Městské památkové zóny Žatec. *Královské město Žatec* [online]. 2017 [cit. 2020-12-14]. Dostupné z: <https://www.mesto-zatec.cz/radnice/uredni-deska/oznameni/program-fond-regenerace-mesta-zatce-na-obnovy-kulturnich-pamatek-a-nemovitosti-dotvarejicich-charakter-mestske-pamatkove-rezervace-zatec-a-mestske-pamatkove-zony-zatec-3127.html?ftresult=Fond+regenerace>

Prázdné domy [online]. 2017 [cit. 2020-11-20]. Dostupné z: <https://prazdnedomy.cz/>

Registr sčítacích obvodů a budov. *Český statistický úřad* [online]. 2020 [cit. 2020-11-13]. Dostupné z: <https://apl.czso.cz/irso4/>

Rejstřík škol a školských zařízení: Výběr z Rejstříku škol a školských zařízení. *MŠMT* [online]. 2020, 2020 [cit. 2020-11-23]. Dostupné z: <https://rejstriky.msmt.cz/rejskol/>

Spolek rodáků a přátel města Žatec [online]. Žatec, 2020 [cit. 2020-11-13]. Dostupné z: <https://www.rodacizatec.com/>

Spolek Mederova domu [online]. Žatec, 2020 [cit. 2020-11-13]. Dostupné z: <http://www.mederhaus.cz/>

Sport. *Královské město Žatec* [online]. 2020c [cit. 2020-12-14]. Dostupné z: <https://www.mesto-zatec.cz/mesto/instituce/sport/>

Stop Shop Žatec [online]. 2020 [cit. 2020-11-29]. Dostupné z: <https://www.stop-shop.com/cs/cz/zatec>

Survio [online]. 2020 [cit. 2020-11-18]. Dostupné z: <https://survio.com/cs/>

SVOBODOVÁ, Hana a Antonín VĚŽNÍK. Aktéři rozvoje venkova. *Úvod do geografie venkova: Pedagogická fakulta Masarykovy univerzity* [online]. 2014 [cit. 2020-11-13]. Dostupné z: https://is.muni.cz/do/rect/el/estud/pdf/js14/g_venkov/web/pages/05-akteri-rozvoje.html#lokalni

Synagoga Žatec [online]. 2020 [cit. 2020-11-15]. Dostupné z: <https://synagoga-zatec.cz/>

Žatec - městská památková rezervace. *Národní památkový ústav: Památkový katalog* [online]. 2020 [cit. 2020-08-21]. Dostupné z: <https://pamatkovykatalog.cz/zatec-mestska-pamatkova-rezervace-7663614>

Triangle průmyslová zóna [online]. 2020 [cit. 2020-11-29]. Dostupné z: <https://www.industrialzonetriangle.com/cs>

UNESCO. *Královské město Žatec* [online]. 2020a [cit. 2020-12-14]. Dostupné z: <https://www.mesto-zatec.cz/mesto/unesco/>

Veřejná databáze. *Český statistický úřad* [online]. 2020 [cit. 2020-11-29]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/>

Webkamery: náměstí Svobody. *Královské město Žatec* [online]. 2020e [cit. 2020-12-14]. Dostupné z: <https://www.mesto-zatec.cz/mesto/webkamery/namesti-svobody/>

Žatec má zaběhnutý Program regenerace městských památkových rezervací a zón - obnovy probíhají i letos. *Národní památkový ústav* [online]. 2017 [cit. 2020-11-13]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/cs/npu-a-pamatkova-pece/npu-jako-instituce/zpravy/30180-zatec-ma-zabehnuty-program-regenerace-mestських-pamatkovych-rezervaci-a-zon-obnovy-probihaji-i-letos>

Žatec. *Turistika* [online]. 2008 [cit. 2020-11-18]. Dostupné z: <https://www.turistika.cz/mista/zatec/detail>

Seznam tabulek a grafů

Tabulka 1 - Funkční využití území Žatce (2019)	28
Tabulka 2 - Demografické údaje města Žatce (2019).....	28
Tabulka 3 - Podnikatelské subjekty podle převažující činnosti.....	31
Tabulka 4 - Výsledky hodnocení prostředí centra Žatce	43
Tabulka 5 - Odpovědi na otázku „S čím jste nejvíce nespokojen/a. Co vám v centru nejvíce chybí“	45
Tabulka 6 - Výsledky konkrétnějšího hodnocení prostředí v centru města Žatce.....	47
Tabulka 7 - Odpovědi na otázku „Co by se v centru města Žatce muselo změnit, abyste ho navštěvoval/a častěji anebo na delší dobu	50
Tabulka 8 - Hodnocení podnikatelského prostředí	64
Tabulka 9 - Hodnocení polohy (umístění) provozovny (2020)	65
Tabulka 10 - Seznam prázdných domů v centru města Žatce	73
Graf 1 - Vývoj počtu obyvatel v Žatci v období 2014–2019	29
Graf 2 - Hodnocení prostředí centra města Žatce	44
Graf 3 - Konkrétnější hodnocení prostředí v centru města Žatce	49
Graf 4 - Vývoj tržeb v posledních 2–3 letech (před korona krizí) (2020)	63
Graf 5 - Vliv online nákupů na vývoj tržeb v posledních 2–3 letech (2020)	63
Graf 6 - Hodnocení podnikatelského prostředí a umístění provozovny	66

Seznam obrázků

Obrázek 1 - Vymezené území centra města Žatce – městská památková rezervace Žatec.....	26
Obrázek 2 - Trasa městské hromadné dopravy v Žatci	34
Obrázek 3 - Dopravní řešení v centrální části města Žatce	35
Obrázek 4 - Výřez centrální části města z Územního plánu města Žatce – ÚSES.....	36
Obrázek 5 - Park pod hradbami, současný stav	37
Obrázek 6 - Vymezení městské památkové zóny (A) a městské památkové rezervace (B)	38
Obrázek 7 - Nové značení domů a ulic v MPR	52
Obrázek 8 - Městská knihovna před rekonstrukcí (vlevo) a po rekonstrukci (vpravo) ..	54
Obrázek 9 - Žatecké muzeum před rekonstrukcí (vlevo) a po rekonstrukci (vpravo)....	54
Obrázek 10 - Hošťálkovo náměstí před rekonstrukcí	55
Obrázek 11 - Hošťálkovo náměstí po rekonstrukci	55
Obrázek 12 - Současný stav ulice Dvořákova	56
Obrázek 13 - Varianty řešení dopravní situace v ulici Dvořákova – pěší (nahore) a obytná (dole).....	57
Obrázek 14 - Nevyužívané nebytové prostory v centru města Žatce (2020).....	61
Obrázek 15 - Prázdné budovy v centru města Žatce	74
Obrázek 16 - Pohled z webkamery na náměstí Svobody v Žatci (prosinec, 2020)	80
Obrázek 17 - Ilustrativní příklad zeleně na brněnském náměstí Svobody	80
Obrázek 18 - Příklad současného stavu údržby v centru města Žatce.....	81

Seznam příloh a obsah příloženého CD

Příloha A: Dotazník – Vitalita centra města Žatce

Příloha B: Dotazník – Podnikání v maloobchodu a službách v centru města Žatce

Příloha C: Příklady nevyužívaných nebytových prostorů

Příloha D: Příklady prázdných budov

Obsah příloženého CD: Text práce ve formátu PDF (Tiserova_DP.pdf)

Přílohy

Příloha A: Dotazník – Vitalita centra města Žatce

Dobrý den,

Západočeská univerzita v Plzni realizuje dotazníkové šetření návštěvníků center vybraných malých měst. Cílem tohoto výzkumu je zjistit „vitalitu“ městských center a navrhnout opatření, jak zvýšit jejich atraktivitu a přitažlivost jako míst pro nakupování a trávení volného času.

1. Odkud jste, kde se nachází místo vašeho trvalého bydliště?

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Žatec – centru města | <input type="checkbox"/> Okolí Žatce |
| <input type="checkbox"/> Žatec – jiné místo | <input type="checkbox"/> Jiné místo v ČR |

2. S čím si centrum města nejčastěji spojujete? Co se Vám bez většího přemýšlení vybaví? Je možné více odpovědí?

.....
.....

3. Jaké jsou nejčastější důvody, proč navštěvujete centrum města? Je možné více odpovědí.

- Nakupování a komerční služby (banka, čistírna apod.)
- Veřejné služby (úřady, lékař apod.)
- Vzdělávání
- Práce/ zaměstnání
- Stravování (restaurace, kavárny, cukrárny apod.)
- Kulturní nabídka, kulturní a společenské akce
- Setkávání s rodinnými příslušníky, příbuznými, známými
- Procházky
- Bydlení
- Jiný důvod

4. Jak často navštěvujete centrum města? Je možná pouze jedna odpověď.

- Každý den nebo skoro každý den
- Přibližně 1krát za týden
- Přibližně 1 krát za 14 dní
- Přibližně 1 krát za měsíc
- Méně často
- Jiná frekvence
- Jsem tu poprvé

5. Které dny v týdnu zpravidla navštěvujete centrum města? Je možné více odpovědí.

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Pondělí | <input type="checkbox"/> Pátek |
| <input type="checkbox"/> Úterý | <input type="checkbox"/> Sobota |
| <input type="checkbox"/> Středa | <input type="checkbox"/> Neděle |
| <input type="checkbox"/> Čtvrtek | |

6. Jak dlouho v centru města většinou pobýváte?

- Do 30 minut 1 – 2 hodiny
 30 – 60 minut Více než 2 hodiny

7. Jakým způsobem se zpravidla do centra města dostáváte?

- Pěšky Veřejnou (hromadnou) dopravou
 Na kole Autem

8. Jak hodnotíte atraktivitu centra města podle těchto kritérií? Hodnocení jako ve škole 1 až 5, 6= nevím/ nemohu posoudit.

Vzhled, čistota a upravenost prostředí (vč. stavu fasád apod.)	
Čistota	
Zeleň	
Pocit bezpečí	
Osvětlení	
Dostupnost veřejnou hromadnou dopravou	
Dostupnost na kole	
Parkovací možnosti	
Regulace dopravy v centru (vymezení pěší zóny, vedení dopravy, značení cest apod.)	
Značení budov a cest (směrovky)	
Možnosti k posezení (lavičky, předzahrádky, atd.)	
Odpadkové koše	
Veřejné WC	
Bezbariérový přístup	
Pokrytí bezplatným internetem	

9. S čím jste nejvíce nespokojen/a? Co Vám tu nejvíce chybí?

.....
.....

10. Jak hodnotíte nabídku obchodu a služeb v centru města Žatce? Hodnocení jako ve škole 1 až 5, 6= nevím/ nemohu posoudit.

Pestrost a kvalita nabídky (šíře a hloubka sortimentu)	
Servis a poradenství	
Vzhled obchodů	
Otevírací doba	

11. S čím jste nejvíce nespokojen/a? Co Vám tu nejvíce chybí

.....
.....

12. Kde nejčastěji nakupujete následující zboží? U každé kategorie pouze jedna odpověď

- | | | | | | |
|--|--|---|---------------------------------------|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Potraviny | <input type="checkbox"/> Centrum města | <input type="checkbox"/> Jinde ve městě | <input type="checkbox"/> Na internetu | <input type="checkbox"/> Nenakupuji | <input type="checkbox"/> V jiném městě |
| <input type="checkbox"/> Drogerie / Parfumerie | <input type="checkbox"/> Centrum města | <input type="checkbox"/> Jinde ve městě | <input type="checkbox"/> Na internetu | <input type="checkbox"/> Nenakupuji | <input type="checkbox"/> V jiném městě |
| <input type="checkbox"/> Oblečení a oděvy | <input type="checkbox"/> Centrum města | <input type="checkbox"/> Jinde ve městě | <input type="checkbox"/> Na internetu | <input type="checkbox"/> Nenakupuji | <input type="checkbox"/> V jiném městě |
| <input type="checkbox"/> Obuv, kožené zboží | <input type="checkbox"/> Centrum města | <input type="checkbox"/> Jinde ve městě | <input type="checkbox"/> Na internetu | <input type="checkbox"/> Nenakupuji | <input type="checkbox"/> V jiném městě |
| <input type="checkbox"/> Hodiny, klenoty | <input type="checkbox"/> Centrum města | <input type="checkbox"/> Jinde ve městě | <input type="checkbox"/> Na internetu | <input type="checkbox"/> Nenakupuji | <input type="checkbox"/> V jiném městě |
| <input type="checkbox"/> Sport, hry, hobby | <input type="checkbox"/> Centrum města | <input type="checkbox"/> Jinde ve městě | <input type="checkbox"/> Na internetu | <input type="checkbox"/> Nenakupuji | <input type="checkbox"/> V jiném městě |
| <input type="checkbox"/> Knihy | <input type="checkbox"/> Centrum města | <input type="checkbox"/> Jinde ve městě | <input type="checkbox"/> Na internetu | <input type="checkbox"/> Nenakupuji | <input type="checkbox"/> V jiném městě |
| <input type="checkbox"/> Spotřební elektronika | <input type="checkbox"/> Centrum města | <input type="checkbox"/> Jinde ve městě | <input type="checkbox"/> Na internetu | <input type="checkbox"/> Nenakupuji | <input type="checkbox"/> V jiném městě |
| <input type="checkbox"/> Telekomunikace | <input type="checkbox"/> Centrum města | <input type="checkbox"/> Jinde ve městě | <input type="checkbox"/> Na internetu | <input type="checkbox"/> Nenakupuji | <input type="checkbox"/> V jiném městě |
| <input type="checkbox"/> Kancelářské potřeby | <input type="checkbox"/> Centrum města | <input type="checkbox"/> Jinde ve městě | <input type="checkbox"/> Na internetu | <input type="checkbox"/> Nenakupuji | <input type="checkbox"/> V jiném městě |
| <input type="checkbox"/> Bytové doplňky | <input type="checkbox"/> Centrum města | <input type="checkbox"/> Jinde ve městě | <input type="checkbox"/> Na internetu | <input type="checkbox"/> Nenakupuji | <input type="checkbox"/> V jiném městě |
| <input type="checkbox"/> Optika | <input type="checkbox"/> Centrum města | <input type="checkbox"/> Jinde ve městě | <input type="checkbox"/> Na internetu | <input type="checkbox"/> Nenakupuji | <input type="checkbox"/> V jiném městě |

13. Jak hodnotíte gastronomickou nabídku v centru města Žatce? Hodnocení jako ve škole 1 až 5, 6= nevím/ nemohu posoudit.

Pestrost a kvalita nabídky	
Servis a přívětivost personálu	
Otevírací doba	

14. S čím jste nejvíce nespokojen/a? Co Vám tu nejvíce chybí

.....
.....

15. Jak hodnotíte kulturní a volnočasovou nabídku v centru města Žatce? Hodnocení jako ve škole 1 až 5, 6= nevím/ nemohu posoudit.

Kulturní nabídka	
Sportovní nabídka	
Pořádání nejrůznějších akcí a eventů	

16. Jak hodnotíte možnosti trávení volného času v centru města Žatce? Hodnocení jako ve škole 1 až 5, 6= nevím/ nemohu posoudit.

Možnosti trávení volného času pro děti	
Možnosti trávení volného času pro mládež	
Možnosti trávení volného času pro dospělé	
Možnosti trávení volného času pro seniory	

17. S čím jste nejvíce nespokojen/a? Co Vám tu nejvíce chybí

.....
.....

18. Co by se v centru u města Žatce muselo změnit, abyste ho navštěvoval/a častěji anebo na delší dobu? Jaká opatření by měli město nebo podnikatelé přijmout? Prosíme o konkrétní návrhy a doporučení.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

19. Pohlaví Muž Žena**20. Věková kategorie** Méně než 18 let 18 – 30 let 31 – 50 let 51 – 65 let Nad 65 let**21. Sociální postavení** Zaměstnanec Podnikatel Student Rodičovská/ mateřská dovolená Nezaměstnaný V důchodu

Příloha B: Dotazník – Podnikání v maloobchodu a službách v centru města Žatce

Dobrý den,

Západočeská univerzita v Plzni realizuje dotazníkové šetření podnikatelů v oblasti maloobchodu a služeb v centrech vybraných malých měst. Cílem tohoto výzkumu je zjistit „vitalitu“ městských center a navrhnout opatření, jak zvýšit jejich atraktivitu a přitažlivost jako míst pro nakupování a trávení volného času.

1. Název podniku a obor podnikání

.....
.....

2. Od kdy (rok podnikáte na tomto místě?

.....
.....

3. Počet zaměstnanců

.....
.....

4. Jak se vyvíjely vaše tržby v posledních 2-3 letech (před korona krizí)?

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Výrazný růst | <input type="checkbox"/> Mírný pokles |
| <input type="checkbox"/> Mírný růst | <input type="checkbox"/> Výrazný pokles |
| <input type="checkbox"/> Setrvalý stav | <input type="checkbox"/> Nevím, nedokážu posoudit |

5. Co nejvíce ovlivnilo vývoj vašich tržeb

.....
.....

6. Jaký vliv na vývoj tržeb měl růst on-line nákupů (v posledních 2-3 letech, před korona krizí)?

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Velmi pozitivní | <input type="checkbox"/> Spíše negativní |
| <input type="checkbox"/> Spíše pozitivní | <input type="checkbox"/> Velmi negativní |
| <input type="checkbox"/> Žádný | <input type="checkbox"/> Nevím, nedokážu posoudit |

7. O kolik % (odhadem) se snížily, příp. vzrostly Vaše tržby v souvislosti se současnou korona krizí (oproti stejnému období v roce 2019)

.....
.....

8. Podnikáte v pronajatých nebo vlastních prostorech?

- Vlastní prostory
- Pronájem (vlastnictví města)
- Pronájem – ostatní pronajímatelé

9. Provozujete on-line prodej?

- Ano
- Ne
- Ne, ale připravujeme ho

10. Jak hodnotíte (obecně) podnikatelského prostředí ve městě podle následujících kritérií? Vyberte jednu odpověď v každém řádku

	Velmi dobře	Spíše dobře	Tak napůl	Spíše špatně	Velmi špatně	Nevím, nedokážu posoudit
Dostupnost a kvalita pracovní síly						
Nabídka a cena nemovitostí pro podnikání						
Náklady na energie, plyn, odpady apod.						
Dopravní dostupnost a obslužnost						
Kupní síla obyvatelstva ve městě a okolí						
Image města jako zajímavého místa pro investování a podnikání						
Podpora podnikání ze strany města (místní samosprávy)						
Informovanost o strategických cílech a rozvojových záměrech města						

11. Zhodnot'te polohu (umístění) vaší provozovny. Vyberte jednu odpověď v každém řádku

	Velmi dobře	Spíše dobře	Tak napůl	Spíše špatně	Velmi špatně	Nevím, nedokážu posoudit
Dosažitelnost pěší chůzí						
Dosažitelnost osobním autem						
Dosažitelnost MHD						
Počet kolemjdoucích zákazníků						
Možnosti plošného rozšiřování						
Výše nájemného						
Atraktivita okolí						

12. Jaké výhody a nevýhody jsou spojeny s umístěním vaší provozovny na tomto místě? Prosím rozved'te.

.....

13. Jak jste celkově spokojen/a s umístěním vaší provozovny na tomto místě?

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Velmi spokojen/a | <input type="checkbox"/> Spíše nespokojen/a |
| <input type="checkbox"/> Spíše spokojen/a | <input type="checkbox"/> Velmi nespokojen/a |
| <input type="checkbox"/> Tak napůl | <input type="checkbox"/> Nevím, nedokážu posoudit |

14. Uvažoval/a jste o přestěhování vašeho podniku (provozovny) do jiné části města (mimo centrum) nebo do jiného města? Prosím o komentář.

.....

15. Jakým způsobem by mohlo město (městská samospráva) podpořit vaše podnikání?

.....

**16. Co by se podle vašeho názoru mělo udělat pro zatraktivnění městského centra?
Prosím o konkrétní návrhy.**

.....
.....

**17. Jakým způsobem byste byl/a ochoten/a přispět k oživení centra města? Prosíme
o návrhy.**

.....
.....

Příloha C: Příklady nevyužívaných nebytových prostorů



*Nevyužívaný nebytový prostor bývalé lékárny, náměstí Svobody
Zdroj - Vlastní fotografie, 2020*



*Nevyužívaný nebytový prostor, Hošťálkovo náměstí
Zdroj - Vlastní fotografie, 2020*



*Nevyužívaný nebytový prostor, Hošťálkovo náměstí
Zdroj - Vlastní fotografie, 2020*



*Nevyužívaný nebytový prostor, náměstí Svobody
Zdroj - Vlastní fotografie, 2020*



*Nevyužívaný nebytový prostor, Hošťálkovo náměstí
Zdroj - Vlastní fotografie, 2020*

Příloha D: Příklady prázdných budov



*Prázdná budova, Žižkovo náměstí 78
Zdroj - Vlastní fotografie, 2020*



*Prázdná budova, J. Hory 93
Zdroj - Vlastní fotografie, 2020*



*Prázdná budova v rekonstrukci, náměstí svobody 1884, Hotel Hanslík, pohled z Nákladní ulice
Zdroj - Vlastní fotografie, 2020*



*Prázdná budova v rekonstrukci, náměstí svobody 59, Hotel Hanslík pohled z náměstí Svobody
Zdroj - Vlastní fotografie, 2020*



*Prázdná budova, J. Hory 92
Zdroj - Vlastní fotografie, 2020*



*Prázdná budova, zadní část budovy Žižkovo náměstí 88, pohled z ulice J. Hory
Zdroj – Vlastní fotografie, 2020*



*Budovy ve vlastnictví Žateckého pivovaru (zleva): budova v rekonstrukci J. Hory 84, prázdná budova J. Hory 639, rekonstruovaná budova J. Hory 85 - Muzeum pivovarnictví Žatecka
Zdroj - Vlastní fotografie, 2020*



*Prázdná budova, Žižkovo náměstí 83 – k demolici
Zdroj - Vlastní fotografie, 2020*



*Prázdná budova, Dvořákova 39
Zdroj - Vlastní fotografie, 2020*