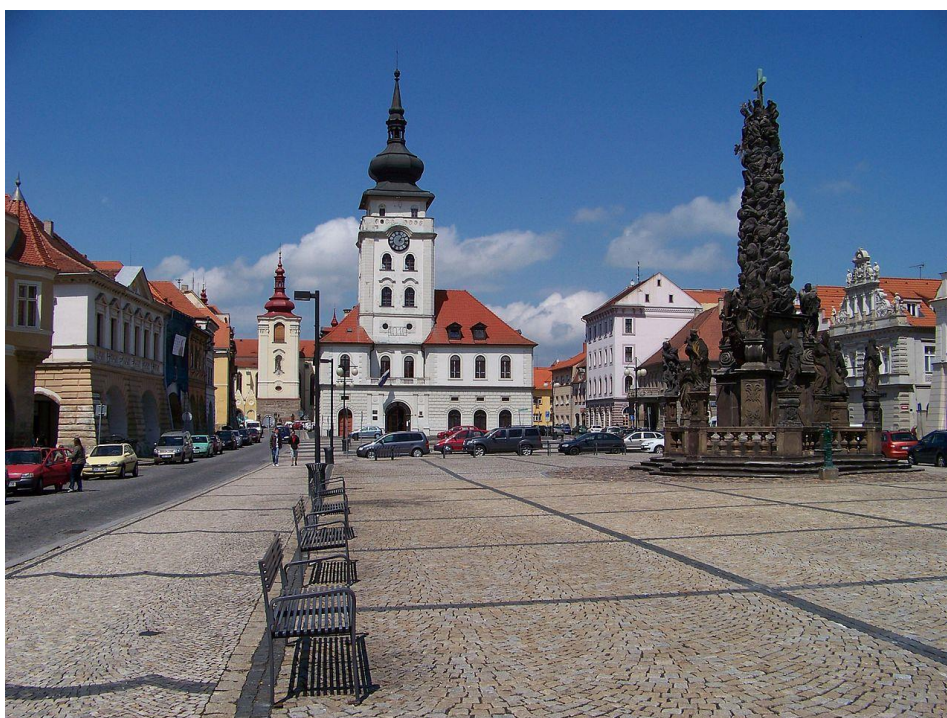


Strategie revitalizace centra města Žatce



Jiří Ježek a kolektiv

2020



Tato publikace byla vytvořena v rámci 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 byla Západočeská univerzita v Plzni (Fakulta ekonomická) a Vysoká škola ekonomická v Praze (Fakulta managementu v Jindřichově Hradci)

Recenzenti:

Doc. Ing. Jiří Dušek, Ph.D., Vysoká škola evropských a regionálních studií v Českých Budějovicích

Ing. Pavel Valtr, UrbioProjekt Plzeň

Obsah

1. K výběru města Žatce jako příkladu praktické aplikace metodiky	4
2. Proces tvorby Strategie revitalizace centra města Žatce	4
3. Revitalizace centra města Žatce – charakteristika města a jeho dosavadního vývoje	5
4. Centrum města Žatce očima návštěvníků	10
5. Centrum města Žatce očima podnikatelů. Maloobchod, služby, gastronomie, nevyužívané objekty	22
6. Analýza silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb centra města Žatce	31
7. Strategická východiska revitalizace centra města Žatce	32
8. Přehled opatření na podporu revitalizace centra města Žatce podle tematických oblastí	34
9. Obecné zásady revitalizace městských center a jejich naplňování v podmínkách města Žatce - <i>Shrnutí ověřování navrhované metodiky v praxi</i>	44
Seznam použité literatury	49

Přílohy

Příloha 1. Dotazník pro návštěvníky městského centra	50
Příloha 2. Dotazník pro podnikatele v maloobchodu, službách a gastronomii	54
Příloha 3. Obrazová příloha dokumentující stav některých nevyužívaných objektů	57

Cílem tohoto příkladu je nejenom zdokumentovat, jak město Žatec přistupuje k tvorbě strategie revitalizace městského centra (jaká opatření do budoucnosti plánuje), ale také zhodnotit a okomentovat, jak se mu daří naplňovat obecné zásady revitalizace městských center, popisované v METODICE. Nutno zároveň dodat, že se jedná o relativně obecný (rámcový) dokument, který předpokládá, že se jednotlivá opatření budou postupně upřesňovat a konkretizovat.

1. K výběru města Žatce jako příkladu praktické aplikace metodiky

Žatec jsme si jako příklad praktické aplikace metodiky vybrali především proto, že toto malé město dlouhodobě usiluje o to, aby jeho historické a kulturní dědictví související s pěstováním a zpracováním chmele bylo zapsáno na seznam Světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO. Druhá přihláška by měla být podána počátkem roku 2021. Podmínkou přihlášky je zpracování tzv. „Management plánu“, jehož cílem je specifikovat, jak o daný kulturní statek (území s koncentrací památek pěstování a zpracování chmele a výroby piva) město bude po všech stránkách pečovat. Jelikož se území daného kulturního statku do značné míry překrývá s městským centrem, využili jsme přípravu podání nové přihlášky k tomu, abychom společně s místními aktéry paralelně s tím vytvořili předkládanou strategii revitalizace městského centra, která přejímá některé části nového management plánu a doplňuje je o další prvky, jako je řízení revitalizačních opatření, řešení dopravní dostupnosti, ekonomické využití městského centra, maloobchod a služby apod.

2. Proces tvorby Strategie revitalizace centra města Žatce

Příprava tohoto dokumentu začala na podzim 2019, kdy bylo uspořádáno dotazníkové šetření návštěvníků centra města Žatce (540 respondentů) a dále se konaly dva kulaté stoly, které se zabývaly otázkami revitalizace městského centra. V listopadu 2019 se v Žatci konal také workshop, které se zúčastnilo asi 30 zástupců převážně malých měst a diskutovali se zástupci města Žatce řešení vybraných aspektů revitalizace městského centra. Klíčová role byla věnována otázkám památkové péče, využívání prázdných objektů, roli městského architekta apod.

Bohužel v roce 2020 tvorbu tohoto dokumentu negativně ovlivnila pandemie koronaviru, která znemožnila nejenom pokračování v empirických výzkumech, ale hlavně v intenzivnější diskusi s klíčovými aktéry, kterou v metodice považujeme za klíčovou.

V roce 2020 se podařilo navázat kontakt s podnikateli v oblasti maloobchodu, služeb a gastronomie (strukturované rozhovory/ dotazníkové šetření) a také s majiteli některých prázdných (nevyužívaných) nemovitostí. Jednání měla individuální charakter (osobní návštěvy, telefonické rozhovory nebo mailová korespondence) a nedošlo ke „konfrontaci“ jejich představ a názorů. Problémem také bylo, že se respondenti nebyli vždy schopni oprostit od aktuální situace a řešit budoucí záležitosti. Z rozhovorů s podnikateli vyplynulo, že o svých podnikatelských úspěších nepřemýšlí v kontextu celkové nabídky městského centra. Jsou velmi kritičtí k vedení města a jeho podpoře podnikání, ale na otázku, jak si takovou podporu představují, co by mělo změnit, tak většina dotázaných odpovídala velmi obecně. Také na otázku, jak by mohli nebo chtěli přispět k revitalizaci městského centra většina podnikatelů uvedla, že platí daně, takže je úkolem města, aby se o takové věci staralo. Jejich úkolem je rozvíjet vlastní podnikání. Možnost podporovat např. pořádání různých kulturních a společenských akcí v městském centru byla zmíněna pouze dvěma obchodníky. Rozvojový fond vesměs považují za dobrý nápad, ale nejsou připraveni do něho přispívat. Je to podle jejich názoru opět otázka městské správy a její podpory.

3. Revitalizace centra města Žatce – charakteristika města a jeho dosavadního vývoje

Cílem této kapitoly je poukázat na problémy revitalizace center malých měst se zachovaným historickým jádrem. Jako příklad jsme si vybrali Žatec. Vycházíme z představy, že budoucnost městských center je v jejich polyfunkčním využití. To znamená že je zapotřebí řešit otázky bydlení, podnikání, nakupování, volnočasovou a gastronomickou nabídku, kvalitu veřejných prostranství, zeleň a v neposlední řadě dopravu. Snažíme se ukázat, jak důležitou roli při tvorbě revitalizační strategie hraje dotazníkové šetření návštěvníků a podnikatelů.

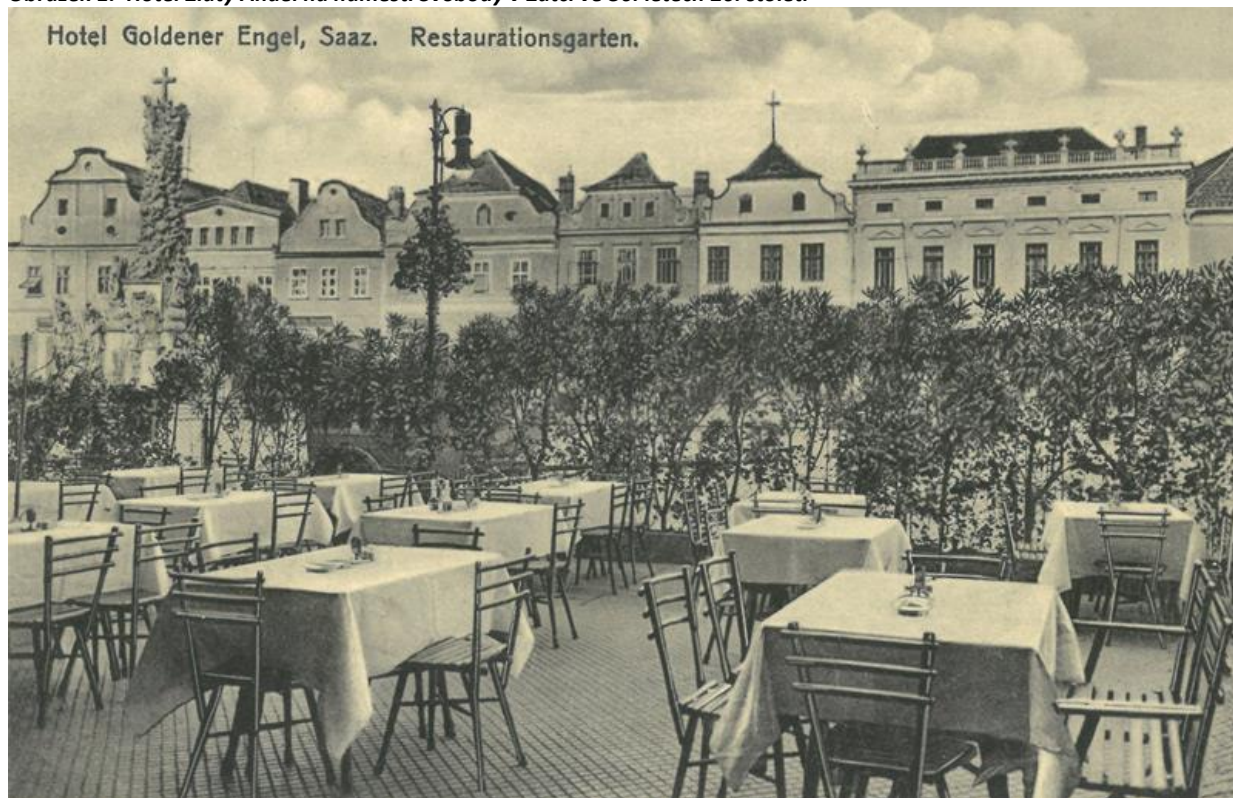
Vývoj města Žatce

Žatec je město na severozápadě Česka, v Ústeckém kraji, v okrese Louny. Leží na řece Ohři. Žije zde přibližně 19 tisíc obyvatel, což ze Žatce činí největší město okresu.

Žatecko patří k dlouhodobě osídleným územím ČR s příznivými přírodními a klimatickými podmínkami, vhodnými pro pěstování chmele. Město i jeho okolí jsou spojovány s mocenským útvarem kmene Lučanů, později ovládnutým dynastií Přemyslovců, kteří tu vytvořili hospodářské a správní centrum. V 10. až 11. století zde existovalo nejrozsáhlejší ostrožné hradiště středověkých Čech o rozloze 15 ha, které přerostlo ve vrcholně středověké, silně opevněné město. Husitství přineslo zánik mnoha staveb. Skutečně značný úpadek městu přinesla až třicetiletá válka. Jelikož se město postavilo na stranu českých stavů, tak bylo potrestáno sankcemi a konfiskacemi. Po několika emigračních vlnách se snížil počet obyvatel a nastal příchod nových německy hovořících obyvatel, což vyvolalo radikální změnu národnostních poměrů, trvajících až do skončení druhé světové války.

Až do počátku 19. století si Žatec udržel středověké rysy. Rozvoj průmyslu, zemědělství, vinařství a především chmelařství přetvářel město v období nástupu průmyslové revoluce v rychle rostoucí městskou aglomeraci, jejíž prosperita kulminovala na přelomu 19. a 20. století.

Obrázek 1. Hotel Zlatý Anděl na náměstí Svobody v Žatci ve 30. letech 20. století



Zdroj: Historická pohlednice

Žatec profitoval z geografické polohy a z prodeje místního aromatického chmele. Rozvoj železnice významně rozšířil exportní možnosti nejenom chmele, ale i dalších zemědělských a průmyslových produktů. O 19. století se někdy hovoří jako o období žateckého ekonomického zázraku. Např. v r. 1900 bylo v Žatci, který měl v té době asi 16 tisíc obyvatel, 53 balíren a skladů chmele a ve městě se jeho zpracováním a prodejem zabývalo 161 firem. S rozvojem města vzkvétal také společenský život. Vznikaly nové hotely, školy, kino, divadlo, bankovní ústavy, nakladatelství, tiskárny, cihelny, likérny, konzervárny atd.

Významný úpadek města způsobila druhá světová válka. Již ve 30. letech z obav z budoucího vývoje odcházeli místní židé, kterým patřily mnohé továrny. Po Mnichovské dohodě musela odejít většina Čechů. V době války se v městě koncentrovali němečtí uprchlíci. Po skončení války bylo z Žatce vypraveno 23 transportů s 27 856 lidmi německé národnosti.

Téměř všechny budovy zůstaly opuštěné a neobydlené, docházelo k jejich drancování. K devastaci bytového fondu přispěl i téměř roční pobyt asi 7 tisíc vojáků Rudé armády. Po jejich odchodu se byty připravovaly pro zájemce z vnitrozemí a pro volyňské repatrianty. Tito lidé zde byli často přechodnou dobou a neměli zájem o údržbu domů a veřejných prostranství.

Poválečná obnova města začala demolicemi polorozpadlých objektů. V centru města, zvláště na Hošťálkově náměstí a v Dvořákově ulici se objevily proluky, které začaly být zastavovány (některé nejsou zastavěné dodnes) po roce 1961, kdy byla vyhlášena městská památková rezervace. Byl připraven plán úprav 140 domů a opravy hradebního systému. Na vlastní realizaci však většinou chyběli finanční prostředky. Pozitivem bylo, že se mnoho staveb vyvarovalo neodborným stavebním zásahům. Chátrání centra města pokračovalo.

Obrázek 2: Letecký pohled na centrum města Žatce (Městská památková rezervace a část městské památkové zóny)



Zdroj: Město Žatec, 2019.

Až do r. 1868 byl Žatec krajským městem, později sídlem Okresního hejtmánství. Správní funkce zvyšovala prestiž města a vytvářela z něj přirozené kulturní centrum. Po roce 1960 přestal být Žatec okresním městem, což se projevilo mimo jiné poklesem pracovních příležitostí a snížením kupní síly obyvatelstva. Po roce 1968 se západní část Severočeského kraje vč. Žatce stala sběrnou oblastí Romů, přicházejících z Východoslovenského kraje. Část z nich byla umísťována v městském centru, a přispěli k devastaci památkově chráněných budov.

V období 70. a 80. let dochází k významné výstavbě sídlišť, zejména v západní a jižní části města. Jsou likvidovány cenné Podměstské statky a rozsáhlé čtvrtě z 19. a počátku 20. století. Historické jádro města chátrá a navíc ztrácí obyvatele.

Po roce 1989 nebylo možné, tak jako v jiných městech, navrátit domy a pozemky původním majitelům (Benešovy dekrety). Většina objektů v městském centru byla v rámci malé privatizace přednostně a nekoncepčně rozprodána nájemcům provozoven, a to bez jakýchkoliv podmínek nebo závazků vztažených k budoucí obnově nemovitostí. Mnozí z nových vlastní brzy své domy prodali, zčásti spekulantům, kteří je nechávají chátrat a čekají na výhodnější podmínky pro prodej.

Po roce 1989 bylo zrušeno vojenské letiště, redukována vojenská posádka a činnost ukončily také některé stavební a strojírenské firmy, navazující na předválečnou výrobu (např. výroba šroubů a hřebíků). Podniky byly často umístěné přímo v městě, snadno dostupné pěšky, a chodci přispívali k celkovému oživení veřejného prostoru.

Významnou změnu přinesla výstavba nové průmyslové zóny Triangl, která se nachází na dobře dopravně dostupném místě v prostoru bývalého armádního letiště Žatec, které bylo v období 2003–2006 kompletně zlikvidováno. Lokalita přiléhá k dálnici D7 Praha – Chomutov. Je určena především investorům, jejichž podnikatelské a investiční záměry jsou z oborů zpracovatelského průmyslu, dále oborů strategických služeb, technologických center nebo z oblasti výzkumu a vývoje. Dnes zde nachází zaměstnání značná část obyvatel Žatce. Nedostatek potřebných pracovních sil vedl k příchodu zahraničních agenturních zaměstnanců, kteří jsou často ubytováni v Žatci.

Lidé začali více nakupovat v nákupních centrech, tak jako jinde v ČR, takže došlo ke ztrátě obchodní a společenské funkce městského centra a ke zpomalení regenerace historického jádra.

V roce 1973 bylo Pražské předměstí připraveno k demolicí. Rozsáhlé území, včetně historických chmelařských budov mělo být plošně zdemolováno z důvodu připravované výstavby dalšího panelového sídliště. Jen shodou okolností a šťastných náhod k tomu nedošlo. Naštěstí se v roce 1989 od záměru upustilo.

Po roce 1989 došlo k přehodnocení řady záměrů. Naštěstí si Žatečtí uvědomili, že Pražské předměstí je architektonický unikát (urbanistický komplex dochovaných chmelařských staveb), nacházející se navíc uprostřed města. V roce Ministerstvo kultury ČR vyhlásilo Pražské předměstí za městskou památkovou zónu, obsahující soubor technických památek chmelařství.

V roce 2002 bylo ve městě vytipováno několik klíčových budov s cílem provést jejich konverzi. Jednalo se o jakési vlajkové projekty, které měly být pobídkou a inspirací i pro soukromé majitele a investory.

Zásadní význam v této souvislosti mělo otevření Chmelařského muzea (1997) a v r. 2003 přeměna historických skladů na Chrám Chmele a Piva. Jednalo se o dva významné impulsy, které vedly k nárůstu zájmu o obnovu a revitalizaci dalších budov ve městě.

Od roku 2003 tedy dochází k obnově a revitalizaci dalších historických objektů. Výhodou je, že přímo v Žatci se nachází sídlo výkonného orgánu státní památkové péče, což usnadňuje nejenom kontrolu, ale i komunikaci vlastníků s úřadem. V letech 2012 až 2014 došlo k pasportizaci 96 chmelařských staveb.

Zhruba před patnácti lety vznikla myšlenka mezinárodního zviditelnění žateckého historického a kulturního dědictví. Město podalo v roce 2017 žádost o zápis na Seznam světového dědictví UNESCO. Zato žádost byla neúspěšná, druhá se připravuje podat v roce 2021. Město se tedy dlouhodobě snaží o vytváření nového image města spojeného se zpracováním chmele.

Obrázek 3: Chrám Chmele a Piva. Novodobý symbol města a významný magnet návštěvnosti



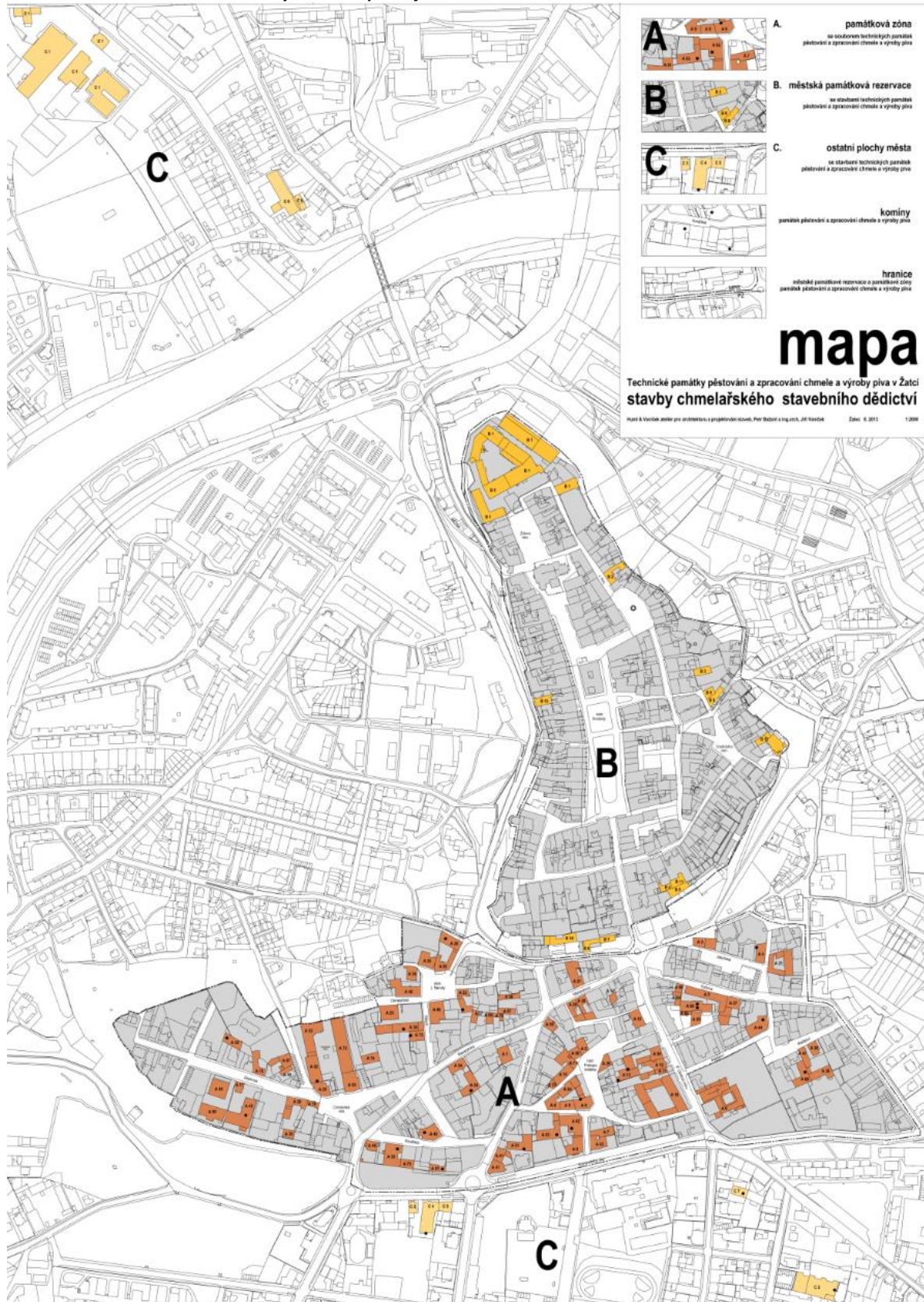
Zdroj: Město Žatec, 2019.

Vymezení městského centra

Městské centrum Žatce chápeme jako zóny A a B na následující mapě. Jedná se o území městské památkové rezervace (MPR) a městské památkové zóny (MPZ).

- A. **Městská památková zóna**, která byla vyhlášena Vyhláškou MK ČR č. 108/2003 Sb. ze dne 1. dubna 2003 o prohlášení území s historickým prostředím ve vybraných městech a obcích za památkové zóny a určování podmínek pro jejich ochranu. Pražské předměstí je oblastí s vysokou koncentrací staveb technických památek pěstování a zpracování chmele z 19. a 20. století. Nemovitou kulturní památkou s přiděleným rejstříkovým číslem jsou v současné době (2015) 4 objekty v celkovém souboru 75 objektů a proces zajištění zvýšené ochrany ještě není ukončen.
- B. **Městská památková rezervace** - severně navazuje na část A. Jedná se o historické centrum města Žatce, které je památkovou rezervací již od roku 1950 a v právním ochranném režimu oficiálním vyhlášením Městské památkové rezervace v roce 1961 Ministerstvem školství a kultury. V tomto území se aktuálně nachází 139 nemovitých chráněných památek. Zejména jde o měšťanské domy a sakrální stavby.
- C. Část C je **uceleným areálem historického pivovarského komplexu, architektonicky velmi hodnotným a výrazově zcela specifickým celkem postaveným v jednotném novorenesančním slohu v krátkém období na počátku 20. století**. Areál pivovaru společnosti Antona Drehera, v ul. Chomutovská, po základních průzkumných a popisných aktivitách odborné organizace Ministerstvem kultury v roce 2015 prohlášen za kulturní památku a zapsán do Ústředního seznamu nemovitých kulturních památek.

Obrázek 4. Centru města Žatce. Zóny A a B chápeme jako městské centrum



Zdroj: Město Žatec, 2020.

4. Centrum města Žatce očima návštěvníků

V této subkapitole vycházíme z **výsledků dotazníkového šetření návštěvníků centra města Žatce, které se konalo na podzim 2019. Celkem bylo úspěšně dotázáno 540 respondentů.**

Silné stránky (pozitivní prvky image) městského centra	Slabé stránky (negativní prvky image) městského centra
Historie města a konkrétní stavby (36,8 %) Historické centrum města + náměstí Svobody (13,4 %) Radnice (9,0 %) Morový sloup (4,2 %) Kostel Nanebevzetí Panny Marie (3,1 %) Památky (2,1 %) Historie (1,1 %) Kašna (0,9 %) Krásná architektura (0,9 %) Královské město (0,7 %) Městské hradby (0,5 %) Synagoga (0,2 %) Kněžská brána (0,2 %)	Sociální problémy (4,7 %) Romská komunita a jejich přítomnost na veřejných prostranstvích (3,8 %) Prodej drog, narkomani (0,5 %)
Chmel a pivo (28,1 %) Město chmele, chmel, chmelařství, chmelnička (8,7 %) Žatecké pivo (5,9 %) Dočesná – pivní slavnosti (5,7%) Pivovar (5,0 %) Chrám chmele (1,4 %) Chmelařské muzeum (0,7 %) Pivovarské muzeum (0,5 %) Sud na Kruhovém náměstí (0,2 %)	Nedostatečná nabídka městského centra a jeho vitalita (3,5 %) Pusto, prázdno, liduprázdno, zoufale prázdné náměstí, mrtvé centrum, bez života, téměř žádný důvod k návštěvě (3,5 %)
Osobní a pracovní asociace (11,8 %) Dům, rodina, bydlení (5,2 %) Práce/ zaměstnání (3,1 %) Škola, studium (2,6 %) Mládí, dětství (0,9 %)	Nevyužívané objekty, špatný technický stav (3,1 %) Neobývané, zanedbané a ošklivé domy (11,9 %) Fasády domů (0,7 %) Žádné obchody (0,2 %) Prázdné obchody (0,2 %)
Gastronomie (3,1 %) Restaurace, pohostinství (1,7 %) Kavárny (0,7 %) Kavárna Mlsná koza (0,7 %)	Ostatní (2,6 %) Špinavé podloubí, psí výkaly (1,7 %) Vietnamské obchody (0,5 %) Žádná zeleň (0,2 %) Studené kovové lavičky (0,2 %) Hrozná fontána (0,2 %) Nic zajímavého (0,2 %) Chybí místa k posezení (0,2 %)
Obchod a trhy (1,9 %) Obchody a nakupování (0,7 %) Trhy (0,5 %) Vánoční trhy, vánoční strom (0,7 %)	
Ostatní (4,5 %) Místo setkávání s přáteli a známými (1,1 %) Hezké a příjemné prostředí (0,7 %) Možnosti trávení volného času (0,5 %) Lidé (0,2 %) Dobrá dopravní dostupnost (0,2 %) Relaxační zóna (0,2 %) Zábava (0,2 %) Malé podniky (0,2 %) Blízkost autobusového nádraží (0,2 %) Kruhové náměstí (0,2 %) Spolek pro obnovu města Žatce (0,2 %) Natáčení filmů (0,2 %)	

Image městského centra

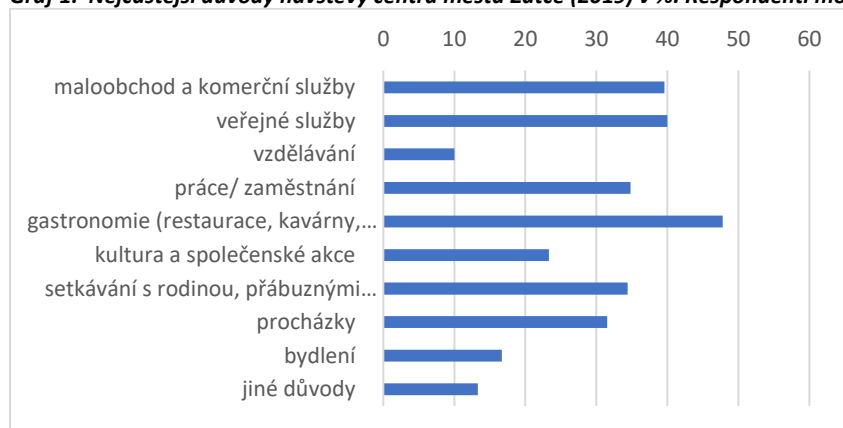
Dotazníkové šetření ukázalo, že návštěvníci hodnotí centrum města pozitivně. Nejvíce si centrum města spojují s historickým jádrem, s náměstím Svobody, s radnicí, morovým sloupem a dalšími významnými stavbami. Podobné výroky tvoří více než 1/3 z celkového počtu asociací (36,8 %). Další významnou skupinu tvoří asociace spojené s chmelem, chmelařstvím, pivem a pivovarem (28,1 %). Bohužel nízký podíl pozitivních výroků se týkal oblasti nakupování, trhů (1,9 %) a gastronomie (3,1 %). Stejně tak velmi málo respondentů si centrum města spojuje s volným časem, setkáváním, procházkami apod. Jedná se o výzvu, na kterou by měla reagovat připravovaná revitalizační strategie.

K nejvýznamnějším negativním prvkům image městského centra patří sociální problémy spojené s romskou komunitou (4,7 %), dále nedostatečná vitalita a nedostatečná nabídka městského centra (3,5 %) a také větší počet nevyužívaných objektů, často ve špatném technickém stavu, které hyzdí okolí (3,1 %).

Důvody návštěvy městského centra

Existují různé důvody, proč lidé centrum města navštěvují. Nejčastějším důvodem je návštěva stravovacích zařízení, restaurací, kaváren a cukráren (47,8 % respondentů), dále využívání veřejných služeb (úřady, lékaři), nakupování a komerční služby jako banky, čistírny apod. (39,6 %) a setkávání s rodinou, příbuznými a známými (34,4 %). Více jak 1/3 respondentů uvedla, že centrum města navštěvuje z pracovních důvodů a 16,7 % tu trvale bydlí.

Graf 1. Nejčastější důvody návštěvy centra města Žatce (2019) v %. Respondenti mohli uvést více odpovědí.



Zdroj: vlastní zjištění, 2019 (n=540)

Jak uvádí Gehl, tak městskému centru vdechuje život především pohyb, pobyt a činnost lidí na veřejných prostranstvích. Základní hnací silou života města jsou tedy aktivity. Obyvatelé se v městských centrech setkávají, zastavují se na pár slov s přáteli, dělají každodenní pochůzky, nakupují, vodí děti do školy, procházejí se. Návštěvníci obdivují historické památky a atmosféru města, naslouchají útržkům rozhovorů, pozorují, kupují si suvenýry. Souhrnem těchto jednotlivých činností, drobných úkonů a vzájemně nesouvisících aktivit město ožívá. Jednou z nejdůležitějších charakteristik městských center jako veřejných prostranství je právě přítomnost ostatních lidí, událostí, zdrojů inspirace a podnětů. Dánský architekt Jan Gehl v této souvislosti rozlišuje tři úrovně sociální součinnosti a aktivit ve veřejném prostoru. Každá z nich přitom klade velmi rozličné požadavky na fyzické prostředí.

Nezbytné aktivity jsou víceméně vynucenými aktivitami. Patří sem chození do školy a do práce, nakupování, čekání na autobus, nejrůznější zařízení atd. Protože jsou všechny nezbytné, nemá na ně fyzické a materiální prostředí příliš velký vliv. Probíhají po celý rok, téměř za všech okolností a víceméně nezávisle na vnějším prostředí. Jejich účastníci zkrátka nemají na vybranou.

Volitelné aktivity jsou takové, které jejich účastníci provozují, jenom když chtějí a jestliže jim to umožňuje místo

a čas. Jsou zcela jiné povahy než předchozí aktivity. Tato kategorie zahrnuje aktivity jako procházky, postávání a pozorování okolního života, sezení nebo slunění. Tyto aktivity probíhají jenom za optimálních venkovních podmínek, když k tomu vybízí příjemné počasí a místo. Jsou tedy závislé na venkovních fyzických a materiálních podmínkách.

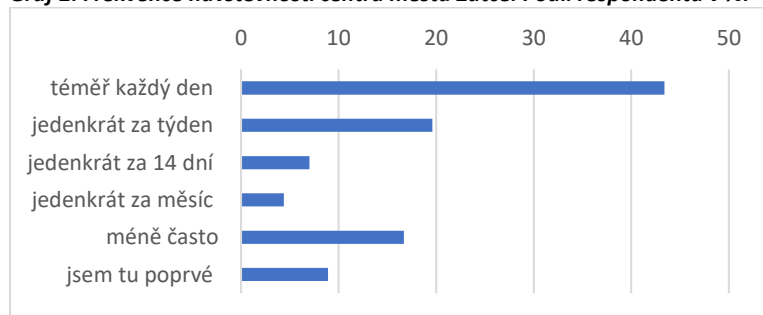
Společenské aktivity jsou všechny, které závisejí na přítomnosti jiných lidí na veřejných prostranstvích. Patří mezi ně hrající si děti, zdravení a konverzace i nejrůznější veřejné aktivity. Nejrozšířenější společenskou aktivitou jsou pasivní kontakty, tedy prosté pozorování jiných lidí a jejich poslouchání. Objevují se spontánně jako přímý důsledek toho, že se lidé pohybují a pobývají na stejných místech. Společenské aktivity jsou tedy nepřímo podporovány tam, kde jsou nezbytným a volitelným aktivitám poskytnuty lepší podmínky.

Princip výskytu jednotlivých úrovní aktivit je jednoduchý. Jsou-li venkovní prostory nekvalitní, vyskytují se v nich jenom nezbytně nutné aktivity. Když mají venkovní prostory vysokou kvalitu, nezbytné aktivity probíhají přibližně stejně často, mají však jasnou tendenci se prodlužovat, protože materiální podmínky jsou lepší. Navíc se tak začne objevovat široká škála volitelných aktivit, protože místo a situace nyní lákají, aby se zde lidé zastavili, posadili, najedli nebo si hráli. Všude, i v městských centrech přitom platí, že lidé a lidské aktivity přitahují jiné lidi. Shromažďují se a pohybují společně s dalšími a hledají si místo poblíž ostatních. Nové aktivity začínají v těsné blízkosti událostí, které už probíhají. Zkrátka: lidé jsou tam, kde jsou lidé. **Volitelné a společenské aktivity tvoří asi 1/3 (34 %) všech aktivit, které lidé v centru města realizují. Cílem revitalizační strategie by mělo být podíl těchto aktivit.**

Frekvence návštěv městského centra

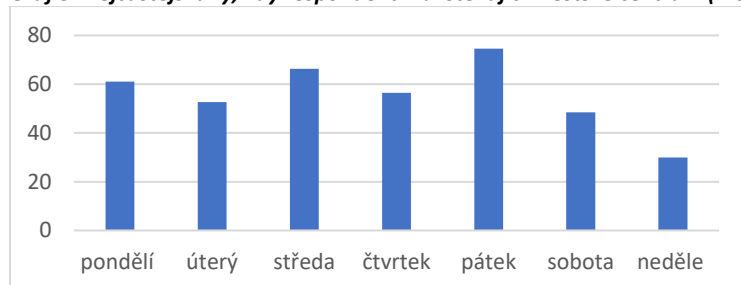
Městské centrum většina oslovených návštěvníků navštěvuje téměř každý den nebo alespoň jednou týdně (63,0 % respondentů). Méně často navštěvují střed města většinou lidé z okolí Žatce (11,4 %). Zbytek tvoří návštěvníci - turisté, kteří do města přijíždějí méně často nebo tu jsou poprvé. Podrobnější informace jsou obsaženy v grafu.

Graf 2. Frekvence návštěvnosti centra města Žatce. Podíl respondentů v %.



Zdroj: vlastní zjištění, 2019 (n=540)

Graf 3. Nejčastější dny, kdy respondenti navštěvují městské centrum (mohli vybrat všechny dny).



Zdroj: vlastní zjištění, 2019 (n=540)

Ukazuje se, že největší návštěvnost centra města je ve všední dny, hlavně v pátek. To souvisí hlavně s nakupováním před víkendem. V pondělí a ve středu se projevují úřední hodiny městského a dalších úřadů. O

víkendu je návštěvnost menší. V neděli je přibližně poloviční, ve srovnání s pracovními dny.

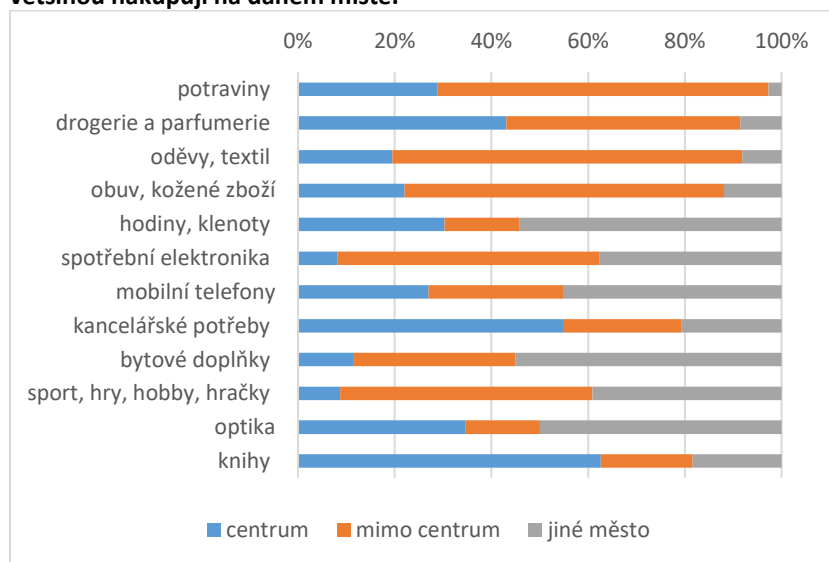
Více jak polovina návštěvníků přichází na krátkou dobu, pouze 45,2 % se jich zdrží více než dvě hodiny.

Nejčastějším způsobem, jak se lidé do centra města dopravují je osobním automobilem (45,4 %), pěšky (33,5 %) anebo využívají městskou hromadnou dopravu (20,8 %). Na kole přijíždí pouze 0,4 % respondentů.

Co lidé v centru města nejvíce nakupují

Na grafu vidíme, kde obyvatelé města Žatce nejvíce nakupují. Respondentům byly nabídnuty tři možnosti: v centru města, mimo centrum a v jiném městě. To znamená, že konkurentem maloobchodu v centru města jsou jak obchody v mim toto centrum (v okrajových částech města), tak i jiná města a v neposlední řadě on-line nakupování.

Graf 4. Místa, kde nakupují návštěvníci centra města Žatce (2019). Podíl respondentů, kteří daný sortiment většinou nakupují na daném místě.



Zdroj: vlastní zjištění, 2019 (n=540)

Tabulka 1. Místa, kde nakupují návštěvníci centra města Žatce (2019). Podíl respondentů, kteří daný sortiment většinou nakupují na daném místě.

	centrum	mimo centrum	jiné město
potraviny	28,8	68,5	2,7
drogerie a parfumerie	43,1	48,4	8,5
oděvy, textil	19,5	72,4	8,1
obuv, kožené zboží	22,0	66,1	11,9
hodiny, klenoty	30,3	15,4	54,3
spotřební elektronika	8,2	54,1	37,7
mobilní telefony	27,0	27,8	45,2
kancelářské potřeby	54,8	24,4	20,8
bytové doplňky	11,4	33,6	55,0
sport, hry, hobby, hračky	8,7	52,2	39,1
Optika	34,7	15,3	50,0
knihy	62,6	19,0	18,4

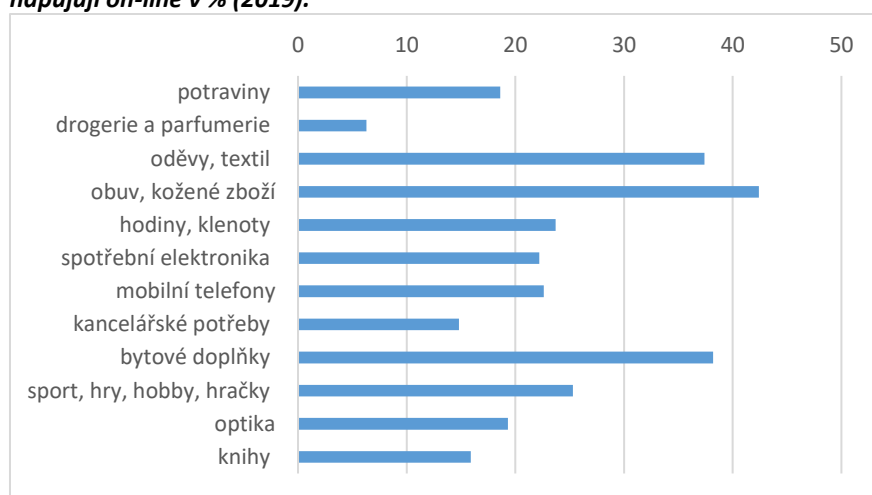
Zdroj: vlastní zjištění, 2019 (n=540)

Žatec jakožto mikroregionální centrum, díky počtu obyvatel a velikosti spádového území samozřejmě neuspokojuje všechny potřeby a přání místních obyvatel. Tam kde nabídka odpovídá poptávce je v podstatě otázka potravin. Mimo město, v centrech vyššího řádu obyvatelé Žatce nakupují především bytové doplňky (55,0 %), hodiny a klenoty (54,3 %), mobilní telefony 45,2 %), spotřební elektroniku (37,7 %), sport, hry, hobby a hračky (39,1 %).

V centru města obyvatelé nakupují především knihy (62,6 %), kancelářské potřeby (54,8 %), drogistické zboží a parfémů (43,1 %), optiku (34,7 %) anebo hodiny a klenoty (30,3 %). To znamená, že se jedná především o specializované zboží, jehož požadovanou šířku a hloubku sortimentu nenabízejí např. supermarkety a malé hypermarkety v ostatních částech města.

Nákušní chování lidí ovlivňuje také **on-line nakupování**. Výzkum ukázal, že obyvatelé Žatce on-line nakupování využívají podobně jako lidé v ČR. Nejvíce prostřednictvím internetu nakupují obuv a kožené zboží (42,4 %), dále bytové doplňky (38,2 %), sportovní zboží, hry, hračky (25,3 %), ale i potraviny (18,6 %). Nejméně z nabízených možností přes internet nakupují drogistické zboží a parfémů (6,3 %) a kancelářské potřeby (14,8 %).

Graf 5. Nakupování přes internet – on-line nakupování. Podíl respondentů, kteří daný sortiment zboží napuují on-line v % (2019).

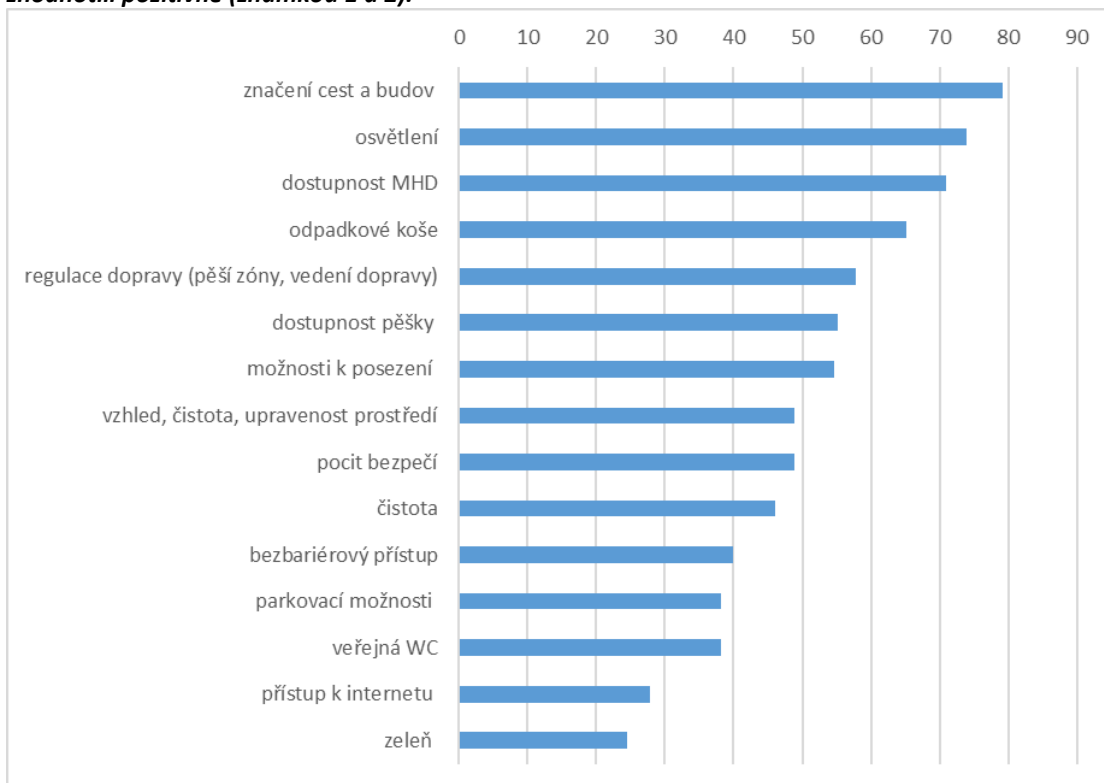


Zdroj: vlastní zjištění, 2019 (n=540)

Hodnocení atraktivity městského centra

Výzkum ukázal, že lidé jsou nejvíce spokojeni se značením cest, s osvětlením, dopravní dostupností jak městskou hromadnou dopravou, tak pěšky. K aspektům, u nichž převažovalo negativní hodnocení, patří zeleň, přístupnost internetu, veřejná WC, parkovací možnosti, bezbariérový přístup a čistota, vzhled a upravenost prostředí.

Graf 6. Hodnocení atraktivita městského centra podle jednotlivých aspektů. Podíl respondentů v %, kteří zhodnotili pozitivně (známkou 1 a 2).



Zdroj: vlastní zjištění, 2019 (n=540)

Hodnocení nabídky obchodu, služeb, gastronomie a volnočasových aktivit

Návštěvníci města hodnotí nabídku obchodu a služeb spíše negativně. Ani ne 1/4 respondentů (28,7 %) hodnotí pozitivně pestrost a kvalitu nabídky. Pro většinu je mix obchodů a služeb neatraktivní. Podobně pouze 1/3 respondentů (33,6 %) hodnotí pozitivně vzhled a interiér obchodů. Nejvíce jsou respondenti spokojeni s otevírací dobou.

V oblasti maloobchodu by návštěvníci uvítali větší počet obchodů, jejich větší pestrost a také vyšší kvalitu. Nejvíce postrádají potraviny, obuv, oděvy a farmářské trhy (místní produkty).




Výzkum ukázal, že by návštěvníci městského centra uvítali pestřejší gastronomickou nabídku, více druhů kuchyní, zajímavější výběr jídel a také obecně vyšší úroveň gastronomie.

V oblasti volnočasové nabídky jim chybí nabídka pro děti a mládež a pro rodiny s dětmi, stejně tak jako pravidelné kulturní a hudební akce a v neposlední řadě atraktivnější veřejné prostory: více laviček, odpočinkových míst, zeleně a vodních prvků.

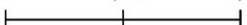
Obrázek 6.



Kulturní a volnočasová zařízení

-  Sportovní zařízení
-  Kulturní zařízení a památky
-  Muzeum

0 0,25 0,5 km






Zpracovala: J. Tišerová
Podkladová mapa: ZABAGED
Zdroj: services.cuzk.cz
Plzeň, 2020

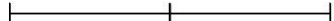
Obrázek 7.



Veřejné služby

-  Sociální zařízení
-  Zdravotnická zařízení
-  Vzdělávací zařízení

0 0,25 0,5 km



Zpracovala: J. Tišerová
Podkladová mapa: ZABAGED
Zdroj: services.cuzk.cz
Plzeň, 2020

Obrázek 8.



 Nákupní středisko

Zpracovala: J. Tišerová
Pokladová mapa: ZABAGED
Zdroj: services.cuzk.cz
Plzeň, 2020

0 0,25 0,5 km



Tabulka 2. Náměty na zlepšení nabídky v oblasti maloobchodu a služeb. Podíl daných námětů na celkovém počtu námětů, které respondenti uvedli (v %).

<p>Maloobchodní nabídka (60,4 %) Více obchodů, větší pestrost nabídky, kvalita, značkové zboží (41,6 %) Otevírací doba – její prodloužení, hlavně v sobotu a neděli (6,5 %) Vzhled obchodů, výkladní skříně, nevyužívané objekty (9,1 %) Obchodní centrum (3,2 %)</p>
<p>Maloobchodní mix (28,6 %) Potraviny, jsou pouze večerky, kvalitní potraviny (7,1 %) Oděvy a obuv (5,2 %) Farmářské trhy, místní produkty (4,5 %) Obchody pro vegetariány a vegany, zdravá výživa (3,2 %) Bezobalové obchody (2,6 %) Sport (1,6 %) Elektronika (1,3 %) Hračky (1,3 %) Nábytek (0,6 %) Obchod s čaji (0,6 %) Zelenina (0,6 %)</p>
<p>Služby (11,0 %) Více služeb (8,4 %) Lékárny (1,4 %) Opravný (0,6 %) Lepší kadeřnictví (0,6 %)</p>

Zdroj: vlastní zjištění, 2019 (n=540)

Tabulka 3. Náměty na zlepšení nabídky v oblasti gastronomie. Podíl daných námětů na celkovém počtu námětů, které respondenti uvedli (v %).

Pestřejší gastronomická nabídka, více druhů kuchyní, větší/ zajímavější výběr jídel (31,2 %) Více kaváren (13,6 %) Více bufetů, jídelen, rychlých občerstvení, McDonald, KFC (9,5 %) Vyšší kvalita jídel, gurmánský zážitek (9,0 %) Více restaurací s předzahrádkami (8,6 %) Více večerního a nočního života (6,3 %) Lepší kvalita obsluhy (4,5 %) Lepší vzhled restaurací (3,2 %) Více čajoven (2,7 %) Více barů (1,5 %) Vinotéka (0,9 %)
Chybějící druhy kuchyní (9,0 %) Restaurace se zdravou stravou (1,8 %) Sushi bar (1,4 %) Veganská kuchyně (1,4 %) Indická kuchyně (1,4 %) Asijské kuchyně (0,9 %) Vietnamská kuchyně (0,5 %) Mexická kuchyně (0,5 %) Tradiční česká kuchyně (0,5 %) Thajská kuchyně (0,5 %) Pravá italská pizza (0,5 %)

Zdroj: vlastní zjištění, 2019 (n=540)

Tabulka 4. Náměty na zlepšení nabídky v oblasti volnočasových aktivit. Podíl daných námětů na celkovém počtu námětů, které respondenti uvedli (v %).

Volnočasová nabídka pro děti, mládež a rodiny s dětmi (21,5 %) Kulturní a hudební akce (21,6 %) Více míst, kde by se mohli lidé scházet, více laviček a odpočinkových míst (13,5 %) Atraktivnější veřejné prostory, více zeleně, vodních prvků (11,7 %) Volnočasová nabídka pro seniory (8,1 %) Dětská hřiště (5,4 %) Fitnessy, relaxace, sauna, masáže (2,0 %) Kino (2,7 %) Kluby (2,7 %) Lepší propagace akcí (1,8 %) Lepší bazén (1,8 %) Skatepark - nový (1,8 %) Divadelní akce (1,8 %) Bowling (0,9 %) Cyklostezka (0,9 %) Ledová plocha před radnicí (0,9 %) Plesy a bály (0,9 %)

Zdroj: vlastní zjištění, 2019 (n=540)

Co by se muselo změnit, aby lidé městské centrum častěji navštěvovali?

Na přímou otevřenou otázku, co by muselo změnit, aby lidé častěji navštěvovali městském centru, nejčastěji odpovídali kvalita veřejných prostranství, maloobchod a služby, gastronomie a více kultury a kulturních akcí. Všechny odpovědi na tuto otázku jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 5. Co by se muselo změnit, aby lidé více navštěvovali městské centrum? Podíl daných požadavků na jejich celkovém počtu, které respondenti uvedli (v %).

Kvalita veřejných prostranství (26,1 %) Vzhled a úprava fasád (8,0%) Více možností k posezení, lavičky (5,8%) Bezpečnost, policejní hlídky (4,0 %) Zezeň (2,9 %) Čistota a upravenost (2,9 %) Využít prázdné domy (2,5 %)
Maloobchod a služby (22,5 %) Obchody, šíře a hloubka sortimentu (17,0 %) Trhy (1,8 %) Otevírací doby (1,4 %) Služby (1,4 %) Personál (0,5 %) Výstavba nákupního centra (0,4 %)
Gastronomie (20,7 %) Restaurace (9,4 %) Kavárny (4,7 %) Cukrárny (1,8 %) Noční život (1,3 %) Předzahrádky (1,1 %) Rychlé občerstvení (1,1 %) Mobilní gastronomie, zmrzlina apod. (0,9 %) Taneční kavárna (0,4 %)
Kultura, kulturní a společenské akce (9,0 %) Kulturní akce (8,0 %) Galerie (0,9 %) Nové muzeum (0,1 %)
Vytlačit sociálně nepřizpůsobivé obyvatelstvo, omezit sociální bydlení v městském centru (8,3 %)
Volnočasové aktivity (6,5 %) Volnočasová nabídka pro děti a mládež (2,5 %) Zábava a relaxace (2,1 %) Pořádání prohlídek centra města s průvodcem (0,7 %) Skatepark (0,3 %) Sportovní akce (0,3 %) Kulturní a vzdělávací centrum (0,3 %) Volnočasové centrum pro mládež (0,3 %)
Doprava, mobilita (6,2 %) Více parkovacích míst (2,5 %) Opravené chodníky (1,4 %) Cyklostezky (1,1 %) Bezbariérový přístup (0,5 %) Zavést časově placené parkování (0,4 %) Autobus zdarma pro seniory (0,3 %)
Lepší informovanost a propagace o tom, co se v centru města děje (0,4%)
Vytvořit nějaký návštěvnický magnet (0,4 %)

Zdroj: vlastní zjištění, 2019 (n=540)

5. Centrum města Žatce očima podnikatelů, Maloobchod a služby, nevyužívané objekty

Charakteristika podnikatelských objektů

Během terénního šetření bylo v centru města Žatce (vymezené jako územní městské památkové zóny) identifikováno 91 podnikatelských subjektů, patřících do kategorie maloobchodu, osobních služeb (kosmetika a kadeřnictví = 15 subjektů), ubytování a stravování. Kromě toho jsou v centru města lokalizovány i další veřejné a soukromé služby (pobočky bank apod.). Většinou se jedná o osobní služby jako je kadeřnictví a kosmetika (15), dále fitness centrum, cestovní kancelář, šicí služby, vzdělávací služby, fotoateliér apod.

Maloobchodní nabídku vytváří 10 obchodů s textilem, 8 s potravinami (specializované i nesespecializované prodejny), hobby prodejny (4), optika, květinářství, papírnictví, klenoty, hračky, chovatelské potřeby, sklo – porcelán a dárkové předměty. V rámci terénního šetření (podzim 2020) bylo zaznamenáno dalších 26 maloobchodních provozoven, které byly v rekonstrukci nebo nevyužívané.

V centru města se dále nachází 7 ubytovacích a 14 stravovacích zařízení (včetně kaváren, cukráren a čajoven).

Vlastnická struktura

Podle katastru nemovitostí, spravovaným Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním (říjen 2020), se většina nebytových objektů v městském centru nachází v soukromém vlastnictví. Celkem 180 objektů je v držení fyzických osob a 30 objektů právnických osob. Ve vlastnictví města se nachází pouze 17 budov (cca 7 % objektů). Vedle budov Městského úřadu se jedná o městské divadlo nebo o Kněžská brána. Několik budov v Dlouhé ulici je dále ve vlastnictví Krajského ředitelství policie Ústeckého kraje. Chrám Nanebevzetí Panny Marie včetně přilehlé farnosti je ve vlastnictví Římskokatolické farnosti – děkanství Žatce. Několik dalších nemovitostí patří dvěma spolkům. Spolek Mederova domu vlastní stejnojmenný Mederův dům na náměstí 5. května. Svaz českých a moravských spotřebních družstev vlastní budovy v ulici J. Hory a na Hošťálkově náměstí.

Nevyužívané nebytové prostory

Během terénního šetření (říjen 2020) bylo dále zjištěno 26 nevyužívaných nebytových prostorů. Jednalo se o objekty prázdné, v rekonstrukci nebo o objekty nabízené k pronájmu. Většina těchto prázdných prostorů se nachází na Hošťálkově náměstí a na náměstí Svobody. Všechny zmíněné objekty jsou v držení soukromých subjektů, přičemž polovina jejich majitelů má trvalé bydliště v Žatci.

Zajímaly nás důvody nevyužívání, resp. plány majitelů s jejich budoucím využitím. Ve snaze zjistit více informací o příčinách/ důvodech nevyužívání těchto nebytových prostorů, byli dotázáni vlastníci těchto objektů. Nakonec se podařilo telefonicky nebo mailem dotázat 10 majitelů. Pět majitelů uvedlo, že objekty využívá jako sklady. Potenciálních nájemců je podle jejich názoru vlastníků málo, neboť výše nájmu se jim zdá vysoká. Tři vlastníci odpověděli, že měli dohodnuté nájemce, ale z důvodu korona krize z toho nakonec sešlo. Dva respondenti uvedli, že objekty nechtějí pronajímat, jeden objekt využívá jako sklad blízké ubytovací zařízení. Tři z uvedených nemovitostí jsou tři nebytové prostory nabízeny k pronájmu prostřednictvím realitních webových stránek „sreality.cz“ a „bezrealitky.cz“.

Obrázek 9. Nevyužívané nebytové prostory v centru města Žatce (září 2020)



Zdroj: vlastní zjištění, podzim 2020.

Názory podnikatelů v oblasti maloobchodu a služeb na podnikání v městském centru

Dotazníkového šetření, které proběhlo na podzim 2020 bylo dále zjistiť, jak podnikatelé hodnotí centrum města Žatce jako místo pro podnikání. Měli zhodnotit, jak lokalizace v centru města ovlivňuje úspěšnost jejich podnikání, jak by jim mohlo město pomoci a naopak co oni jsou připraveni městu nabídnout.

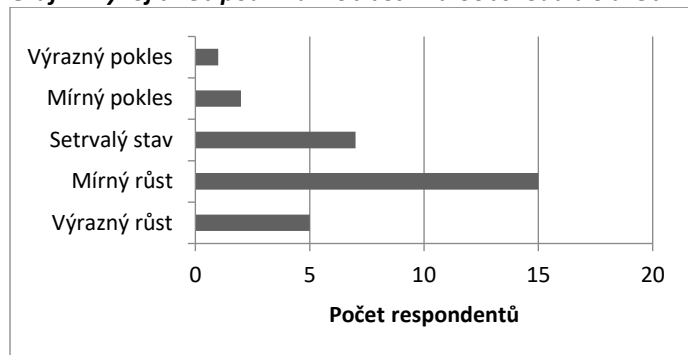
Celkem bylo osloveno (mailem nebo telefonicky) 72 podnikatelských služeb v oblasti maloobchodu, osobních služeb a gastronomie. Odpovědělo 33 subjektů. Návratnost dotazníků tak činila 45,8 %. Je nutno podotknout, že dotazování probíhalo v době pandemických opatření, kdy byly uvedené provozovny zavřeny. Z toho důvodu nechtěla část respondentů odpovídat.

Výzkum ukázal, že většina firem vznikla v posledních deseti letech, což naznačuje, že se firmy v centru města obměňují, vznikají nové, některé zanikají nebo odcházejí jinam. Jedná se o přirozený proces, který je typický pro vývoj maloobchodu a komerčních služeb v městských centrech. Všechny podniky patří do kategorie mikropodniků (do 10 zaměstnanců). Celkem 14 podniků nemá žádného zaměstnance (42 %). Jedná se většinou o živnostníky, kteří podnikají ve službách (kadeřnictví, kosmetika apod.) a zaměstnávají pouze sami sebe. Další 16 podniků má 1 až 5 zaměstnanců (49 %) a pouze 3 podniky mají 6 až 10 zaměstnanců (9 %). Posledně uvedení patří do kategorie ubytovacích a stravovacích zařízení.

Celkem 23 respondentů (70 %) podniká v pronajatých prostorách, z nich pouze 3 v prostorách ve vlastnictví města (9 %). Zbýlých 10 respondentů podniká ve vlastních prostorech (90 %).

Tržby sledovaných firem, v posledních třech letech (2017 až 2019) mírně rostly, případně měli setrvalý stav. Pouze 3 respondenti uvedli, že se jejich tržby v uvedeném období snížily, a to vlivem nákupních center mimo centrum města a také z důvodu rostoucího on-line nakupování. Na otázku, které faktory ovlivňují úspěšnost jejich podnikání, většinou uváděli kvalitu nabídky, investice do reklamy a vstřícnost k zákazníkům.

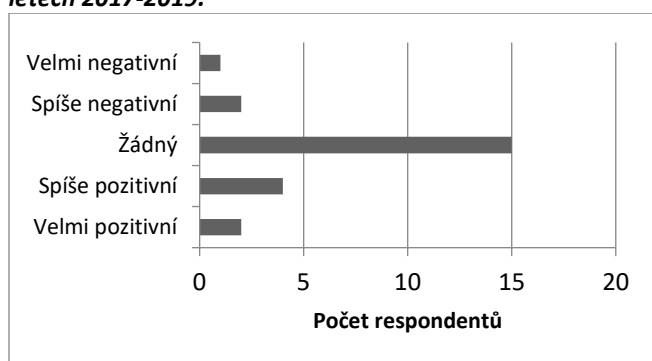
Graf 7. Vývoj tržeb podniků v oblasti maloobchodu a služeb v městském centru Žatce v letech 2017-2019.



Zdroj: vlastní zjištění, 2020 (n=33)

Dále nás zajímal vliv on-line nákupů na vývoj tržeb zmíněných podniků v letech 2017 až 2019. Nejvíce respondentů uvedlo, že on-line nákupy neměli žádný vliv na vývoj jejich tržeb. Jednalo se především o firmy z oblasti služeb. Negativní dopad mělo on-line nakupování na 3 firmy. Jednalo se o firmy, které sami on-line prodej nenabízejí. Ti, co on-line prodej nabízejí, všichni uvedli, že mělo pozitivní vliv na vývoj jejich tržeb. Pokud jde o on-line prodej, tak ho provozuje pouze 7 respondentů, 3 respondenti jej připravují. Z maloobchodních firem on-line prodej nabízí pouze 3 subjekty.

Graf 8. Vliv on-line nákupů na vývoj tržeb podniků v oblasti maloobchodu a služeb v městském centru Žatce v letech 2017-2019.

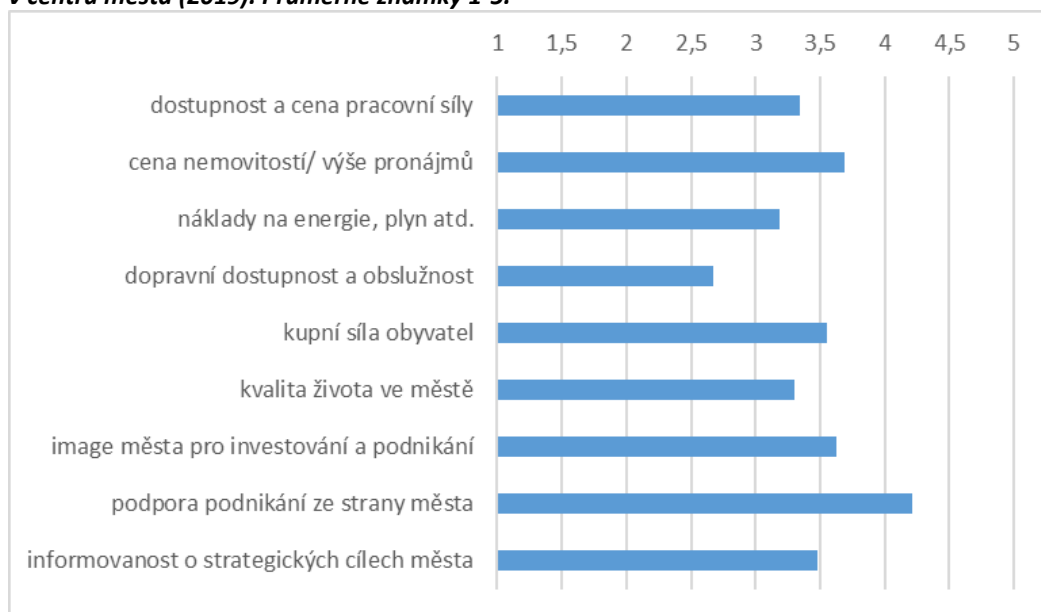


Zdroj: vlastní zjištění, 2020 (n=33)

Další otázka se týká vývoje tržeb během korona krize (2020). Pouze 2 podniky zaznamenaly růst tržeb. Jedná se o obchody s online prodejem, zaměřené na prodej přírodních léčiv a na prodej a servis počítačů. Další obchod zaměřený na prodej dárkových předmětů uvedl, že tržby v kamenné prodejně klesly o 50 %, nicméně jejich online prodej vzrostl o 200 %. Zbývajících 25 respondentů uvedlo snížení tržeb, které se u jednotlivých firem pohybuje od 10 % do 95 %. V případě obchodů, kadeřnických a kosmetických služeb tržby poklesly pod 50 %, v případě stravovacích služeb to bylo v průměru 60 % a ubytovacích služeb 80 %.

Dále byli respondenti požádáni, aby zhodnotili umístění jejich provozovny a podnikatelské prostředí v centru města.

Graf 9. Hodnocení podnikatelského prostředí ve městě Žatci očima podnikatelů v obchodu a ve službách v centru města (2019). Průměrné známky 1-5.

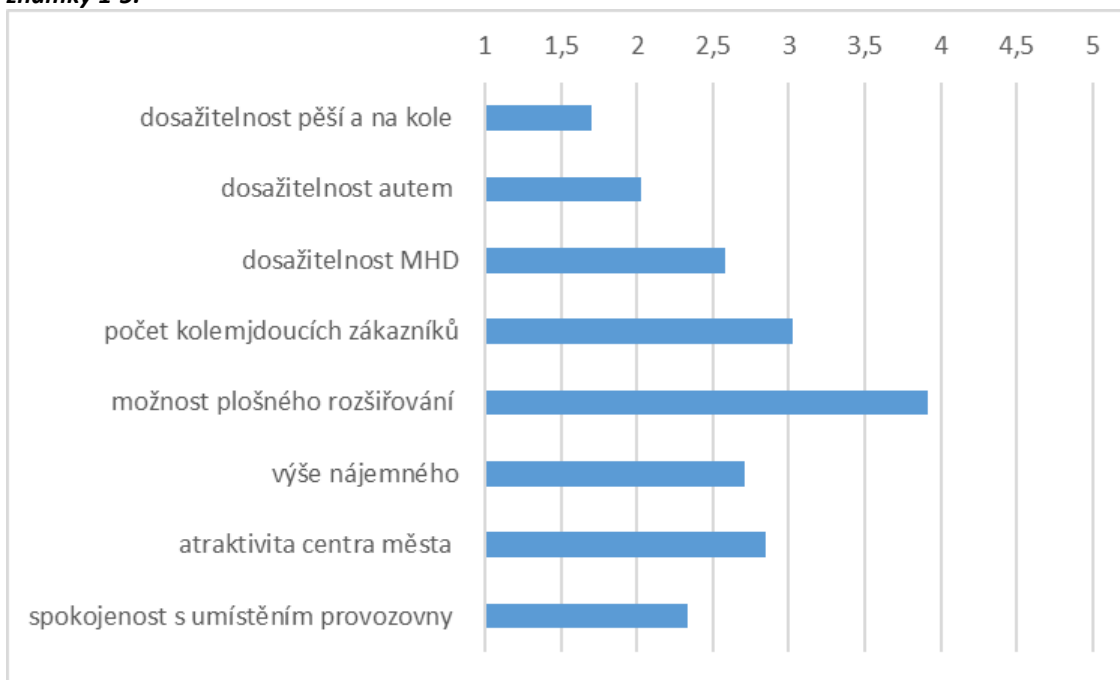


Zdroj: vlastní zjištění, 2020 (n=33)

Výsledky hodnocení podnikatelského prostředí dopadly spíše negativně. Všechny kritéria, až na dopravní dostupnost a obslužnost, byla hodnocena horší známkou než 3. Nejhorše byla hodnocena podpora podnikání ze strany městské samosprávy (4,21). Pouze jeden respondent uvedl, že je spíše spokojen. Stejně tak místní podnikatelé negativně hodnotili informovanost o strategických cílech a rozvojových záměrech města (3,48). Podprůměrně respondenti hodnotí také image města jako zajímavého místa pro investování a podnikání (3,63). Jako horší, než průměrná byla hodnocena také kupní síla obyvatelstva (3,55), celková kvalita života ve městě (3,30). Jak dostupnost a kvalita pracovní síly (3,34), nabídka a cena nemovitostí (3,69), náklady na energie, plyn

a odpady (3,19) byly hodnoceny jako průměrné. Nejlépe byla hodnocena dopravní dostupnost a jeho obslužnost veřejnou dopravou (2,67).

Graf 10. Spokojenost lokalizace podniků z oblasti maloobchodu a služeb v centru města Žatce (2019). Průměrné známky 1-5.



Zdroj: vlastní zjištění, 2020 (n=33)

Hodnocení polohy (umístění) provozovny bylo obecně příznivější, než hodnocení podnikatelského prostředí ve městě jako celku. Většina respondentů je spíše spokojena s umístěním a dosažitelností provozovny (průměrné hodnocení 2,33). Nejvíce nespokojeni jsou s nemožností plošného rozšiřování provozoven (průměrné hodnocení 3,92; souvisí se středověkou parcelací a památkovou ochranou objektů v centru města) a dále s počtem kolemjdoucích (potenciálních) zákazníků (průměrné hodnocení 3,03), což souvisí s nedostatečnou atraktivitou a vitalitou centra města z hlediska nakupování a trávení volného času. Výši nájemného většinou respondenti hodnotili známkou 2,71. Podnikající ve vlastních prostorách proto výši nájemného hodnotili pozitivněji, než ti podnikající v pronajatých prostorách. Liší se hodnocení různých forem dopravní dosažitelnosti. Nejlépe byla hodnocena dosažitelnost pěšky a na kole (1,70), o něco hůře dosažitelnost osobním automobilem (2,03) a nejhůře dopadla dosažitelnost městskou hromadnou dopravou (2,58), která do centra města vymezeného jako městská památková zóna, v podstatě nezajíždí. Atraktivita centra města pro podnikání byla celkově hodnocena jako průměrná (2,85).

Po hodnocení umístění provozovny následovaly dvě otevřené otázky. První z nich se týkala výhod a nevýhod spojených s polohou provozovny. V této souvislosti respondenti uváděli spíše negativní aspekty jejich podnikání v centru Žatce.

Tabulka 6. Výhody podnikání v centru města Žatce očima podnikatelů v maloobchodu a službách

<ul style="list-style-type: none"> • atraktivní prostředí – historické centrum, památky • relativně dobrá dopravní dostupnost • nižší nájem • vhodné venkovní prostory pro pořádání různých akcí • možnosti parkování před prodejnou/ provozovnou • koncentrace služeb a obchodu na jednom místě • podloubí poskytující úkryt před nepříznivým počasím

Zdroj: vlastní zjištění, 2020 (n=33)

Tabulka 7. Nevýhody podnikání v centru města Žatce očima podnikatelů v maloobchodu a službách

- prázdné, neživé, neatraktivní centrum města (je spíše periferií)
- komplikované parkování a zásobování, placené parkování
- nedostatek zákazníků
- zanedbávaná a opomíjená část města
- nezájem města podporovat podnikatelské subjekty
- nefunkční koncepce cestovního ruchu
- nedostatek reklamních prostorů
- chybí nějaký magnet či důvod, proč by obyvatelé Žatce navštěvovali centrum města
- nedostatečný úklid centra
- starší domy mají vyšší provozní náklady (vytápění)
- koncentrace nepřizpůsobivých obyvatel a s nimi spojený hluk, nepořádek a obavy o bezpečnost
- vysoké nájem
- chybí zastávka MHD (nejbližší na Kruhovém náměstí)

Zdroj: vlastní zjištění, 2020 (n=33)

Z výše uvedených silných a slabých stránek vyplývá, že respondenti hodnotí podnikání v městském centru rozdílně. Ti úspěšnější hodnotí polohu spíše jako výhodu a pohlíží více do budoucnosti. Zatímco ti, kterým klesají tržby nebo je „tlačí“ vysoký nájem, vnímají centrum jako „periferii“ z hlediska množství zákazníků. Stejně tak se liší názory na otázku parkování. Podnikatelé, před jejichž provozovnou nebo v blízkosti lze zaparkovat, hodnotí svoje umístění lépe, než podnikatelé, kteří takovou výhodu nemají.

Dále nás zajímalo, zda lokalita, kde podnikají, splňuje jejich očekávání anebo uvažují o tom, že by se přestěhovali na místo, které by lépe vyhovovalo jejich potřebám. Výzkum ukázal, že 8 podnikatelů (24 %) přemýšlí o možnosti přestěhování. Mezi nejčastěji uváděnými důvody patří výše nájemného a celkové provozní náklady. Téměř všichni respondenti uvažující o přestěhování, podnikají v pronajatých prostorech. Zbývajících 25 respondentů (76 %) odpovědělo, že o přestěhování neuvažují, přičemž pouze dva sdělili důvody – je jím vlastnictví objektů, v nichž podnikají.

Na otázku „Jakým způsobem by mohlo město (městská samospráva) podpořit vaše podnikání“ odpovědělo 21 respondentů (64 %). Nejčastěji byly zmiňovány tyto možnosti:

Tabulka 8. Jakým způsobem by mohlo město (městská samospráva) podpořit vaše podnikání v centru města Žatce? Návrhy podniků z oblasti maloobchodu a služeb.

- speciální podpora aktivit, které povedou k oživení městského centra
- důslednější realizace strategického plánu města a koncepce rozvoje cestovního ruchu
- kompenzace podnikatelských ztrát, souvisejících s prací filmařů a akcí pořádaných městem
- oživení veřejných prostorů
- nabídka reklamních ploch či reklam v místním tisku
- vyhrazené parkování pro návštěvníky před provozovnami
- vymezení míst pro parkování zásobovacích aut
- více parkovacích míst
- podpora kvalitního bydlení v městském centru
- nižší nájem nebytových prostorů v objektech ve vlastnictví města
- dotacemi na udržení obchodů v centru města
- větší množství kulturních akcí – přilákání více zákazníků z řad místního obyvatelstva i turistů

Zdroj: vlastní zjištění, 2020 (n=33)

Na otázku „Co by se podle vašeho názoru mělo udělat pro zatraktivnění městského centra?“ odpovědělo 26 respondentů (79 %). Nejčastěji byly uváděny návrhy, které jsou obsaženy v následující tabulce.

Tabulka 10. Co by se podle vašeho názoru mělo udělat pro zatraktivnění centra města Žatce?“ Náměty podniků z oblasti maloobchodu a služeb.

- širší nabídka a vyšší kvalita obchodů a služeb
- kvalitní bydlení pro mladé lidi nebo obyvatele s vyššími příjmy („podpora bydlení pro slušné lidi“)
- snížení počtu ubytoven pro a řešení problémů s nepřizpůsobivými občany
- restaurace, hospody a pivní atrakce/akce/památky,
- větší množství míst k posezení (kavárny, restaurace)
- více zeleně v městském centru
- zpřístupnění kostela Nanebevzetí Panny Marie a žateckého podzemí
- nižší nájemné pro podnikatele (nejenom v městských objektech)
- vytvoření atraktivního programu na podporu drobného podnikání
- oprava prázdných budov a obnovení uzavřených obchodů
- zajištění vyšší bezpečnosti v centru města
- lepší udržování čistoty – pokutování osob, které znečišťují veřejná prostranství, více odpadkových košů, atd.
- pořádání více kulturních akcí a trhů; podpora také menších, pravidelně se konajících kulturních akcí, oživujících ulice a náměstí
- marketing a propagace nabídky v městském centru, včetně podniků, které jsou zde lokalizovány

Zdroj: vlastní zjištění, 2020 (n=33)

Nakonec jsme se zeptali, jakým způsobem by byli ochotni přispět k oživení centra města? Na tuto otázku odpovědělo pouze 21 respondentů (64 %). Odpovědi lze rozdělit do tří skupin.

První nejpočetnější skupinu (64 %) tvoří ti, kteří již přispívají. Hlavně tím, že podnikají v centru města (spoluvytváříme jeho nabídku), starají se o rozvoj vlastní nemovitosti a jeho okolí (úklid, údržba fasády, květiny v oknech), snaží se rozšiřovat svoji nabídku pro obyvatele i turisty, účastní se akcí, pořádaných v městském centru atd. To byly nejčastější odpovědi. Kromě toho 5 respondentů uvedlo, že poskytují výhodné ceny pro ubytované turisty, pořádají veřejné akce nebo se snaží sponzorovat akce organizované městem. Zazněla také odpověď „volíme zástupce do místní samosprávy, kteří mají mít schopnost tuto situaci ve městě změnit“.

Další skupinu tvoří ti, kteří nabízejí něco navíc, co by do městského centra přilákalo více návštěvníků a pomohlo i dalším podnikatelům (21 %). Například tím, že budou provozovat nebo sponzorovat pravidelné hudební akce na náměstí nebo nabídnou více míst pro sezení před svými provozovnami.

Poslední skupinu (15 %) tvoří ti, kteří uvedli, že se jedná o úkol města anebo že nemají nic, čím by mohli přispět.

Můžeme-li výsledky dotazníkového šetření shrnout, tak se ukazuje, že podnikání v centru města Žatce není jednoduché. Málo zákazníků, konkurence nákupních center mimo městské centrum, výše nájmu neodpovídají jejich příjmům, resp. maloobchodnímu obratu, malá atraktivita centra města jako místa pro trávení volného času apod. Na druhé straně většina podnikatelů chce v centru města do budoucnosti zůstat. Kritizují místní samosprávu, že jejich problémům nevěnuje dostatečnou pozornost. Vyčítají jí, že nepodporuje podnikání v městském centru. Na druhé straně tím, že byli ochotni se zúčastnit tohoto výzkumu a odpovídat i na otevřené otázky je důkazem, že mají zájem se do revitalizace městského centra zapojit a jsou ochotni se na společných aktivitách podílet jejich sponzorováním nebo jiným způsobem.

Prázdné budovy v centru města Žatce

Centrum města Žatce se vyznačuje také velkým počtem prázdných a nevyužívaných bytových prostorů. Co je to nevyužívaný dům je složitá otázka. Chybí jejich evidence a i odhady se liší. Podle městského architekta (listopad 2020) se jich v městě nachází kolem 100. V rámci naší analýzy jsme se zaměřili na viditelně chátrající a neudržované budovy. Jedná se o problém, o kterém se dlouhodobě zmiňují také strategické a koncepční dokumenty města. Také výsledky dotazníkového šetření návštěvníků městského centra ukázaly, že se jedná o závažný problém, který významným způsobem snižuje kvalitu veřejných prostranství.

Obrázek 10. Prázdné budovy v centru města Žatce (2020)



Zdroj: vlastní zjištění, podzim 2020

Podle webových stránek Prázdné domy (www.prazdnedomy.cz) bylo město Žatec v roce 2017 na šestém místě v počtu prázdných budov v katastrálním území s celkovým počtem 32 prázdných budov. V listopadu 2020 jich stejně bylo evidováno 67).

Na základě webových stránek „Prázdné domy“ a našeho terénního výzkumu jsme v centru města identifikovali 20 prázdných domů, z nichž pět je v současné době v rekonstrukci. Většina prázdných budov se nachází v severní části městského 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 prázdná, nerekonstruovaná. Budovy v této části byly obytné (Prázdné domy, 2017). Pouze budova na Žižkově náměstí 83 dříve sloužila také jako sladovna, nyní slouží jako sklad pro žatecký pivovar.

6. Analýza silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb centra města Žatce

Silné stránky:

- Pozitivní image města Žatce a jeho městského centra spojená s bohatou historií, památkami, chmelem a pivem
- Relativně dobrá dopravní dostupnost městského centra
- Největší muzeum zaměřené na prezentaci pěstování a zpracování chmele na světě
- Tradice mezinárodních konferencí s mezinárodní účastí
- Dlouholetá tradice chmelařských slavností
- Moderní návštěvnické/ turistické centrum (Chrám Chmele a Piva)
- Vytváření stále nových muzejních expozic, spojených s místní historií, kulturou a pěstováním chmele
- aktivita místních spolků a občanských sdružení

Slabé stránky:

- Klesající počet bydlících obyvatel
- Nízká atraktivita městského centra pro podnikání, investování a bydlení
- Značný počet neobývaných bytů a nevyužívaných nebytových prostorů
- Nedostatečná nabídka maloobchodu a služeb
- Počet a kvalita stravovacích zařízení (restaurace, kavárny)
- Nedostatečná nabídka chmelových produktů, gastronomických specialit a suvenýrů
- Volnočasové aktivity pro děti a mládež a rodiny s dětmi
- Kvalita veřejných prostranství (neopravené fasády domů, nedostatek laviček a předzahrádek, málo zeleně, čistota, odpadové koše apod.)
- Slabá identita místních obyvatel s městem a jeho historií a tradicemi
- Nedostatečná komunikace, koordinace a spolupráce mezi klíčovými aktéry (městská správa, vlastníci nemovitostí, nájemci, podnikatelé, obyvatelé, neziskové organizace apod.)
- Slabý marketing města a práce s veřejností (public relations)
- Dopravní koncepce městského centra
- Nepropojenost turistických cílů značenými trasami

Příležitosti:

- Revitalizace veřejných prostranství („centrum města pro lidi“)
- Úspěšný zápis města na Seznam světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO a s tím spojené rozvojové příležitosti
- Zvýšení povědomí o městě a jeho centru
- Rozvoj poznávacího, kulturního, zážitkového a gastronomického cestovního ruchu
- Příchod většího počtu návštěvníků jak z ČR, tak zahraničí
- Zvýšení investiční atraktivity městského centra, příchod nových investorů
- Modernizace a revitalizace bytového a domovního fondu v centru města
- Příchod nových obyvatel, kteří dokáží ocenit život v malém historickém městě
- Klimatická změna a zvýšený zájem o městskou zeleň
- Lokalizace obchodního centra v centru města nebo na jeho okraji
- Meziobecní spolupráce a propojení nabídky městského centra s okolní krajinou pěstování chmele

Hrozby:

- Odchod mladých lidí do větších měst
- Problémy se získáváním pracovníků pro oblast maloobchodu, služeb a cestovního ruchu
- Dopravní zatížení města
- Zatížení městského centra cestovním ruchem (ztráta autenticity)
- Stárnutí populace a nepřizpůsobení nabídky městského centra potřebám seniorů (mobilita, služby apod.)
- Vysoká míra komercializace městského centra – pouze pro turisty a příjmově silné skupiny obyvatel
- Změna klimatických podmínek a jejich negativní dopady (vznik tepelných ostrovů)
- Nezáměr obyvatel a podnikatelů o zachování historického a kulturního dědictví

7. Strategická východiska

Historie Žatce je úzce spojena s pěstováním a zpracováním chmele. Žatec se již od 90. let minulého století snaží realizovat řadu opatření, jejichž cílem je profilace města, jako **světového centra pěstování a zpracování chmele**. Za tu dobu došlo k záchraně a obnově celé řady historických památek úzce souvisejících s právě chmelem. Kromě toho byl postaven moderní **Chrám Chmele a Piva, který se stal symbolem města**. Jeho části byly postupně v letech 2010 až 2013 zpřístupněny. Stal se významnou návštěvnickou atrakcí nadnárodního významu (magnetem), popularizující žatecký chmel a způsoby jeho zpracování laické veřejnosti zábavnou formou. Právě „hravě edukativní“ pojetí celého projektu odpovídá moderní době, která staví na celoživotním vzdělávání s nejrůznější délkou a hloubkou poznávacích aktivit.

Vize rozvoje centra města Žatce

**Živé a atraktivní centrum města s neopakovatelnou atmosférou
jak pro rezidenty, tak pro návštěvníky**

V historickém jádru města se nachází velké množství památek, spojených s produkcí a zpracováním chmele. Město se snaží toto historické a kulturní dědictví nejenom chránit a zachovávat jeho autenticitu, ale také rozvíjet a zprostředkovávat návštěvníkům města.

Rozvojovou vizí městského centra není zakonzervování historických památek nebo skanzen pod širým nebem, ale **vytvoření živého a atraktivního centra města s neopakovatelnou atmosférou a kvalitními veřejnými prostranstvími, které bude lákat jak rezidenty, tak návštěvníky k posezení, nákupům a trávení volného času**. Revitalizace městského centra je tak úzce spojena s péčí o historické a kulturní dědictví města. Strategickým cílem je v této souvislosti zápis města na Seznam světového kulturního a přírodního bohatství UNESCO. Žatec je příkladem evropského města středověkého založení, které spojuje obraz historického jádra s měšťanskými domy s bohatou chmelařskou tradicí.

Jedinečnosti městského centra

- Areál, který by měl být po ochranou UNESCO (nominovaný statek) se skládá ze dvou vzájemně se doplňujících částí. Z krajinné komponenty, svědčící o tradičním způsobu pěstování chmele ve volné krajině a z městského prostředí se zachovalou středověkou strukturou, kde se chmel zpracovával.
- Celý areál je názorným příkladem zemědělské monokulturní krajiny spojené s pěstováním a zpracováním chmele, obsahujícím všechny složky takové krajiny - množství chmelnic, vesnice s hospodářskými objekty a stodolami pro sušení a skladování chmele, venkovský zámek, účelové hospodářství chmelařů s možností příležitostných prohlídek zemědělské techniky
- Areál je také významným příkladem tradičního využití zemědělské krajiny zaměřeného na pěstování plodiny, která vyžaduje specifické klimatické, pěstební a zpracovatelské podmínky ve které každoročně tento proces probíhá.
- Pěstování chmele v nominovaném území vychází ze znalosti a zkušenosti pěstitelů předávané z generace na generaci. Tato empirie se vyvinula do precizního šlechtění a následně v samostatný, v místě prováděný vědecký obor, a jehož experti každodenně o toto dědictví pečují a poskytují základnu pro odborné aktivity.
- Autenticita objektů ve venkovské krajinné komponentě je vysoká a poskytuje věrohodné informace, ať již jde o zemědělské usedlosti, tak vrchnostenské sídlo (venkovský zámek) a velkou barokní sýpku, přeměněnou v mladší historii rovněž na sklad chmele.
- Kontinuální obchodování a pěstování Žateckého chmele změnila postupně město Žatec na světově uznávané chmelařské centrum, což dokládá množství typologicky zajímavých, jinde se nenacházejících staveb
- Město Žatec je jediným příkladem evropského města středověkého založení, které spojuje obraz historického jádra s měšťanskými domy a plošně rozsáhlého chmelařského centra se stavbami na

zpracování chmele i objekty s prezentační a edukační náplní a umožňuje na jednom místě pochopit všechny souvislosti zpracování chmele.

- Nominovaný statek poskytuje příležitosti k seznámení se se stále živou kontinuální kulturní tradicí pěstování a zpracování chmele a certifikace jeho výjimečné kvality.
- Nominovaný statek je historicky i v současnosti světoznámým místem chmelařského výzkumu, v němž probíhají aktivity mezinárodní výměny technických a technologických zkušeností souvisejících s pěstováním a zpracováním chmele
- Statek je svědectvím bohaté a vzájemně provázané historie zdejší české, německé a židovské komunity, tedy tradičně multikulturní společnosti, s jasnými vazbami na rozvoj pěstování a zpracování chmele a tyto rysy nadále rozvíjí v prezentačních aktivitách.
- Autenticita obou komponent je stabilizována památkovou ochranou a podmínkami ukotvenými v platné územně plánovací dokumentaci obcí, (včetně stability pozice chmelnic, vodních toků, sídel a jejich rozsahu včetně půdorysné struktury a cestní sítě)
- Subjekty v nominovaném statku opakovaně prokázaly schopnost využívat evropské, národní i krajské dotační tituly, kontinuita finanční podpory je posílena existencí místního Fondu Města Žatec určeným k regeneraci památek. (Tato skutečnost je doložena velkým množstvím obnovených památek v uplynulých letech a oceněním města Ministerstvem kultury České republiky za příkladnou implementaci Programu regenerace)

Strategické cíle revitalizace centra města Žatce

- **Zvýšení povědomí o nabídce městského centra = lepší marketing a marketingová komunikace**
- Vytvoření dopravní koncepce městského centra
- Zlepšení informovanosti, komunikace, koordinace a spolupráce mezi klíčovými aktéry (městská správa, vlastníci nemovitostí, nájemci, podnikatelé, obyvatelé, neziskové organizace apod.)
- Zlepšení nabídky v oblasti maloobchodu, služeb a gastronomie
- Zlepšení volnočasových možností, zvláště pro děti, mládež a rodiny s dětmi
- Trvalé zvyšování kvality veřejných prostranství
- Zatraktivnění městského centra pro bydlení
- Řešení problému prázdných a chátrajících objektů

8. Přehled opatření na podporu revitalizace centra města Žatce podle tematických oblastí

Péče o historické a kulturní dědictví

- **Návrhy na nové kulturní památky v oblasti chmelařských staveb.**
- **Kategorizace chmelařských staveb a stanovení limitů jejich využití.** Doplnění pasportizace chmelařských staveb v rámci NAKI a popis jejich dochovaných hodnot ve vztahu k budoucímu zachování.
- **Vytvoření informační a komunikační sítě zaměřené na obnovu chmelařských a dalších historických památek.** Prostřednictvím této sítě budou zájemci informováni o různých aspektech obnovy chmelařských a dalších historických památek (nejenom v městském centru). Pozornost bude věnována technickým, stavebním, ochranným, finančním a dalším aspektům památkové obnovy. Prostřednictvím této sítě budou moci zájemci navázat také kontakty s firmami, zabývajícími se uměleckým řemeslem, restaurováním a opravou historických památek.
- **Vydání tištěného manuálu (návodu) příkladné obnovy chmelařských staveb a památek.** Vydání tištěného materiálu s metodickými pokyny, radami a zásadami pro obnovu chmelařských staveb i ostatních památek pro vlastníky, projektanty a stavebníky. Doplnění o grafické prvky a fotografie pozitivních i negativních příkladů obnovy chmelařských objektů.
- **Aktualizace Programu regenerace městské památkové rezervace a městské památkové zóny.**
- **Vytvoření pozice městského archiváře, digitalizace archiválií.** Doplnění pasportizace chmelařských staveb v obou komponentách v rámci NAKI a popis jejich dochovaných hodnot ve vztahu k budoucímu zachování.
- **Zřízení dokumentačního centra a dokončení pasportizace chmelařských staveb.** Předpokládá se spolupráce s Národním památkovým ústavem a Ministerstvem kultury ČR. Dokumentační centrum by mělo být součástí Chmelařského muzea nebo Městského archivu. Mělo by se zabývat správou informací a dat zdokumentovaných objektů a organizací edukačních programů a vzdělávání o historickém a kulturním dědictví města. Zaměření stávajícího stavu objektů, fotodokumentace, medializace, výstavy, letáky, propagační materiály.
- **Vytvoření publikace „Památky pěstování a zpracování chmele v Žatci“.**
- **Kniha vzpomínek** Vydání knihy zachycující konkrétní vzpomínky na zdejší chmelařství a vyprávění místních občanů o situaci před a po druhé světové válce. Rešerše materiálů a rozhovory s doposud žijícími pamětníky Čechy, Sudetskými Němci, Židy i novými osidlenci. Spolek rodáků a přátel města Žatec.
- **Rozvoj Geoportálu města Žatce se zaměřením na městské centrum a jeho historické dědictví.** Možnost volně přístupných vrstev, které by navázaly na neveřejnou část Geoportálu (pasporty památek, pasporty komunikací, mapu dopravy, technické mapy, GIS objekty apod.). Inspirací je město Český Krumlov (katastrální mapa s vyznačením vlastnictví, uzemní plán včetně všech změn, kompletní regulační plány, mapa analytických podkladů s výkresy hodnot a limitů, mapa pasportu veřejného prostoru, mapa pro občany a turisty s občanskou vybaveností, parkovišti, ubytováním, stravováním, kulturou, službami, turistickými cíli, vrstva „historická část“, mapa probíhajících a připravovaných investic a záměrů, aplikace „Sleduj to“ s možností hlásit závady a sledovat průběh jejich řešení atd.
- **Odkoupení významných chmelařských objektů městem.** Pro zachování a vhodnou konverzi nejhodnotnějších chmelařských památek je nejdůležitější najít soulad s jejich novou funkcí a maximálními požadavky na zachování autenticity. Takové technické památky zůstanou v původním stavu bez jakýchkoli zásahů do jejich dispozice včetně zachování původní technologie. Reálným plánem v krátkodobém horizontu je odkoupení min. tří staveb do přímého vlastnictví města. Město má možnost navázat na již realizovaný projekt CHCHP, a podobným vhodným využitím ve dvou skladech vytvoří příklady správného využití inspirativní i pro ostatní vlastníky a investory. Předpokládá se vybudování kopie původního skladu chmele z přelomu minulého a současného století včetně vybavení, netradičního edukačního ubytování pro mladé návštěvníky statku a výstavní prostory Základní umělecké školy v Žatci. Vytipování a odkoupení tří významných objektů do majetku města Žatce s cílem zachování jejich původní autenticity a hledání jejich vhodného využití (rozšíření nabídky Chmelařského muzea o zpřístupněné a instalované původní sklady s prezentací původního vybavením. Další využití např. výstavní prostory základní umělecké školy a další možnosti. O přesném využití objektů bude průběžně jednáno. Návrh:
 - čp.313 v ulici Obránců míru kopie původního skladu chmele včetně vybavení
 - pč.483/3 na náměstí Prokopa Velkého netradiční ubytování a stravování pro mladé návštěvníky
 - čp.1232 na Smetanově náměstí výstavní prostory Základní umělecké školy v Žatci

Volný čas a cestovní ruch

- **Obnovení a modernizace provozu návštěvnického centra Chrámů Chmele a Piva.** Předpokládá se zjednodušení restauračního provozu, obnovení provozu stávajících a doplnění nových turistických atraktivit a také doplnění gastronomických specialit s využitím chmele. Je nutná obnova webových stránek a zlepšení prezentace na regionální i národní úrovni. Významná pozornost bude věnována výběru pracovníků. Důraz bude kladen na průvodcovské schopnosti a jazykové znalosti. Do budoucna je zapotřebí věnovat pozornost také celoživotnímu vzdělávání průvodců jak v oblasti historie města, tak jeho slavné chmelařské tradice. Toho času probíhá výběr nového provozovatele. Požadavkem jsou dlouhodobé úspěšné zkušenosti s marketingem cestovního ruchu a tvorbou turistických balíčků. Do budoucna bude zapotřebí propojit toto návštěvnické centrum s dalšími v okolí (Stekník, Dreher, Žatecký pivovar).
- **Nové návštěvnické a společensko-zábavní centrum v areálu Žateckého pivovaru.** Vybudování nového turistického produktu a vznik návštěvnického centra v historickém jádru města.
- **Stabilizace a rozšíření expozice Chmelařského muzea v Žatci.** Stávající vlastník a provozovatel muzea, Chmelařství družstvo Žatec se potýká s nedostatkem finančních zdrojů, potřebných pro zajištění chodu muzea. Řešením se ukazuje finanční podpora Ministerstva kultury ČR nebo převzetí provozu některou ze silných muzejních institucí: Národního technického muzea nebo Národního zemědělského muzea. Jaké vhodné se ukazuje rozšíření expozice Chmelařského muzea o jeden ze skladů chmele v oblasti náměstí Prokopa Velkého (nákup zajistí Město Žatec), který bude prezentovat skladování, balení a zpracování chmele v původní autentické podobě chmelařského objektu.
- **Expozice v radniční věži Radnice** - dokončení expozice o vývoji historického jádra města v radniční věži.
- **Mederův dům** - Nová expozice Osobnosti Žatecka.
- **Synagoga** - nová expozice Historie židovské komunity v regionu a vliv na prosperitu města na přelomu 19. a 20. století.
- **Muzeum Pivovarnictví Žatecka** - dokončení nové expozice historie pivovarů v regionu. Investorem probíhající rekonstrukce je Žatecký pivovar.
- **Žatecký poklad** - nová expozice v Regionálním muzeu v Žatci.
- **Muzeum Homolupulů** – v návaznosti na prohlídky Chrámů Chmele a Piva.
- **Jak vypadal sklad chmele** - původní provozní podoba skladu včetně chmelových žoků, výtahu a lisů ve vytipovaném skladu v ulici Obránců míru nebo na náměstí Prokopa Velkého. Vazba na Chmelařské muzeum.
- **Edukační program pro školní mládež „Žatec – město chmele“ pro první stupeň základních škol.** Otázka, jak moc znají své město děti vyrůstající v Žatci, stála na počátku projektu určeného pro školní mládež. Cílem je seznámit děti s historií a současností pěstování chmele na Žatecku. V pilotním projektovém týdnu „Žatec – město chmele“ byli vybráni žáci a žákyně 4. tříd ZŠ Komenského alej. Součástí budou i exkurze do chmelařských areálů a skladů chmele.
- **Úniková hra „Záchrana vesnice chmelových skřítků“**, určena pro rodiny s dětmi, ve sklepních prostorách pod Chmelařským muzeem.
- **Papírové slepovací a skládací modely chmelařských staveb.** Postupné vytvoření série papírových modelů (stavebnic) vybraných chmelařských staveb včetně komínů v různém stupni obtížnosti.
- **Vytvoření jednotné číslované databáze turistických cílů.** Číslovaná databáze turistických cílů pro opakované použití v propagačních materiálech a mapách. (každý cíl s popisem s popisem v ČJ, A, N, R případně jiným zvoleném jazyce), nutná spolupráce Regionálního muzea v Žatci a NPÚ.
- **Doporučené trasy po zajímavých místech ve městě.**
- **Průvodcovské služby.** Celoročně CHCHP v rámci prohlídek města a turistických balíčků dle Strategie rozvoje cestovního ruchu. Sezónně s využitím studentů a brigádníků s jazykovými schopnostmi. Využití textů a podkladů z Databáze turistických cílů.
- **Apkace vytvořené databáze cílů do QR kódového systému.** Vytvoření QR systému a označení vytvořených cílů. Ve vazbě na vytvoření jednotné databáze turistických cílů.
- **Tematická mapa a interaktivní webová prezentace nominovaného území "Žatec a krajina žateckého chmele" (FA ČVUT).** Mapa graficky zobrazí vymezení celkového zájmového území městské komponenty města Žatec a venkovské komponenty žatecké chmelařské krajiny v okolí Zálužic, Stekníku a Trnovan včetně navržené společné nárazníkové zóny. Součástí mapy bude vymezení památkové zóny Stekník a památkové rezervace a zóny města Žatec, grafické vyznačení vybraných hlavních i podružných památkově chráněných a dalších důležitých objektů a areálů, přírodních a krajinných prvků a významných lokalit, turistických cílů,

tras, dopravních uzlů, koridorů atp. Mapa bude doprovázena grafickou legendou a souborem fotografií vybraných objektů, souborů i panoramatických záběrů chmelařské krajiny, umístěných po obvodu mapy včetně stručných popisků. Tematická mapa bude vytvořena za prvé v podobě fixního plakátu a ve formě webové aplikace umožňující její interaktivní prohlížení vcelku až k detailům jednotlivých lokalit, s možností webového provázání s další textovou, grafickou či další dokumentací. Tematická mapa v podobě velkého plakátu, skládaného letáku či brožury a interaktivní aplikace bude určena pro potřebu názorné a přehledné prezentace nominovaného území pro odbornou i širokou veřejnost.

- **Aktualizace stávajících webových stránek Chrámu Chmele a Piva** - s ohledem na lepší propagaci vlastního produktu tak i s ohledem na propagaci nominovaných komponent.
- **Systematické doplňování turistických webových portálů a aplikací** o turistické atraktivity v Žatecké chmelařské oblasti (např. Mapy.cz, CzechTourism, Kudy z nudy, Rozhledny.cz, Kam na výlet apod.)

Gastronomie

- **Spojení piva, kultury a gastronomie.**
- **Prosazování myšlenky zážitkové gastronomie.**
- **Podpora předzahrádek u restaurací a kaváren, pivních zahrad apod.** Řešit otázku pronájmu za využití veřejných prostranství.
- **Pořádání gastronomických/ gurmánských akcí.**
- **Prezentace místních a regionálních specialit.**
- **Vzdělávání pracovníků stravovacích zařízení** (nové trendy v gastronomii, obsluze, jazykové znalosti apod.).
- **Pořádání soutěží o nejlepší restauraci, kavárnu apod.,** a tím vytváření tlaku na zvyšování kvality gastronomické nabídky.
- **Propagace a marketing stravovacích zařízení** (využívání moderních informačních a komunikačních technologií).

Zemědělství, řemesla, průmysl, kancelářský sektor (podpora podnikání)

Cílem podpory podnikání v městském centru by mělo být navýšení počtu provozoven v historické části města a na Pražském předměstí. V objektech vlastněných městem již dnes dochází k vytváření podmínek pro podporu drobných provozoven. Jde zejména o poskytování nájmu za zvýhodněnou cenu. Bohužel takových objektů ve vlastnictví města je velmi málo. Město i nadále může zprostředkovat konzultace začínajícím podnikatelům s pracovníky Czechinvest, který administruje Operační program podnikání a inovace pro konkurenceschopnost (OPPIK), kde jsou začínající malí a střední podnikatelé podporováni zejména v jeho prioritní ose 2.

Rozvoj malého a středního podnikání, zvláště v oblasti obchodu a služeb, je závislý na kupní síle místního obyvatelstva. Strategickým cílem by mělo být podpora podnikání jako prostředku oživení městského centra. V této souvislosti se nabízí otázka, co město podnikatelům nabízí a co může nebo co by mělo nabízet.

K hlavním nástrojům, prostřednictvím nichž chce město Žatec do budoucnosti podporovat podnikání v městském centru, patří:

- Poradenství
- Zvýhodněné nájmy pro řemesla a služby v centru města
- poradenství začínajícím podnikatelům, majitelům nemovitostí, potenciál investorům
- pomoc s vyhledáváním investorů do domovního a bytového fondu v centru města
- Lepší marketing podnikatelských příležitostí, vč. propagace místních firem
- Zvyšování kvality ubytovacích a stravovacích služeb

K dalším identifikovaným opatřením patří:

- **Podpora městského zemědělství** – chmel a další zemědělské plodiny na hradbách a dalších veřejných prostranstvích.
- **Využívání prázdných veřejných i soukromých nemovitostí pro drobné podnikání, centra podnikání a služeb, kanceláře, ateliéry atd.**

Obchod a služby

- **Podpora maloobchodu ve vnitřních městech regulací výstavby nákupních center na okraji města.**
- **Vytváření magnetů, které do městského centra přilákají nové zákazníky** (může se jednat o žádané obchody nebo různé podpůrné kulturní a společenské akce).
- **Podpora výstavby nákupního centra v městském centru.**
- **Vytváření účelově vázaných fondů**, z nichž budou financována různá opatření zvyšující nakupování v městských centrech a přitahující větší počet návštěvníků.
- **Celoživotní učení podnikatelů a zaměstnanců** (jak vést moderní obchod, trendy v oblasti nabídky a poptávky, změny spotřební chování, internetové obchodování, využívání moderních komunikačních technologií, efektivní propagace a marketing, spolupráce, financování).
- **Podpora výzkumů nákupního chování návštěvníků městských center** (jejich pravidelné pořádání).

Občanská vybavenost

Centrum Žatce je z hlediska občanského vybavení na relativně dobré úrovni. Velkou výzvou je sportovní vyžití. V souvislosti s občanským vybavením, tak do budoucna bude zapotřebí **více sociálních a zdravotních služeb**, což souvisí s procesem stárnutí populace. V této souvislosti se často jako nejvhodnější místo pro jejich lokalizaci ukazuje městské centrum. Na druhé straně si uvědomujeme, že město vlastní řadu dalších objektů, jako je např. klášter nebo posádkový dům armády (PDA).

Problémem je dysfunkce městského centra, která souvisí se špatným technickým stavem budov a nemovitostí a také s nízkou obydleností.

Bydlení

Bydlení je jednou z funkcí městských center. Problémem centra města Žatce je relativně nízká kvalita bytového fondu a také jeho nedostatečné využívání. Do budoucna lze očekávat, že s kulturní revitalizací městského centra by mohla vzrůst hodnota bytů a také ochota soukromých vlastníků do bytového fondu více investovat.

V důsledku stárnutí populace mohou být některé objekty přeměněny v bytové pro seniory. Nutné je **navázat spolupráci s vlastníky nemovitostí, realitními makléři a s developery**. Existuje možnost dostavby proluk v centru města a navrhnout objekty, vhodné pro bydlení. V centru města Žatce se v současné době nachází poměrně **rozsáhlý nevyužívaný bytový fond**. Při plném využití všech bytových prostorů v městské památkové rezervaci a městské památkové zóně (v městském centru) lze předpokládat nárůst obyvatel až o 2 tisíce obyvatel (pokud by došlo k zastavení proluk a byly využity zadní trakty stávajících domů).

- **Rekonstrukce a modernizace bytového fondu v městském centru** (snižování stropů, rekonstrukce bytových jader, různé vestavby a nadstavby, zateplování atd.).
- **Revitalizace vnitrobloků** (zeleň, hřiště pro děti a mládež, možnosti posezení, nová parkovací místa).
- **Dostavba proluk domy pro bydlení a podnikání** (za zvýhodněných, předem stanovených podmínek). Podpora vzniku objektů, které mají polyfunkční charakter a kombinují bydlení pro různé sociální skupiny s kancelářemi, obchody, restauracemi a dalšími službami.
- **Podpora vlastníkům chátrajících bytových domů** (informace, poradenství).
- **Podpora soukromých investic do bydlení** (informace, poradenství).
- **Zkvalitňování občanské vybavenosti.**

Nové využití pro vybrané chmelařské objekty

- **Sklad chmele čp. 313 v ulici Obránců míru** - vytvoření autentického prostoru skladu a balírny chmele z první poloviny 20.století s využitím dochovaných artefaktů a nástrojů. Vazba na Chmelařské muzeum. Objekt je navržen v MP k odkoupení Městem Žatec.
- **Sklad čp. 483/3 na náměstí Prokopa Velkého** - netradiční nízkonákladové ubytování a stravování na bázi chmelových brigád studentského typu v prostorách skladů chmele. Příležitost obecní nebo privátní investice. Objekt je navržen v MP k odkoupení Městem Žatec.
- **Sklad čp. 1232 na Smetanově náměstí** - výstavní a pracovní prostory ZUŠ. Objekt je navržen v MP k odkoupení Městem Žatec.
- **Žatecký pivovar** - příležitost pro vytvoření nového společensko-zábavního návštěvnického centra s možností prohlídky pivovaru, výstavními prostory, kongresovým sálem a s restaurací a degustací vyrobených piv.

Revitalizace vybraných objektů ve státním, městském a církevním vlastnictví

- **Městské divadlo v Žatci** - obnova a dostavba objektu. Vytvoření moderního divadelního zázemí. Objekt je dokladem chmelařské prosperity města.
- **Kapucínský klášter v Žatci** - obnova historického objektu na Robotické a spolkové centrum. Prostory volnočasových institucí.
- **Oprava Chrámu Nanebevzetí Panny Marie** - obnova střešního pláště a fasády kostela. Obnova a restaurování výplní otvorů, kříže a galerie soch na severní a jižní straně kostela.
- **Obnova bývalého Posádkového domu armády – čp. 323** - odstranění nevhodné dvorní přístavby, pasáž na Náměstí Prokopa Velkého, komerční prostory v přízemí, byty nebo ubytování. Předpokládá se obnova původní novogotické fasády.
- **Rekonstrukce bývalé soudní věznice a využití vnitrobloku – čp. 1925** - rekonstrukce objektu bývalé věznice na obytný dům. Vyřešení a zpřístupnění zahrady mezi objektem věznice a Městským divadlem.
- **Revitalizace ploch a přemístění expedice Žateckého pivovaru.** Po dohodě s majitelem pivovaru výhledové přemístění expedice do severní části, omezení statického narušování památkově chráněných budov při průjezdu kamionů s pivem přes severní část komponenty 02 (viz rizikové faktory). Revitalizace návazných ploch ve vlastnictví Žateckého pivovaru...

Revitalizace objektů v soukromém vlastnictví

- **Mederův dům čp. 102** - záchrana historického domu v Žatci – expozice osobností Žatecka (Spolek za obnovu Mederova domu)
- **Bývalá Synagoga a rabínství čp. 200** - přeměna objektu bývalé synagogy a rabínství na multifunkční kulturní centrum (Ing. Daniel Černý – majitel objektu)
- **Poškozené měšťanské domy v Žatci a jejich zadní trakty** - obnova domů v privátním vlastnictví s využitím finanční podpory města Žatce a Ministerstva kultury ČR - prioritně čp. 92, 77, 84, 67, 48, 49, 37, 39 a 395 (město Žatec a vlastníci objektů)
- **Pivovarnické muzeum čp. 85** - dokončení obnovy objektu a expozice o pivovarnictví na Žatecku
- **Areál Žateckého pivovaru, čp. 81 až 83** - potencionální vznik nového návštěvnického a kongresového centra v Žateckém pivovaru
- **Dům čp. 108** - dokončení obnovy domu a restaurování maleb v interiéru (Jiří Wildung - vlastník domu)
- **Torzo skladu chmele v Nákladní ulici v Žatci čp. 396** - předpoklad realizace obytné budovy se zachováním proporcí původní budovy (město Žatec a majitel objektu)
- **Torzo skladu chmele v Tyršově ulici v Žatci čp. 1195** - předpoklad realizace obytné budovy se zachováním proporcí původní budovy (město Žatec a majitel objektu)
- **Bývalý hotel Družba čp. 59** - obnova objektu bývalého hotelu na bydlení nebo ubytovací zařízení s komerčním prostorem v přízemí. Objekt je dokladem chmelařské prosperity města. (Rydex s.r.o. Praha)

Revitalizace veřejných prostranství

Město Žatec se dlouhodobě potýká s estetickým vzhledem, který je překážkou rozvoje dalších aktivit (bydlení, investice, nakupování, trávení volného času, cestovní ruch). Přestože současný stav láká filmaře. Zvýšit kvalitu veřejných prostranství zvláště v městském centru hraje proto klíčový význam. Zvláštní pozornost je zapotřebí věnovat instalaci nového mobiliáře, osvětlení, estetickým a uměleckým prvkům (s motivy chmele). Zvláštní pozornost je zapotřebí věnovat oblasti Poperinge, ulici J. Hory, Husitskému náměstí, Chmelařskému náměstí, Divadelnímu náměstíčku a hradbám).

- **Vydání jednotného manuálu řešení a vybavení veřejného prostoru pro území nominovaného statku.** Vypracování a vydání obecných prostorových a materiálových regulativ pro území, které by mělo být chráněné UNESCO a jeho nejbližšího okolí (v rámci nárazníkové zóny) a zásad formou ilustrované brožury (mobiliář, osvětlení, reklama, výkladní skříně, přechody pro chodce, bezbariérová řešení atd.). Definování veřejného prostoru s využitím mapových podkladů (ulice, nábřeží, náměstí, střechy, zeleň, vnitrobloky atd.). Zapracování do elektronických podkladů. Materiál bude postupně převzat i pro ostatní části obcí.
- **Grafický manuál pro řešení veřejných prostorů.** Doporučený jednotný vizuální a materiální systém označení provozoven. Jednotný doporučený design mobiliáře, poklopů, vpustí, plakátovacích ploch, přechodů pro chodce, bezbariérových prvků.
- **Vytipování konkrétních míst pro zpracování podrobnějších a variantních urbanistických studií a soutěží.** Vytipování konkrétních veřejných prostranství, vhodných pro regeneraci nebo revitalizaci. Doplnění proluk nebo úpravy stávající nevhodné zástavby (například řadových garáží).
- **Dokončení vyhlášky pro umístování reklamních a technických zařízení.** Jedná se o vyhlášku připravovanou již roku 2008 s cílem zajistit grafickou a vizuální identitu reklamních zařízení a návazně specifikovat povolovací a regulační procesy. Vyhláška je ve finální fázi schvalovacího procesu.
- **Umělecká díla, vystavování soch a začínajících i známých umělců.**
- **Vybudování dětského hřiště v centru města nebo moderních cvičebních prvků.**
- **Oprava dlažby a povrchů komunikací.**
- **Využívání historických prvků.**
- **Instalace osvětlení (efektivní, zajímavé nasvícení městského centra).**
- **Vodní prvky – kašny apod.**
- **Mobiliář – lavičky, odpadkové koše.**
- **Pouliční umění.**
- **Instalace kamerového systému - rozšíření kamerového systému – ochrana proti vandalismu**
- **Více policistů ve městě (zvýšení bezpečnosti)**

Revitalizace konkrétních veřejných prostranství

- **Chmelařské náměstí v Žatci** - revitalizace a obnova ploch a zeleně na náměstí, mobiliář, informační systémy, výtvarné prvky. Je nutné vytvoření architektonické studie i vypracování projektové dokumentace. Předpokládá se bezbariérové řešení.
- **Dokončení opravy Nerudova náměstí v Žatci** - dokončení revitalizace plochy doplněním výtvarného díla.
- **Horova ulice v Žatci** - revitalizace a obnova ulice v návaznosti na rekonstrukci Farské zahrady a Sladovny Žateckého pivovaru. Je nutné vytvoření architektonické studie i vypracování projektové dokumentace. Předpokládá se bezbariérové řešení.
- **Poděbradova ulice v Žatci** – obnova kamenných povrchů, předláždění. Je nutné vytvoření architektonické studie i vypracování projektové dokumentace. Předpokládá se bezbariérové řešení.
- **Modernizace horní části ulice Obránců míru v Žatci** - obnova oplocení a předzahrádek s vlastníky domů, výměna osvětlení, kamenný povrch chodníků. Je nutné zpracování architektonické studie i vypracování projektové dokumentace.
- **Tyršova ulice – severní část** - dostavba proluky, přemístění řadových garáží, vytvoření veřejného prostoru se zelení, mobiliář, osvětlení, informační systém, studentské práce FA ČVUT se prostorem v minulosti zabývaly. Je nutné zpracování architektonické studie i vypracování projektové dokumentace. Předpokládá se bezbariérové řešení.

- **Náměstí Svobody v Žatci** - změna prostorové koncepce, vydláždění kamennou dlažbou do jedné nivelity, nové osvětlení a mobiliář. Forma architektonické soutěže. Vazba na celkovou dopravní koncepci města. Předpokládá se bezbariérové řešení.
- **Prostor v okolí Chrámu Nanebevzetí Panny Marie** – Opravy dláždění prostoru. Restaurování soch a sousoší. Doplnění mobiliáře a informačních systémů. Předpokládá se bezbariérové řešení.
- **Účinnější dohled Městské policie nad veřejným pořádkem a dodržováním pravidel.** Zaměření určeného pracovníka Městské policie na kontrolu povolení stavebních prací, nepovolené stavební úpravy a reklamy s právem nahlásit zjištěný nedostatek stavebnímu úřadu k řešení.

Zeleň

Zeleň má velký význam z hlediska identity města. Ovlivňuje také to, jak obyvatelé a návštěvníci vnímají prostředí městského centra. Zlepšuje mikroklima, snižuje hluk apod. V některých zemích, např. v sousedním Německu se se zelení setkáváme i v historických centrech měst. U nás tomu často brání památkáři.

- Zvláštní pozornost je zapotřebí v Žatci věnovat zeleni na místech, kde její umístění komplikují technické normy nebo vedení technické infrastruktury. Výzvou je také mobilní zeleň, zejména na historických dlážděných plochách.
- Obecně je zapotřebí také kultivovat městské prostory a motivovat soukromé vlastníky, aby se o ně náležitě starali.
- Zeleň po obvodu městské památkové zóny a zeleň na parkánech je zapotřebí revitalizovat.
- Ozelenění v MPR a MPZ se zapotřebí sladit také se zásadami památkové ochrany městské památkové rezervace.
- V souvislosti s předpokládaným rozvojem obytné funkce městského centra je nutné věnovat zvýšenou pozornost také zakládání zelených ploch v okolí města, budování vycházkových cest a cyklistických tras s okolím měst a jejich propojování s městským centrem.

Doprava

Město Žatec dlouhodobě investuje do dopravní infrastruktury a do mobility obyvatel. Jedná se o jednu z jeho prioritních oblastí, která propojuje místa bydlení, práce, nakupování, trávení volného času atd. Důležité je **propojení centra města s okrajovými částmi a přidruženými obcemi, stejně tak s vlakovým nádražím a do budoucnosti i s odstavnými (vzdálenějšími) parkovišti.** Tuto obslužnost by měla zajišťovat především **městská hromadná doprava.**

Zabezpečení **dopravní obslužnosti** jak pro obyvatele, tak pro návštěvníky města je jedním z klíčových faktorů oživení městského centra, resp. městské památkové rezervace a městské památkové zóny. Velký význam v této souvislosti by měla hrát **městská hromadná doprava.** Je zapotřebí optimalizovat vedení jednotlivých linek MHD a také zvýšit frekvenci spojů, vč. víkendových dnů.

Prioritou by mělo být **vytvoření nových zastávek a nových/ prodloužených linek. Malé elektrobusy (ekologický provoz, nízká hlučnost)** by mohly zajíždět i do úzkých uliček MPR a MPZ, po vzoru italských historických měst. Např. prodloužená linka MHD by mohla zajíždět do městské památkové rezervace, k radnici a dále na Žižkovo náměstí. Zvláštní pozornost při vedení linek MHD by měla být věnována, v souvislosti s trendem stárnutí populace, mobilitě seniorů a lidí se sníženou schopností pohybu. V této souvislosti lze doporučit přehodnocení požadavků na efektivnější propojení centra města. Existuje návrh, aby městská hromadná doprava byla v Žatci **zdarma**, neboť již dnes musí být značně dotována z městského rozpočtu.

Přestože prioritou dopravní politiky je veřejná (městská) hromadná doprava a posilování pěší a cyklistické dopravy, tak nelze přehlížet, že velká část lidí se do městského centra dopravuje **osobními automobily.** Nabídka (vybudování) potřebných parkovacích kapacit (jak pro rezidenty, tak návštěvníky) je základním předpokladem revitalizace a zatraktivnění městského centra.

Obrázek 11. Trasa městské hromadné dopravy v Žatci



Zdroj: Google Maps, 2020 a Město Žatec, 2020

Významným problémem je **parkování v centru města**. Možnosti pro rozšíření parkovacích ploch přímo v městském centru jsou omezené. Parkování na náměstí Svobody (pod úrovní historického jádra) není bohužel v současnosti z legislativních důvodů možné (památky, archeologie), proto je nutné nové parkovací možnosti částečně hledat v nezastavěných prolukách, a hlavně na okrajích městského centra (MPR a MPZ).

Je zapotřebí počítat s tím, že do budoucni budou parkovací plochy v městské centru spíše ubývat, tak jak porostou požadavky na kvalitu veřejných prostranství. Gehlův koncept městských center pro lidi upřednostňuje lidi před dopravou. Řešením individuální automobilové dopravy v centru města se ukazuje spíše **rozšiřování režimu pro krátkodobé parkování**.

V městském centru (na území městské památkové rezervace a městské památkové zóny) je zapotřebí důsledně **vyznačit parkovací místa**. Areál by měl být přístupný přes **elektronickou evidenci vjíždějících vozidel** u Komerční banky a s výjezdem pod Kněžskou bránou, kde bude také platební terminál. **Neplacená doba cca 2 hodiny** by měla návštěvníkům městského centra vyřídit si potřebné záležitosti, nakoupit nebo navštívit některé z gastronomických zařízení.

Parkování rezidentů, žijících v městském centru řeší územní studie architekta Kroláka (2019), kde se navrhuje lokalizace několika garážových domů po obvodě historického jádra.

Promyšleně řešená doprava v klidu je důležitou podmínkou revitalizace městského centra. Do budoucna je zapotřebí počítat s tím, že se pravděpodobně zvýší turistická návštěvnost městského centra (předpokládané zapsání Žatce na seznam kulturního dědictví UNESCO) a také, pokud se realizují připravované projekty rozvoje bydlení, se může počet obyvatel zvýšit o cca 1 tisíc rezidentů. **Dostatečné a cenově dostupné parkovací kapacity jsou důležité také** proto, aby se mohla veřejná prostranství uvolnit od odstavených aut.

O řešení dopravní situace v městském centru, o umístění a podmínkách provozování parkovacích míst, podzemních garáží a odstavných ploch je zapotřebí vést diskusi **nejenom s odborníky (experty), ale také se všemi dotčenými skupinami:** s majiteli nemovitostí, podnikateli, obyvateli apod. Důležitou roli při hledání nevhodnějších míst by měly hrát dopravní studie a architektonické soutěže.

Vhodnými typy pro lokalizaci podzemních garáží a záchytných odstavných ploch pro osobní automobily a autobusy jsou tato místa:

- území pod Nákladní ulicí
- garáže pro rezidenty v ulici Obránců míru
- plochy v areálu Dreher (výhledově ve spojení s revitalizací areálu)
- plochy v oblasti bývalých jatek (nutné jednání s novým vlastníkem areálu)
- plochy před továrnou Arantronic (v majetku města Žatce)
- plochy u hlavního vlakového nádraží - odstavné plochy autobusů a TIR

Problémem městského centra je také jeho **propojení s okolními částmi města pro pěší.** Bariérou jsou velké výškové rozdíly, hradby a také frekventovaná automobilová doprava. Tyto bariéry významně izolují centrum města od Podměstí a také od Pražského předměstí. Ve snaze zvýšit prostupnost Podměstí a centra města, lze doporučit **vybudování lávky** mezi Nerudovým náměstím a divadelními zahradami, dále lávky pro pěší a cyklisty přes Nákladní ulici a ulici Pod Střelnici.

Předpokládá se také vytvoření dvou **pěších tras** po chmelařských památkách a krajině v centru města a v okolí města (nové trasování, obnova cest, značení, odpočívadla, informační tabule, QR kódy atd. Jedna trasa by spojovala **Žatec – Bezděkov – Trnovany – Stekník - Drahomyšl, druhá pak Žatec - Tvršice – Stekník (odbočka na Staňkovice), a to ve vazbě** na systém stávajících pěších tras u řeky Ohře.

Obecně i v městském centru je zapotřebí věnovat pozornost zvyšování bezpečnosti **dopravy** a jejího **zkliďování** v centru města. To znamená rozšiřování chodníků na úkor komunikací.

V úseku mezi náměstím Svobody a Komerční bankou se předpokládá vytvoření **pěší zóny v ulici Obránců míru.** Toto opatření musí být koncepčně provázáno s celkovým řešením městského centra, které by mělo vyplynout z uvažované architektonicko-urbanistické soutěže. Předpoklad je v rozšíření chodníků a zúžení komunikace (jednosměrný provoz).

Do budoucna je zapotřebí také zatraaktivňovat centrum města pro **cyklodopravu.** Problémem je terén. V Žatci chybí cyklotrasy i služby a vybavení pro cyklisty (půjčovna a úschovna kol a koloběžek, vyznačení provozoven a cykloservisů logem „*Cyklisté a chmelaři vítáni*“, stojany apod.)

S ohledem na komplikované dispoziční řešení v centru města je zapotřebí budovat radiální **cyklistické trasy**, které se budou stýkat v centru města. V této souvislosti lze uvažovat i o vybudování cykloparkoviště v okolí autobusového nádraží. Stejně tak je nutné rozvíjet příslušnou cyklistickou infrastrukturu (cyklistické značení, stojánky na kola, půjčovna, sdílená kola, elektrokola atd.)

Návštěvnost městského centra souvisí také s celkovou **dopravní polohou a dostupností města.** Lze očekávat, že v budoucnu budou turisté k návštěvě města využívat více využívat **veřejnou dopravu** (železniční a autobusovou). V případě železniční dopravy je zapotřebí **revitalizovat žatecké nádraží** a posílit spojení mezi Prahou a Žatce. Spojení mezi Plzní a Žatcem se zdá dostačující. V oblasti autobusové dopravy má město Žatec v úmyslu vyvolat jednání o posílení autobusových spojů se společnostmi RegioJet a FlixBus na trase Žatec-Praha a o obnově trasy Žatec – Karlovy Vary – Liberec.

Klíčovým dopravním uzlem pro centrum města je **autobusový terminál na okraji historického jádra**, který je

vybaven pro vystupování a nastupování návštěvníků a turistů z a do autobusů. K dispozici je i samostatná čekárna vybavená audiovizuální technikou pro podání základních turistických informací. Zájezdové autobusy by po vystoupení lidí měli využívat nově vybudovanou plochu u vlakového nádraží.

Pro pohyb návštěvníků po území městského centra a mezi jednotlivými památkami, které by měly být chráněny UNESCEM, by bylo vhodné nabídnout svezení **netradičními dopravními prostředky**:

- **Chmelovlak** - přeprava turistů netradičním dobovým vlakem mezi nádražím Žatec a zastávkou Trnovany
- **Chmelobus** - přeprava turistů netradičním dobovým autobusem RTO s vlekem také mezi nádražím Žatec a zastávkou Trnovany
- **Přeprava turistů po řece Ohři z městského centra Žatce do blízkosti zámku Stekník** - využití klasických lodí i netradičních plavidel (půjčovna).
- Jako možnost se nabízí také provozování vláčku, který by v sezóně propojoval klíčová místa v městském centru.

I nadále je zapotřebí věnovat pozornost rekonstrukci místních komunikací, výstavbě chodníků, instalaci bezpečnostních prvků, důrazu na bezbariérovost, výsadbě doplňující zeleně, lepšímu dopravnímu značení, modernizaci osvětlení a podobně. Také by měly být vytipována místa ve městě, kde by mohly vzniknout **dobíjecí stanice pro elektromobily**.

Naváděcí systém na hlavních komunikacích do prostoru statku

Důležité opatření, které by mělo spadat do kompetencí Ústeckého kraje. Inspiraci lze hledat u označení památek v Karlovarském a Plzeňském kraji (viz v okolí např. Plasy, Mariánská Týnice, Rabštejn, Loket). Označení musí být vícestupňové. První stupeň je umístěn na dálnicích a silnicích první třídy v okruhu 30 až 40km, dále na odbočení nebo v dosahu památky a následně těsně před místem umístění památky.

Včasné označení statku obousměrně na dálnicích D7, D6 a silnicích 1. a 2. tříd - směry Žerotín, Louny, Chomutov, Most, Kadaň, Plzeň, Jesenice, Lubenec, Hořovičky... Označení zpracované specializovanou firmou včetně projednání a potřebných povolení. Je důležité zhotovit včasný návrh pro výhodné umístění cedule u komunikace D6 a D7 (velký zájem subjektů).

Místní naváděcí systém k turistickým cílům v obou komponentách statku - základní generel a projekt specializované firmy. Pro motorová vozidla a autobusy. Pro pěší turisty a cykloturisty (označení a obnova turistických tras) včetně informačních cedulí a QR kódů.

9. Obecné zásady revitalizace městských center a jejich naplňování v podmínkách města Žatce

Shrnutí ověřování navrhované metodiky v praxi

1. Revitalizaci městských center je zapotřebí chápat jako integrující úkol.

Tuto skutečnost si zástupci města Žatce velmi dobře uvědomují, neboť jeho centrum města je relativně malé a je důležité jeho revitalizaci a budoucí rozvoj plánovat v kontextu nejenom celého města, ale také přilehlého okolí, kde se nacházejí památky související s pěstováním a zpracováním chmele, které by měly být součástí areálu (statku), zapsaného na Seznam kulturního a přírodního dědictví UNESCO. Klíčovou roli v této souvislosti hraje dopravní propojení centra města s tímto areálem, dále pak s vlakovým nádražím a také s ostatními městskými částmi (v této souvislosti je zapotřebí především reorganizace linek městské hromadné dopravy). Integrace městského centra s ostatními částmi města není jednoduchá, neboť městské centrum je od ostatních částí města odděleno hradbami a pásem zeleně. Otevřené je pouze na jižní straně, kde se nachází hlavní vstup do centra a kde je velmi dobře lokalizované autobusové nádraží s doprovodnými službami.

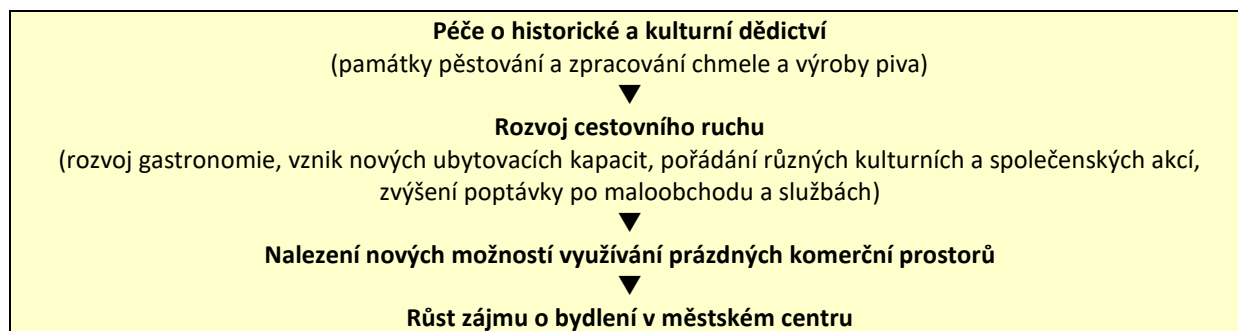
Obrázek 12. Poloha jádra (centra) města Žatce



Zdroj: Město Žatec, 2020.

2. Je nutné hledat místně specifická řešení.

Město Žatec v této souvislosti vsadilo na chmelařskou tradici a tradici výroby piva. V tom spočívá i jedinečnost městského centra, kde se koncentrují nejvýznamnější památky pěstování a zpracování chmele a výroby piva. Město v této souvislosti vsází na to, že péče o jedinečné historické a kulturní dědictví bude iniciátor dalších změn. Cílem revitalizačních opatření vyprofilovat nabídku městského centra a zkvalitnění vybraných veřejných prostranství. Následující schéma nám ukazuje kontext, jak se v Žatci přemýšlí o revitalizaci městského centra.



3. Jednotlivé dílčí projekty je zapotřebí spojit a propojit s celoměstskými strategiemi.

Toho je docíleno tím, že tato strategie revitalizace městského centra bude nedílnou součástí nově připravované Strategie rozvoje města (začne v roce 2021). Dále je zapotřebí vytvořit **nový územní plán města Žatce a regulační plánu pro městské centrum**. Z hlediska udržitelného rozvoje je důležité, aby si městské centrum do budoucna zachovalo polyfunkční využití. To znamená, že je zapotřebí podporovat nejenom péči o historické a kulturní dědictví, ale také obytnou funkci, obchod a služby, občanskou a turistickou vybavenost, případně drobnou (řemeslnou) výrobu. Mělo by se jednat o aktivity, které jsou slučitelné s primární památkovou ochranou a které přispívají ke zvyšování kvality a atraktivity současného prostředí. Výzvou je také budoucí využití chmelařských skladů.

4. Je nutné brát zřetel na regionální perspektivy.

Nabídku centra města Žatce využívají nejenom místní obyvatelé, ale také lidé z bližšího a vzdálenějšího okolí. Strategie revitalizace městského centra spoléhá nejenom na zahraniční a domácí turisty, ale zvláštní zřetel věnuje potenciálním návštěvníkům z okolních městských aglomerací: Praha, Plzeň, Karlova Vary a Ústí nad Labem. To je území, odkud mohou do Žatce za zajímavou nabídkou přijíždět lidé několikrát do roka, bez toho, aby se museli v městě ubytovat. Jak již bylo uvedeno, tak Strategie revitalizace centra města Žatce vsází na propojení chmelařských památek v centru města s okolní zemědělskou monofunkční krajinou, kterou tvoří chmelnice, vesnice s hospodářskými objekty a stodolami pro sušení a skladování chmele, venkovský zámek, účelové hospodářství chmelařů s možností prohlídek zemědělské techniky. Na základě meziobecní spolupráce tak vznikne zajímavý komplexní turistický produkt, který zvýší návštěvnost nejenom centra města Žatce.

5. Je nutné zachovat míru přijímaných opatření.

Revitalizace centra města Žatce se chápe jako dlouhodobá a postupná záležitost, tak jako doposud. Je nutné o připravovaných aktivitách přemýšlet a nedopustit, aby se komerční zájem, jehož zvýšení se v souvislosti se zapsáním města na seznam UNESCO předpokládá, zvrhl a městské centrum ztratilo svoji autenticitu.

6. Je zapotřebí identifikovat zájmové a cílové skupiny a systematicky s nimi pracovat. Důležitou roli hraje marketing.

V plánovací fázi byly, jak už bylo uvedeno identifikováni klíčoví aktéři (zájmové skupiny) a zjišťovány jejich představy a zájmy související s revitalizací městského centra. V této souvislosti bylo na podzim 2020 uspořádáno **dotazníkové šetření podnikatelů v oblasti maloobchodu, služeb a gastronomie** a také strukturované rozhovory s **majiteli vybraných prázdných nemovitostí**. Kromě toho již v roce 2019 bylo uspořádáno reprezentativní dotazníkové šetření **návštěvníků městského centra**, s cílem zjistit motivy jejich návštěvy, hodnocení nabídky. Byla jim také položena otevřená otázka, co jim v centru města chybí a co by se muselo změnit, aby městské centrum navštěvovali častěji. Oba dotazníky jsou přílohou tohoto příkladu. **Detailní analýza potřeb, zájmů a představ** jak zainteresovaných subjektů (zájmových skupin), tak i cílových skupin (návštěvníků) je důležitá, aby bylo možné rozpoznat nejenom silné a slabé stránky, ale také příležitosti a hrozby budoucího rozvoje městského

centra. Výsledky obou výzkumů se promítly do návrhu souboru revitalizačních opatření. Soubor opatření je oním **mixem nabídky městského centra**, o němž se zmiňujeme v metodice. **V realizační fázi by se měl marketing zaměřit především na komunikaci s cílovými skupinami**, kterými jsou (1.) obyvatelé Žatce, (2.) obyvatelé spádového území města (3.) a turisté (domácí a zahraniční). Specifickými cílovými skupinami jsou (4.) potenciální noví obyvatelé (rezidenti) a (5.) investoři. Klíčovou roli by měla hrát především marketingová komunikace s těmito cílovými skupinami. Za tímto účelem se v nejbližším období předpokládá **zpracování marketingové koncepce, vytvoření značky města a také grafického manuálu**, jak s touto značkou pracovat. Hopík se stane maskotem města.

7. Je nutné podporovat iniciativu a angažovanost aktérů.

Osobní angažovanost aktérů jak z veřejného, tak podnikatelského a občanského sektoru je často rozhodující pro úspěšnost projektů. Společně se často jedná lépe a dosahuje lepších výsledků. To si v Žatci uvědomují a chtějí především podporou drobných projektů, realizovaných v městském centru podnítil angažovanost místních občanských iniciativ a jednotlivců.

8. Strategii revitalizace městských center je zapotřebí organizovat a řídit.

Této skutečnosti si je vědomo především vedení města. Má zkušenosti s provozováním informačního centra V českých podmínkách řešené problémy a zainteresovaní aktéři určují organizační formu. Nikoliv naopak, kdy města založí novou organizaci a teprve později řeší náplň její činnosti.

V rámci zpracování žádosti o zařazení města na Seznam kulturního a přírodního dědictví UNESCO vznikla již v roce 2012 **pracovní skupina**, která koordinuje celou řadu opatření, z nichž se velká část dotýká městského centra. Členy této pracovní skupiny jsou představitelé města, hlavně místostarosta města s gescí pro kulturní dědictví, cestovní ruch a vnější vztahy, dále zástupci Národního památkového ústavu (odborné územní pracoviště Ústí nad Labem), zástupci různých odborů a úřadů města, dále odborní konzultanti, představitelé vybraných veřejných institucí, dále Chmelařský institutu s.r.o., Svaz pěstitelů chmele ČR, pivovar Carlsberg (Žatecký pivovar), Agentura rozvoje cestovního ruchu Dolního Poohří a další. Problémem zapojení místních podnikatelů je, že jsou pasivní a nemají svého mluvčího.

Členové pracovní skupiny si uvědomují, že je zapotřebí hledat vhodný způsob, jak podnikatele zapojit. Zájem o spolupráci projevil např. majitel opravené synagogy, který v jejích prostorách provozuje muzeum a předpokládá její širší využití pro kulturní účely. Členové pracovní skupiny si uvědomují, že revitalizace městského centra by měla být záležitostí všech významných aktérů. Očekává se, že v budoucnosti se situace zlepší. Přínosné by mohlo být do budoucnosti také zapojení církví, médií a dalších institucí.

V této souvislosti je zapotřebí ve městě (městském centru) začít více **komunikovat a vytvářet atmosféru důvěry a spolupráce**. Není to jednoduchá věc, neboť potřeby a zájmy jednotlivých aktérů jsou odlišné. Jak ukázaly strukturované rozhovory, kdy místní podnikatelé hodnotí činnost městské správy spíše negativně, a navíc nejsou z větší části připraveni investovat do společných projektů realizovaných ve spolupráci s městem.

V souvislosti s řízením revitalizačních aktivit v městském centru Žatce se předpokládá, že v nejbližších dvou - třech letech by měl být založen (vytvořen) **společný podnikatelský subjekt aktérů se zapojením silného investičního partnera**.

Vedení města v této souvislosti zahájilo (2020) jednání s klíčovými aktéry o možnosti vytvoření podnikatelského subjektu, který by inicioval a koordinoval revitalizační opatření a zabýval se také marketingem cestovního ruchu města a jeho centra. Konkrétní podoba je zatím otevřená. Klíčové je, aby byly nejdříve definovány činnosti, které by měl takový subjekt vykonávat, dohodnout způsob financování a teprve pak řešit vhodnou právní formu a organizační uspořádání. Existuje záměr propojit činnost takové organizace s konverzí areálu bývalého pivovaru Dreher, s Chrámem Chmele a Piva a také s Žateckým pivovarem. Hledá se efektivní řešení, založené na **spolupráci a partnerství veřejného a soukromého sektoru**. Mělo by se jednat o silný podnikatelsky orientovaný subjekt s jasným způsobem financování, vč. samofinancování prostřednictvím podnikatelské činnosti.

Kromě toho se předpokládá, že ve městě vznikne **výkonná funkce site manažera (city manažera)**. Mělo by se jednat o samostatného odborného pracovníka v rámci Odboru rozvoje města (štábní místo). Náplní jeho činnosti by měla být koordinace péče o kulturní a historické dědictví, revitalizace městského centra a také rozvoje cestovního ruchu. Měl by úzce spolupracovat s architektem města.

Vedení města Žatce plánuje v roce 2021 **jednání s majiteli pivovaru Carlsberg (vlastníkem Žateckého pivovaru) o podnikatelských příležitostech v městském centru**. Cílem schůzky by mělo být informovat vlastníky pivovaru a jejich partnerů o nominačním procesu a o podnikatelských příležitostech v oblasti cestovního ruchu. Pivovar Carlsberg využívá žateckého regionu i žateckého chmele v rámci svého globálního marketingu. Jednání by se mělo tákat také toho, jak propojit firemní marketing s marketingem města (městského centra) a jeho kulturního a historického dědictví. Jednání bude směřováno k vytvoření dalšího návštěvnického centra s prohlídkovými trasami a pivovarských restaurací v Žateckém pivovaru a v obci Stekník. Taková investice může zásadně přispět k oživení historického jádra Žatce a ke zvýšení návštěvnosti obou komponent statku (území pod ochranou UNESCO). Nejvyššímu vedení společnosti Carlsberg a jeho partnerům budou představeny investiční příležitosti v Chrámu chmele a Piva a v bývalém pivovaru Dreher, který by se do budoucna mohl stát kongresovým centrem s hotelem.

Předpokládá se také **intenzivnější spolupráce s místní komunitou a s akademickými pracovišti** zaměřenými na urbanismus, územní plánování a rozvoj měst (empirické výzkumy, návrhy revitalizace vybraných veřejných prostranství, semináře se studenty, výstavy studentských prací apod.).

Důležitou roli v této souvislosti hraje **podpora místních spolků**, zabývajících se chmelařskými tématy, propagací regionu, získáváním historických informací a využíváním chmelařských staveb. Konkrétně se jedná o Spolek Chmelobrana Žatec, spolek Sdružení rodáků a přátel města Žatec apod.

Plánuje se také **pravidelné setkávání klíčových aktérů rozvoje městského centra formou workshopů**. Pravidelné každoroční setkání s vlastníky, podnikateli, investory, provozovateli, spolky a občany (veřejnost). Cílem bude informovat širokou veřejnost o realizovaných a připravovaných opatřeních v oblasti revitalizace městského centra (veřejných prostranství), péče o historické a kulturní dědictví a rozvoje cestovního ruchu. Informace se budou týkat také možností financování různých aktivit z veřejných dotačních zdrojů (město, kraj, stát, EU). Mapování potřeb a požadavků jednotlivých aktérů na revitalizaci městského centra. Výstupem každoročně pořádaných workshopů by měla být tisková zpráva a tištěný materiál se zásadními informacemi. Pravidelné workshopy by měly přispět ke koordinaci postupu i k získání zpětné vazby od zúčastněných.

Koncem roku 2020 byla vytvořena **nová pozice městského architekta**. (v rámci Odboru rozvoje města). Předpokládá se jeho spolupráce na realizaci strategie revitalizace městského centra.

Významným nástrojem revitalizace městského centra a péče o historické a kulturní dědictví by měl být **Fond regenerace města**. Úkolem tohoto fondu, jak vyplývá z jeho statutu, je „pomoc vlastníkům nemovitých kulturních památek v péči o kulturní dědictví zanechané našimi předky na území města Žatce, jakožto i pomoc vlastníkům nemovitostí, které nejsou kulturními památkami, ale leží v Městské památkové rezervaci Žatec (dále jen „MPR“) nebo v Městské památkové zóně Žatec (dále jen (MPZ“), která je na indikativním Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO“. Fond regenerace je zřízen v souladu s § 84 odst. 2 písm. c) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění a v souladu s usnesením vlády č. 209/1992, Přílohou č. 2: Zásady přípravy, zpracování a realizace městských programů regenerace, za účelem zachování, obnovy a zvýšení atraktivnosti kulturního prostředí města. Fond regenerace je tvořen zejména z následujících zdrojů:

- Finanční prostředky z rozpočtu Města Žatce každoročně v minimální výši 1 miliónu Kč
- Sponzorské dary nebo příspěvky od fyzických nebo právnických osob, nadací apod.

Strategickým cílem v této souvislosti je každoroční realizace tohoto programu, navyšování objemu fondu, hledání sponzorů a přispěvatelů a jejich medializace a veřejné poděkování.

Město se snaží zapojovat místní obyvatele do rozhodovacích procesů. Na druhé straně ale převažují spíše negativní hodnocení této participace. Aktéři rozvoje města si uvědomují, že participace veřejnosti je neodmyslitelnou součástí a předpokladem celého revitalizačního procesu. Cení si toho, že někteří lidé přicházejí se zajímavými podněty atd. Zvláště významnou roli hraje participace veřejnosti při připomínkování urbanistických

studií (revitalizace vybraných veřejných prostranství). Většinou se ale zapojuje velmi málo lidí. Předmětem kritiky je slabě rozvinutý lokální patriotismus, nízká iniciativa a pasivita lidí a jejich malý zájem o problematiku rozvoje města. Pokud projeví zájem, tak často prosazují individuální zájmy (zajímají se o své nemovitosti a jejich okolí) a nejsou ochotni hledat společné zájmy a aktivity prospěšné pro město jako celek. Předmětem kritiky je také skutečnost, že se lidé často vyjadřují bez znalosti problematiky, trvají na svých nepodložených názorech a není u nich vůle hledat společná, často kompromisní řešení. Takže v Žatci převažuje spíše názor, že výsledky zapojování lidí do těchto debat jsou často kontraproduktivní a neodpovídá vynaložené námaze. Přesto si myslí, že je zapotřebí v započatém úsilí pokračovat a „neusínat na vavřínech“.

Seznam použité literatury

- GEHL, Jan. *Města pro lidi*. Brno: Partnerství, 2012, 261 s. ISBN 978-80-260-2080-6.
- HLAVÁČEK, Petr a Jiří KOPIKA. *Zmizelé Čechy - Žatec*. Paseka, 2010, 64 s. ISBN 978-80-7432-021-7.
- HOLODŇÁK, Petr a kol. *Žatec: Historie, kultura, lidé*. Žatec: Nakladatelství Lidové noviny, 2004, 516 s. Dějiny českých měst. ISBN 80-7106-443-2.
- HOLODŇÁKOVÁ, Radmila. *Žateckými památkami*. Žatec: Regionální muzeum K. A. Polánka, 2001.
- JEŽEK, Jiří. *Revitalizace městských center v ČR: aktéři, problémy, řešení, faktory úspěšnosti*. In: Krbová, J., Ježek, J. (ed.). *Revitalizace městských center a veřejných prostranství v ČR*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, pp. 62-80. ISBN 978-80-7598-777-8.
- KNOX, P. L., MAYER, H. (2009). *Kleinstädte und Nachhaltigkeit. Konzepte für Wirtschaft, Umwelt und soziales Leben*. Basel: Birkhäuser Verlag AG. 192 s.

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

- Strategický plán rozvoje města Žatec 2015-2020. In: *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/>

Příloha 1. Dotazník pro návštěvníky městského centra

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?

- | | |
|----------------------------------------|--------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Do 30 minut | <input type="checkbox"/> 1 – 2 hodiny |
| <input type="checkbox"/> 30 – 60 minut | <input type="checkbox"/> Více než 2 hodiny |

7. Jakým způsobem se zpravidla do centra města dostáváte?

- Pěšky Veřejnou (hromadnou) dopravou
 Na kole Automobilem

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"/> Knihy |
| <input type="checkbox"/> Centrum města | <input type="checkbox"/> Centrum města |
| <input type="checkbox"/> Jinde ve městě | <input type="checkbox"/> Jinde ve městě |
| <input type="checkbox"/> Na internetu | <input type="checkbox"/> Na internetu |
| <input type="checkbox"/> Nenakupuji | <input type="checkbox"/> Nenakupuji |
| <input type="checkbox"/> V jiném městě | <input type="checkbox"/> V jiném městě |

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Drogerie / Parfumerie <ul style="list-style-type: none"> <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 <ul style="list-style-type: none"> <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 <ul style="list-style-type: none"> <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 <ul style="list-style-type: none"> <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 <ul style="list-style-type: none"> <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 <ul style="list-style-type: none"> <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 <ul style="list-style-type: none"> <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 <ul style="list-style-type: none"> <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 <ul style="list-style-type: none"> <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 <ul style="list-style-type: none"> <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

51 – 65 let

18 – 30 let

Nad 65 let

31 – 50 let

21. Sociální postavení

Zaměstnanec

Rodičovská/ mateřská dovolená

Podnikatel

Nezaměstnaný

Student

V důchodu

Příloha 2. Dotazník pro podnikatele v maloobchodu, službách a gastronomii

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. Zhodnotte 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 rozvedte.

.....

.....

.....

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 3. Obrazová příloha dokumentující stav některých nevyužívaných objektů

Obrázek 1. Nevyužívaný nebytový prostor bývalé lékárny, náměstí Svobody



Zdroj, vlastní 2020.

Obrázek 2. Nevyužívaný nebytový prostor, Hošťálkovo náměstí



Zdroj, vlastní 2020.

Obrázek 3. Nevyužívaný nebytový prostor, Hošťálkovo náměstí



Zdroj, vlastní 2020.

Obrázek 4. Nevyužívaný nebytový prostor, náměstí Svobody



Zdroj, vlastní 2020.

Obrázek 5. Nevyužívaný nebytový prostor, Hošťálkovo náměstí



Zdroj, vlastní 2020.

Obrázek 6. Prázdná budova, Žižkovo náměstí 78



Zdroj, vlastní 2020.

Obrázek 7. Prázdná budova v rekonstrukci, náměstí svobody 1884, Hotel Hanslík, pohled z Nákladní ulice



Zdroj, vlastní 2020.

Obrázek 8. Prázdná budova v rekonstrukci, náměstí svobody 59, Hotel Hanslík



Zdroj, vlastní 2020.

Obrázek 9. Prázdná budova, J. Hory 93



Zdroj, vlastní 2020.

Obrázek 10. Prázdná budova, J. Hory 92



Zdroj, vlastní 2020.

Obrázek 11. Prázdná budova, zadní část budovy Žižkovo náměstí 88, pohled z ulice J. Hory



Zdroj, vlastní 2020.

Obrázek 12. 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 2020.

Obrázek 13. Prázdná budova, Žižkovo náměstí 83 – určená k demolici



Zdroj, vlastní 2020.

Obrázek 14. Prázdná budova, Dvořákova 39



Zdroj, vlastní 2020.