

## **Plochy a objekty vhodné k podnikání.**

V důsledku restrukturalizace ekonomické základny se v mikroregionu uvolnila řada objektů a ploch pro rozvoj podnikání. Jedná se především o zemědělské objekty, případně některé objekty po zařízeních občanské vybavenosti. Nejistý je rovněž osud a využití bývalých venkovských škol. Dosavadní zkušenosti ukazují, že o většinu objektů je z hlediska využití pro rozvoj podnikatelských aktivit malý zájem. Je to dáno tím, že volné objekty a zejména objekty zemědělské jsou často ve velmi špatném stavu. Jejich poloha v zemědělských areálech je většinou nevýhodná a jejich jedinou předností je napojení na elektrickou energii a vodu. Tyto objekty jsou vhodné pro skladové účely a to zpravidla jen pro některé materiály či zboží (stavebniny, hutní materiál, některé stroje).

To je hlavní důvod, proč zájemci o výrobní a skladové plochy dávají přednost objektům, které jsou v lepším stavebně technickém stavu a jsou zpravidla i lépe technicky vybaveny. Typickým příkladem jsou objekty bývalé Tesly v Kolíně, které jsou vytápěné, určené průmyslové výrobě a vyhovují tak jakémukoliv dalšímu využití. Objekty takové kvality se však v mikroregionu Týnecko nenacházejí.

Pokud jde o plochy pro rozvoj podnikatelských aktivit je možné konstatovat, že na okraji intravilánů a především v návaznosti na zemědělské výrobní areály je řada možností pro rozvoj a výstavbu. Jejich využití je dáno především vlastnickými vztahy a také tím, zdali je konkrétní pozemek navržen jako vhodný pro jiný rozvoj než bytovou výstavbu, či zemědělské využití.

V mikroregionu by bylo možné pro rozvoj podnikání využít tyto objekty a plochy:

### **Týnec nad Labem:**

Pro větší rozvoj by byly využitelné především objekty zemědělského družstva Krakovany na severním okraji města. Jedná se o rozsáhlý areál využívaný v současnosti jen zčásti (firmy Hasko a OKI trans). Zajímavým objektem je areál tzv. Hradu, který je ovšem v soukromém vlastnictví, jeho charakter jej předurčuje pro využití pro kulturní účely. Z plošných možností se nabízí využití areálu u kotviště, které je v současnosti dosti neuspořádané, jeho hlavní nevýhodou je povodňové ohrožení. Na levém břehu, proti kotvišti je v západní části Pernerových strojírén plocha, která je strojírnami využívána jen málo a která by potřebovala upravit, či pronajmout jinému zájemci. Pro bytovou výstavbu je v Týnci nad Labem řada ploch jak na okraji intravilánu, tak na lokalitě Cinkův vrch jejíž využití je komplikováno neukončenými církevními restitucemi. Lokalita Cinkův vrch by poskytla velmi atraktivní plochy pro výstavbu rodinných domků a vil.

Pro bytovou výstavbu a menší podnikatelské aktivity jsou možnosti plošného rozvoje i ve Vinařicích a Lžovicích. Vinařice mají vzhledem k poloze naproti Týnci nad Labem velmi atraktivní plochy pro výstavbu rodinných domů.

**Bělušice** by podobně jako Krakovany mohly těžit z blízkosti Týnce nad Labem a

tudíž většího zájmu o plochy a objekty pro podnikání. Bývalý areál Zemědělského družstva Krakovany na severním okraji intravilánu byl krátkou dobu využíván firmou Ekopal, která zde stejně jako v Krakovanech vyráběla brikety z dřevního odpadu. Výroba však byla ukončena a v objektu zůstalo celé

výrobní zařízení. V současnosti je celý areál nevyužit a chátrá. Jiné objekty využitelné pro podnikání v obci prakticky nejsou. Objekt druhého hostince má vlastníka, není ale využit. Ve společenském sále prvního hostince je v pronájmu firma Vyson.

Pro bytovou výstavbu je vymezena plocha u fotbalového hřiště. Jedná se o lokalitu ve velmi atraktivním prostředí s bezprostřední vazbou na lesní borový komplex.

**Krakovany a Božec** by mohly nabídnout pro rozvoj veřejných aktivit objekt kina, pokud se její obec nerozhodne aktivizovat sama. Jedná se o velmi rozsáhlý objekt, který je sice dobře zajištěn, jeho malé využití není ku prospěchu obce a mikroregionu.

Pro rozsáhlejší podnikání by bylo možné využití zemědělských objektů. Z nich je nesporně kvalitnější bývalá sušárna cikorky, kterou krátkou dobu využívala firma Ekopal, ta v objektu činnost skončila. Využití rozlehlého areálu Zemědělského družstva Mezilesí je málo intenzivní. Většina objektů není v dobrém stavebně technickém stavu. Naproti tomu je v dobrém stavu a částečně volná administrativní budova družstva. Část areálu využívá firma Tvrdík, ta ale musela v používaném objektu provést poměrně rozsáhlé úpravy, aby jej bylo možno využívat ke skladovým účelům. Výhodou zemědělského areálu je příznivá poloha na komunikaci 11/327 Týnec nad Labem - Chlumeck nad Cidlinou. Polohu areálu na této silnici může učinit poněkud přitažlivější otevření dalšího úseku dálnice O 11 (úsek Libice nad Cidlinou - Hradec Králové).

Obdobná situace jako v Krakovanech je i v zemědělském areálu v **Božci**. Zde je v dobrém stavu a využívaný velkokapacitní seník, ostatní objekty jsou ve velmi špatném stavu daném jejich několikaletým nevyužíváním.

Pro bytovou výstavbu je připravována řada parcel na severním okraji Krakovan a při silnici mezi Božcem a Krakovany. Tyto pozemky jsou pro výstavbu velmi vhodné, část výstavby se již realizuje, nebo bude v dohledné době zahájena.

**Lipec** má omezené možnosti pro využití podnikatelskou sférou s výjimkou areálu AGRO. Je otázkou, zdali jeho vlastníka, firma AGRO Radovesnice II by měla o jeho pronajímání zájem. V sousedství je zcela nový objekt kravína, jeho využití je možné po úpravách pro jakoukoliv výrobní, nebo skladovací činnost, protože se jedná o objekt, který nebyl zatím dotčen zemědělským provozem. Záleží tedy na rozhodnutí jeho vlastníka, zřejmě i převzetí jeho finančních závazků a dořešení stavebního povolení a kolaudace, protože stavba nebyla povolena.

V obci je nutné provést úpravu její centrální části včetně úprav okolí požární nádrže jako koupaliště. Tyto pozemky mají výhodnou polohu v centrální části obce a mohly by být atraktivní též pro specifickou podnikatelskou činnost.

Pro výstavbu rodinných domků jsou v obci vymezeny lokality územním plánem.

**Radovesnice II a Rozehnalý:** má v Radovesnici rozsáhlý zemědělský areál ve vlastnictví firmy Agro. Stejněmu majiteli patří i průmyslový provoz firmy Montex. Areál bývalého družstva je z převážné většiny využit bud' přímo firmou Agro, nebo nájemci. Některé volné objekty jsou vhodné jen pro zemědělskou výrobu.

Málo je využita administrativní budova bývalého JZD. Byly by zde možnosti provozování lehké výroby (např. konfekce, potravinářská výroba a pod. Budovu lze využít i pro skladování lehkého zboží.

Na zemědělský a průmyslový areál navazuje objekt velkého kulturního domu s hostincem a koupalištěm. Zde by bylo možno rozvinout další aktivity především při rozšíření provozu koupaliště a jeho doplnění o sportovní areál, včetně hřišť (volejbal, tenis apod.). Na severní část Radovesnice II navazuje rozsáhlý areál Střediska silnic, proti němu je velká asfaltovaná plocha jen z malé části využívaná pro separování komunálního odpadu. Rovněž tyto dvě plochy by umožnily další aktivity zaměřené na činnost na pevných plochách (autodoprava, skládka materiálů nevyžadují ochranu před povětrnostními vlivy apod.).

V **Rozehnalech** je jen zčásti využívaný zemědělský areál. Vzhledem k výrazně rekreačnímu významu sídla se zde nedá očekávat větší zájem o plochy a pozemky pro podnikání.

Uhlířská Lhota a Rasochy. Z hlediska ploch a objektů potenciálně vhodných pro rozvoj podnikání je situace v obou sídlech podobná.

V **Uhlířské Lhotě** je rozsáhlý zemědělský areál ve kterém jsou některé objekty nevyužity. Jeho poloha na konci průjezdní komunikace sídelním útvarem se silně rozvinutou rekreační funkcí snižuje možnost využití. Na druhé straně je výhodou blízkost silnice 11/237, která v nejbližších letech napojí Týnecko na dálnici D 11 ve směru na Hradec Králové. V Uhlířské Lhotě je dále budova bývalé školy ve které je umístěn obecní úřad. Některé místnosti by bylo možno využívat pro nerušící výroby, či skladování lehkého zboží, případně pro ubytování.

Na západním okraji intravilánu je v návaznosti na již postavené rodinné domky dosti rozsáhlá plocha pro bytovou výstavbu. Patří mezi atraktivní lokality pro bydlení v mikroregionu a to jak pro těsný kontakt s rozsáhlým lesním komplexem ve směru na Lipec, tak pro jedny z nejkrásnějších dálkových výhledů v celém mikroregionu.

V **Rasochách** je nevyužitý objekt kravína z konce sedmdesátých let. Na jeho využití je konkrétní zájemce, jehož firma zabývající se autodopravou má v Rasochách sídlo. Objekt leží již na katastrálním území Hlavečnicku, přístup a význam má pouze pro Rasochy. Využití brání nevyjasněné majetkové vypořádání. Kromě tohoto objektu je v Rasochách zcela nevyužitý objekt bývalé školy v sousedství kostelíka sv. Havla. Jedná se o velmi malebný stavební soubor, který je pohledovou dominantou centrální části mikroregionu. Objekt školy by mohl být využíván k ubytování, krátkodobým pobytům a ke kulturním akcím. Jeho jedinou nevýhodou pro turistické a ubytovací zařízení je pohled na elektrárnu ve Chvaleticích, která je dominantou celého prostoru. V Rasochách jsou jinak i další možnosti pro rozvoj. Ten by měl ale sloužit potřebám rekreace a turistiky. Sídlo má velmi dobré předpoklady pro pobytovou rekreaci. Podobně jako v Uhlířské Lhotě se zde uplatňuje široký a dlouhý prostor ozeleněné návsi, který by měl být zachován. Výhledový rozvoj aktivity, včetně podnikatelských, by mohly být směřovány na využití prostoru koupaliště za severozápadním okrajem intravilánu.

**Hlavečnick** má rozvojové předpoklady dané především využitím areálu a zejména pak nejbližšího okolí firmy TORO. Jsou zde dobré předpoklady pro rozšíření masné výroby. Pro podnikání v pohostinství by

bylo vhodné využít objekt bývalé hospody. Její zprovoznění, včetně využití společenského sálu by bylo obci ku prospěchu. V rámci pozemku školy by měla být rezervována plocha pro vybudování školního hřiště. Osud školy je přes její aktivitu závislý především na počtu žáků v obci a v obcích okolních. Lze předpokládat, že se škola i nadále udrží, v opačném případě by se i při eventuálním přechodu na malotřídní provoz měl objekt využít zčásti pro kulturně společenské a případně i další potřeby obce. Možným řešením by bylo i přemístění obecního úřadu z málo vyhovujícího objektu do budovy školy. Pro bytovou výstavbu jsou v obci celkem dobré podmínky a to i uvnitř intravilánu.

**Labské Chrčice** jsou poměrně dynamicky se vyvíjejícím sídelním útvarem. Je zde řada příležitostí pro rozvoj podnikání a to jak z hlediska nabídky volných objektů, tak nabídky ploch. Vzhledem k tomu, že se sídelní útvar fakticky skládá ze dvou částí, jsou možnosti plošného rozvoje jak v podnikatelské, tak v bytové výstavbě zaměřeny na postupné srůstání obou částí sídelního útvaru. Pro podnikatelské záměry by bylo možno využít zbývající volné objekty zemědělského areálu. Je otázkou, zdali takové řešení nezvolí některá z firem, která již dnes využívá dva objekty (Merotherm a Perena). V jižní části obce je jednopatrová budova bývalé školy, která je sídlem obecního úřadu. Již v současnosti se hledá zájemce o využití učeben v prvním patře budovy. Prostory by byly vhodné pro lehkou výrobu, např. konfekční dílnu, nebo pro skladové účely i materiálu náročného na podmínky skladování. Naproti budově obecního úřadu je velmi dobře prosperující restaurace. Zde by se měl rozvoj zaměřit jak na zprovoznění společenského sálu, tak na rozšíření o venkovní posezení v letní turistické sezóně. Takové rozšíření provozu by bylo velmi účelné vzhledem k tomu, že zde již dnes probíhá nevyhlášená turistická cyklotrasa, která propojuje Týnec nad Labem s Kladruby nad Labem a má význam pro Labské Chrčice i sousední Selmice. Severně od Labských Chrčic byl ve volné krajině založen před několika lety areál firmy Fabro, která se zabývá výkrmem kuřat. V současnosti je zde jedna chovatelská hala, předpokládá se výstavba další haly. Je otázkou, zdali bylo toto založení správné. Vzhledem k tomu, že je objekt již v provozu, mělo by být uvažováno o tom, zdali by se do sousedství tohoto areálu měla soustřeďovat i další živočišná výroba s využitím koncentračního efektu společných provozů.

**Selmice** jsou obdobně jako Labské Chrčice malou obcí. Její rozvoj je zaměřen jednak na využití objektu Státního hřebčína Kladruby nad Labem (dvůr Františkov). Jeho využití je plně v kompetenci hřebčína. Ve vlastních Selmicích by mohly být využity pro podnikání některé starší zemědělské objekty na západním okraji intravilánu. Kromě toho se nabízí možnost doplnění sportovního areálu fotbalového hřiště o další objekty pro kulturní akce. V prostoru hostince by bylo účelné zřídit kapacitnější možnost venkovního posezení protože v jeho bezprostřední blízkosti probíhá cyklotrasa Týnec nad Labem - Kladruby nad Labem. V prostoru pravobřežního předmostí lávky do Chvaletic by mělo vzniknout menší parkoviště včetně úschovny jízdních kol. To by mohlo být vázáno i na obsluhu z vrátnice Loděnice.

**Tetov** má hlavní rozvojový potenciál zejména v zemědělském areálu firmy TEZEPO. Areál je celkem v dobrém stavu a není zcela využit. Případně menší plošné nároky podnikatelských aktivit by bylo

vhodné usměrnit především na západní okraj intravilánu, který je dosti chaoticky využíván včetně zlikvidované skládky komunálních odpadů, která je v současnosti (konec září 1999) zavážena další vrstvou zeminy z vodovodního výkopu v Bílých Vchynicích. Pro bytovou výstavbu je vhodné využití ploch u fotbalového hřiště v návaznosti na stávající výstavbu rodinných domků. Kromě těchto možností by měl být trvale sledováno využití bytového objektu jižně od silnice do Koles s možností jeho využití pro bydlení repatriovaných krajanů s využitím státní podpory obce pro tento účel.

**Bílé Vchynice** mají rozvojové možnosti částečně omezeny výrazně se uplatňující rekreační funkcí. Jediným významnějším objektem pro podnikatelské aktivity je bývalá porodna prasat, ta je ale vzdálena od okraje intravilánu cca 200 m. Tato odlehlost by si zejména při jiném než zemědělském využití žádala trvalou ostrahu. Dosavadní podnikatelské aktivity jsou vázány na stávající objekty a jejich případné rekonstrukce. Vzhledem k rekreačnímu charakteru sídla by se alespoň pro letní sezónu mělo zvážit rozšíření provozu obchodu se smíšeným zbožím o pohostinskou činnost s využitím přílehlého prostoru pro venkovní posezení. Pro výstavbu rodinných domků jsou celkem dobré možnosti. ÚPN SÚ navrhuje pro tento účel plochy na jižním a severním okraji intravilánu.