

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE  
FAKULTA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ



## **DIPLOMOVÁ PRÁCE**

**Zpracování brownfields jako sledovaného jevu UAPO**

**Ostrov**

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Vojtěch Novotný**  
Autor práce: **Bc. Petr Menzl**

Praha 2017

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Petr Menzl

Regionální environmentální správa

Název práce

**Zpracování brownfields jako sledovaného jevu UAPo Ostrov**

Název anglicky

**Brownfields in planning analytical documents of MEP Ostrov**

---

### Cíle práce

Cílem práce je zpracovat analýzu brownfields a urbanistických závad jako jevů UAPo ORP Ostrov se zvláštním důrazem na jejich využití v RURÚ a úkolů pro územní plánování.

### Metodika

Student vytvoří literární rešerši zaměřenou na problematiku územního rozvoje v podmínkách znevýhodněných regionů, ekonomické transformace a opouštění zastavěných ploch, kterou zasadí do kontextu právního prostředí České republiky na úseku řízení územního rozvoje. Na základě získaných poznatků provede katalogizaci ploch brownfields na území ORP včetně popisu důvodů jejich vniku, překážek v jejich transformaci na nové využití a dopadů na okolní nemovitosti. Výsledky katalogizace a literární rešerše využije pro doplnění rozboru udržitelného rozvoje a úkolů územního plánování v ÚAP ORP Ostrov.

**Doporučený rozsah práce**

do 70 stran vč. adekvátních grafických příloh

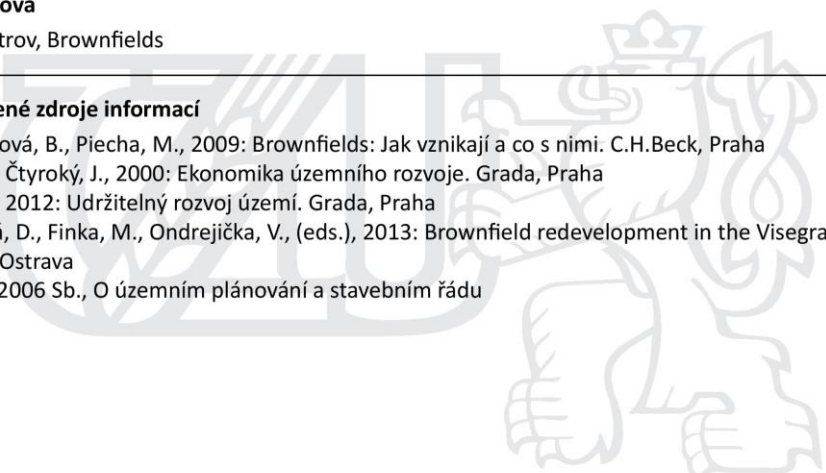
**Klíčová slova**

UAPo, Ostrov, Brownfields

---

**Doporučené zdroje informací**

Kadeřábková, B., Piecha, M., 2009: Brownfields: Jak vznikají a co s nimi. C.H.Beck, Praha  
Maier, K., Čtyroký, J., 2000: Ekonomika územního rozvoje. Grada, Praha  
Maier, K., 2012: Udržitelný rozvoj území. Grada, Praha  
Petrlíková, D., Finka, M., Ondrejčka, V., (eds.), 2013: Brownfield redevelopment in the Visegrad countries.  
VŠB Ostrava  
zák. 183/2006 Sb., O územním plánování a stavebním řádu



---

**Předběžný termín obhajoby**

2016/17 LS – FŽP

**Vedoucí práce**

Ing. Vojtěch Novotný, Ph.D.

**Garantující pracoviště**

Katedra aplikované geoinformatiky a územního plánování

---

Elektronicky schváleno dne 5. 4. 2017

**doc. Ing. Petra Šimová, Ph.D.**

Vedoucí katedry

---

Elektronicky schváleno dne 5. 4. 2017

**prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.**

Děkan

V Praze dne 06. 04. 2017

### **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma: „Zpracování brownfields jako sledovaného jevu UAPo Ostrov“ vypracoval samostatně a použil jsem pouze literární prameny nebo publikace uvedené v seznamu použité literatury.

V Praze dne 18. 4. 2017

.....

podpis

## **Poděkování**

Touto cestou bych rád poděkoval vedoucímu diplomové práce Ing. Vojtěchovi Novotnému Ph.D. za cenné rady, náměty a konzultační činnost při tvorbě mé diplomové práce. V neposlední řadě bych chtěl poděkovat úředníkům odboru rozvoje a územního plánování při Městském úřadě v Ostrově za poskytnutá data a své rodině za vytváření podmínek ke studiu.

## **Abstrakt**

Diplomová práce „Zpracování brownfields jako sledovaného jevu UAPo Ostrov“ je souhrnem informací a poznatků spojených s problematikou brownfields. Úvodní část je tak věnována definování pojmů a popisu oblastí, které úzce souvisejí s územním rozvojem. Tedy v podmínkách znevýhodněných regionů, ekonomické transformace a opouštění zastavěných lokalit. Popisovaná problematika je navíc zasazena do právního prostředí České republiky na úseku řízení územního rozvoje. Na zmíněné v práci navazuje druhá část, kde byla provedena katalogizace ploch brownfields na území ORP Ostrov na základě poznatků z literární rešerše. Výsledky katalogizace a poznatky z literární rešerše poslouží pro doplnění rozboru udržitelného rozvoje území a úkolů územního plánování v ÚAP ORP Ostrov.

## **The Abstract**

Diploma thesis „Brownfields in planning analytical documents of MEP Ostrov“ is a summary of information and knowledge related to the issue of brownfields. The introductory part is devoted to defining and describe areas that are closely related to land territorial development. Thus, in conditions of disadvantaged regions, economic transformation and the abandonment of urban sites. In addition, the set is described in the legal environment of the Czech Republic in the field of the territorial development. After the introductory part work continues in a second part, in which cataloging of brownfields areas in MEP Ostrov was carried out on the basis of knowledge from the literature search. Results cataloging the findings from the literature search will be used to complete the analysis of area sustainable development challenges of spatial planning in planning analytical documents of MEP Ostrov.

### **Klíčová slova:**

UAPo

Ostrov

brownfields

### **Key words:**

UAPo

Ostrov

brownfields

## Obsah

1. Úvod.....	9
2. Cíle .....	10
3. Metodika a zpracování .....	10
4. Udržitelný rozvoj území.....	11
4.1 Definice trvale udržitelného rozvoje .....	11
4.2 Pilíře udržitelného rozvoje území.....	12
4.3 Udržitelný územní rozvoj .....	14
5. Územní plánování .....	15
5.1 Cíle a úkoly územního plánování .....	16
5.2 Nástroje územního plánování .....	18
5.2.1 Územně plánovací podklady.....	18
5.2.2 Politika územního rozvoje .....	21
5.2.3 Územně plánovací dokumentace .....	22
5.3 Posuzování vlivů na životní prostředí .....	25
5.4 Legislativní rámec v České republice.....	26
6. Shrinking cities.....	27
6.1 Důvody vzniku shrinking cities .....	28
6.2 Shrinking cities ve světovém kontextu.....	29
6.3 Shrinking cities ve střední a východní Evropě .....	30
6.4 Shrinking cities v České republice .....	32
7. Brownfields .....	34
7.1 Příčiny vzniku brownfields.....	36
7.2 Klasifikace brownfields .....	37
7.2.1 Dělení podle původního využití.....	38
7.2.2 Dělení podle budoucího využití .....	40
7.2.3 Dělení podle velikosti obcí .....	41

7.2.4 Dělení podle převažujícího typu vlastnictví .....	42
7.2.5 Dělení podle existence ekologické zátěže.....	43
8. Charakteristika území a koncepční dokumenty ORP Ostrov .....	44
8.1 Charakteristika Karlovarského kraje .....	44
8.2 Charakteristika ORP Ostrov .....	46
8.2 Koncepční dokumenty na území ORP Ostrov.....	48
8.2.1 Územně analytické podklady ORP Ostrov 2008 .....	48
8.2.2 Územně analytické podklady ORP Ostrov 2012 a 2014.....	49
8.2.3 Územně analytické podklady ORP Ostrov 2016 .....	51
9. Katalogizace ploch brownfields na území ORP Ostrov.....	53
9.1 Brownfield karta .....	53
10. Výsledky.....	54
11. Diskuse .....	59
12. Závěr.....	60
13. Literatura a použité zdroje.....	60
13.1 Literatura .....	60
13.2 Internetové zdroje .....	63
13.3 Použité zákony.....	64
14. Seznam obrázků, grafů a tabulek .....	65
14.1 Seznam obrázků.....	65
14.2 Seznam grafů .....	65
14.3 Seznam tabulek.....	66
15. Přílohy .....	66
Seznam použitých zkratk .....	66



## 1. Úvod

Rozměr problematiky opuštěných areálů sahá dle všeho do druhé poloviny minulého století, konkrétně do 70. let. Každý takový komplex vzniká díky specifickým příčinám. Nicméně jako obecný důvod vzniku brownfieldů je uváděna státní ekonomická restrukturalizace. Jedná se o odvětvovou transformaci struktury hospodářství, která se odehrávala zpočátku ve vyspělých západoevropských zemích a v severní Americe. Tyto státy tak započaly jako první regenerace deprimovaných míst a jsou o několik let napřed.

Opuštěné plochy a budovy mají negativní vliv na celé své okolí. Chátrající budovy působí na sociální aspekty (nezaměstnanost, kriminalita atd.) a snižují ekonomickou hodnotu staveb ve své blízkosti tím, že svému okolí vytváří v drtivém počtu případů špatné „image“. Regenerace opuštěného místa bývá velmi finančně a časově náročná. Podnikatelé proto často směřují výstavbu na zelené louky, kde nemusí vynakládat žádné výdaje, jež jsou s regenerací spojené. Příkladem může být nákladné odstranění existujících ekologických zátěží, které u některých brownfieldů najdeme jako pozůstatky dob minulých. Podstatnou překážkou je také neznalost možností pomoci od veřejného sektoru nebo s nimi nejsou chybně seznámeni (např. dotace a další podpory státu). Jedním z nejvýznamnějších problémů však bývá lhostejnost, se kterou někteří vlastníci ani nepřipustí možnou revitalizaci. Obvyklá je naprosto děsivá majetkoprávní situace (mnoho subjektů, často nedohledatelní majitelé, dluhy, exekuce atp.) a iracionální představy majitelů o hodnotě jejich nemovitostí.

Stavby na tzv. greenfields jsou pro investory daleko lehčí variantou. Tímto tempem však dosáhneme maximálně narušení krajinného rázu a dalšího odebírání cenné půdy ze zemědělského půdního fondu. Takové jednání není vůbec v souladu s udržitelným rozvojem pro další generace. Přitom nevyužité plochy jsou často ve výborné vzdálenosti od centra města a jsou již napojena na původní infrastrukturu. Není tudíž nutné začínat na nové ploše, když je potenciál ukryt v již vybudovaných objektech. Postižené a uvadající plochy mohou v budoucnu zase plnit svou roli a zvyšovat status daného místa. Regeneraci musí předcházet komunikace, která zahrnuje široké spektrum aktérů, kteří mají odlišné zájmy a možnosti. K tomu je potřeba postoj obce,

kterým dovede vzniklé střety správným směrem ke společnému řešení a konečné obnově deprimovaného místa.

O rozsahu problematiky napovídá i množství operačních programů, které se k tomuto tématu orientují. Financování regenerace brownfieldů je možné z menší části díky strukturálním fondům Evropské unie a spolufinancováním ze státního rozpočtu. Avšak největší část financí by měla putovat ze soukromého sektoru, který nemůže ovšem nést všechna rizika s tím spojená. Spolupráce veřejného sektoru se soukromým je tedy více než nutná.

Nicméně aby mohla proběhnout efektivní regenerace takto podvyžívaných míst, tak se musí nejprve přikročit k základnímu kroku, kterým je zmapování brownfieldů či urbanistických závad. Díky důkladnému mapování a jeho pozdějšímu pravidelnému aktualizování získáme veškeré potřebné informace pro další vývoj těchto opuštěných ploch. Neboť je velice důležité znát minulé využití areálů a jejich rozsah vlivů na okolí abychom těmto plochám s potencionálem zase vnukly potřebnou funkci a život vůbec. Poté lze opět stanovat priority, vyčleňovat finanční prostředky na revitalizaci a úspěšně navracet brownfieldy do lepšího světla.

## **2. Cíle**

Cílem této diplomové práce je zpracovat analýzu urbanistických závad a brownfields, a to v návaznosti na již zpracovanou diplomovou práci „Klasifikace podvyžitých území ve správním území ORP Ostrov pro účely pořizování ÚAPo“. Tuto analýzu urbanistických závad a brownfields, jako jevů UAPo ORP Ostrov, zpracovat se zvláštním důrazem na jejich využití v RURÚ a úkolů pro územní plánování.

## **3. Metodika a zpracování**

V první řadě bylo pro vypracování této diplomové práce důležité studium odborné literatury vztahující se na oblast udržitelného rozvoje území, územního plánování, shrinking cities a literatury pojednávající o samotné definici a klasifikaci brownfields. Studium tištěných a elektronických materiálů posloužilo k vytvoření literární rešerše zaměřenou na problematiku územního rozvoje v podmínkách znevýhodněných regionů, ekonomické transformace a opouštění zastavěných ploch.

Literární rešerše poté byla zasazena do kontextu právního prostředí České republiky na úseku řízení územního rozvoje.

Získáním poznatků byla následně provedena katalogizace ploch brownfields na území ORP Ostrov včetně popisu důvodů jejich vzniku, překážek v jejich transformaci na nové využití a dopadů na okolní nemovitosti.

Po sestavení popsané katalogizace ploch urbanistických závad a brownfields na území ORP Ostrov byly výsledky této katalogizace a poznatky literární rešerše využity pro doplnění rozboru udržitelného rozvoje a úkolů územního plánování v ÚAP ORP Ostrov.

## **4. Udržitelný rozvoj území**

K počátkům vymezování této problematiky vedlo poznání populace, že zvyšovat sociální a ekonomický blahobyt nelze do nekonečna. Populace začala upouštět od myšlenky nevyčerpatelnosti drahocenných přírodních zdrojů. Tedy důsledků lidské činnosti na úkor přírody a její stability. Nicméně k takovému poznání musí člověk vždy narazit na výstrahu. Tou se stalo zhoršující se životní prostředí na začátku 70. let dvacátého století. Snaze porozumět a vyřešit problém se ujali ekologové. Tedy vědci zabývající se životním prostředím. Tato skupina odborníků se později rozšířila na široké spektrum od umírněného směru až po ten radikální, který vyzdvihuje hodnotu ekologickou nad zájmy ekologickými a sociálními. (Ústav územního rozvoje, 2010, str. A.1.1)

### **4.1 Definice trvale udržitelného rozvoje**

Pojem trvale udržitelný rozvoj nebo zkráceně udržitelný rozvoj je překládán z anglického spojení „sustainable development“. Poprvé byl zřejmě tento pojem definován v knize Meze růstu<sup>1</sup> z roku 1972. V ní se autoři věnovali dobovému stavu Země a budoucímu vývoji. Veřejnost šokovali informací o tom, že planeta v příštích sto letech narazí na růstové mantinely nebo je neomezeným využíváním přírodních zdrojů zcela překročí. Avšak v publikacích o urbanismu se pojem začal užívat až v 90. letech dvacátého století. Konkrétně poprvé ve zprávě Světové komise

---

<sup>1</sup> Meadows, D. H., Meadows, D. L., Behrens, W. The Limits to Growth. New York : Universe Books, 1972

pro životní prostředí a rozvoj s názvem Naše společná budoucnost<sup>2</sup> z roku 1987. Poprvé se zde objevuje definice udržitelného rozvoje, která je dodnes brána jako jedna z nejpřesnějších. (Maier a kol. 2008, Mezřický 2005)

„Udržitelný rozvoj je rozvojem zajišťujícím požadavky nynějších obyvatel planety, aniž by tomu tak bylo na úkor budoucích generací či jiných národů.“

V našem právním předpisu se definice udržitelného rozvoje objevuje v zákoně č. 17/1992 Sb., o ochraně životního prostředí. Zde je udržitelný rozvoj definován jako:

„Rozvoj, jenž dokáže uspokojit životní potřeby všech generací, aniž by byla omezena rozmanitost přírody a současná funkce ekosystémů.“

V neposlední řadě je třeba zmínit znění ze stavebního zákona dle předpisu č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Ten definuje pojem jako:

„Udržitelný rozvoj je vyvážený vztah tří pilířů: příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti obyvatel území. Zároveň má zajišťovat požadavky všech generací, tedy té současné i budoucí.“

## **4.2 Pilíře udržitelného rozvoje území**

Z výše uvedených definic udržitelného rozvoje vyplývají tři pilíře, a to pilíř ekologický, sociální a ekonomický. Udržitelný rozvoj ovšem představuje naprostou vyváženost mezi všemi zmíněnými oblastmi našeho života. Dále rovnováhu mezi zeměmi naší planety, odlišnými skupinami, přítomností a zítřky. Obrázek vykresluje důkladné propojení všech tří pilířů, bez kterého by jednotlivě nefungovali. V některých pramenech je nově ještě uváděn čtvrtý pilíř jako institucionální kapacita. (Reitschmiedová 2007, Ústav územního rozvoje 2010, str. A. 1.2)

---

<sup>2</sup> WCED. Our Common Future. Oxford : Oxford University Press, 1987



Obrázek č. 1: Schéma vyváženosti pilířů TUR (Zdroj: [www.madrimasd.org](http://www.madrimasd.org))

Princip vyváženosti zmíněných pilířů se nejčastěji zmiňuje v souvislosti s rozvojem území. A tedy při využívání přírodních neobnovitelných zdrojů. V takové problematice má sociální a ekonomický pilíř slabší institucionální základ pro jejich sledování a uplatňování. Environmentální pilíř má naopak svůj pevný bod v zákonném prostředí ochrany přírody a životního prostředí, a tak proti němu stojí mnohdy nestálé sociální nároky a krátkodobé ekonomické myšlenky investorů. Je tomu tak hlavně pro pozici ekologického pilíře v rozvoji území, kde je přeměňováno z jeho zdrojů. Hledisko ekonomické naopak pracuje na území ve prospěch produkce, distribuce a přeměně přírodního bohatství na ekonomické/finanční hodnoty. Na popsaném území spolu soupeří subjekty lidské populace o nárok na takové zdroje a tím je naplněn i sociální pilíř. Území je tak místem střetávání všech tří zmíněných odvětví. (Ústav územního rozvoje 2010, str. A. 1.2)

Že mají být sociální a ekonomický pilíř spíše podvoleny ekologické stránce území zmiňuje i Hála (2007), neboť to lidské zájmy jsou závislé na limitech naší planety. V takovém případě by význam výrazu rovnováha nemohl být úplně doslovným. Pro toto tvrzení mluví i fakt, že ekologický aspekt se může opřít o silné zákony a právní předpisy.

### 4.3 Udržitelný územní rozvoj

Území je rozvojem pojímáno jako příležitost k ekonomickému využití a také jako stavební příležitost. Chápána je tak hlavně přeměna nezastavěného prostoru na zastavěný a s tím spojený značný zásah do přírodního prostředí. Když k takové změně v prostředí dojde a poškodí se tím přírodní zdroje, tak je poté třeba brát zřetel na budoucí dlouhodobé a nákladné snahy o obnovení a revitalizaci užitných hodnot území. I přesto je však aspekt územního rozvoje pro udržitelný rozvoj nesmírně důležitý. Lze tak koordinovat zájmy investorů a harmonizovat politiku pomocí principu subsidiarity na všech úrovních. (Ústav územního rozvoje 2010, str. A. 1.3)

Avšak častěji je rozvoj území chápán jako komplexní systém zahrnující všechny složky území. Definován je následovně:

- Rozvoj území netřeba chápat jen jako umístování staveb. Jedná se složitější soubor interakcí hmotné struktury, přírodních i kulturních hodnot a veškerých činností v území. Složkami ovládající územní rozvoj jsou územní plánování, regionální politika a rozvoj zastavění.
- Je to trvalý proces rozvoje urbanistických a přírodních struktur včetně jejich ochrany. (Ústav územního rozvoje 2010, str. B. 1.1)

Složky územního rozvoje s příklady z problematiky brownfieldů:

- Hmotné složky územního rozvoje – staré zátěže, brownfields
- Aktivity a procesy v území, zahrnující:
  - Aktivity v území – likvidace, regenerace a nové využití území
  - Procesy v území – negativní působení na životní prostředí
- Hodnoty a vztahy v území
  - Hodnoty v území – náklady na likvidaci zátěží a na regeneraci území
  - Vztahy v území – omezení územního rozvoje, negativní zdravotní a psychologické účinky na lidi (Ústav územního rozvoje 2010, str. B. 1.2)

Důležitou oblastí rozvoje sídel se stává od 90. let dvacátého století udržitelná mobilita. Hnutí, která se tímto problémem zabývala, se snažila nalézt alternativy

k suburbanizaci. Ty spočívaly v návratu k podpoře hromadné dopravy a polyfunkčním úpravám obytných částí sídel s vyšší hustotou zastavění. Problémům měst a udržitelnosti regionů se věnují ve své práci teoretici Gates a Stout (2004), kteří identifikovali několik indikátorů:

1. funkční využití sídel – města celistvá s promísením funkcí dovolujících snadnou dostupnost minimálního občanského vybavení a pracovišť a mezní provoz veřejné technické a dopravní infrastruktury,
2. doprava – využití nenáročných a málo zatěžujících způsobů dopravy; postupné vytlačování osobní automobilové dopravy,
3. ochrana a důležitost udržení přirozených a přírodě blízkých systémů,
4. zacházení se zdroji a odpady – recyklace, užití recyklátů na stavby
5. environmentální spravedlnost a sociální rovnováha – stejně kvalitní životní prostředí pro všechny; bezpečný a kvalitní veřejný prostor,
6. regionální pospolitost – regionální rozvoj v rovnováze, široké spektrum ekonomických aktivit v regionu.

Výše popsaná obecná témata, lze ještě dle Gatese a Stouta (2004) doplnit o specifické oblasti na místní úrovni:

- upřednostnění urbanizovaného prostoru před stavbou na „zelené louce“
- únosná kapacita zastavění v centrálních částech měst
- polyfunkční využití zvláště v periferních oblastech
- hospodaření v území ruku v ruce s ekologickými principy

## 5. Územní plánování

Za koordinaci trvale udržitelného rozvoje v území je zodpovědné územní plánování, které má své nástroje ke komplexnímu řešení a dodržování principu TUR. Územní plánování lze obecně nazvat jako strategický nástroj potřebný k rozvoji vymezeného území. Šilhánková (2007) také definuje územní plánování jako soustavnou činnost zabývající se rozvojem v území s cílem najít společnou cestu pro veřejný a soukromý zájem. To vše implementovat k dosažení funkčního využití území.

V České republice vymezuje územní plánování zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavebním zákon), který se věnuje kromě trvale

udržitelnému rozvoji také obecně cílům, úkolům a nástrojům územního plánování. V tomto zákoně je také odkázáno na prováděcí předpisy ve znění vyhlášek, které dále uvádějí některé podrobnosti územního plánování. Jsou jimi:

- vyhláška č. 500/2006 Sb., o ÚAP, ÚPD a způsobu evidence územně plánovací činnosti
- vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, územního opatření a stavebního řádu.

Dalším prováděcím předpisem, který se k územnímu plánování vztahuje, je zákon č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Tento zákon lze v podstatě využít mimo jiné v problematice brownfieldů. Jelikož jak je uvedeno níže, tak v soukromém vlastnictví je přes 72 % všech brownfieldů a někdy není jiná možnost než uplatnit veřejný zájem pomocí tohoto zákona. Ovšem jak zákon avizuje, vyvlastnění je možné jen pokud veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad současnými právy vyvlastňovaného.

K zmíněným zákonům vztahujícím se k územnímu plánování můžeme připomenout ještě zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči či správní řád podle zákona č. 500/2004 Sb., který je základním procesním předpisem.

## **5.1 Cíle a úkoly územního plánování**

K tomu, aby mohlo územní plánování využívat svých nástrojů, musí být stanoveny nějaké cíle, kterých je potřeba dosáhnout. Tyto cíle vymezuje zmíněný zákon č. 183/2006 Sb. v § 18. Zde jsou zákonem pro územní plánování stanoveny tyto cíle:

- zaobírat se předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Pokud však budou vyváženy podmínky pro životní prostředí, soudržnost společenství obyvatel území a hospodářský rozvoj. Zároveň je důležité splnit požadavky současné generace, aniž by byly ohrožovány podmínky pro životy všech generací následujících.
- udržovat předpoklady pro TUR pomocí nepřetržitého a komplexního řešení území s cílem dosáhnout na soulad mezi veřejným a soukromým zájmem v území.



- pomocí orgánů územního plánování, které budou postupovat podle zákona o územním plánování, koordinovat veřejné i soukromé zájmy v území.
- rozvíjet a chránit ve veřejném zájmu všechny hodnoty území (přírodní, kulturní a civilizační), a to včetně urbanistického, architektonického a dokladů archeologického ražení. Proto určuje podmínky pro co nejefektivnější využívání zastavěného území a ochranu nezastavěného a nezastavitelného území.

Územnímu plánování také vznikají určité úkoly, které jsou uváděny v též zákoně, avšak v § 19. Úkoly jsou charakteru zjišťovacího nebo prověřovacího, kdy posuzujeme potřebu změn a nedostatků v území za předpokladu využití poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, ekologie nebo památkové péče. Mezi nejdůležitější patří konkrétně:

- vyšetřovat a hodnotit stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- prozkoumávat a posuzovat požadavky v území, zájem veřejnosti na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou strukturu oblasti, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její efektivní využívání,
- určovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a skladbu staveb s ohledem na původní charakter a hodnoty posuzované oblasti,
- zasadit se o snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,
- určovat nutné ozdravovací, rekonstrukční a regenerační zásahy do území,
- vytvářet podmínky pro ochranu území podle zákonů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,
- omezovat rozsah ploch pro nakládání s přírodními zdroji.

## **5.2 Nástroje územního plánování**

Nástroji územního plánování koordinován rozvoj území. Mezi tyto nástroje řadíme územně plánovací podklady, politiku územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, územní řízení, územní opatření a také úpravu vztahů v území.

### **5.2.1 Územně plánovací podklady**

Stavební zákon určuje mezi tyto nástroje územně plánovací podklady, které jsou tvořeny územně analytickými podklady (ÚAP) a územní studií (ÚS). Územně analytické podklady prozkoumávají a vyhodnocují stav a rozvoj území. Kdežto územní studie posoudí možnosti a požadavky zamýšlených změn v území. ÚPP jsou brány jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro vynesení soudů v řešeném území.

#### **Územně analytické podklady**

Jak již bylo výše zmíněno, tak ÚAP jsou podkladem pro pořizování politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace. Tvořeny jsou částmi jako:

- prozkoumání a vyhodnocení stavu a rozvoje území a jeho hodnot,
- omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, plynoucích z právních předpisů nebo určených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území,
- prozkoumání a vyhodnocení záměrů na provedení změn v území
- prozkoumání a vyhodnocení udržitelného rozvoje území,
- určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci

Pořízení má daný postup a začíná shromažďováním informací, které jsou prováděny na základě průzkumů území a údajů o něm. Těmito informacemi jsou:

- sdělení nebo údaje o stavu území, o právech, povinnostech a omezeních (které se váží například k určité parcele)
- sdělení nebo údaje o záměrech na provedení změny v území
- sdělení o jejich vzniku, pořízení, zpracování či případném schválení

Pro území obce jsou zpracovávány územně analytické podklady obce, které pořizuje úřad územního plánování. Tento úřad pořizuje územně analytické podklady

pro vlastní správní obvod v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro sestavování územních plánů a regulačních plánů. Na úrovni krajů to jsou územně analytické podklady kraje, které pořizuje krajský úřad pro teritorium kraje. Tentokrát logicky v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro sestavování zásad územního rozvoje.

Vyhláškou 500/2006 Sb. je na rozdíl od SZ popsána stručnější osnova v bodech, co obsahují územně analytické podklady. Ty jsou tvořeny:

- a. podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území skládající se z prozkoumání a vyhodnocení stavu a rozvoje území, jeho hodnot, limity využití území, prozkoumání a vyhodnocení záměrů na provedení změn v území. Dále jevy řešené na území obcí a krajů.
- b. rozbor udržitelného rozvoje území, který zahrnuje:
  - prozkoumání a vyhodnocení udržitelného rozvoje území s uvedením jeho silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb v tematickém členění
  - určení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích, jež zahrnují zejména požadavky na eliminaci nebo omezení urbanistických, dopravních a hygienických závad

Územně analytické podklady ještě obsahují grafickou část, kterou tvoří výkres hodnot daného území, výkres limitů využití území, výkres záměrů na provedení změn v řešeném území a výkres problémů k řešení v ÚPD. ÚAP mohou být doplněny také schémata, tabulkami či kartogramy.

Území se neustále vyvíjí, a proto pořizovatel provádí průběžnou aktualizaci na základě nových údajů o oblasti. Úplnou aktualizaci provede každé 2 roky.

Rozbor udržitelného rozvoje území je obsažen ve stavebním zákonu dle §26 odst. 1. Zde je definován jako: „zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci“. RURÚ jsou spolu s podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území obsahem územně analytických podkladů.

Jak bylo zmíněno, tak se povinně do ÚAP zpracovávají i podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území. Podklady se skládají z prozkoumání a vyhodnocení stavu a rozvoje území, jeho hodnot, limity využití území, prozkoumání

a vyhodnocení záměrů na provedení změn v území. Dále jsou složeny z údajů o území, zjištění vyplývající z průzkumů území a dalších dostupných informací jako jsou například informace statistického charakteru. Obsah těchto podkladů pro udržitelný rozvoj území je uveden v příloze č. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Příloha je rozdělena na část A a část B. Část A je určena pro ÚAP obcí a část B pro ÚAP kraje. Obě části jsou složeny ze sledovaných jevů. Samotný obsah stanovuje §4 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a skládá se ze:

1. prozkoumání a vyhodnocení udržitelného rozvoje území s uvedením jeho silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb (SWOT analýza) v tematickém rozdělení zejména na horninové prostředí a geologii, vodní režim, hygienu životního prostředí, ochranu přírody a krajiny, zemědělský půdní fond a pozemky určené k lesní funkci, veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, sociodemografické podmínky, bydlení, rekreaci, hospodářské podmínky; závěrem těchto tematických zjištění a vyhodnocení udržitelného rozvoje území je vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území,
2. předložení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích zahrnující v první řadě požadavky na eliminaci nebo omezení urbanistických, dopravních a hygienických závad, vzájemných střetů záměrů na provedení změn v území a střetů těchto záměrů s limity využití území, slabých stránek, hrozeb a rizik souvisejících s nevyvážeností územních podmínek udržitelného rozvoje území.

V územně analytických podkladech je ještě obsažena grafická část, která obsahuje výkres hodnot daného území, výkres limitů využití území, výkres záměrů na provedení změn v řešeném území a výkres problémů k řešení v ÚPD. ÚAP mohou být doplněny také schémata, tabulkami či kartogramy.

Území se neustále vyvíjí, a proto pořizovatel provádí průběžnou aktualizaci na základě nových údajů o oblasti. Úplnou aktualizaci provede každé 2 roky.

## Územní studie

Pomocí územní studie jsou navrhovány, prověřovány a posuzovány možná řešení vybraných problémů, případně změny nebo zlepšení některých funkčních systémů v teritorium. Například úpravy nebo rozvoj veřejné infrastruktury nebo územního systému ekologické stability, jež by vytvářeli negativní vliv na území či by mohli podmiňovat využití a koordinaci území.

Územní studie je pořizována ve třech různých případech. Například když je to uloženo územně plánovací dokumentací nebo z vlastního či cizího podnětu. V dřívějším stavebním zákonu územní studii předcházela urbanistická studie.

### 5.2.2 Politika územního rozvoje

Dalším nástrojem územního plánování je politika územního rozvoje a je to nástroj s celostátní významností. PÚR je vymezena stavebním zákonem v §31 - §35. Podle stavebního zákona určuje v daném období požadavky na upřesnění cílů a úkolů územního plánování, a to s významem na republikové, mezinárodní či přesahujícím hranice jednoho kraje (rozvojové osy a oblasti). Na druhou stranu upravuje i lokality se specifickými problémy a specifickými ukazateli, jenž mají mezinárodní či republikový vliv. To vše s ohledem na trvale udržitelný rozvoj území stanovením republikových priorit. Dále určuje základní podmínky a strategii pro naplňování výše zmíněných úkolů, které jsou územním plánováním stanovené.

Dále je důležité dodat, že politika územního rozvoje je zásadní pro vytváření a vydávání podřízených územně plánovacích dokumentací. Tedy pro zásady územního rozvoje, územní plány, regulační plány a také pro rozhodování v území. V současné době PÚR pořizuje ministerstvo pro místní rozvoj a je aktualizovaná každé čtyři roky díky výsledkům zprávy o uplatňování politiky územního rozvoje.

U PÚR se dále provádí a je součástí VURÚ. Zjištění vlivu na udržitelný rozvoj území se podle §19, odst. 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. vyhodnocuje vždy u politiky územního rozvoje a dále u zásad územního rozvoje a podle okolností u územního plánu.

VURÚ jako část politiky územního rozvoje popisuje konkrétně §32 odstavec 2 stavebního zákona. Obsah tohoto vyhodnocení ovšem paragrafem není nijak

stanoven. Instrukce jsou podány pouze pro vyhodnocení vlivů na životní prostředí, kde by měli být popsány a vyhodnoceny zjištěné vlivy politiky územního rozvoje na životní prostředí.

### **5.2.3 Územně plánovací dokumentace**

Územně plánovací dokumentace má návaznost na územně plánovací dokumentace a politiku územního rozvoje. V návaznosti na tyto již zmíněné nástroje má územně plánovací dokumentace povahu konkretizující. Hlavní využití územně plánovací dokumentace je její využití jako podkladu pro navazující rozhodování v území jako je územní řízení. Právní úpravou je potom ÚPD dále rozdělena na tři základní druhy, kterými jsou (s vymezením v závorce):

1. zásady územního rozvoje (kraje)
2. územní plán (obce)
3. regulační plán (kraje a obce)

Všechny druhy mají ve vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti uvedeny předepsané struktury obsahu.

#### **Zásady územního rozvoje**

První uváděným druhem územně plánovací dokumentace jsou zásady územního rozvoje. Ty obsahují základní rozvojové zásady daného kraje, konkretizují nebo také upřesňují cíle a úkoly územního plánování ve spojitosti s politikou územního rozvoje a koordinují plánování na obcích, které pod daný kraj spadají. Stejně jako u PÚR je i u ZÚR využíváno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj je povinnou součástí pro krajský úřad již u návrhu zásad územního rozvoje. Tato skutečnost je uvedena v §36 stavebního zákona. Opět je vyžadováno popsat a vyhodnotit prozkoumané a předpokládané závažné vlivy ZÚR na funkce životního prostředí. Změna oproti PÚR je ta, že vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti stanovuje obsah vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území pomocí přílohy č. 5.

Stavební zákon v §50 ukládá povinnost vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pouze pokud je pořizovatelem uloženo díky stanovisku OOP ke zpracování. Dojde k tomu, pokud má být návrh zásad územního rozvoje posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud příslušný OOP ve stanovisku podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast. Potom se zpracovává vyhodnocení vlivů na životní prostředí spolu se zadáním zásad územního rozvoje. Náležitosti obsahu VURÚ jsou stanoveny přílohou č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Ty musí obsahovat:

- 1.** Posouzení vlivů ZÚR a (u ÚP jen pokud příslušný orgán stanovil požadavek na toto vyhodnocení) podle přílohy stavebního zákona
- 2.** Posouzení ZÚR a ÚP na oblast Natura 2000, pokud orgán ochrany přírody závažný vliv na tyto oblasti nevyloučil.
- 3.** Posouzení vlivů ZÚR a ÚP na stav a vývoj území podle vybraných sledovaných jevů vyskytujících se v územně analytických podkladech.
- 4.** Očekávané vlivy na výsledky analýzy silných stránek, slabých stránek, příležitostí a hrozeb v území
  - a.** vliv na eliminaci nebo snížení hrozeb v daném území
  - b.** vliv na povýšení slabých stránek daného území
  - c.** vliv na využití silných stránek a příležitostí daného území
  - d.** vliv na stav a vývoj hodnot daného území
- 5.** Posouzení přínosu ZÚR a ÚP k naplnění cílů územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, jež byly schváleny PÚR a ZÚR.
- 6.** Posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území – shrnutí
  - a.** Posouzení vlivů ZÚR a ÚP na vyrovnanost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, jak byla zjištěna v rozboru udržitelného rozvoje.
  - b.** Shrnutí přínosu ZÚR a ÚP k vytváření podmínek a prevenci předejití
    - i.** zjištěným rizikům ovlivňujícím potřeby života současné generace obyvatel řešeného území,
    - ii.** předpokládaným ohrožením podmínek života následujících generací.

Vydáním zásad územního rozvoje však ještě proces nekončí. Nedílnou součástí je jejich aktualizace. Tu provádí krajský úřad a je započata po dvou letech od vydání zásad či jejich změny předložením zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje zastupitelstvu kraje. Tímto postupem je pořízena aktualizace stávajících ZÚR či vytvoření nového návrhu ZÚR.

### **Územní plán**

Dalším druhem územně plánovací dokumentace je územní plán. Územní plán je hlavním dokumentem, který koordinuje rozvoj obce. Dle stavebního zákona a konkrétně §43 - §60 je účelem každého územního plánu stanovit rozvojovou koncepci území obce, ochranu hodnot, uspořádání veřejné infrastruktury a krajiny. Územní plán dále také upřesňuje a vymezuje zastavěné území obce, plochy a koridory, možné zastavitelné plochy či plochy určené k pozměnění současného využití zástavby, plochy pro veřejně prospěšná opatření a veřejně prospěšné stavby. Nicméně územní plán také samozřejmě navazuje na zásady územního rozvoje. Tudiž zpřesňuje cíle a úkoly územního plánování v souladu s již popsanými zásadami územního rozvoje a politikou územního rozvoje.

Územní plán, tak jak jej popisuje stavební zákon, je vytvářen pro celé území obce a je stěžejní pro sestavení a vydání regulačního plánu, pro vydání územního rozhodnutí a pro rozhodování v území. Aktualizace je prováděna opět pomocí zprávy o uplatňování územního plánu. Tentokrát se předkládá maximálně po čtyřech letech od vydání stávajícího územního plánu. Konzultováno je s krajským úřadem.

### **Regulační plán**

Základním prováděcím nástrojem územního plánování je také regulační plán. V regulačním plánu jsou stanoveny konkrétní podmínky prostorového uspořádání jednotlivých staveb a pozemků. Vydávané jsou pro území, které je řešeno buď zásadami územního rozvoje nebo územním plánem. Z § 61 odst. 1 stavebního zákona plyne povinnost RP vždy nahradit územní rozhodnutí pro vymezení pozemků staveb veřejné infrastruktury, včetně pozemků veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.



Pro vydávání regulačních plánů jsou závazné nadřazené územně plánovací dokumentace (zásady územního rozhodnutí, územní plán) a politika územního rozvoje. Avšak zde není stavebním zákonem dána povinnost pravidelné aktualizace.

### **5.3 Posuzování vlivů na životní prostředí**

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí je prosazováno zákonem č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí). Vyhodnocení se skládá ze dvou procesů. Prvním je proces EIA (Environmental Impact Assessment), který je zákonem předepsán v §4 - §9 a je překládán jako posuzování vlivů záměru na životní prostředí. Druhým procesem je proces SEA (Strategic Environmental Assessment). Ten je zakotven v §10 a znám je jako posuzování vlivů koncepce na životní prostředí.

Zákon uvádí, že úkolem posuzování vlivů na životní prostředí je dosáhnout věcného odborného podkladu pro vydání rozhodnutí nebo opatření a podpořit tak udržitelný rozvoj společnosti. Hodnotí se vlivy na zdraví a prostředí kolem nás. Tam spadá například vliv na živočichy a rostliny, ekosystémy, horniny nebo na hmotný majetek a kulturní památky. Kontrolován je také vliv na vzájemnost a souvislost těchto aspektů.

Předmětem posuzování vlivů záměru na životní prostředí jsou záměry uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb. Příloha je rozdělena podle kategorií na kategorii I. a kategorii II. (záměry vždy podléhající posouzení a záměry vyžadující zjišťovací řízení). V územním plánování je však využíváno procesu SEA, který slouží k posuzování koncepcí. Těmi se taky rozumí strategie, politiky, plány nebo programy zpracované nebo zadané orgánem veřejné správy a následně orgánem veřejné správy schvalované nebo ke schválení předkládané. Jediným dokumentem, který není hodnocen procesem SEA, tak je regulační plán. Pokud stanovuje podmínky pro provedení záměru tak je posuzován EIA procesem.

Zákon v příloze č. 9 ještě uvádí povinné náležitosti vyhodnocení koncepce z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví a těmi jsou:

1. Obsah a cíle koncepce. Vztah k jiným koncepcím.

2. Informace o aktuálním životním prostředí v dotčeném území a jeho možný vývoj bez provedení koncepce.
3. Charakteristiky životního prostředí v oblastech, které by mohly být provedením koncepce výrazně postiženy.
4. Všechny současné problémy životního prostředí, které jsou významné pro koncepci, zejména vztahující se k oblastem se zvláštním významem pro životní prostředí
5. Cíle ochrany životního prostředí stanovené na mezinárodní, komunitární nebo vnitrostátní úrovni, které mají vztah ke koncepci, a způsob, jak byly tyto cíle vzaty v úvahu během její přípravy, zejména při porovnání variantních řešení.
6. Veškeré závažné vlivy navrhovaných variant koncepce na životní prostředí.
7. Plánovaná opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech závažných negativních vlivů na životní prostředí vznikajících z vyhotovení koncepce.
8. Seznam důvodů pro výběr zkoumaných variant a popis, jak bylo posuzování provedeno, včetně případných problémů při shromažďování požadovaných údajů (např. technické nedostatky nebo nedostatečné know-how).
9. Stanovení monitorovacích indikátorů vlivu koncepce na životní prostředí.
10. Popis zamýšlených opatření k eliminaci, snížení a kompenzaci negativních vlivů zjištěných při provádění koncepce.
11. Stanovení ukazatelů pro výběr projektu.
12. Vlivy koncepce na veřejné zdraví.
13. Netechnické shrnutí výše uvedených údajů.
14. Výsledné vypořádání s obdržnými vyjádřeními ke koncepci z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví.
15. Závěry a doporučení s návrhem stanoviska ke koncepci.

## **5.4 Legislativní rámec v České republice**

Za základ lze považovat skutečnost, že neexistuje jasná právní norma, která by se týkala samotné problematiky brownfieldů. Je proto nutné kombinovat více pramenů z mnoha odvětví a aplikace práva se z tohoto důvodu stává složitou syntetickou činností. Neméně náročné je poté také vyhlásování dotačních programů, když právní normy termín brownfieldů neznají. Navíc záležitost kolem BF je velmi komplexní

téma, které řeší několik odvětví (průmysl, životní prostředí, finance apod.) společně a promítá se mezi několika rezorty. Hlavními ministerstvy v tomto smyslu jsou Ministerstvo životního prostředí (MŽP), Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) a Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO). Problematika je tak velice rozšířená a je při ní používáno zvyklostem veřejnoprávním (např. územní rozvoj), ale i soukromoprávních předpisů (např. občanské právo). Při procesu, kdy je využíváno financí z Evropské unie, pracujeme s hmotným a procesním právem. (RRAJM 2005, Špínar 2005)

K řešení problematiky se mezi prvními postavilo MPO, které zřídilo agenturu CzechInvest. Ta se zabývá podporou podnikání a investic. Z iniciativy MPO také vznikla Národní strategie regenerace brownfieldů k zabezpečení investiční přípravy území pro umístění strategických průmyslových zón. Nicméně největší pravomoc by měla spadat pod MMR, které spravuje územní plánování a regionální politiku na našem území. (MPO 2008)

## **6. Shrinking cities**

Pojem, který je relativně mladý a užíván je ve spojitosti s poklesem počtu obyvatel ve městech. Obecná definice však mluví o multidisciplinárním jevu, který postihuje celé regiony, města, jejich části a metropolitní oblasti. Tyto oblasti zažívají dramatický pokles ekonomických i sociálních základů. (Oswalt 2006, Pallagst, 2008)

Shrinking cities můžeme podrobit hodnocení z různých úhlů pohledu. Jsou to například pohledy kvalitativní a kvantitativní. Kvantitativní měřítko pokládá problém shrinking cities jako smršťující se sídlo s úbytkem obyvatelstva za určité období. Pokles obyvatelstva může být dán vlivy z vnější, jako jsou války, nemoci či přírodní úkazy negativně působící na tato sídla. Avšak vlivy mohou bujet i uvnitř. Těmi jsou vlivy zakořeněné v hloubi společenství. Je to například migrace obyvatel způsobená určitými krizemi nebo malá porodnost. Kvalitativní měřítko formuluje tento problém jako změny ve společenské struktuře sídel. Jako příklad můžeme uvést malou míru investic do stávající infrastruktury nebo změna politiky. (Rieniets 2009)

Paradoxem shrinking cities je, že se tento jev děje většinou ve městech, která se nacházejí na prosperujícím území. Upadá hlavně vnitřní město a životní úroveň

v něm. Zaměstnavatelé odsud stěhují firmy z důvodu drahého provozu do příměstské oblasti. Obyvatelé poté odcházejí z vnitřních míst města, kde chátrají průmyslové objekty a vznikají zde vybydlené čtvrti. Je tak popsán i efekt koblihy, kdy je upadající jádro závislé na svém suburbium. Přesun obyvatelstva je vnímán jako vznik nového směru po rozšíření urbanizace. Je proto čas pro nové efektivní přístupy a metodiky k usměrňování městského vývoje. (Hall 2006, State of the World's Cities 2008)

## 6.1 Důvody vzniku shrinking cities

Co stojí za smršťování měst ve světě a v České republice? Teorií je mezi autory mnoho, ale problémy jsou v konečném měřítku při nejmenším podobné. Na celosvětové úrovni vedlo zkoumání problematiky k popsání čtyř základních příčin smršťování a těmi jsou (Oswalt 2006):

1. Destrukce – ozbrojené konflikty, přírodní katastrofy (zemětřesení, záplavy, sucha atd.), ekologické katastrofy (jaderné, chemické nebo námořní havárie, odlesňování a kyselá dešť) a populační nemoci. Příklad smršťování vlivem ozbrojeného konfliktu je iránský Abadan, který ztratil v 70. a 80. letech 92 % populace. Jednalo se o válku s Irákem. Přírodní katastrofy jsou časté například v zemích jako Čína nebo Indie, kde jsou časté záplavy nebo naopak sucha.
2. Ztráta – sem patří hlavně změna velikosti obyvatelstva. Konkrétně zmenšování společnosti vlivem stárnutí populace a poklesu porodnosti. Ztrátou je také nezaměstnanost, která vede k emigraci celých rodin. Neméně palčivou částí jsou chybějící nebo mizející zdroje v místě bydliště. Příklad můžeme použít z kazachstánského Aralsku. Obyvatelé města strádají kvůli nedostatku vody. Proto odcházejí do jiných měst.
3. Přesun – signalizován je hlavně mobilitou obyvatel, kdy se lidé stěhují do jiných míst. Mobilita je spojována často se suburbanizací a přesunem lidí z center do zázemí měst. Dalšími závažným efektem přesunu jsou push and pull činitelé. Ty ovlivňují migraci nutností opustit zemi původu (push) a využít přitažlivosti nové země (pull). Ku příkladu odliv lidí díky špatné úrovni životních podmínek a výběr země pro její ekonomickou prosperitu.

Častým faktorem je také pojem offshoring, který se vyjadřuje například přesunem výroby na jiné místo.

4. Změna – příčina je to ze všech čtyř nejkompexnější. Výrazně zde promlouvá politická a ekonomická transformace (s důrazem na deindustrializaci). Jako příklad lze použít rozpad Sovětského svazu, což vedlo ke změnám a tedy ke smršťování měst. Důležitým faktorem je tu dozajisté taky demografické hledisko (stárnutí populace, plodnost apod.).

Specifičtější příčiny potom formuluje Schmeidler (2014). Ten vidí jako základ změnu centrálně řízeného hospodářství na tržní ekonomiku, která proběhla po roce 1989. Poté na Českou republiku dopadly procesy suburbanizace, deindustrializace a rozmach mobility, které později přinesly demografické změny (snížení porodnosti apod.). Toto řazení používá ve svém díle i Rumpel (2012), který k hlavním hybatelům smršťování měst (deindustrializace, suburbanizace a snížení porodnosti/stárnutí populace) přidává možné modifikátory. Těmi, jak uvádí, mohou být přírodní pohromy a válečné konflikty či úplně specifické události v hornických městech.

Tyto procesy mají za následek celou řadu následků. Mluvíme zde o typickém selektivním stěhování mladé generace lidí a se zvýšením průměrného věku v postižené obci. K tomu lze také přičíst častý odliv vzdělané části populace a kvalifikované pracovní síly. Pojem s tím spojený známe jako „brain-drain“. Nedílnou součástí je také rozsáhlá nabídka opuštěných domů či různých typů brownfields, které se poté ve městech vyskytují. Zmíněná nabídka bydlení později zlevňuje, protože není silná poptávka a v určitých částech města se dávají dohromady nízkopříjmové skupiny nebo cizinci. Tyto lokality později přestanou stačit lidem, kteří směřují za změnou. (Rumpel 2012)

## **6.2 Shrinking cities ve světovém kontextu**

První zmínky o výskytu shrinking cities nejsou známy. S určitostí však lze předpokládat, že se tak stalo s prvními přírodními pohromami a válečnými výboji, které dopadly na sídla. Dokladem takového válečného konfliktu a následného smršťování je Kartágo, nacházející se na dnešním území Tuniska. Město postižené přírodní katastrofou a použitelné jako příklad smršťování jsou Pompeje. Sídlo

zničené sopkou Vesuv. Ekonomická ztráta nebo nemoci zase zastihly italská města Janov či Benátky. Tyto ztráty pokračují stále až do dnešních dní. Jen už na některých místech světa nejsou brány jako ojedinělé, ale spíše jako pravidelná záležitost. (Čapek 1996, Oswalt 2006, Rienits 2005)

V polovině 20. století započalo moderní smršťování měst ve Spojených státech amerických. V 60. letech již bylo postiženo až čtyřicet měst, které zaznamenaly úpadek. Ten se týkal měst jako Detroit, Philadelphia či Chicago. Tedy sídel, která v minulých desetiletích získávaly na vysokém přílivu obyvatel a výborné ekonomické situaci. Stejný poznatek růstu vidíme v mnoha centrech rozvíjející se Afriky a Asie. Důvod kolapsu zmíněných měst USA můžeme přičíst stěhování a ukončení výroby v průmyslových odvětvích. Po Spojených státech amerických následovala místa v Japonsku, Německu či Rusku. Nicméně ne všude najdeme stejný důvod vzniku shrinking cities. V Německu je uváděn rozdíl mezi západním a východním německem, kde západ byl postižen dříve a na východ dolehla později zase postsocialistická transformace. Na ruském území zase zapůsobilo negativně uzavření průmyslové či vojenské výroby v některých městech. Do 80. let je vnímáno daleko více shrinking cities než měst, která by jakkoliv rostla. (Rienits 2005, Schmeidler 2014)

Na konci 20. století navíc přišla změna pro země patřící pod socialistický Sovětský svaz. Transformace v těchto zemích způsobila, stejně jako v západních zemích, enormní odliv obyvatel do stabilních regionů a snížení porodnosti. O nepřipravenosti hovoří i fakt, že jenom v Rusku vzrostl počet shrinking cities ze 7 na téměř 100 zasažených sídel. Koncem 20. století již bylo možné počítat každé čtvrté větší centrum do postižené skupiny procesem smršťování.

### **6.3 Shrinking cities ve střední a východní Evropě**

S jevem se Evropa poprvé setkává v západním Německu a to v 80. letech 20. století. Poté se smršťování, vlivem rozpadu Sovětského svazu a změny centrálně řízené ekonomiky na ekonomiku tržní, rozléhá i na další státy směrem na východ. Do těchto zemí začali vstupovat zahraniční firmy, které vnesly nový trend. Byl jimi nastartován podhodnocený sektor služeb. Terciér však nemohl přijmout množství nekvalifikované pracovní síly ze sekundárního sektoru a tito lidé zůstali bez práce.

Dalším problémem se stal v počátku přechod pravomocí územního plánování na místní úroveň, která neměla zatím žádný zásadní vliv. (Sailer- Fliege 1999, Schmeidler 2014)

Zřetelným znakem úpadku post-socialistických měst Evropy byla nižší porodnost, která se dostala pod úmrtnost. K poklesu porodnosti vedla nižší životní úroveň, slabé zdravotnictví nebo automobilové nehody či vysoká míra návyku na alkohol. (Beyer 2006)

Jak již bylo zmíněno, tak podle Sailer- Fliege (1999) deindustrializace vedla k přesunu zaměstnanců z výrobního sektoru a hromadně byly zavírány objekty firem orientující se na průmysl. Objekty často zamořené ekologickou havárií se měnily časem na brownfields. V některých z nich proběhla revitalizace díky jejich příhodné vzdálenosti a napojení na centrum. Sem se přesunul sektor služeb, který však záhy naplnil veškerý potenciál volných a přestavěných míst. Vystrčeny tak byly slabší podniky terciéru na okraj města, kde zabraly levné pozemky. Tento postup probíhal vesměs na většině území post-socialistických zemí. Mykhnenko (2008) například ukládá vinu centrálně řízenému průmyslu, který vytvářel zaměstnání a tím navyšoval populaci takových sídel. Po revoluci v roce 1989 tak musel přijít odliv části populace z měst kvůli mizící nabídce práce v průmyslovém odvětví.

Zářným příkladem města, které se vypořádalo s rozsáhlým procesem smršťování, jsou Drážďany nacházející se ve východním Německu. Drážďany se potýkaly s vysokou mírou nezaměstnanosti, velmi nízkou porodností a odlivem obyvatelstva do silnějších regionů. Jenom na konci 20. století toto sídlo ztratilo během pouhých deseti let až 60 000 obyvatel z celkového počtu 520 000, které město sdružovalo. Strategický plán byl však nadále nakloněn růstu i přes značný vzestup nevyužívaných a opuštěných bytů či industriálních objektů. V roce 1999 již odhady smířlivě počítaly s pádem počtu obyvatel na 430 000. Díky novému strategickému plánu a zaměření na model kompaktního evropského města se však opak stal pravdou. Rozvoj zacíлил na snížení spotřeby půdy, udržení stabilní populace a zvelebování městského centra. Drážďany tímto krokem zastavily suburbanizaci

a dosáhli na reurbanizaci. Město tímto krokem přilákalo do roku 2007 až 30 000 nových obyvatel a v současnosti se zde žije zase přes 500 000 lidí. (Siedentop 2007)



Obrázek č. 2: Strhávání bytových domů v Drážďanech (Zdroj: Wiechmann T., 2013)

## 6.4 Shrinking cities v České republice

Česká republika se s tímto jevem setkala na pomezí 80. a 90. let dvacátého století. Stalo se tak díky změně politického a ekonomického systému, která se přelila v menší ekonomický úpadek ke konci minulého století. O práci v tu dobu přicházeli lidé, kteří za zaměstnáním dojížděli do továren ve městech či velkých městských aglomeracích. Stávali se nezaměstnanými a práci hledali mnohem hůře. V takto nastoleném řádu mnohdy brali za vděk nabídku zaměstnání poblíž domova. Velká města tak přišla o spoustu lidí, kteří za prací dříve dojížděli, a s nimi se pomalu vytrácela místní exkluzivita. Malá centra kolem nich tato situace nastartovala a stala se nezávislými. Navíc k tomu velkou měrou přispěla i vzrůstající automobilizace populace a její mobilita. Dá se říci, že výše popsaná transformace na našem území postihla v převážné míře průmyslová sídla. (Schmeidler 2014, Vaishar 2009)

Přibližně do konce 80. let u nás ještě doznívala urbanizace, která má jako každý proces své maximum. Konec urbanizace nastal rokem 1990, kdy u nás lze pozorovat



suburbanizační znaky. Suburbanizace je u nás však velmi mladým procesem, a tak můžeme jeho následky pozorovat i v dnešních dnech. Jedná se především o ztráty ekonomického, sociálního a ekologického charakteru. Je také vedlejším článkem smršťování, a proto města v ČR tolik strádají. V České republice se také začali objevovat nepříjemné skutečnosti ze západu. Takovou skutečností je dozajista změna demografických ukazatelů, jakými jsou snížení porodnosti či nižší počet obyvatel. Tomu svou měrou napomohlo i všeobecně známé ukončení výstavby sídlišť. Pro větší města je výstižný vyšší věkový průměr a klesající plodnost obyvatel. Postižena jsou zásadně místa v Ústeckém kraji a na severní Moravě. Města v těchto oblastech se mohla dříve pyšnit silným těžebním průmyslem. Transformační změny ovšem způsobily pokles důležitosti těžby a orientaci spíše na terciální sektor. Problémy přišly záhy a těžební centra nebyla v drtivé míře připravena. Vzdělaní a kvalifikovaní lidé se přestěhovali postupně do vzkvétajících regionů a zasaženými místy cloumala nezaměstnanost. Ve vyšší míře se objevovaly také patologické jevy (kriminalita, alkoholismus apod.). (Ouředníček 2002, Schmeidler 2014)

Pro naše území a smršťující se města používá Binek a kol. (2015) typologii, která zahrnuje pouze obce s alespoň 3000 obyvateli a úbytkem lidí minimálně 3% za zkoumané období. Tímto pomyslným trychtýřem prošlo 111 měst, která spadala dále do zkoumání. Vytvořená typologie se skládá se ze dvou klasifikací, kterými jsou:

1. **Populační vývoj města** – změna počtu obyvatel za každé zkoumané období zvlášť
2. **Populační vývoj zázemí města** – ukazatel shody vývoje počtu obyvatel v obou po sobě jdoucích obdobích

Velká část těchto problémových měst však leží na území Moravskoslezského kraje a na severozápadě Čech. K přesnějšímu pochopení místních problémů a důvodů vzniku zmenšování jednotlivých měst, byla stanovena pro oblast České republiky čtyři hlavní zasažená území. Těmi jsou podle Binka a kol (2015) tyto:

1. **Těžební území** – regiony s dlouhou historií kolem těžby hnědého nebo černého uhlí.
  - a. Okolí Ostravy

- b. Severozápad Čech (partie Karlovarského a Ústeckého kraje)
2. **Pohraniční oblasti v horách** – odlehlé oblasti při hranici, často v horském prostředí
    - a. Krkonoše a Jizerské hory
    - b. Šumava a Český les
    - c. Jeseníky
    - d. Pomezí mezi Moravou a Slovenskem
  3. **Vnitrozemské periferní oblasti** – často u krajských hranic
  4. **Ostatní** – sídla, kde působí na zmenšování jiné faktory

Z dat Českého statistického úřadu lze vyčíst, že počet obyvatel České republiky stále roste. Zatímco v roce 1989 v ČR žilo 10 361 696 obyvatel, tak v roce 2015 je to již 10 553 843 lidí. To je nárůst o téměř 2 %. Nicméně populace větších a středních měst klesá nebo stagnuje. Největší úbytek zasáhl města mezi 50 až 100 tisíci obyvateli. Tato města v roce 1989 obývalo 1 102 701 lidí. Rokem 2015 u nich počítáme s 874 462 obyvateli. Jedná se tedy o alarmující úbytek 20,7 %. Podobná situace je i u měst s více jak 100 000 lidmi. S tím rozdílem, že se u těchto měst v posledních letech zvyšuje jejich populace. S dlouhodobým růstem naopak počítají sídla do 5 000 obyvatel. Binek a kol. (2015) zmiňuje pět měst s více jak 50 000 obyvateli, která jsou enormně zasažena. Těmi jsou Ostrava, Havířov, Karviná, Frýdek-Místek a Děčín.

## 7. Brownfields

Brownfieldy jsou opuštěné a zdemolované objekty nebo pozemky v urbanizované části krajiny. Často jsou jimi výrobní haly, které ztratili své původní určení a již nejsou atraktivní pro společnost. Předpokládá se, že na velkém množství z nich jsou staré ekologické zátěže, které spolu se samotnými brownfieldy zatěžují jejich okolí. Města se s takto poškozenými pozemky potýkají mnohdy až na 20 % svého zastavěného území. Negativním aspektem brownfieldů je také jejich neblahý vliv na okolí. Nalezení nového využití pro opuštěná místa není snadné a stává se nákladnou záležitostí. Soukromý sektor odrazuje složitý proces regenerace spojený s nejistotami, které odradí investory od jakékoliv ekonomické intervence. Proto je nutná prvotní snaha veřejného sektoru, který by měl odstranit všechny překážky před zapojením soukromých subjektů.

Pro problematiku se ustálil termín brownfield, který je přejet z anglického jazyka. Plný český výraz tohoto anglického výrazu by zněl podobně jako „opuštěné a zdevastované pozemky nebo objekty v urbanizovaném území“. Avšak samotný doslovný překlad zní spíše jako „hnědé pole“. Pro jeho zavádějící výraz se tento překlad málokdy používá. O nesjednoceném českém výrazu mluví i fakt, že MMR používá ve své terminologii pro brownfieldy pojem „deprimované zóny“, který je mnohem méně zavádějící. Zatímco MŽP se vyjadřuje spíše ve smyslu „narušených pozemků“. Nejpoužívanějším je však stále nepřekládaný výraz „brownfield“, který je krátký a stručný. Snadno se tak spojují problémy z našeho prostředí s problémy v celosvětovém měřítku. (Jackson 2006)

Ministerstvo životního prostředí (2007) soustředilo i několik dalších ekvivalentů, kterými je nahrazován v České republice pojem brownfield. Těmi jsou:

1. Opuštěné (nevyužité) a zastaralé průmyslové objekty (areály)
2. Zdevastované průmyslové lokality
3. Plochy znečištěné průmyslem nebo průmyslové dědictví
4. Území, na kterých byla ukončena původní výrobní aktivita
5. Zóny postižené ekologickou zátěží

V Evropské unii je však nejvíce rozšířena definice podle britské společnosti Concerted action on brownfield and economic regeneration network for environmental technologies (CABERNET). Ta definuje pojem brownfield jako území nebo objekt, jenž:

1. je ovlivněn předešlým využitím
2. je nevyužívaný a opuštěný
3. má pravděpodobně problémy s ekologickou zátěží
4. se nachází převážně v zastavěném prostředí
5. potřebují vnější intervenci pro znovunavrácení a plnohodnotné využití

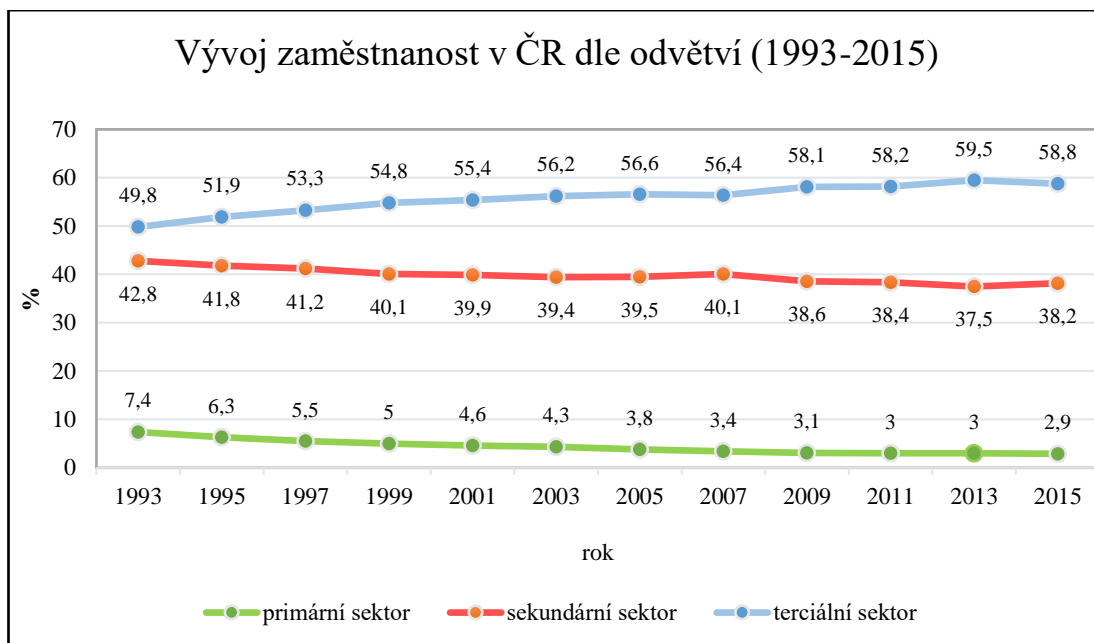
Brownfieldy byly většinou přirovnávány k industriální výrobě a jejího úpadku. Nýbrž jedná se také o zanedbané a opuštěné zemědělské lokality či staré drážní objekty. Časté nevyhovující a opuštěné reály najdeme také ve vojenské struktuře a v posledních letech jsou evidovány nevyužívané objekty občanské vybavenosti.

Tyto jednotlivé typy chátrajících objektů tíží města, jelikož nepřinášejí žádný zisk a zabírají drahocenná místa v městské zástavbě. (Drkošová 2005)

## 7.1 Příčiny vzniku brownfields

Už jen díky velkému počtu brownfieldů nelze s určitostí uvést konkrétní příčiny, ale známe ty, co jsou společné pro všechny. Každý jednotlivý vznik brownfieldu má své specifické kořeny vztahující se k hlavním globálním příčinám. Moderní dějiny se kolem tohoto problému točí převážně ve vyspělých západních zemích. V nich tato problematika započala v 19. století s příchodem průmyslové revoluce. S touto revolucí šla v ruku v ruce urbanizace a s tím spojené znehodnocování ušlechtilé půdy nebo pozdější suburbanizace. Centra měst se poté vylidňovala a stala se základnou pro průmyslové podniky nebo později banky a značkové obchody. Trend velel lidem stěhovat se do zázemí měst za zdravým a klidným životem. (Kadeřábková a Piecha 2009, Kyselka 2006)

Nicméně pomyslným spouštěčem pozdějšího vzniku opuštěných areálů jsou transformace ekonomiky daného státu. Transformace je charakteristická díky nastalé reorganizaci ve velikostech sektorů. Konkrétně se jedná o postupný ústup primárního sektoru (lesnictví, zemědělství, zpracování surovin apod.), který je tlumen zprvu na úkor sektoru sekundárního (druhotné zpracování surovin, výroba potravinářských výrobků, textilní průmysl nebo průmyslová výroba). Poté je jeho podíl přesouván i do terciálního sektoru (služby, obchod atd.). Podrobně tento průběh znázorňuje graf č. 1, kde lze najít vývoj zaměstnanosti v sektorech od roku 1993 do roku 2015 (v procentech). Všimnout si můžeme zmíněného útlumu v primárním odvětví, který nastal hlavně na úkor toho terciálního. U sekundárního sektoru můžeme pozorovat jistou stagnaci po několik let. Popsaný proces restrukturalizace nastal také v ČR po roce 1990, a to výraznou změnou sociálně-ekonomických struktur. (Šilhánková 2006)



Graf č. 1: Vývoj zaměstnanosti v ČR dle odvětví (Zdroj: ČSÚ 2015 a ČSÚ 2016, vlastní zpracování)

Velké množství opuštěných areálů přinesly změny v zemědělství. Spoustu družstev doplatilo na změny vlastnických vztahů a regulace produkce. Dalším oborem byl těžký průmysl, který doplatil na odklon k produkci automobilů a komunikačních technologií. Vznikalo tak mnoho nevyužívaných průmyslových zón. Nesmíme opomenout také vnitřní města, která se potýkala s prázdnými administrativními objekty. Obce na takové objekty často neměly finance nebo nezachytily tempo strukturálních změn. V neposlední řadě jsou to brownfieldy bývalého vojenského určení, které s odchodem okupačních vojsk ztratily v tak velkém počtu smysl. Nenapomohlo tomu ani zavedení profesionální Armády České republiky v roce 2005, čímž byl ortel zpečetěn. Na nové poměry museli reagovat také zavedení provozovatelé železničních drah. Zvýšil se objem osobní přepravy a drážní objekty osiřely prázdnotou. (Kadeřábková a Piecha 2009, Kyselka a kol. 2006)

## 7.2 Klasifikace brownfields

Bylo by liché, kdybychom tvrdili, že jsou všechny brownfieldy stejné. Každý brownfield je svým způsobem jiný a lze jej třídit dle několika různých kategorií. Jako základní informací o každém jednotlivém brownfieldu je jeho původní využití, rozloha nebo existence nějaké ekologické zátěže. Tyto a další popisné informace

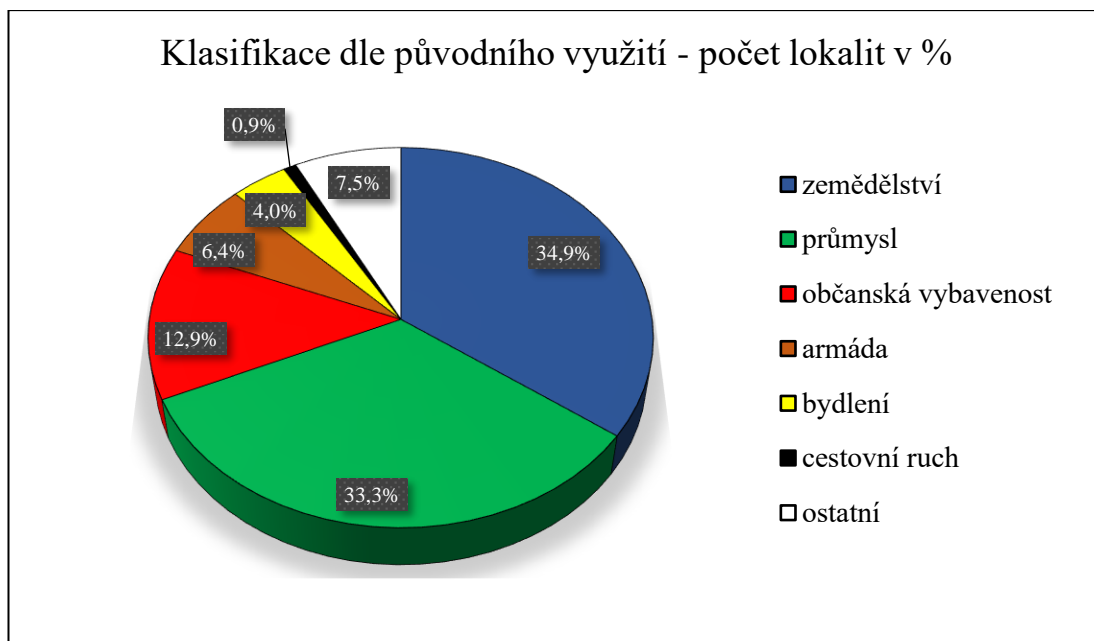
slouží jako důležitý krok k nalezení vhodného investora a pozdější znovuoživení daného místa.

K tomuto účelu vytvořila agentura CzechInvest databázi brownfieldů, kde nabízí různé opuštěné areály z celého území České republiky pro domácí i zahraniční investory. Podkladem pro databázi se stala Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů. Přípravována byla ve spolupráci se všemi kraji, kromě Prahy, od roku 2005 do roku 2007. Databáze má za úkol soustředit množství brownfieldů na jednom místě a usnadnit tak hledání pro investory, získat informace o všech areálech a najít pro ně optimální využití. Databáze se také stala jedním z nástrojů plnění vytyčených cílů Národní strategie regenerace brownfieldů, která navazuje na Vyhledávací studii pro lokalizaci brownfieldů. Tato studie z roku 2007 obsahovala kolem 2355 brownfieldů o rozloze 11 000 ha. Při tvorbě této práce bylo na databázi dostupných 490 brownfieldů, ke kterým dali jejich majitelé souhlas k uveřejnění na internetu. (CzechInvest 1994-2008)

Níže si představíme několik dělení brownfieldů podle různých hledisek. Hned prvním a základním pro Českou republiku je dělení agenturou CzechInvest podle pěti kategorií.

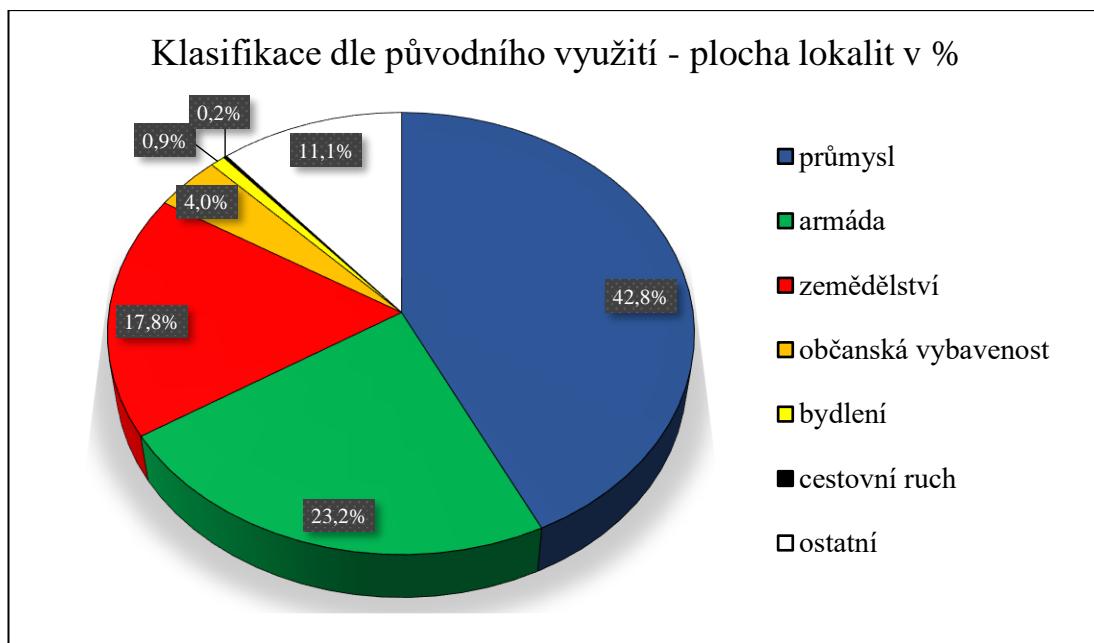
### **7.2.1 Dělení podle původního využití**

Vyhledávací studií bylo zjištěno, že nejvíce opuštěných areálů je původem zemědělského charakteru. Toto zjištění bylo spíše překvapující, protože se očekávalo nejvíce brownfieldů z průmyslového odvětví. Průmyslové brownfieldy však skončili v počtu 785 lokalit těsně za zemědělskými lokalitami, kterých dle studie chýtralo 821. Dohromady tvoří, tyto dvě skupiny zdevastovaných objektů a lokalit, více než dvě třetiny všech brownfieldů podle předešlého původu. Následují až objekty občanské vybavenosti (školy, kulturní zařízení apod.), kterých je udáváno na 304. (CzechInvest 2008)



Graf č. 2: Klasifikace brownfields dle původního využití – počet lokalit (Zdroj: CzechInvest 2008, vlastní zpracování)

U rozdělení původního využití podle ploch již můžeme spatřit bývalé průmyslové objekty na první příčce. Přesně tak, jak se čekalo po zmíněné transformaci ekonomiky, která v České republice na konci 20. století proběhla. Plochy, které dříve fungovaly jako průmyslové, zabírají necelou polovinu veškerých ploch. Jedná se o 4 423 ha. Původně zemědělské areály se s výměrou 1 840 ha zařazují až na třetí pozici. To představuje největší změnu oproti předešlému grafu, kde zemědělské brownfieldy vévodily počtem. Rozlohou 2 394 ha jsou druhými nejvíce zastoupenými brownfieldy ty, které jsou vojenského původu. Tedy objekty a lokality, které dříve sloužily armádě. Zbývá opuštěná místa svou rozlohou zabírají necelých 17 % všech řešených ploch. (CzechInvest 2008)

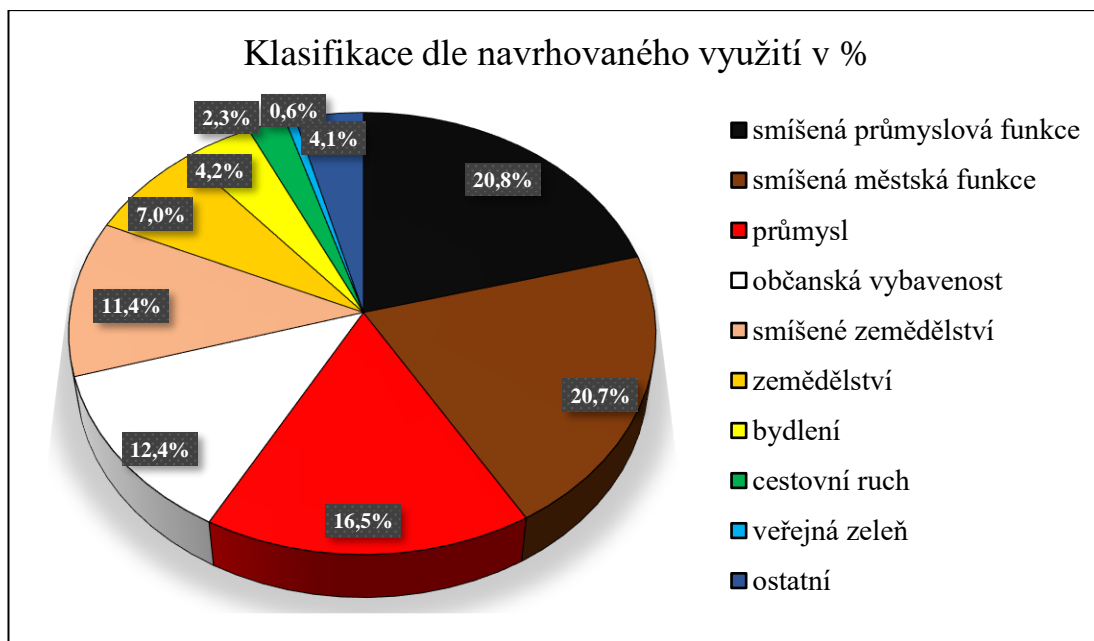


Graf č. 3: Klasifikace brownfields dle původního využití – plocha lokalit (Zdroj: CzechInvest 2008, vlastní zpracování)

### 7.2.2 Dělení podle budoucího využití

Budoucí využití zanedbaných a opuštěných areálů skýtá příležitost pro mnohé obory. Jak graf sám napovídá, tak areály nemusí sloužit pouze původnímu využití, ale mohou se stát také místy pro daleko širší spektrum odvětví. Mezi prvními pěti funkcemi, s kterými se počítá pro budoucí přetváření zničených ploch, jsou odvětví s nějakou ze smíšených funkcí. Kolem 20 % budoucího využití se přisuzuje smíšené městské a smíšené průmyslové funkci. Podle vyhledávací studie, toto nové složení ploch ubralo značný počet z celkového předešlého počtu lokalit, které sloužily průmyslu a zemědělství. I přesto se pro průmysl do budoucna předpokládá 16,5 % všech opuštěných areálů. Jednou ze zásadních změn je také fakt, že se již pro budoucí využití nepočítá s přeměnou ploch pro vojenské účely. Pro toto odvětví není vyhrazeno žádných ploch. Naopak pro funkci bydlení se do budoucna počítá se 4 % ploch. Tedy přibližně stejné množství jako v grafu s původním využití zanedbaných míst. (CzechInvest 2008)



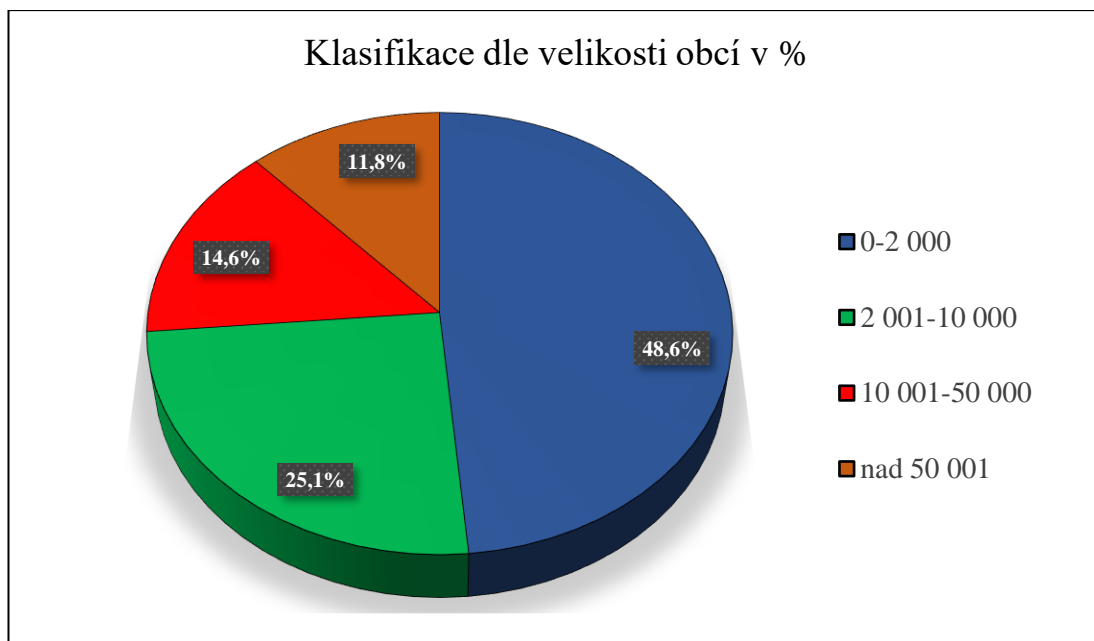


Graf č. 4: Klasifikace brownfields dle navrhovaného využití (Zdroj: CzechInvest 2008, vlastní zpracování)

### 7.2.3 Dělení podle velikosti obcí

V této klasifikaci byly obce rozděleny podle kategorií na obce do 2000 obyvatel, od 2001 do 10 000 obyvatel, následně od 10 001 do 50 000 a nad 50 001 obyvatel. Brownfieldy z území České republiky byly poté rozděleny do takto stanovených skupin podle zmíněné četnosti obyvatel v obcích. Jak z grafu vyplývá, tak nejvíce brownfieldů leží na území obcí, které mají do 2 000 obyvatel. Jedná se bezmála o polovinu všech zanedbaných areálů z databáze, které se vyskytují v České republice. Druhou nejpočetnější skupinou jsou podle vyhledávací studie obce, ve kterých žije mezi 2 001 až 10 000 obyvateli. Ta je zastoupena celou čtvrtinou ze všech vedených brownfieldů.

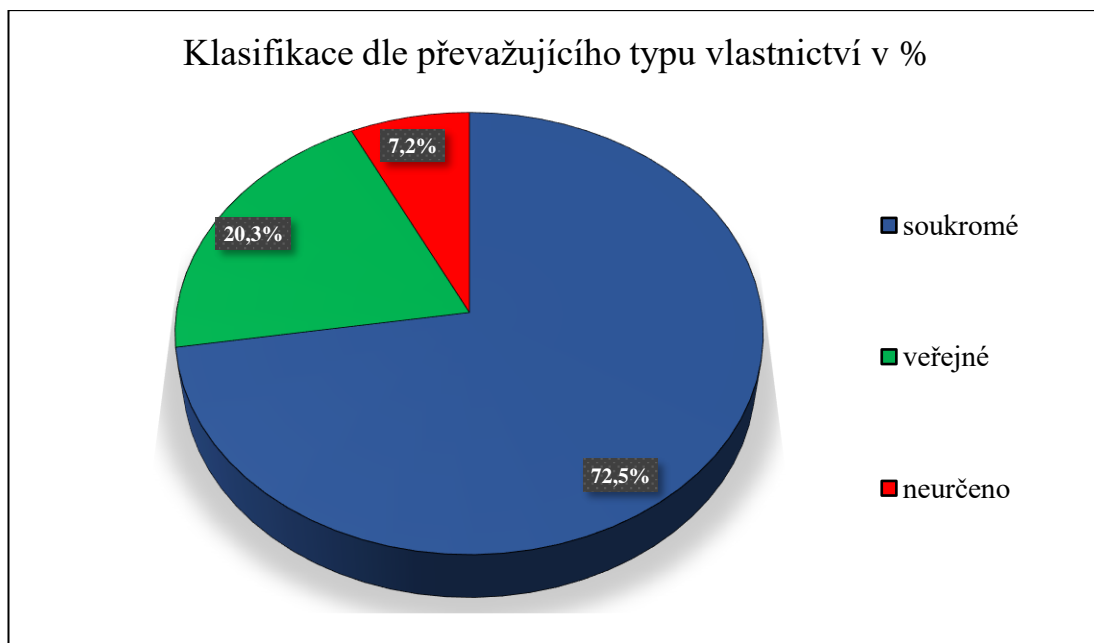
Graf však podle mého názoru může být zkreslen, protože v České republice je největší počet obcí právě v kategorii do 2 000 obyvatel. Takových obcí se na našem území jeví kolem 90%. To poukazuje na velkou míru diverzifikace struktury sídel a rozptýlenosti jednotlivých obcí. (CzechInvest 2008)



Graf č. 5: Klasifikace brownfields dle velikosti obcí ((Zdroj: CzechInvest 2008, vlastní zpracování)

#### **7.2.4 Dělení podle převažujícího typu vlastnictví**

Brownfieldy byly řazeny také podle toho, kdo tyto opuštěné areály vlastní. Studie uvádí, že nejpočetnějšími vlastníky jsou soukromé osoby. Soukromý sektor z tohoto hlediska zabírá 72,5 % brownfieldů. To se rovná celým 1 708 opuštěných areálů, které jsou v soukromém vlastnictví. Mnohdy jeden objekt vlastní více než jedna osoba a to stěžuje veřejnému sektoru snahu o znovunavrácení takových lokalit do běžného procesu. Sám veřejný sektor je veden jako vlastník v 20,3 % veškerých objektů z vyhledávací studie. Typické je také spoluvlastnění jednoho areálu souběžně soukromým i veřejným sektorem. Setkáváme se také s církví jako vlastníkem brownfieldů. (CzechInvest 2008)



Graf č. 6: Klasifikace brownfields dle převažujícího typu vlastnictví (Zdroj: CzechInvest 2008, vlastní zpracování)

### 7.2.5 Dělení podle existence ekologické zátěže

Důležité je také sledovat brownfieldy podle toho, zda se na jejich pozemku vyskytuje nějaká ekologická zátěž. Šilhánková (2006) proto rozděluje zdevastované areály a objekty takto:

1. pozemky bez kontaminace – u takových lokalit není po provedení analýz známa žádná ekologická zátěž. Pozemek je tak možné snadněji vrátit na trh nemovitostí.
2. pozemky s pravděpodobnou kontaminací – zde je ekologická zátěž předpokládána, ale ještě nebyla uskutečněna žádná analýza, která by odhad potvrdila.
3. pozemky zatížené kontaminací – jsou jimi takové brownfieldy, u kterých byl již zjištěn nějaký stupeň ekologické zátěže. Pro znovuvyužití tohoto pozemku investorem je potřeba provést na tomto místě asanace.

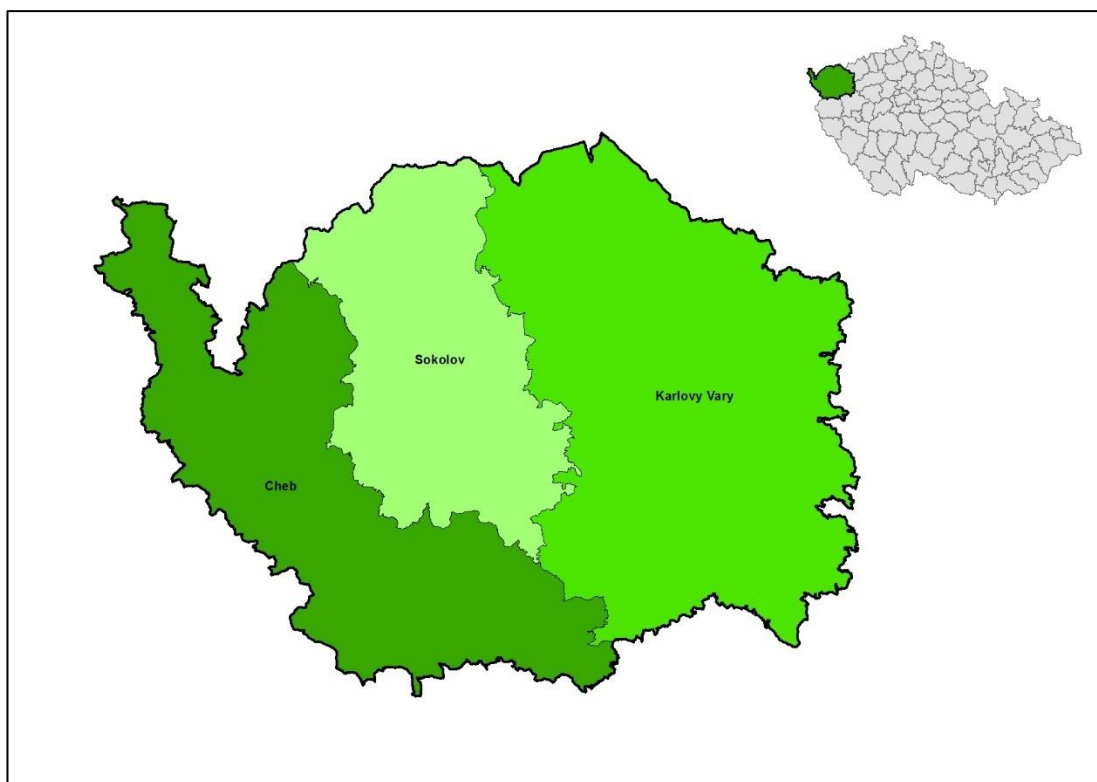
## **8. Charakteristika území a koncepční dokumenty ORP Ostrov**

### **8.1 Charakteristika Karlovarského kraje**

Kraj se rozprostírá na nejzápadnějším okraji České republiky a svou rozlohou je třetím nejmenším krajem po hlavním městě Praze a Libereckém kraji. Karlovarský kraj vznikl rozdělením původního Západočeského kraje, který nahradili kraje Plzeňský a Karlovarský. S krajem Plzeňským je tak v současnosti spojen jižní hranicí, na východě sousedí KK s Ústeckým krajem a severozápadní hranice sdílí se státní hranicí Německa.

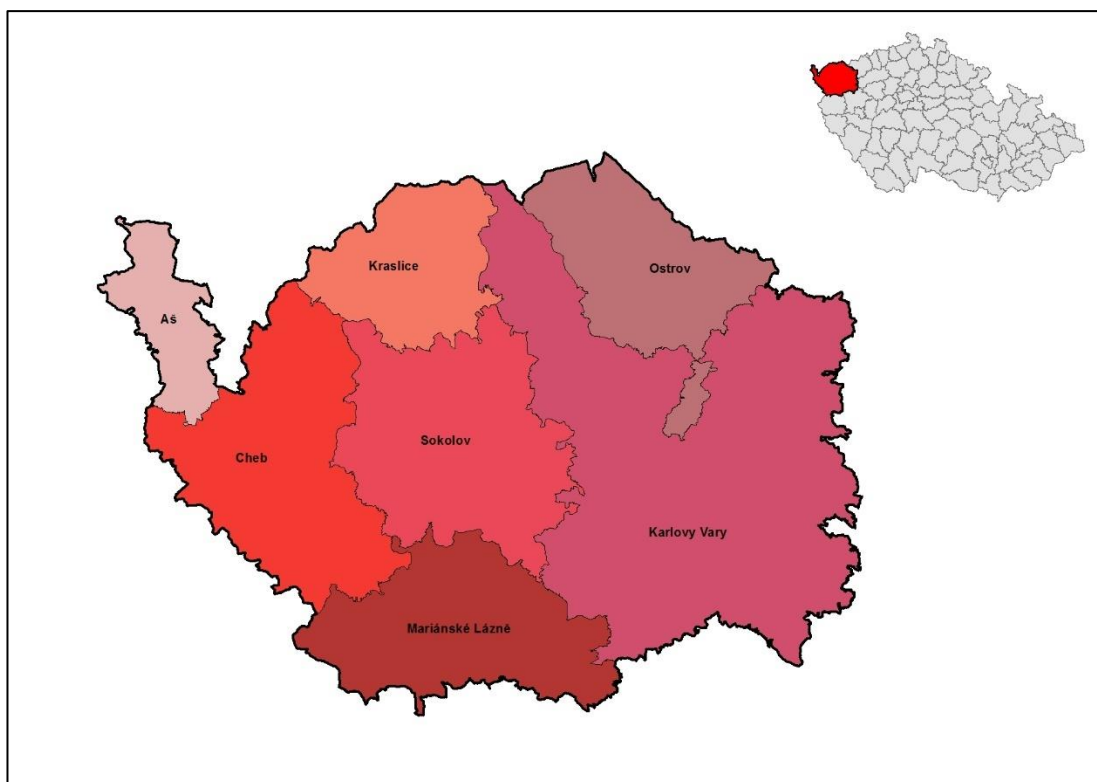
Území kraje náleží do Hercynského systému a blíže do provincie Česká vysočina. Hlavním povodím je tu povodí Ohře, které zabírá většinu rozlohy. Jen na jihovýchodě kraje zasahuje část povodí Berounky a severní strana Krušných hor zase zásobuje německé přítoky Labe. Krajinný ráz spadá spíše mezi pahorkatiny s mírně až středně zvlněným reliéfem. Kraj ohraničují od Německa na severozápadě Smrčiny a Krušné hory. V krušných horách navíc nalezneme nejvyšší bod KK, Klínovec. Na jihu se zase tyčí Český les a ve vnitrozemí jsou těmito přírodními dominantami Doupovské hory a Slavkovský les. Slavkovský les je zároveň krajinnou oblastí.

Karlovarský kraj také patří do mírně teplé klimatické oblasti s průměrnou roční teplotou lehce nad 6° C. Úhrn srážek je uváděn mimochodem kolem 700 mm za rok. Snad jen v Krušných horách a nad Mariánskými lázněmi je o něco chladněji s více mrazovými dny a ročním úhrnem srážek až 1 000 mm. Nicméně klima a složení půd nevytváří příhodné podmínky pro větší rozvoj zemědělství. (ČSÚ 2005, ÚAP Ostrov 2014)



Obrázek č. 3: Členění okresů Karlovarského kraje (Zdroj: autor 2017)

Jak je z obrázku č. 3 patrné, Karlovarský kraj je členěn na tři okresy. Všechny se řadí mezi pohraniční okresy. Těmito okresy je nejzápadnější chebský okres, sokolovský okres a karlovarský okres. Okresy společně soustředí na 132 obcí, které se dále dělí na 529 částí. Nejrozsáhlejším je okres karlovarský, který zabírá 46 % rozlohy KK kraje. Karlovarský okres je s počtem 116 364 lidí také nejlidnatějším. Avšak má nejnižší hustotu obyvatel, která činí 74,1 obyv./km<sup>2</sup>. Zatímco v tomto směru je na tom nejlépe se 118,8 obyv./km<sup>2</sup> okres Sokolov. (ČSÚ 2016)

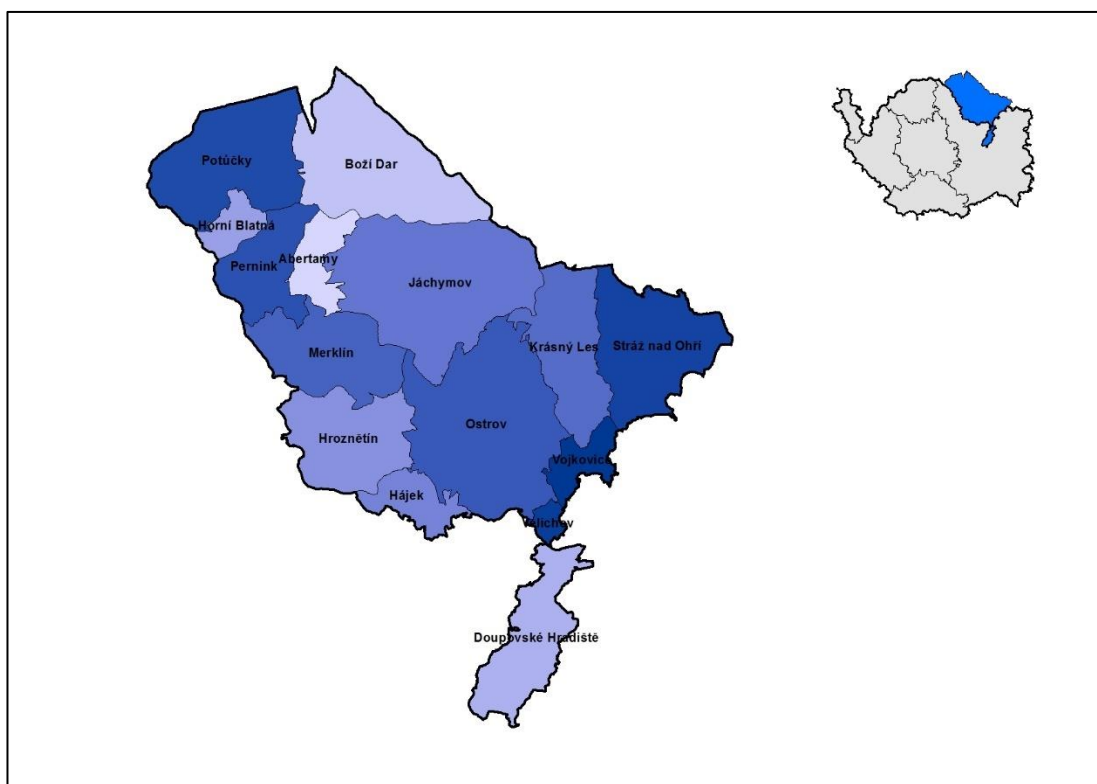


Obrázek č. 4: Členění ORP Karlovarského kraje (Zdroj: autor 2017)

V roce 2002 byly zrušeny okresní úřady, a tak vznikla nová správní struktura. Ta vznikla za účelem povýšení státní správy u některých obcí. Tomu se stalo podle zákona 349/2002 Sb. počátkem roku 2003. Zmíněný zákon tímto určoval správní obvody obcí s rozšířenou působností. Karlovarský kraj je podle obrázku č. 4 tvořen sedmi SO ORP. Obcemi s rozšířenou působností v KK jsou: Aš, Cheb, Mariánské lázně, Kraslice, Sokolov, Karlovy Vary a Ostrov. (ČSÚ 2005)

## 8.2 Charakteristika ORP Ostrov

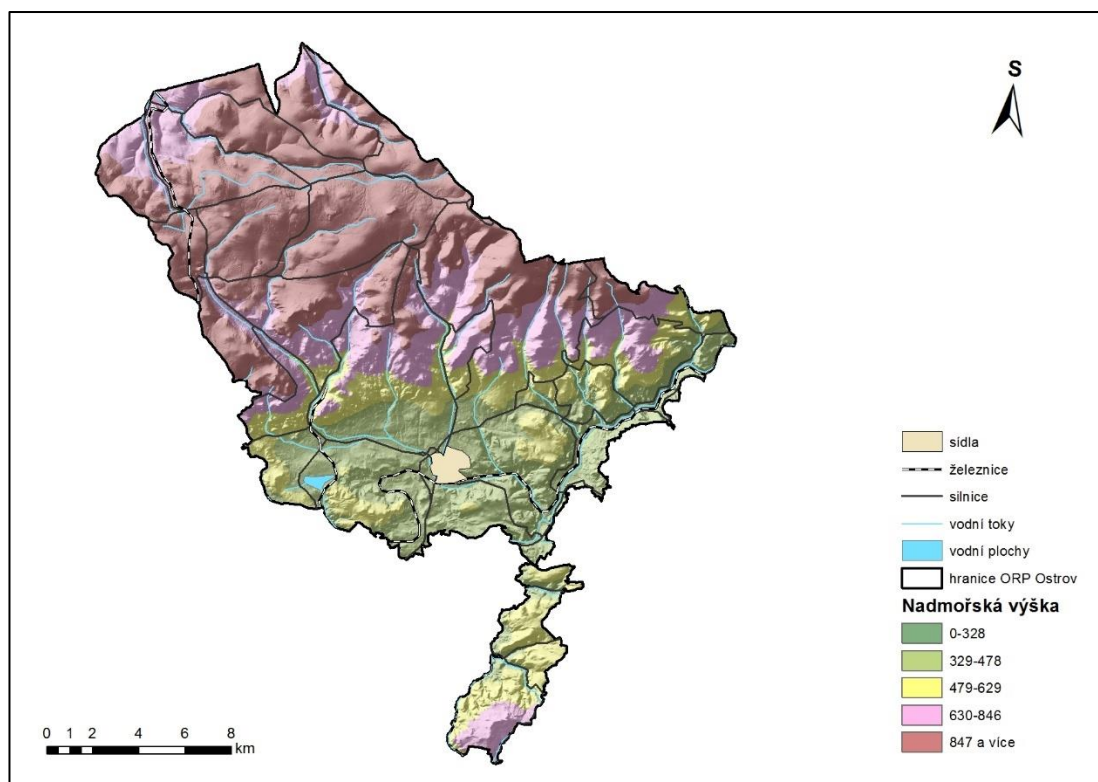
Samotné ORP Ostrov najdeme na severu okresu Karlovy Vary. Obrázek č. 5 nám napovídá, že pod ORP spadá 15 obcí, kterými jsou: Potůčky, Boží Dar, Horní Blatná, Abertamy, Jáchymov, Pernink, Merklín, Hroznětín, Hájek, Ostrov, Krásný Les, Stráž nad Ohří, Vojkovice, Velichov a nově po územní reformě Doupovské hradiště. Obcí s největší rozlohou v ORP je Jáchymov s 50,9 km<sup>2</sup>. Naopak nejmenší obcí, co do rozlohy, je obec Velichov v jižní části ORP. Nejlidnatější je poté Ostrov, kde je pověřený obecní úřad. (ÚAP Ostrov 2014)



Obrázek č. 5: Členění ORP Ostrov (Zdroj: autor 2017)

SO ORP Ostrov byl dále rozdělen do tří skupin, které se vzájemně liší druhem zástavby a charakterem terénu. První z oblastí je oblast podhorská, do které patří město Ostrov s jeho nížinným a podhorským okolím. Dále správní území obcí Hájek, Hroznětín a Krásný les. Další skupinou je horská oblast, do které spadá horské území se správními územími obcí Jáchymov, Abertamy, Boží Dar, Pernink, Horní Blatná, Merklín a Potůčky. Poslední je oblast Poohří, kam dle ÚAP (2014) řadíme údolí řeky Ohře s jihovýchodními svahy Krušných hor. Poté také správní území obcí Stráž nad Ohří, Velichov a Vojkovice.

Vymezené skupiny jsou dále ovlivňovány různými faktory. Například Sokolovská pánev z hlediska georeliéfu ovlivňuje Podhorskou oblast. Kdežto Horskou a Poohří spíše jen pohledově. Řeka Ohře zase ovlivňuje logicky oblasti Poohří. Nicméně její povodí má vliv na všechny skupiny. Geomorfologické členění ORP Ostrov je zobrazeno na modelu terénu v obr. č. 6.



Obrázek č. 6: Geomorfologické členění ORP Ostrov (Zdroj: autor 2017)

## 8.2 Koncepční dokumenty na území ORP Ostrov

### 8.2.1 Územně analytické podklady ORP Ostrov 2008

První zpracované územně analytické podklady jsou z roku 2008, na které obec dostala dotaci v rámci Integrovaného operačního programu. Ta se zaměřovala na podporu tvorby územně analytických podkladů krajů a obcí.

Z tabulky č. 1 je možné vidět, že v ÚAP 2008 bylo pouze 6 staveb zařazených do urbanisticky závadných objektů. Z těchto staveb byly dva objekty bez jakéhokoliv využití a čtyři byly v ÚAP 2008 ve skupině budov s částečným využitím. Dohromady v pouhých třech obcích (Abertamy, Stráž nad Ohří a Velichov). Podklady nebylo nikterak rozlišováno mezi urbanistickými závadami a brownfieldy, tedy zcela opuštěnými budovami a areály. Zpracovatel se vymežil jen na urbanisticky nevyhovující objekty.



Obec	Typ lokality	Předchozí využití urbanisticky závadných závd
1. Abertamy	Statek u potoka	zemědělství
2. Abertamy – Hřebečná	Bývalý vojenský areál	vojenský
3. Stráž N/O	Drůbežárna	zemědělství
4. Stráž N/O	Bývalá škola	občanská vybavenost
5. Velichov	Nefunkční objekt – byty	občanská vybavenost
6. Velichov	Bývalá škola	občanská vybavenost

Tab. č. 1: Urbanistické závady ÚAP Ostrov 2008 (Zdroj: Neckářová, 2015)

Všimnout si v těchto podkladech můžeme také návrhu skupinových garáží v obci Abertamy. Nicméně díky využívání nájemníky je to pouze navrhovaný stav. (ÚAP ORP Ostrov, 2008)

### 8.2.2 Územně analytické podklady ORP Ostrov 2012 a 2014

U druhého zpracování územně analytických podkladů z roku 2012 již byl zpracovatelem sám odbor územního plánování Ostrov. Tak tomu bylo i u pozdějších podkladů z ÚAP Ostrov z roku 2014.

Zde je již na první pohled patrný rozdíl oproti prvním pilotním podkladům z roku 2008. Oba dva novější podklady jsou již mnohem konkrétnější a detailnější. Poprvé je u územně plánovacích podkladů z roku 2012 využito dělení na urbanistické závady a brownfieldy, kterého je patrné z tabulky č. 2 a tabulky č. 3.

ÚAP 2012			ÚAP 2014		
Obec	Typ lokality	Předchozí využití urbanistických závd (UZ)	Obec	Typ lokality	ID urbanistických závd (UZ)
1. Abertamy	Staré paneláky	bydlení	1. Abertamy	Staré paneláky	bydlení
2. Jáchymov	Staré paneláky	bydlení	2. Jáchymov	Staré paneláky	bydlení
3. Jáchymov	Řadové garáže	ostatní	3. Jáchymov	Řadové garáže	ostatní

<b>4. Ostrov</b>	Skupinové garáže	ostatní	<b>4. Ostrov</b>	Skupinové garáže	ostatní
<b>5. Ostrov</b>	Areál Škoda	průmysl	<b>5. Ostrov</b>	Areál Škoda	průmysl
<b>6. Potůčky</b>	Průmyslový areál	průmysl	<b>6. Potůčky</b>	Průmyslový areál	průmysl

Tab č. 2: Urbanistické závady uvedené v ÚAP ORP Ostrov 2012, 3. aktualizace 2014 (Zdroj: Neckářová, 2015)

ÚAP 2012			ÚAP 2014		
Obec	Typ lokality	Předchozí využití BF	Obec	Typ lokality	ID BF
<b>1. Abertamy</b>	hotel Uran	obč. vybavenost	<b>1. Abertamy</b>	hotel Uran	obč. vybavenost
<b>2. Abertamy</b>	Vojenský areál	vojenský	<b>2. Abertamy</b>	Vojenský areál	vojenský
<b>3. Hájek</b>	Zemědělská farma	zemědělství	<b>3. Hájek</b>	Zemědělská farma	zemědělství
<b>4. Hájek</b>	Přestavba areálu kravína	zemědělství	<b>4. Hájek</b>	Přestavba areálu kravína	zemědělství
<b>5. Horní Blatná</b>	Nefunkční areál výroby	průmysl	<b>5. Horní Blatná</b>	Nefunkční areál výroby	průmysl
<b>6. Hroznětín</b>	Statek	zemědělství	<b>6. Hroznětín</b>	Statek	zemědělství
<b>7. Hroznětín</b>	Zdevastovaný objekt	Obč. vybavenost	<b>7. Hroznětín</b>	Zdevastovaný objekt	obč. vybavenost
<b>8. Jáchymov</b>	Zdevastovaný objekt	ostatní	<b>8. Jáchymov</b>	Zdevastovaný objekt	ostatní
<b>9. Jáchymov</b>	Nefunkční škola	obč. vybavenost	<b>9. Jáchymov</b>	Nefunkční škola	obč. vybavenost
<b>10. Jáchymov</b>	Rozpadající se budova	ostatní	<b>10. Jáchymov</b>	Rozpadající se budova	ostatní
<b>11. Jáchymov</b>	Devastované bytové domy	ostatní	<b>11. Jáchymov</b>	Devastované bytové domy	ostatní
<b>12. Jáchymov</b>	Zdevastovaný dům	ostatní	<b>12. Jáchymov</b>	Zdevastovaný dům	ostatní
<b>13. Jáchymov</b>	Zdevastovaný dům	obč. vybavenost	<b>13. Jáchymov</b>	Zdevastovaný dům	obč. vybavenost
<b>14. Jáchymov</b>	Hornický dům	obč. vybavenost	<b>Objekt zbourán (2013)</b>		

<b>15. Merklín</b>	Papírna	průmysl	<b>14. Merklín</b>	Papírna	průmysl
<b>16. Ostrov</b>	Nefunkční zemědělská výroba	zemědělství	<b>15. Ostrov</b>	Nefunkční zemědělská výroba	zemědělství
<b>17. Ostrov</b>	Areál kravína	zemědělství	<b>16. Ostrov</b>	Areál kravína	zemědělství
<b>18. Pernink</b>	Zdevastovaný dům	ostatní	<b>17. Pernink</b>	Zdevastovaný dům	ostatní
<b>19. Stráž n/O</b>	Zdevastované objekty	zemědělství	<b>18. Stráž N/O</b>	Zdevastované objekty	zemědělství
<b>20. Vojkovice</b>	Zdevastovaný objekt	ostatní	<b>19. Vojkovice</b>	Zdevastovaný objekt	ostatní

Tab. č. 3: Brownfields uvedené v ÚAP ORP Ostrov 2012, 3. aktualizace 2014 (Zdroj: Neckářová, 2015)

Toto zlepšení je dáno hlavně zmíněnou změnou zpracovatele. Je logické, že odpovědní úředníci odboru územního plánování znají řešené ORP mnohem lépe než přizvaný zpracovatel a vhodně rozšířili počet opuštěných a závadných ploch. U ÚAP 2012 to bylo šest urbanistických závad a dvacet brownfieldů. Navíc v mnohem širším počtu obcí ORP, což působí důvěryhodněji. V ÚAP z roku 2014 jde o stejný počet urbanistických závad. Změnil se jen počet brownfields, kdy je vypuštěn objekt Hornického domu v Jáchymově, který byl zbourán v roce 2013. (ÚAP Ostrov 2012 a ÚAP Ostrov 2014)

### 8.2.3 Územně analytické podklady ORP Ostrov 2016

Nicméně nahlédnutím do územně analytických podkladů ORP Ostrov 2016 zjistíme, že dělení opět zmizelo. Tentokrát jsou popisovány jen brownfields jako devastovaná území. V počtu 27 řešených brownfields je to sice pokrok, ale jsou zde úplně vypuštěny zmíněné urbanistické závady, které snižují hodnotu obcí. Je zde pouze jeden objekt zařazen do sekce nestabilně využívaného území.

Obec	Typ lokality	Odůvodnění
<b>1. Abertamy</b>	Vojenský areál	devastovaná území (brownfields)
<b>2. Abertamy</b>	hotel Uran	devastovaná území (brownfields)
<b>3. Abertamy</b>	Statek u potoka, bývalá koželužna	devastovaná území (brownfields)
<b>4. Abertamy</b>	rukavičkárna	devastovaná území (brownfields)

<b>5. Jáchymov</b>	zdevastovaný objekt	devastovaná území (brownfields)
<b>6. Jáchymov</b>	nefunkční škola	devastovaná území (brownfields)
<b>7. Jáchymov</b>	Bydlení	devastovaná území (brownfields)
<b>8. Jáchymov</b>	Zdevastované domy	devastovaná území (brownfields)
<b>9. Jáchymov</b>	Zdevastovaný dům	devastovaná území (brownfields)
<b>10. Jáchymov</b>	Bývalá restaurace	devastovaná území (brownfields)
<b>11. Jáchymov</b>	Bytové domy	devastovaná území (brownfields)
<b>12. Jáchymov</b>	Bývalé smíšené zboží	devastovaná území (brownfields)
<b>13. Jáchymov</b>	Zchátralý dům	devastovaná území (brownfields)
<b>14. Jáchymov</b>	Bytový dům	devastovaná území (brownfields)
<b>15. Jáchymov</b>	Bývalý dům Svornosti	devastovaná území (brownfields)
<b>16. Jáchymov</b>	zdevastovaný dům	
<b>17. Jáchymov</b>	Bývalá ubytovna Modrák	devastovaná území (brownfields)
<b>18. Jáchymov</b>	rozpadající se budova	devastovaná území (brownfields)
<b>19. Ostrov</b>	Opuštěný objekt ČSAD	devastovaná území (brownfields)
<b>20. Ostrov</b>	Bývalá autoopravna	devastovaná území (brownfields)
<b>21. Ostrov</b>	bývalý areál Škoda	nestabilně využívané území
<b>22. Ostrov</b>	Bývalé kasárna	devastovaná území (brownfields)
<b>23. Ostrov</b>	Objekt mladých přírodovědců	devastovaná území (brownfields)
<b>24. Ostrov</b>	nefunkční zemědělská výroba	devastovaná území (brownfields)
<b>25. Horní Blatná</b>	nefunkční areál výroby	devastovaná území (brownfields)
<b>26. Horní Blatná</b>	Rozpadající se objekt	devastovaná území (brownfields)
<b>27. Horní Blatná</b>	Bývalá restaurace	devastovaná území (brownfields)
<b>28. Hroznětín</b>	zdevastovaný objekt	devastovaná území (brownfields)

Tab. č. 4: Brownfields v ÚAP ORP Ostrov 2016 (Zdroj: autor)

I přesto, že je zpracovatelem znovu odbor územního plánování Ostrov, tak se v tomto případě nikam dále nepokročilo. To dokládá i fakt, že je do ÚAP ORP Ostrov 2016 zahrnuto jen pět obcí z celkového počtu patnácti, které se sdružují v ORP. (ÚAP ORP Ostrov, 2016)

Důležitý je ovšem poznatek, že se postupem času navyšovala čísla brownfieldů, což dokládá důležitost neustálého aktualizování seznamu opuštěných objektů a urbanistických závad. Úřad územního plánování by měl tento seznam neustále doplňovat, a to napříč celým ORP průzkumem ve všech obcích.

## 9. Katalogizace ploch brownfields na území ORP Ostrov

Tato část navazuje na diplomovou práci „Klasifikace podvyužitých území ve správním území ORP Ostrov pro účely pořizování ÚAPo“, kde byla provedena inventarizace urbanistických závad a opuštěných lokalit (brownfields) napříč celým ORP Ostrov.

Po úspěšné inventarizaci v této práci mohla přijít na řadu katalogizace, a tedy vytvoření karet jednotlivých brownfieldů, které jsou přiloženy k této diplomové práci v příloze č. 1.

### 9.1 Brownfield karta

Jak bylo zmíněno výše, karta brownfieldu navázala na již shromážděná data, a to ulehčilo práci z počátku. Poté se podařilo vložit více času do samotného detailního sestavení karet, které započalo prvotním terénním šetřením, zda stav z provedené inventarizace souhlasí. V tomto šetření také proběhlo nafocení fotodokumentace objektů a areálů.

Sestavení karty je složené z několika částí. Od shora to je **základní hlavička karty**, **identifikační údaje**, **způsob využití**, **lokační mapa**, **fotografie** a kategorie **ostatní**. Co se týká **základní hlavičky karty**, tak je složena z názvu lokace a evidenčního čísla. Název je přejat z výstupu předešlé inventarizace a evidenční číslo bylo přiděleno každému z brownfieldů. Další částí jsou **identifikační údaje**, které sdružují sdělení o tom, kde se opuštěný objekt či urbanistická závada nalézá a jakou disponuje výměrou. Konkrétně to jsou údaje, které jsou volně k získání jako: kraj, okres, ORP, obec, PSČ, ulice a číslo parcely nebo číslo popisné. Tato část je doplněna ještě o výměru (v m<sup>2</sup>), kterou lze získat na portálu českého úřadu zeměměřictví a katastru. Dále ještě GPS informaci, která je k dispozici na portálu [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz).

V kartě dále následuje část **způsob využití**, který se skládá z původního převažujícího využití, současného převažujícího využití a údajů o ploše ve stávající ÚPD. První zmíněné, původní převažující využití, je převzato z předešlé inventarizace. Současné převažující využití bylo zjištěno při terénním šetření. Studiem ÚPD daných obcí zase plocha, která je přiřknuta v územním plánu.

Třetí částí je část s názvem **ostatní**. Ta je tvořena informací o kategorii obce, co se počtu obyvatel týče. Kategorie byly převzaty z dělení podle CzechInvest. Dále se tato část skládá z údajů, které bylo třeba získat na portálu českého úřadu zeměměřictví a katastru jako: veřejná technická infrastruktura, druh vlastnictví a počet těchto vlastníků. Nevyjímaje právní zátěže jako jsou věcná břemena, které jsou na tomto portálu k nalezení. Součástí je také informace o přítomnosti ekologické zátěže skládající se z vyhledávání na portálu [www.cenia.cz](http://www.cenia.cz) a terénního průzkumu. Poslední součástí je údaj o tom, zda se daná lokalita nalézá v rozvojové ose či rozvojové oblasti. K tomu vedla rešerše v politice územního rozvoje a zásadách územního rozvoje Karlovarského kraje. Kartu tvoří, pro lepší orientaci a vizuální představu o místě, také lokační mapa z portálu ČÚZK a fotografie z vlastní fotodokumentace.

Výsledně sestavená katalogizace vedla k výstupu, který je přiložen v příloze č. 2. Určením v katalogizaci mohlo dojít k formulaci souboru problémů k řešení územně plánovací dokumentací obcí. Zejména jedná-li se o problémy nadmístní, které přesahují hranice jednotlivé obce a mohou být řešeny pouze koordinací mezi několika obcemi. U každého problému je uvedeno originální evidenční číslo, název lokace, stručná charakteristika, zdroj odkud je lokace vzata a zda její zhoršený stav trvá od zjištění této závady. V poslední řadě je každý problém doplněn kolonkou, kde je úroveň dokumentace či koncepce, ve které by měl být problém řešen.

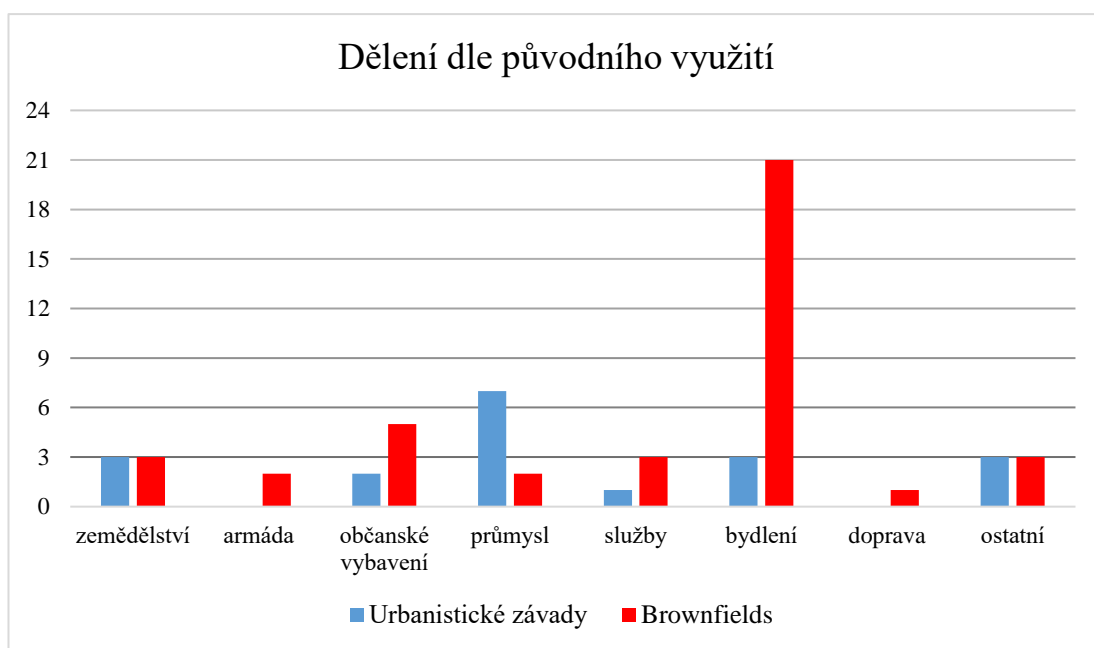
Tyto plochy jsou dále připraveny pro vhodné využití pro ÚAPo a jejich určení problémů k řešení v ÚP. S čímž souvisí i následné vyhotovení výkresu problémů, který je rovněž dostupný v příloze č. 3 této práce.

## 10. Výsledky

Dle výsledků katalogizace se na území ORP nachází 19 urbanistických závad a 40 brownfields. To je oproti výsledkům v územně plánovacích podkladech značný

nárůst. Z výsledků je také vyšlo, že urbanistické závady dohromady představují plochu o 52,9 ha. Co se výsledné plochy brownfields týče, tak ta zabírá na území ORP Ostrov celkově 14,75 ha. Níže je uvedeno více výsledků provedené katalogizace urbanistických závad a brownfields.

První sledovanou oblastí je zastoupení urbanistických závad a brownfields podle jejich původního využití. Jak je z grafu č. 7 patrné, tak urbanistické závady mají největší zastoupení v průmyslových objektech (7). Dále následují závady objektů, které byly v minulosti využívány k zemědělství (3), bydlení (3) a objekty zařazené do kategorie ostatní (3). U opuštěných areálů brownfields je daleko největší zastoupení bývalých objektů určených k bydlení (21), které následují až objekty bývalého občanského vybavení (5). Opuštěné zemědělské areály, objekty služeb a kategorie ostatní mají byly zpracovávány shodně po třech.

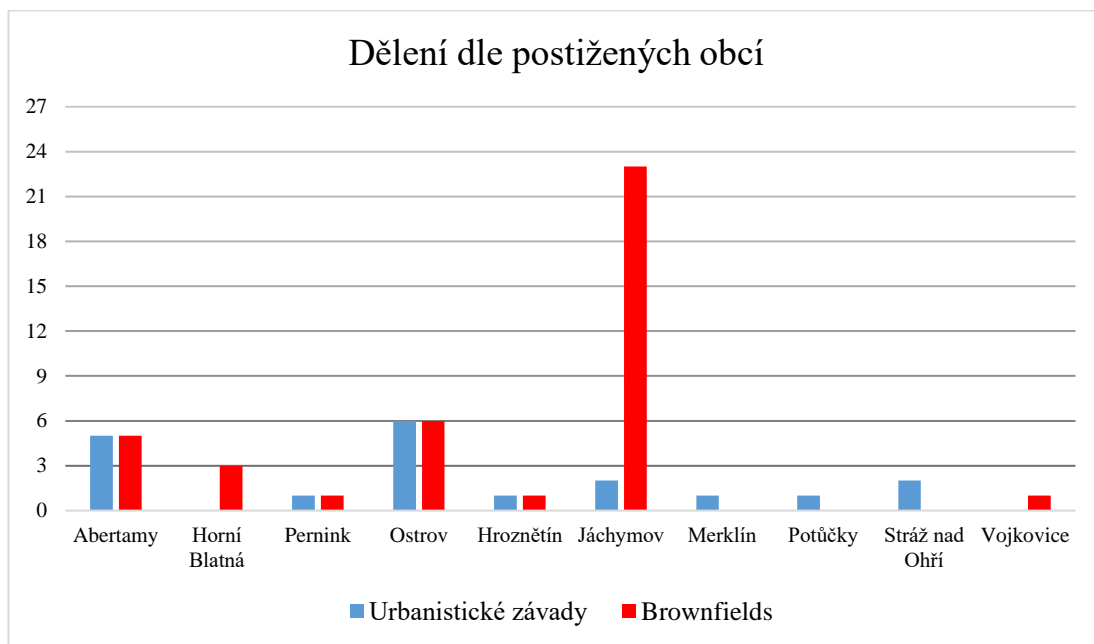


Graf č. 7: Dělení brownfields a urbanistických závad v ORP Ostrov dle původního využití  
(Zdroj: autor)

Z výsledků v následujícím grafu č. 8 je zase patrné, že nejvíce zdevastovaných míst ORP Ostrov lze najít v Jáchymově, Ostrově a Abertamech. Hlavně co se týká Jáchymova, tak můžeme říci, že suverénně opanuje počtem brownfields.

V Jáchymově bylo katalogizací zaneseno 23 míst, které byly zařazené do kategorie brownfields. Tomuto počtu se jiné obce ani nepřibližují. Z terénního průzkumu to bylo patrné již z hlavní osy, která prochází městem od třídy Dukelských hrdinů přes

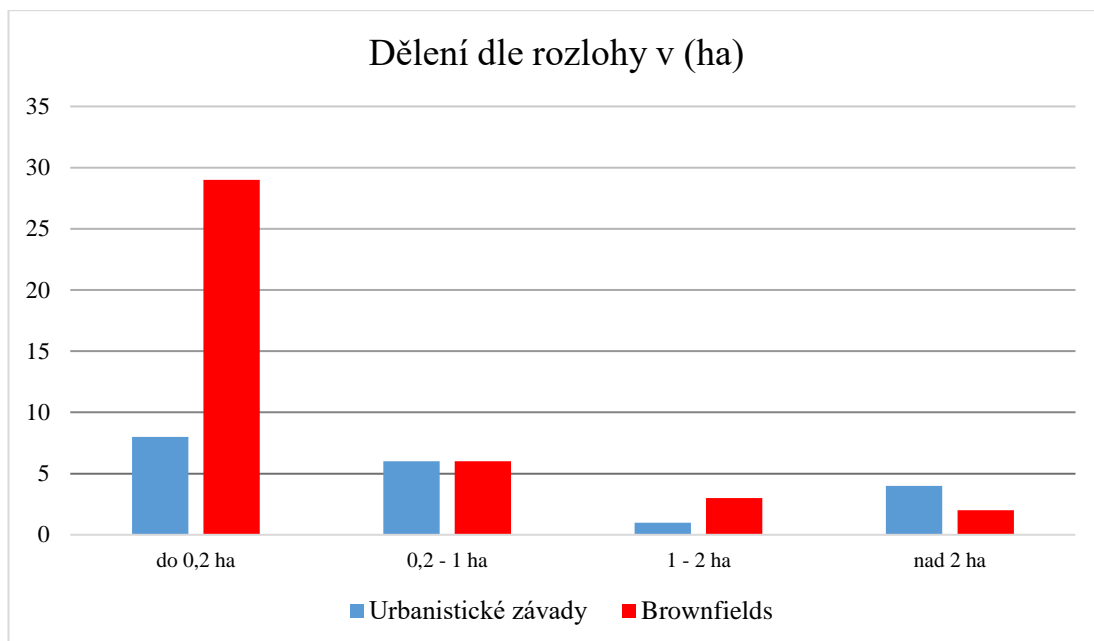
náměstí Republiky až po třídu Čs. armády. Navíc mnoho majitelů těchto míst se potýká s exekucemi, což bude patrné níže. Urbanistické závady vyšly jako nejpočetnější ve městě Ostrov (6) a v Abertamech (5).



Graf č. 8: Dělení brownfields a urbanistických závad v ORP Ostrov dle obcí, v kterých se nacházejí (Zdroj: autor)

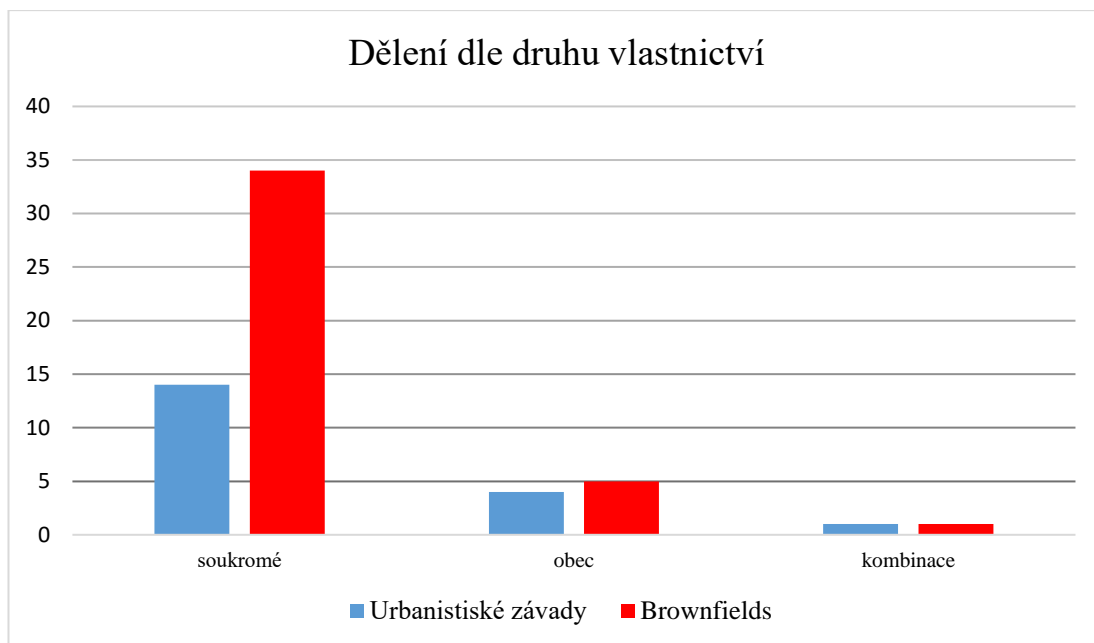
Zajímavé jsou také výsledky v grafu č. 9. Tam je výstup, který nám díky katalogizaci předkládá brownfields a urbanistické závady rozřazené dle jejich rozlohy. Z této kategorizace je nejpočetnější skupina lokalit a objektů, které mají rozlohu do 2 000 m<sup>2</sup> (0,2 ha). Tato kategorie je totiž nejpočetnější jak mezi urbanistickými závadmi, tak mezi brownfields. Důvod můžeme nalézt hlavně ve významném množství brownfields a závad, které sloužily k bydlení.





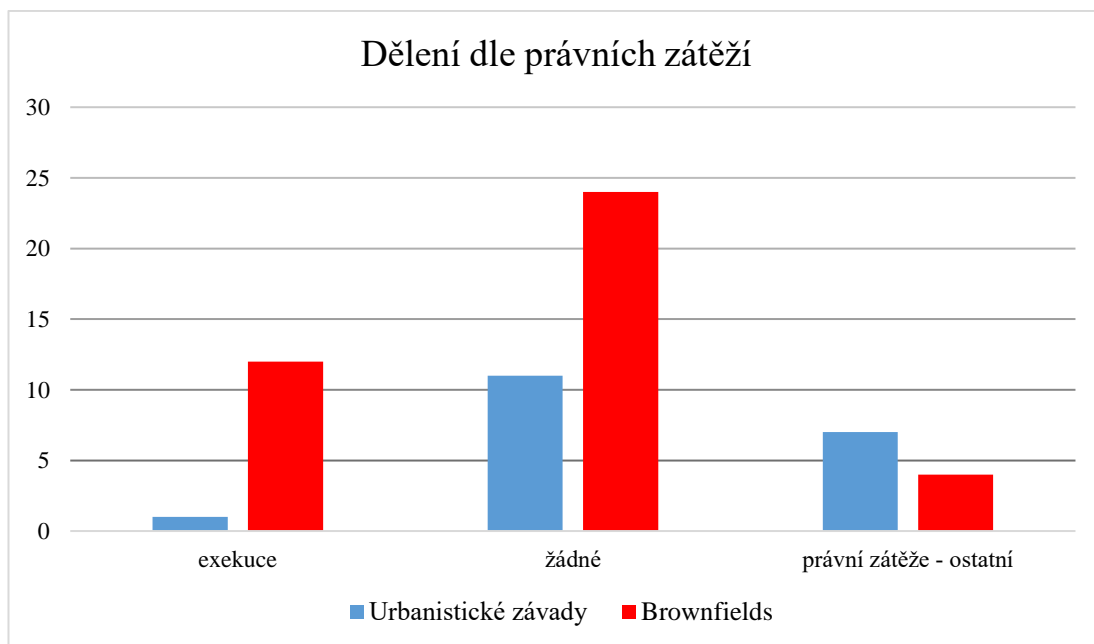
Graf č. 9: Dělení brownfields a urbanistických závad v ORP Ostrov dle jejich rozlohy  
(Zdroj: autor)

A konečně se dostáváme také k jednomu z nejdůležitějších aspektů problematiky brownfields. V grafu č. 10 jest děleno podle druhu vlastnictví. Již při prohlížení portálu ČÚZK bylo zřejmé, že drtivá většina vlastnictví bude patřit do kategorie soukromého sektoru. Z celkového počtu 19 urbanistických závad je v soukromém vlastnictví 14. A drtivá většina sem patří i mezi objekty brownfields. Konkrétně 34 objektů a lokalit ze 40 celkem vyskytujících se ploch na území ORP Ostrov. Obec v tomto ohledu vlastní pouhých 9 objektů z obou kategorií dohromady.



Graf č. 10: Dělení brownfields a urbanistických závad v ORP Ostrov dle druhu vlastnictví  
(Zdroj: autor)

V neposlední řadě je možné dozvědět se kolik objektů má na sobě nějakou právní zátěž nebo kolik vlastníků se potýká s exekucí tohoto zdevastovaného areálu. Například mezi brownfieldy bylo díky portálu ČÚZK identifikováno 12 ploch s exekutorským právem zástavním či v nejhorsích případech až s insolvenčí.



Graf č. 11: Dělení brownfields a urbanistických závad dle vázaných právních břemen  
(Zdroj: autor)

Výsledky zřetelně ukázali, že lokalit je velké množství a sami se nevyřeší. Příkladnou urbanistickou závadou, je závada, která měla původní využití v průmyslu. Taková závada by se díky vysokým číslům z katalogizace pravděpodobně vyskytovala v obci Ostrov a zaujímal by tam rozlohu do 1 ha. Navíc by byla stejně jako objekt brownfieldu v soukromém držení. Nicméně příkladným brownfieldem z ORP Ostrov je brownfield nacházející se v Jáchymově. Se vši pravděpodobností by to byl brownfield v centru obce s rozlohou do 0,2 ha a možnou exekucí na bedrech vlastníka.

## 11. Diskuse

Práce navázala na dříve provedenou inventarizaci územně analytickými podklady a diplomovou prací „Klasifikace podvyužitých území ve správním území ORP Ostrov pro účely pořizování ÚAPo, které byly rovněž zpracovávány v ORP Ostrov. Zjištěno bylo neustálé navyšování ploch urbanistických závad a brownfields v území. Důvodem akutní situace není tolik delší čas na inventarizaci a katalogizaci jako spíše neadekvátně provedené průzkumy v blízké minulosti.

Z výsledků bylo zjištěno, že se v porovnání s poznatky z literární rešerše v některém shodují. Nicméně ve více případech byli zjištěny odchylky. Například Vyhledávací studie shledává ze svých výsledků jako nejpočetnější plochy zemědělství a průmyslu, což v našem případě neplatí. V ORP se opuštěné plochy nejvíce nalézají v lokalitách a objektech, které jsou vedené jako plochy bydlení (45 % mezi brownfields). Takovým příkladným městem je obec Jáchymov, kde mimo jiné můžeme díky výsledkům počítat i s velkým počtem břemen jako je exekuce mezi vlastníky. Což potvrzuje i zjištění Vyhledávací studie o největší zastoupení soukromého sektoru mezi vlastníky. I tato situace moc neulehčuje obci případný odkup těchto ploch do svého vlastnictví. Avšak tento krok je v mnoha případech nevyhnutelný.

Důležitým aspektem, který hraje roli, je také fakt, že daná oblast svým charakterem připomíná shrinking cities. Toto území je dlouhou dobu opuštěné a mění se tím i sociální podmínky v území.

Provedená katalogizace ploch urbanistických závad a brownfields byla navržena ke zlepšení a zefektivnění koordinace s těmito lokalitami. Tato identifikace bude poskytovat první krok k řešení a následnému využití povyužitých ploch, a to

nejenom na území ORP Ostrov a jejich ÚAPo. Ovšem za předpokladu, že bude daná katalogizace pravidelně aktualizována. Na takto prováděné katalogizace ovšem musí navazovat několik dalších kroků jako určení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích. Důležitým negativem je také absence jednotného konceptu postoje, jak zacházet s takto postiženými místy. Tento problém se jinak bude stále motat na stejném místě či postupem času prohlubovat své důsledky.

## **12. Závěr**

Jedním z cílů této práce bylo vytvoření literární rešerše zaměřenou na problematiku územního rozvoje v podmínkách znevýhodněných regionů, ekonomické transformace a opouštění zastavěných ploch. Poznatky z této rešerše poté pomohli k sestavení karet jednotlivých brownfieldů a kompletní katalogizaci, která svými výsledky poukazuje na narůstající trend zvyšování počtu brownfieldů a urbanistických závad v ORP Ostrov. Z těchto výsledků práce vzešlo také stvrzení celorepublikového trendu převažujícího soukromého vlastnictví nad objekty. Zdevastované plochy jsou ve většině případů v soukromém držení, které bez intervence veřejného sektoru nevyřeší palčivý stav těchto chátrajících ploch. Svou neblahou roli v tomto případě také hraje pomalé smršťování měst, ke kterému i díky trvalému odlivu obyvatel z obcí v ORP Ostrov dochází.

Výsledky práce a poznatky z literární rešerše vedly k sestavení tabulky problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích. Je možné tyto výsledky využít nejen pro doplnění rozboru udržitelného rozvoje a pro úkoly územního plánování v ÚAP ORP.

## **13. Literatura a použité zdroje**

### **13.1 Literatura**

BERGATT J. *Brownfields snadno a lehce: Příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí*. Praha: Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2005. s. 78.

BINEK J., ŠERÝ O., SVOBODOVÁ H. a SZCZYRBA Z. *Klasifikace zmenšujících se měst v České republice*. In Klímová V., Žittek V.. XVIII. mezinárodní kolokvium

o regionálních vědách. Sborník příspěvků. Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 231-237, 7 s. ISBN 978-80-210-7861-1

ČAPEK V., PÁTEK J.. *Světové dějiny I.: Dějiny lidských civilizací od pravěku do poloviny 17. století*. Brno: Fortuna, 1996. s. 173, ISBN 80-135/2-96.

DRKOŠOVÁ M. *Brownfields a jejich opětovné využití v městě Brně*. Urbanismus a územní rozvoj. 2005. ročník VIII, číslo 4, s. 1-6.

GATES R., STOUT F. *The Sustainable Urban Development Reader*, Routledge, London & New York, 2004. s. 348, ISBN 0415311861.

HÁLA V. *Trvale udržitelný rozvoj – definice a praxe*. In NOVÁČEK P. *Udržitelný rozvoj: nové trendy a výzvy*. sborník z konference: 17.-19. dubna 2007, Horka nad Moravou, Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2007. s. 261-265. ISBN 978-80-244-1814-8.

KADERÁBKOVÁ B. a PIECHA M. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. Vyd. 1. Praze: C.H. Beck, 2009, XIV, s. 138, ISBN 978-80-7400-123-9.

KYSELKA I. *Revitalizace nevyužívaných neprůmyslových brownfields v Olomouckém kraji*. Brno: Výzkumný program MMR, 2006.

MAIER K., ČTYROCKÝ J., VOREL J., FRANKE D. *Územní plánování a udržitelný rozvoj*, Praha: ABF – nakladatelství ARCH, svazek 2 / 2008. str. 7-10, ISBN 978-80-86905-47-1.

MEZŘICKÝ V. *Environmentální politika a udržitelný rozvoj*. Praha: Portál, 2005. s. 207, ISBN 80-7367-003-8.

MĚSTSKÝ ÚŘAD OSTROV. *Územně analytické podklady města Ostrov pro správní území města Ostrov*, 2012: prezenčně na Městském úřadě Ostrov, odbor rozvoje a územního plánování 12/2012

MĚSTSKÝ ÚŘAD OSTROV. *Územně analytické podklady města Ostrov pro správní území města Ostrov*, 2014: prezenčně na Městském úřadě Ostrov, odbor rozvoje a územního plánování 12/2014

MĚSTSKÝ ÚŘAD OSTROV. *Územně analytické podklady města Ostrov pro správní území města Ostrov*, 2016: prezenčně na Městském úřadě Ostrov, odbor rozvoje a územního plánování 12/2016

MISOT s.r.o. *Územně analytické podklady města Ostrov pro správní území města Ostrov*, 2008: prezenčně na Městském úřadě Ostrov, odbor rozvoje a územního plánování 12/2008

MYKHENKO V., TUROK I. *East European Cities — Patterns of Growth and Decline*, 1960-2005, International Planning Studies. 2008. vol. 13, n° 4, s. 311-342.

MŽP. Planeta: Odborný časopis pro životní prostředí. Praha: DOBEL, Lanškroun, 2007, XV, č. 3. ISSN 1801-6898. Dostupné z: [http://www.mzp.cz/osv/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/\\$file/planet a3\\_final.pdf](http://www.mzp.cz/osv/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/$file/planet a3_final.pdf)

OSWALT P, et al. *Atlas of Shrinking Cities*. Ostfildern: Hatje Cantz Verlag, 2006. 160 s. ISBN 3-7757-1714-5.

PALLAGST K. *Shrinking Cities Planning Challenges from an International Perspective*. Cities Growing Smaller. First edition. Cleveland: Kent State University, 2008. s. 5-16, ISBN 1607433699.

RIENIETS T. *Global Shrinkage. Shrinking Cities: Volume 1: International Research*. Ostfildern: Hatje Cantz Verlag, 2005. s. 20-34

RIENIETS T. *Shrinking Cities: Causes and Effects of Urban Population Losses in the Twentieth Century*. Nature and Culture, 2009. vol. 4, n° 3, s. 231-254. ISSN: 1558-6073.

RUMPEL Petr, SLACH Ondřej. *Je Ostrava smršťujícím se městem?* SOCIOL CAS. 2012. roč. 48, sv. 48, s. 859-878.

SAILER-FLIEGE U. *Characteristics of post-socialist urban transformation in East Central Europe*. *GeoJournal: An International Journal of Geography*, 1999. vol. 49, n° 1, s. 7-16, ISSN 1572-9893.

SCHMEIDLER K. *Fenomén shrinking cities*. Lidé města. Univerzita Karlova v Praze AC, 2014. roč. 16, č. 1, s. 125-147, ISSN: 1212-8112.

SIEDENTOP S., WIECHMANN T. Zwischen Schrumpfung und Reurbanisierung - Stadtentwicklung in Dresden seit 1990, in: RAUMPLANUNG 131, April 2007. s. 57-62

State of the urban youth. *Leveling the playing field : inequality of youth opportunity*. Nairobi, Kenya: United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT), 2010. ISBN 978-92-1-132010-7.

ŠILHÁNKOVÁ V. a kol. *Rekonverze vojenských brownfields*. Vyd. 1. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. s. 218, ISBN 80-7194-836-5.

ŠILHÁNKOVÁ V. *Teoretické přístupy k regionálnímu rozvoji*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2007. s. 129, ISBN 978-80-7395-019-4.

ŠPINAR, M. Brownfields z pohledu českého práva, příspěvek na konferenci Czech Brownfields 2005

### **13.2 Internetové zdroje**

CZECHINVEST. *Národní databáze brownfieldů*, 2008. Dostupné z: <http://www.brownfieldy.cz/>

CZECHINVEST. *Národní strategie regenerace brownfieldů*, 2008. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/nsb-595.pdf>

CZECHINVEST. *Informace o projektu: Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů*, 2008. Dostupné z: <http://www.brownfieldy.cz/informace-o-projektu/#vyhledavaci-studie>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Statistická ročenka Karlovarského kraje*, 2016. Dostupné z:

<https://www.czso.cz/documents/10180/32233893/33008316.pdf/80966c24-0306-49e7-ac26-4080f8498d3b?version=1.25>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Zaměstnanost a nezaměstnanost v České republice podle výsledků výběrového šetření pracovních sil*, 2015. Dostupné z: [https://www.czso.cz/documents/10180/20551237/32018115\\_0501.pdf/91f04806-4ce8-4c64-87a7-1ef0b0a9573e?version=1.0](https://www.czso.cz/documents/10180/20551237/32018115_0501.pdf/91f04806-4ce8-4c64-87a7-1ef0b0a9573e?version=1.0)

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Zaměstnanost a nezaměstnanost v České republice podle výsledků výběrového šetření pracovních sil*, 2016. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/zamestnanost-a-nezamestnanost-podle-vysledku-vsps-4-ctvrtleti-2015>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Základní charakteristika území, sídelní a správní struktura Karlovarského kraje*, 2004. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20542661/410502.pdf>

MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU. *Národní strategie regenerace brownfieldů*, 2008. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>.

REITSCHMIEDOVÁ A. *Jak rozvíjet obec a region – místní Agenda 21* [online]. CEP – Centrum evropského projektování, [2007] [cit. 2009-12-15]. Dostupné z WWW: [http://www.cep-rra.cz/?page=prilezitosti 2007-2013](http://www.cep-rra.cz/?page=prilezitosti%202007-2013)

ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE. *Principy a pravidla územního plánování* [online]. 2010 [cit. 2010-09-26]. Dostupné z WWW: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2571>.

### **13.3 Použité zákony**

*Vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti*

*Zákon č. 17/1992 Sb., o ochraně životního prostředí*

*Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí)*



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

*Zákon č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)*

## **14. Seznam obrázků, grafů a tabulek**

### **14.1 Seznam obrázků**

Obrázek č. 1: Schéma vyváženosti pilířů TUR

Obrázek č. 2: Strhávání bytových domů v Drážďanech

Obrázek č. 3: Členění okresů Karlovarského kraje

Obrázek č. 4: Členění ORP Karlovarského kraje (Zdroj: autor 2017)

Obrázek č. 5: Členění ORP Ostrov (Zdroj: autor 2017)

Obrázek č. 6: Geomorfologické členění ORP Ostrov

### **14.2 Seznam grafů**

Graf č. 1: Vývoj zaměstnanosti v ČR dle odvětví

Graf č. 2: Klasifikace brownfields dle původního využití – počet lokalit

Graf č. 3: Klasifikace brownfields dle původního využití – plocha lokalit

Graf č. 4: Klasifikace brownfields dle navrhovaného využití

Graf č. 5: Klasifikace brownfields dle velikosti obcí

Graf č. 6: Klasifikace brownfields dle převažujícího typu vlastnictví

Graf č. 7: Dělení brownfields a urbanistických závad v ORP Ostrov dle původního využití

Graf č. 8: Dělení brownfields a urbanistických závad v ORP Ostrov dle obcí, v kterých se nacházejí

Graf č. 9: Dělení brownfields a urbanistických závad v ORP Ostrov dle jejich rozlohy

Graf č. 10: Dělení brownfields a urbanistických závad v ORP Ostrov dle druhu vlastnictví

Graf č. 11: Dělení brownfields a urbanistických závad dle vázaných právních břemen

### **14.3 Seznam tabulek**

Tabulka č. 1: Urbanistické závady ÚAP Ostrov 2008

Tabulka č. 2: Urbanistické závady uvedené v ÚAP ORP Ostrov 2012, 3. aktu. 2014

Tabulka č. 3: Brownfields uvedené v ÚAP ORP Ostrov 2012, 3. aktualizace 2014

Tabulka č. 4: Brownfields v ÚAP ORP Ostrov 2016

## **15. Přílohy**

Příloha č. 1: Katalog urbanistických závad a brownfieldů

Příloha č. 2: Problémy k řešení v ÚP

Příloha č. 3: Výkres problémů

### **Seznam použitých zkratk**

ČÚZK	Český úřad zeměměřictví a katastru
EIA	Environmental Impact Assessment
EU	Evropská unie
EVL	Evropsky významná lokalita
KK	Karlovarský kraj
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
NATURA 2000	Soustava chráněných území evropského významu
ORP	Obec s rozšířenou působností

PÚR	Politika územního rozvoje
RURÚ	Rozbor udržitelného rozvoje území
SEA	Strategic Environmental Assessment
SO ORP	Správní obvod obce s rozšířenou působností
SWOT	analýza k identifikaci silných (Strengths) a slabých (Weaknesses) stránek, příležitostí (Opportunities) a hrozeb (Threats)
TIA	Territorial Impact Assessment
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚPP	Územně plánovací dokumentace
ÚS	Územní studie
VURÚ	Vyhodnocení udržitelného rozvoje území
ZÚR	Zásady územního rozvoje