

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

FAKULTA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

KATEDRA APLIKOVANÉ GEOINFORMATIKY

A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ



**KLASIFIKACE PODVYUŽITÝCH ÚZEMÍ VE
SPRÁVNÍM ÚZEMÍ ORP OSTROV PRO ÚČELY
POŘIZOVÁNÍ ÚAP₀**

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Vedoucí práce: Ing. Vojtěch NOVOTNÝ PhD.

Autor: Bc. Šárka NECKÁŘOVÁ

2016

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Šárka Neckářová

Regionální environmentální správa

Název práce

Klasifikace podvyužitých území ve správním území ORP Ostrov pro účely pořizování ÚAPo

Název anglicky

Classification of brownfields of MEP Ostrov for procurement of Municipal Planning Analytical Documents

Cíle práce

Je navrhnout jednotnou klasifikaci podvyužitých území pro účely pořizování ÚAPo ORP Karlovarského kraje a prověřit ji na případu správního území ORP Ostrov.

Metodika

Studentka vypracuje literární rešerši zaměřenou zejména na problematiku typologie a klasifikace brownfields a na institucionální prostředí územního plánování v ČR. Získané poznatky využije při terénních průzkumech, při nichž zmapuje a klasifikuje podvyužitá území v obcích ve správním území ORP Ostrov. Na základě výsledků terénního průzkumu navrhne jednotnou metodiku identifikace a klasifikace podvyužitých území v ÚAPo (tj. jejich zapracování do grafické části ÚAPo, vč. sledovaných atributů, zařazení do sledovaných jevů ÚAPo a způsobu jejich vyhodnocení v rozboru udržitelného rozvoje území a úkolů pro územní plánování) pro účely pořizování ÚAPo ORP Karlovarského kraje.

Doporučený rozsah práce

do 60 stran textu doplněných adekvátní grafickou přílohou

Klíčová slova

Brownfields, územní plánování, Karlovarský kraj

Doporučené zdroje informací

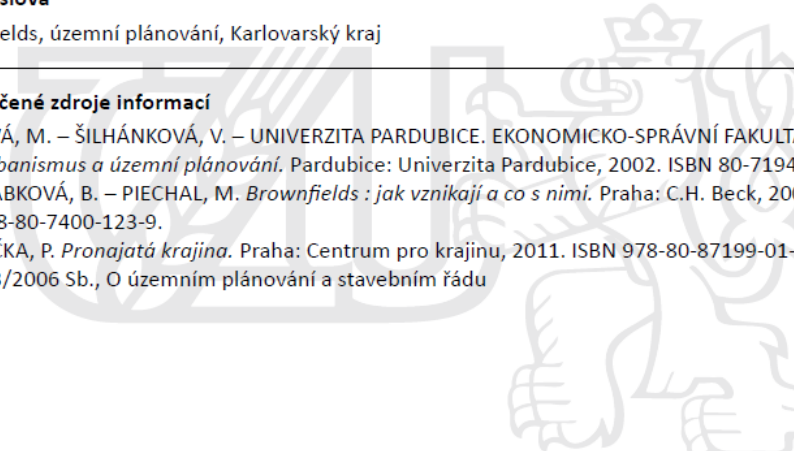
ČABLOVÁ, M. – ŠILHÁNKOVÁ, V. – UNIVERZITA PARDUBICE. EKONOMICKO-SPRÁVNÍ FAKULTA, – KOUTNÝ, J.

Urbanismus a územní plánování. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2002. ISBN 80-7194-415-7.

KADEŘÁBKOVÁ, B. – PIECHAL, M. *Brownfields : jak vznikají a co s nimi*. Praha: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9.

SKLENIČKA, P. *Pronajatá krajina*. Praha: Centrum pro krajinu, 2011. ISBN 978-80-87199-01-5.

zák. 183/2006 Sb., O územním plánování a stavebním řádu



Předběžný termín obhajoby

2015/16 LS – FŽP

Vedoucí práce

Ing. Vojtěch Novotný, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra aplikované geoinformatiky a územního plánování

Elektronicky schváleno dne 7. 4. 2016

doc. Ing. Petra Šimová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 7. 4. 2016

prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.

Děkan

V Praze dne 15. 04. 2016

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci na téma „Klasifikace podvyužitých území ve správním území ORP Ostrov pro účely pořizování ÚAPo“ vypracovala samostatně pod odborným vedením pana Ing. Vojtěcha Novotného PhD., veškeré literární prameny a publikace, ze kterých jsem čerpala, jsou citovány v seznamu literatury.

V Praze dne 19. 4. 2016

.....

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu diplomové práce **Ing. Vojtěchovi Novotnému Ph.D.** za cenné rady, náměty a konzultační činnost při zpracování mé diplomové práce, své rodině za podporu při studiu a úředníkům odboru rozvoje a územního plánování při Městském úřadě v Ostrově.

ABSTRAKT

Předmětem diplomové práce bylo porozumění pojmu brownfield a vymezení lokalit podvyužitých území ve správním obvodu Ostrov v Karlovarském kraji, kterému náleží 14 obcí. Práce je zaměřená na poznatky a zkušenosti českých i zahraničních autorů zabývajících se danou problematikou.

V literární rešerši byly zapracovány příklady úspěšných zrealizovaných případových studií s využitím objektů a areálů původní zástavby v Karlovarském kraji a také návrhové studie, které čekají na svou realizaci ve městě Ostrov se zaměřením na financování v aktuálním programovacím období.

Metodika práce se soustředila na problematiku podvyužitých území v územně analytických podkladech města Ostrov a národní databáze brownfield v porovnání s výsledky terénního šetření ve zkoumané lokalitě 14 obcí ve správním území Ostrova.

Získané poznatky a výstupy poslouží k navržení jednotné klasifikace podvyužitých území, pro účely pořizování územně analytických podkladů obci s rozšířenou působností Ostrov a pro využití zpracování příslušných dokumentů Karlovarského kraje.

KLÍČOVÁ SLOVA:

brownfield, územní plánování, Karlovarský kraj

SUMMARY

The aim of this thesis is to gain an insight into the concept of brownfields and to allocate the underused locations in the district of Ostrov in the Region of Karlovy Vary, which includes 14 municipalities. This study is based on the findings and experience of Czech and foreign authors who deal with this issue.

The literature review presents some examples of successful case studies, which made use of brownfields in the Region of Karlovy Vary. Additionally, it examines some new project proposals which are awaiting their approval in the town of Ostrov focusing on the financial support in the current programme period.

Furthermore, this thesis focuses on the issues of underused locations recorded in the territorial analytical documents of the town of Ostrov in comparison with the results of a field survey, which was carried out in 14 locations in the district of Ostrov.

The findings and outcomes of this thesis can be used in a proposal of unified classification system of underused locations, in the acquisition of new territorial analytical documents of the town of Ostrov and while compiling further related documents of the Karlovy Vary Region.

KEYWORDS:

brownfield, spatialplanning, Karlovy Vary Region

Použité zkratky:

BF	brownfields
UZ	urbanistické závady
ÚP	územní plánování
ÚAP	územně analytické podklady
ORP	obce s rozšířenou působností
EU	Evropská unie
OPPI	Operační program podnikání a inovace
ESIF	Evropské strukturální a investiční fondy
PPP	Public Private Partnership
DPL	Previously Developed Land
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
PRV	Program rozvoje venkova
RRAJM	Regionální rozvojová agentura jižní Moravy

OBSAH

1. ÚVOD	11
2. Cíle práce	12
3. Literární rešerše	12
3.1 Vznik brownfields	12
3.1.2 Identifikace brownfields v ČR	13
3.1.3 Lokalizace brownfields v ČR	14
3.2 Klasifikace brownfields v ČR	16
3.2.1 Dle původního využití	16
3.2.2 S budoucím využitím	18
3.2.3 Podle velikosti obcí	20
3.2.4 Podle druhu vlastnictví	21
3.2.5 S ekologickou zátěží	22
3.3 Brownfields v zahraničí	22
3.3.1 Identifikace brownfields v zahraničí	22
3.3.2 Klasifikace brownfields v zahraničí	23
3.4 Řešení ploch pro rozvoj území	24
3.4.1 Udržitelný rozvoj území	24
3.4.2 Regenerace brownfields v ČR	25
3.4.3 Regenerace brownfields v zahraničí	27
3.4.4 Legislativní rámec v oblasti regenerace brownfields	28
3.5 Financování v oblasti regenerace brownfields	31
3.5.1 Všeobecně o financování brownfields v ČR	31
3.5.2 Programovací období 2014 – 2020 týkající se regenerace brownfields	32
4. Charakteristika území	37
4.1 Širší vztahy	37

4.1.1	Základní údaje o zpracovávaném území ORP Ostrov	38
4.1.2	Geologie a geomorfologie oblasti ORP Ostrov	39
4.1.3	Stav řešené problematiky na území ORP Ostrov.....	41
5.	Případové studie generace brownfields v Karlovarském kraji	46
5.1	Karlovy Vary Dvory – revitalizace vojenského areálu po roce 1989	46
5.1.1	Areál nově zrekonstruovaného kláštera v Ostrově	49
5.1.2	Areál nově zrekonstruovaného skateparku v Ostrově	53
5.1.3	Ostrov bývalý vojenský areál	54
6.	Metodika	60
7.	Výsledky	61
8.	Diskuse.....	66
9.	Závěr	68
10.	Seznam použité literatury:.....	69

1. ÚVOD

Pojem brownfields se ve vyspělých zemích začal objevovat kolem roku 1970, v České republice se termín tzv. opuštěných míst začal objevovat s nástupem politických a socioekonomických změn po roce 1990. Uvedená problematika území zasahuje do národního, ale i celosvětového měřítka. V posledních letech je brownfields velmi diskutovaným tématem nejen pro udržitelnost rozvoje území, ale i vrácení života do opuštěných nevyužitých míst.

Brownfields spatřují nemalé problémy v rozvoji území, zejména zastavěného bránícímu hospodářskému vývoji. Negativně působí na životní prostředí, mají negativní socioekonomické dopady a jsou celkově urbanistickým problémem územního celku.

Plochy brownfields nelze efektivně využívat, aniž by proběhl proces regenerace. Regenerace spatřuje jednu ze základních podmínek udržitelného rozvoje měst, přispěje k odstranění environmentálních zátěží a sníží se zábor nových ploch k zastavění. Revitalizace přispěje k celkovému ozdravení prostředí, vznikne nárůst ekonomické aktivity spojené s tvorbou nových pracovních míst a vrátí se do tzv. tichých míst život.

Že je řešené téma skutečným problémem vypovídají i široké možnosti využití financování v podobě dotací ze státního rozpočtu nebo z fondů Evropské unie, ať již pro samotné obce nebo investory.

2. CÍLE PRÁCE

Prvním a klíčovým krokem mé práce bylo vymezení lokality a pojmů daného tématu, dalším krokem bylo studium příslušné literatury, orientace v územních plánech, územních analytických podkladech a také případových studií. Pro usnadnění a naplnění cílů své práce jsem vyhledala instituce, které se touto problematikou v České republice zabývají a také studovala, jak s těmito nevyužitými místy nakládají v zahraničí.

Dle dostupných zdrojů jsem porovnávala veřejnou národní databázi v ČR s územně analytickými podklady zpracované pro správní obvod Ostrov.

Terénním šetřením v jednotlivých místech obvodu Ostrova jsem na základě jednotného pojmu brownfields určila a poté zařadila příslušná místa do kategorií urbanistických závad či přímo brownfields a určila jednotnou klasifikaci podvyužitých území jako podklad pro snadnější identifikaci problémových míst a zanesení daných lokalit do mapového geoinformačního systému pro účely pořizování územně analytických podkladů pro město Ostrov a Karlovarský kraj, včetně zpracované fotografické části.

3. LITERÁRNÍ REŠERŠE

3.1 Vznik brownfields

80. a 90. léta minulého století si vyžádala řadu změn, a to nejen politických, ale také společenských. Změnila se struktura sídel, vlastnických vztahů, docházelo k útlumu mnoha výrobních, zemědělských stávků, uvolnilo se vojenské napětí, byly snižovány profesionální armády, a tím docházelo k opouštění rozsáhlých ploch a objektů. Obchodní řetězce začaly stavět své rozsáhlé prodejny a skladovací prostory na okraji měst na zelených loukách a opouštěly svá prodejní místa v centrech měst. Z historických center měst se vytratila kupní síla, kde jsou už jen značkové obchody, banky a drahé restaurace.

Změnily se způsoby osobní i nákladní přepravy. Provozovatelé železnic se dostávali do ústraní v poptávce po přepravě po železnici a opouštěli svá sídla.

Dalším důsledkem vzniku brownfields byla expanze vyšší a střední třídy do satelitů na okraji měst, ale i vzdálenějších venkovských obcí s cílem klidného a zdravého

bydlení. V průmyslových částech měst tak zůstávala sociálně slabší vrstva obyvatel, která si údržbu obydlí stárnoucích bytových míst nemohla dovolit (Kyselka & kol. 2006).

Rozdělení brownfields podle jejich vzniku je zaměřeno především na jejich původní využití.

Místa brownfields jsou především pozůstatky historického vývoje a lokalitou jejich využití. Objekty využívané v minulosti jsou v současné době nežádoucí, jedná se o bývalé vojenské objekty, drážní objekty a zemědělské a průmyslové zóny. V současnosti je kladen důraz na místa s občanskou vybaveností, výstavbou objektů k bydlení a nákupních a sportovních center (Kadeřábková, 2009).

Za vznik brownfields mohou také samotní občané. Například vezmeme-li v úvahu trend bydlení, který vede střední a vyšší vrstvy obyvatel k expanzi do satelitních měst v okolí, ale i do vzdálenějších venkovských míst s cílem zdravého a klidného venkovského bydlení. V průmyslových čtvrtích tak zůstávali ekonomicky a sociálně slabší skupiny obyvatel, které si nemohly dovolit udržovat svá obydlí a leckdy vznikaly a vznikají tzv. vybydlená ghetta (Kyselka & kol. 2006).

3.1.2 Identifikace brownfields v ČR

Ministerstvo pro místní rozvoj definuje brownfield jako všechny pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji původní funkci nebo jsou dostatečně nevyužité a používá výraz „deprimující zóny“, zatímco ministerstvo životního prostředí píše o „narušených pozemcích“ (Bergatt & kol., 2005).

Ve své knize s názvem „Udržitelný rozvoj území“ popisuje (Maier, 2012) pojem „Brownfields jako specifické případy nevyužívání zastavěného území. Tento název se používá pro zastavěná území a další plochy, které ztratily svoji původní funkci, a buď nejsou využívány vůbec, nebo jejich využití je nevhodné například vzhledem k jejich poloze. Velké množství ploch určených pro výrobu ztratilo svoji funkci ve starých průmyslových aglomeracích. Dalšími typickými plochami brownfields jsou nevyužívané části nádraží a dalších drážních pozemků, areály bývalých kasáren“ apod. (Maier & kol, 2012).

(Hurníková, 2006) z ústavu územního rozvoje označuje „Brownfields za část urbanizovaného území, které ztratily svoji funkci, jsou opuštěné či málo využitě a často obsahují ekologickou zátěž. Vyznačuje tímto termínem nefunkční

průmyslové a zemědělské stavby a areály, opuštěné vojenské prostory, území zdevastovaná těžbou nerostných surovin či skládkováním odpadů, opuštěné nebo nevyužívané železniční a jiné dopravní plochy, opuštěná nebo nevyužívaná zdravotnická střediska, nemocnice, věznice, kulturní domy, kina, letní kina, hřiště a stadiony), rezidenční lokality opuštěné nebo zchátralé a částečně ještě obyvatelné“. Pojem brownfields je jednotný a používaný nejen v České republice, ale i ve světě, který je definovaný agenturou Czechinvest, zabývající se výše uvedenou problematikou, vysvětluje definici, která se stala pro BF jednotnou „Brownfields jako nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívána, zanedbána a případně i kontaminována, nelze ji efektivně využívat, aniž by proběhl proces její regenerace, vzniklá jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity“ (zdroj: <http://www.brownfieldy.cz/>).

3.1.3 Lokalizace brownfields v ČR

Problematikou diskutovaného tématu brownfields se v České republice zabývá Ministerstvo průmyslu a obchodu, které založilo pro uvedenou problematiku příspěvkovou organizaci s názvem Agentura pro podporu podnikání a investic Czechinvest (Czechinvest), Ministerstvo životního prostředí.

Hlavním cílem organizace v samém počátku založení roku 2005 byla monitorovací akce brownfields za účasti všech krajských úřadů v ČR ve spolupráci s Agenturou Czechinvest.

Lokalizace brownfields se uskutečnila na základě „Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields“, které byly hlavním podkladem pro národní databázi brownfields, které jsou veřejně dostupné se souhlasem vlastníků BF na webových stránkách. Bylo lokalizováno celkem 2 355 brownfields o celkové rozloze cca 11 000 ha a zastavěná plocha činila cca 1 500 ha. Akce probíhala v letech 2005 – 2007. Výše uvedený počet není konečný. Při analýze BF nebyla zahrnuta Praha, místa vzniklá po těžební činnosti a brownfields o velikosti minimálně 2 ha. Náklady na regeneraci na výše uvedený odhad v ha byl vyčíslen na zhruba 200 mld. Kč. V roce 2004 byl hrubý odhad nesystémově lokalizovaných problémových míst odhadnut na 10 000 brownfields s rozlohou 35 000 ha. Tyto vysoké počty byly dané pravděpodobně nejednotností a zařazením lokalit, které do kategorie brownfields zařazeny být neměly.

Národní databáze brownfields byla naplněna agenturou po ukončení Vyhledávací studie po roce 2007. Ve veřejné databázi na webových stránkách www.brownfield.cz bylo zveřejněno cca 300 brownfields, kdy v té době bylo připraveno dalších cca 2 000 brownfields, u kterých agentura čekala na souhlasy s uveřejněním na vlastníky. Při zpracování této práce jsem nahlížela na výše uvedené webové stránky a seznam brownfields se zvýšil z původních cca 300 na 519 brownfields (zdroj: <https://czechinvest.cz>).

Institut pro strukturální politiku, o.p.s. (IREAS, 2008) uvádí, že z velké části jsou data z Vyhledávací studie (2005 -2007) již zastaralá a se souhlasem uveřejnění je nemalý problém. Nicméně není důležité doplnit úplně všechny brownfields, což by bylo stav naprosto ideální, ale je důležité, že jsou v databázi prozatím brownfields, které jsou připraveny pro rozsáhlejší investiční akce.

MPO pro období 2014 – 2020 vyhlásilo v rámci Operačního programu podnikání a inovace (OPPI) pro konkurence schopnost celkem 24 programů podpory.

Pro nové programovací období OPPI uvádí společnost Czechinvest jako novinku na svých webových stránkách vkládání nemovitostí do národní databáze BF dvěma rozdílnými způsoby.

Jedním způsobem je vložení brownfields do **neveřejné databáze**, vyplývající z programu Nemovitosti registrovat lokality v Národní databázi brownfields pro čerpání dotací, kdy se nebude jednat o prodej ani pronájem. Druhým způsobem je vložení lokalit brownfields do **veřejné databáze** za účelem prodeje či pronájmu s písemným souhlasem vlastníka.

Tabulka č. 1 Veřejný seznam v národním registru brownfields Czechinvest k datu 31. 3. 2015

Zdroj: Neckářová, 2015

Obec	Typ lokality	Předchozí využití brownfields	Výměra v m2	Současné využití
1. Jáchymov	Mlýn	průmysl	2 362	bez využití
2. Ostrov, Dolní Žďár	Škoda	průmysl	36 700	částečně využité, výroba a skladování
3. Jáchymov	Bývalá pošta	obchod a služby	615	bez využití
4. Abertamy	Vojenský areál Hřebečná	vojenský	18087	bez využití

3.2 Klasifikace brownfields v ČR

Klasifikace a rozdělení brownfields vychází ze základních statistických výsledků. Vyhledávací studie z roku 2005 je popsána agenturou Czechinvest.

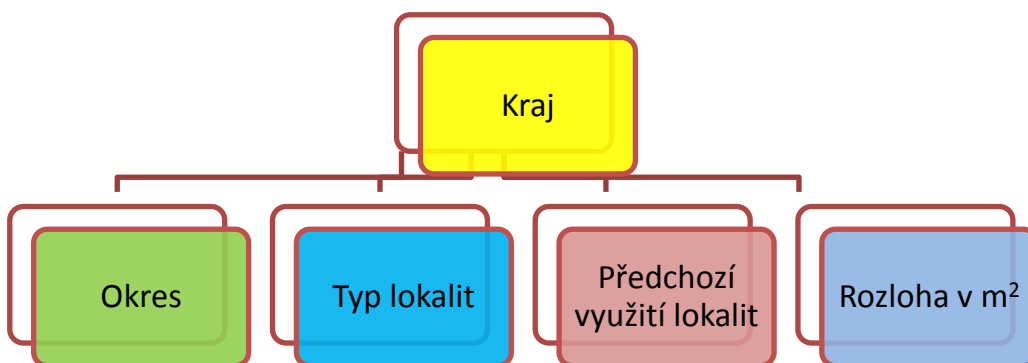
Rozdělení brownfields se týká několika kategorizací, které pro bližší informace uvádím ve své práci.

Klasifikace brownfields znamená roztřídit objekty a areály do klasifikačních tříd:

1. původní využití; 2. ekonomická proveditelnost regenerace 3. ekonomická aktivita;
4. z hlediska soukromých investorů (zdroj: [https:// www.artslexikon.cz](https://www.artslexikon.cz)).

Obr. č 1.: Hierarchie základního členění brownfields v národní databázi Czechinvest

Zdroj: Neckářová, 2015



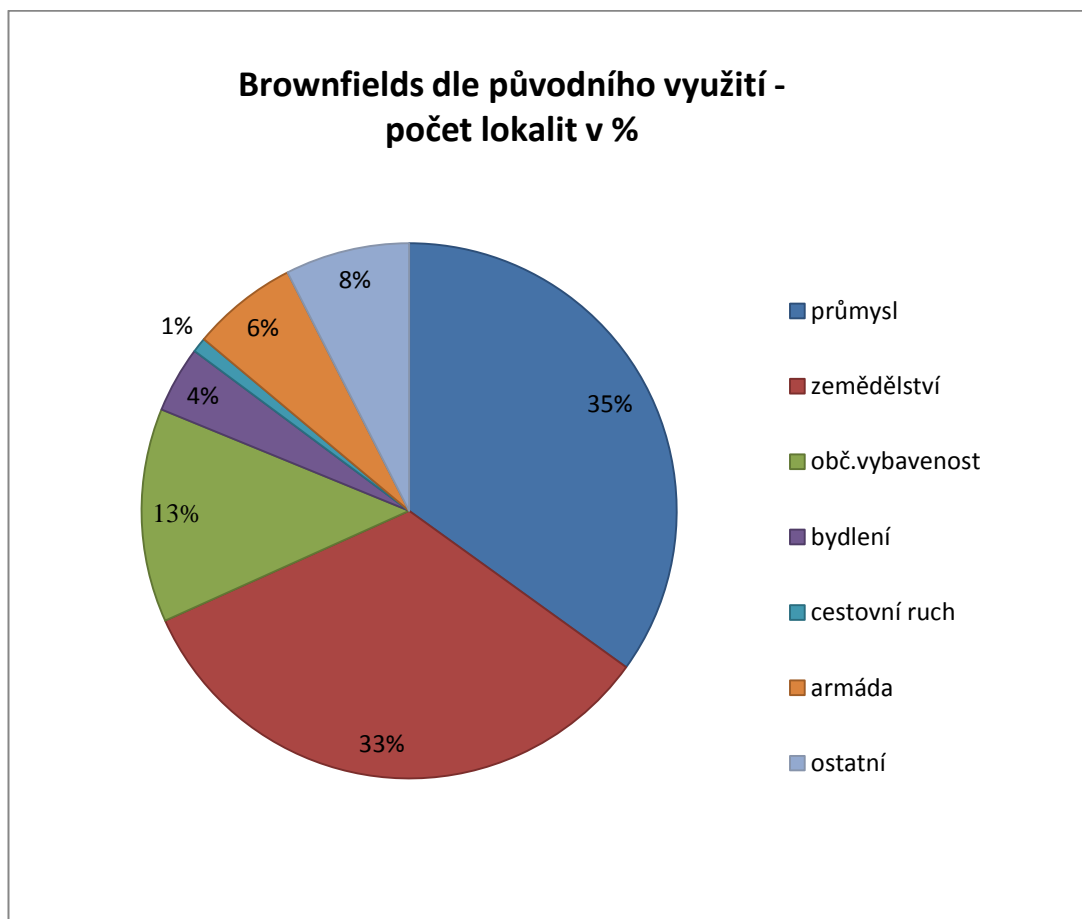
3.2.1 Dle původního využití

Rozdělení dle původního využití lze specifikovat ve 2 různých rovinách.

První rovina se týká % počtu zastoupení využití v počtu lokalit (obr. č. 1).

O tomto zastoupení lze obecně uvést, že vznik brownfields je převážně spojen se změnami a útlumem průmyslu, obchodu a zemědělství v ČR. Ve vyhledávací studii se ukázalo, že největší % zastoupení využití lokalit pochází ze zemědělství (34,9%), dále jsou v pořadí průmyslové lokality (33,3%), zbývající brownfields jsou důsledkem nevyužitých objektů občanské vybavenosti (obchody, kulturní domy, kina, školy) – 12,9 %, dále vojenské objekty (6,4%), bydlení (4%) a nejméně objektů cestovního ruchu (0,9%) (Czechinvest, 2008).

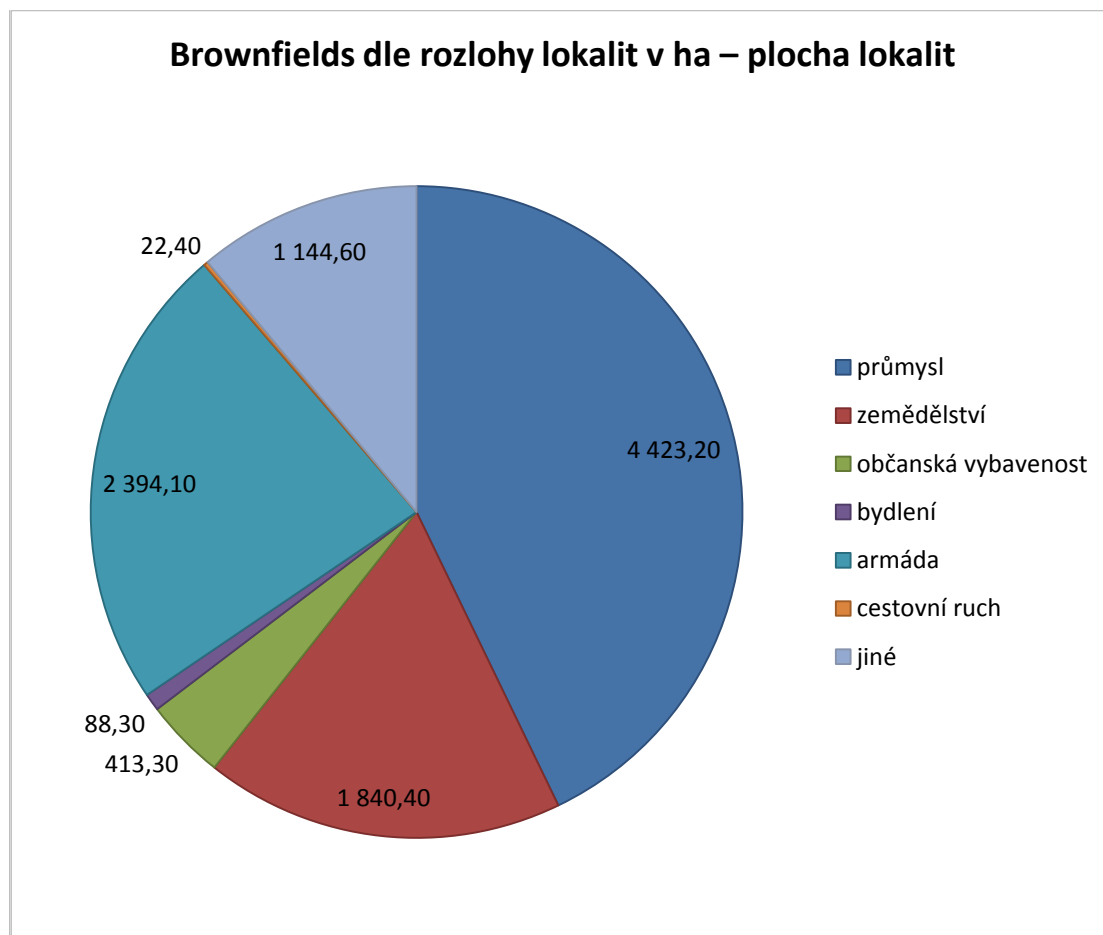
Obr. č. 2 Vyhledávací studie agenturou Czechinvest 2007
Zdroj: Neckářová, 2015



Druhá rovina ve studii podle původního využití spočívá v rozloze lokalit v hektarech. Z grafu (obr. č. 1) je zřejmé, že dřívější využití BF dle rozlohy je v největší míře zastoupeno průmyslovými brownfields (4423,20 ha – 42,8 % z celkové rozlohy brownfields), druhé největší zastoupení v plochách brownfields sloužilo armádě (2394,10 ha – 23,2%, třetí místo zaujímaly plochy zemědělství (1840,10 ha – 17,8 %) zbylých 16,2% ploch zaujímají ostatní oblasti.

Srovnáme – li výše uvedené grafy (obr. č. 2 a č. 3), můžeme říci, že dle původního využití je v popředí zemědělství (36%) před průmyslem (34%), ovšem v rozloze je na prvním místě naopak průmysl (43%) a na druhém místě vojenské brownfields (23,2%), zemědělské objekty a lokality jsou v rozloze až na 3. místě (Czechinvest, 2008).

Obr. č. 3 Vyhledávací studie brownfields agenturou Czechinvest2007
Zdroj: Neckářová, 2015

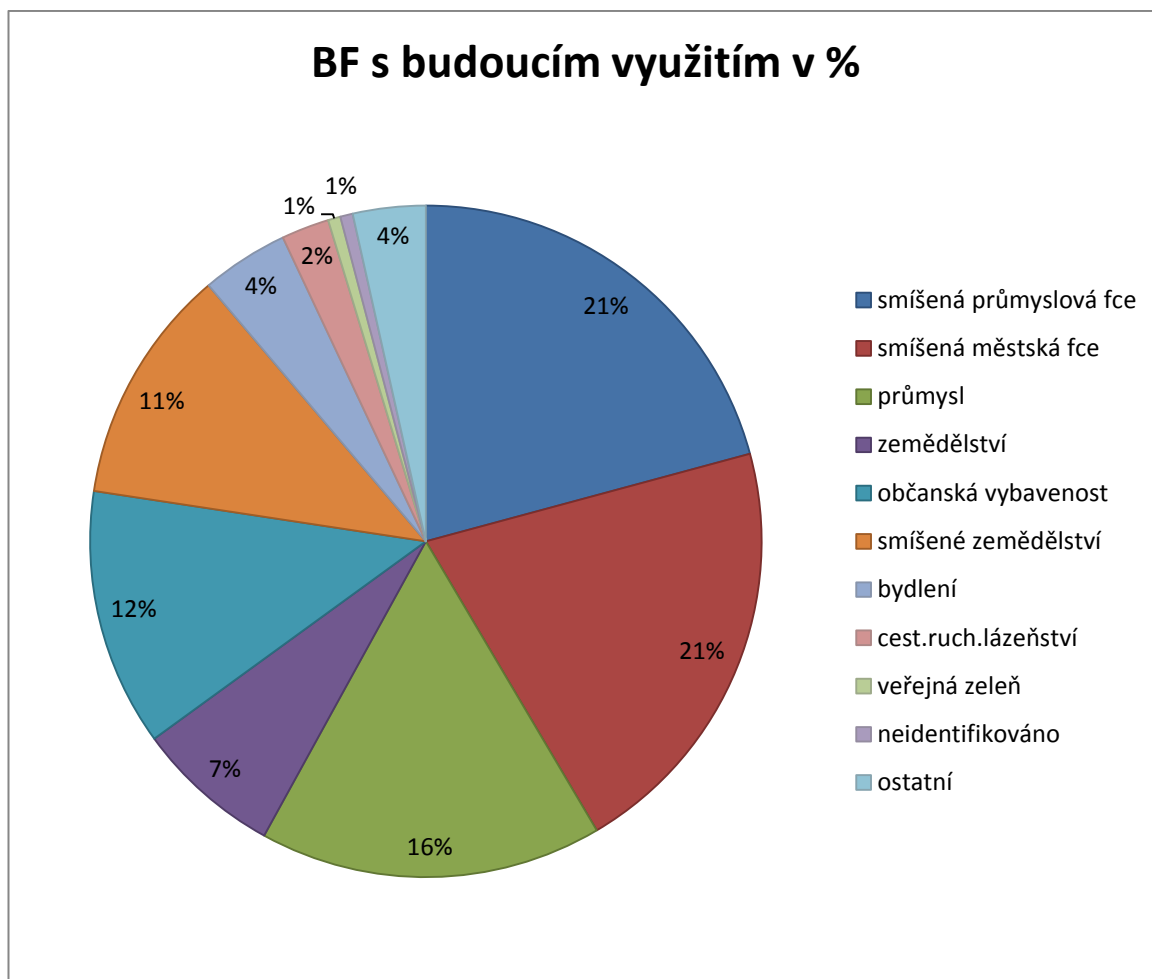


3.2.2 S budoucím využitím

Podle kterého klíče, agentura Czechinvest vybrala možnosti budoucího využití, není blíže specifikováno, ve studii bylo uvedeno jako předpokládaná nejvhodnější možnost budoucího využití.

Nejvhodnější způsob budoucího využití se podle agentury jeví smíšená průmyslová funkce (20,8% - lehký průmysl a služby), jako další je možné využití smíšenou městskou funkcí (20,7 % - bydlení a služby), dalším využitím je možné průmyslové využití u 16,5 % a 2,4 % s využitím občanského vybavení. S využitím míst pro vojenské účely se v současnosti neuvažuje (Czechinvest, 2008).

Obr. č. 4 Vyhledávací studie agentury Czechinvest 2007
 Zdroj: Neckářová, 2015

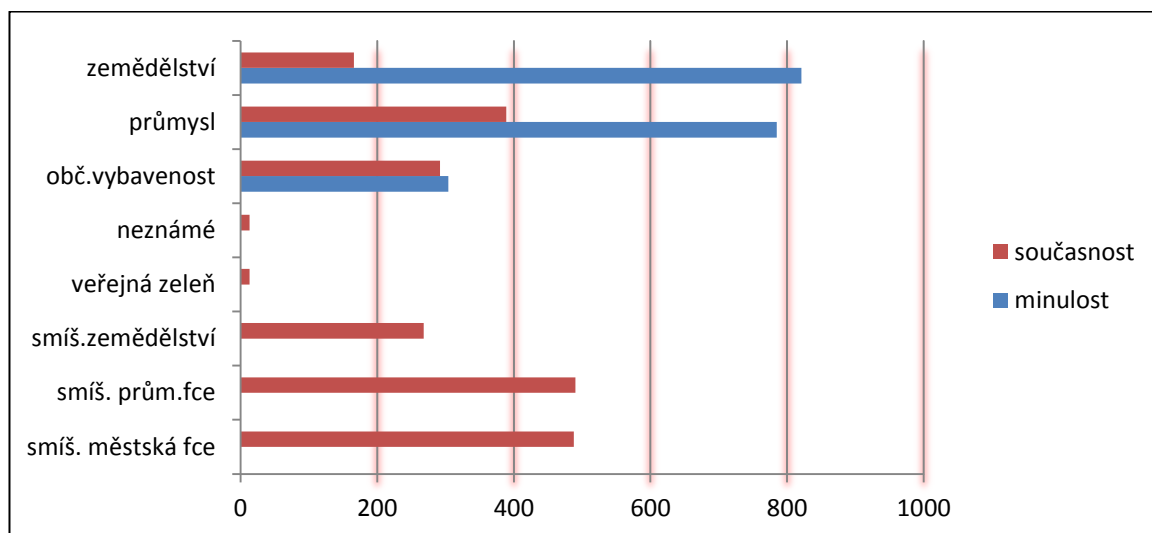


Z důvodu restrukturalizace jsou plochy brownfields v současné době k využití rozdílné než v minulosti (obr. č. 4). Při níže zpracovaném grafu, ve kterém je srovnání předchozího a budoucího využití míst brownfields je zřejmé, že plochy pro potřeby průmyslu, zemědělství se výrazně snížily, plochy pro občanskou vybavenost se drobně zvýšily. Smíšené a průmyslové funkce se stávají pro potřeby společnosti prioritní (Czechinvest, 2008).

Obr. č. 5 Porovnání lokalit předchozího a budoucího využití

Zdroj: Neckářová, 2015

Porovnání předchozího a budoucího využití podle druhu lokalit



3.2.3 Podle velikosti obcí

Tato další prověřovaná lokalizace v počtu brownfields agenturou byla rozdělena do 4 kategorií, a to dle počtu obyvatel v obci:

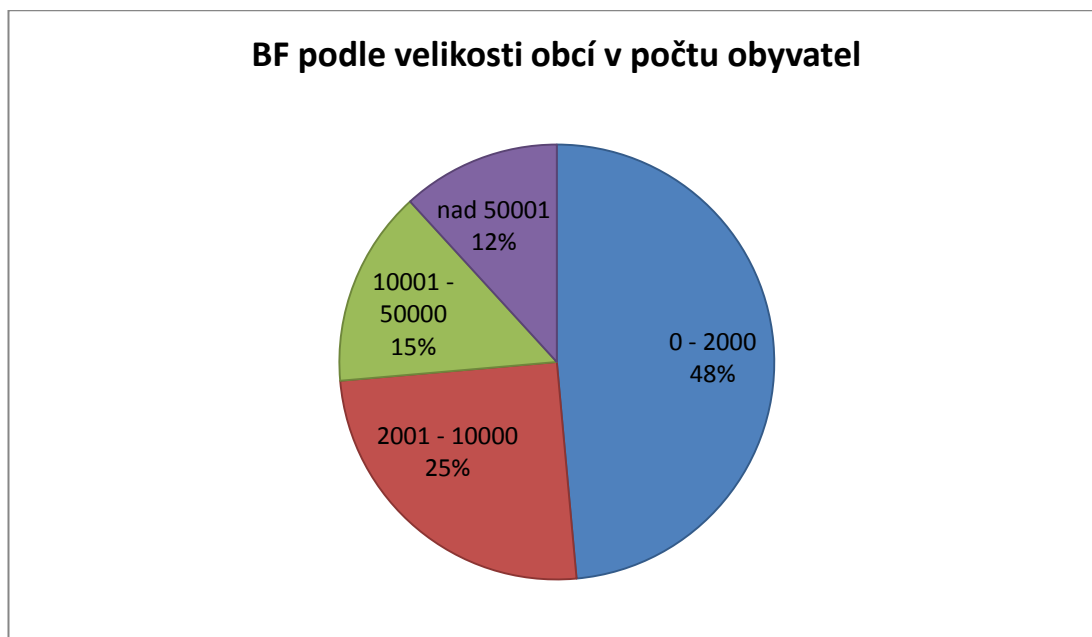
1. 0 – 2 000 obyvatel (48,6%);
2. 2 001 - 10 000 obyvatel (25,1%);
3. 10 001 – 50 000 obyvatel (14,6%);
4. nad 50 000 trvale žijících obyvatel (11,8%).

Agentura ve své studii uvádí, že nejvíce vyskytujících brownfields se nachází v první kategorii (0 - 2 000 osob), což by znamenalo, že se průmyslové a zemědělské areály nacházely především ve venkovských sídlech, které byly s nižšími počty obyvatel. Toto zjištění není pravděpodobně zcela objektivní, poněvadž byly ve studii zkoumány místa od určité velikosti v ha, což trochu může zkreslit konečný výsledek, a to z toho důvodu, že nevyužité lokality s menší neprověřenou plochou se nacházejí

v urbanistických sídlech a třeba i s vyšším počtem obyvatel. Nicméně výsledek průzkumu je v % uveden níže (obr. č. 6) (Czechinvest, 2008).

Obr. č. 6 Vyhledávací studie agenturou Czechinvest 2007

Zdroj: Neckářová, 2015



3.2.4 Podle druhu vlastnictví

Po roce 1948 bylo soukromé vlastnictví pozemků zcela potlačeno a docházelo v té době ke kolektivizaci půdy, kdy byla velká část půdy ve vlastnictví státu. Kolektivní užívání pozemků trvalo až do roku 1989, kdy došlo k sociálním a politickým změnám. Dochází tak k zakotvení rovnosti všech druhů a forem vlastnictví. Po roce 1990 došlo k tzv. restituci, což znamená obnovení vlastnického práva k nemovitostem a tím i změny vlastníků. Větší množství lokalit brownfields je ve vlastnictví většího počtu vlastníků a tím je spojena i řada problémů týkající se revitalizace výše zmíněných brownfields. Z těchto výše uvedených důvodů je vlastnictví brownfields převážně soukromé a veřejné jen z jedné třetiny.

Ze studie jsou zřejmá přesná čísla. Brownfields v soukromém vlastnictví je 72,5%, brownfields ve veřejném vlastnictví je 20,3% a zbylá část 7,2 % je ponechána brownfields neurčitého vlastnictví (Czechinvest, 2008).

3.2.5 S ekologickou zátěží

Touto poslední pátou kategorií jsou brownfields zatíženy ekologickou zátěží, které jsou ovlivňujícím a stěžejním faktorem při rozhodování pro sanaci a následné revitalizace či nikoliv.

Studie ukázala, že se u více jak poloviny brownfields nejedná o ekologické zatížení. U 38 % lokalit lze předpokládat ekologické zatížení a u 7,5 % by byla zcela zřejmá nutná sanace.

Nejvíce potíží mají obvykle plochy využívané v minulosti armádou, která mohla být z části kontaminována nebezpečnými látkami, pohonnými látkami a také používanou municí (Czechinvest, 2008).

3.3 Brownfields v zahraničí

3.3.1 Identifikace brownfields v zahraničí

Tématika brownfields⁷ v zahraničí je chápána již několik desítek let.

Brownfields je termín převzatý z angličtiny a v překladu znamená „hnědá pole“, kterými jsou podle barvy místa, označeny na satelitních snímcích opuštěné budovy, haly a velké nevyužívané komplexy (Volf, 2013). Tento termín se však zcela nepoužívá, protože by mohl být zavádějící. Česká terminologie je zatím nejednotná.

Brownfields ve *Švýcarsku*, které nemá dodnes nastavenou národní strategii pro řešení problematiky brownfields, ale intenzivně se na tomto tématu pracuje. Mezi primární a velmi diskutované téma patří otázka brownfields, kde prozatím vznikají dílčí studie na úrovni regionů a obcí. Pojem brownfields je ve Švýcarsku chápán jako dědictví průmyslové výroby, nevyužívané železniční budovy a infrastruktura a armádní budovy (Marková & kol., 2013).

Brownfields je v *Anglii* definován jako Previously Developed Land („DPL“) = Brownfields, představují plochy, využití původně trvalou stavbou, kromě lesní a zemědělské stavby napojené na trvalou infrastrukturu, pojem brownfields ve Velké Británii zahrnuje i dvory související, s výjimkou těch, které jsou nezastavitelné a jsou otevřenými prostory. Definice zahrnuje stavby obrany, lomy i skládky (IURS, 2004).

3.3.2 Klasifikace brownfields v zahraničí

Klasifikace brownfields podle (Kadeřábkové, 2009) lze rozdělit v Evropě i v USA do třech základních skupin:

Německá klasifikace brownfields:

Samostatně rozvojové – týká se lokalit s vysokou hodnotou pozemku, nízkými náklady na jejich úpravu a nevyžadují veřejné instituce;

Pasivně rozvojové – tyto lokality mají specifický rozvojový potenciál. Bez zapojení veřejných prostředků by mohlo pro soukromý sektor vzniknout určité riziko;

Nerozvojové – týká se ploch, které nemají žádný rozvojový potenciál

Americká klasifikace brownfields:

Ekonomicky životaschopné – jedná se o dobře umístěné plochy či areály v atraktivních lokalitách s nízkými environmentálními riziky nebo s vysokou ekonomickou návratností. Pro investory představují tyto lokality ideální nástroj k příležitosti dosažení zisku;

Částečně návratné – jde o plochy v dobře umístěné lokalitě avšak s nutností vynaložení investic na úpravu a odstranění ekologické zátěže, které nepokryjí vynaložené náklady;

Nenávratné – tyto plochy představují vysoké ekologické zátěže v méně atraktivních lokalitách s vysokými náklady na jejich odstranění, jak pro soukromý, tak i pro veřejný sektor.

3.4 Řešení ploch pro rozvoj území

3.4.1 Udržitelný rozvoj území

(Sklenička, 2011) ve své knize „Pronajatá krajina“ píše, že vnímání krajiny je jako čtení knížky. Skládá se z jednotlivých krajinných prvků (slov), seskupených do nejrůznějších prostorových kombinací (vět), které ve výsledku vytvářejí neopakovatelné scenérie (román). Měli bychom vnímat krajinu, která je lidem tzv. pronajatá, svěřená na poměrně krátkou dobu, abychom ji mohli předat dalším generacím.

V roce 1991 se objevila v díle UNCED 1991 první ucelená definice trvale udržitelného rozvoje (sustainable development):

„Development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs.“

V překladu:

„Trvale udržitelný rozvoj je takový způsob rozvoje, který uspokojuje potřeby přítomnosti, aniž by oslaboval možnosti budoucích generací naplňovat jejich vlastní potřeby“ (UNCED 1991).

Udržitelný rozvoj znamená integraci ekonomických, sociálních a environmentálních cílů, vytvořit takový rozvoj, který je sociálně žádoucí, ekonomicky životaschopný a ekologicky udržitelný (Hens & kol., 1996).

Koncepce trvale udržitelného rozvoje vytýčuje rámec pro integraci ekologických zásad a rozvojových strategií, přičemž termín „rozvoj“ se používá v nejširším smyslu. Ti, kdo usilují o trvale udržitelný rozvoj, budou nutně usilovat o propojení ekonomických a ekologických hledisek a cílů (Maier, 2004).

Udržitelný rozvoj území spočívá podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve „vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudružnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“ (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Udržitelný rozvoj území je postaven na principu vyváženosti mezi třemi pilíři udržitelnosti – ekologickým, sociálním a ekonomickým (Maier, 2012).

ČR se řídí v případě strategie udržitelného rozvoje schválené vládou v prosinci 2004 Národními dokumenty se strategickými cíli např. udržení stability ekonomiky a zajištění odolnosti vůči negativním vlivům, podpory udržitelného rozvoje obcí a regionů, podpory ekonomického rozvoje respektující kapacitu únosnosti životního prostředí, zajistit na území ČR dobrou kvalitu všech složek životního prostředí a fungování jejich základních vazeb a mnoho dalších cílů, které jsou vypsány v příloze č. 2 s názvem: „Národní dokumenty ČR týkající se udržitelného rozvoje“ (Maier & kol., 2008).

3.4.2 Regenerace brownfields v ČR

Regenerace brownfields není a nikdy nebude jednoduchá. Opuštěná místa nabízejí nejen problémy, ale také příležitosti ve vhodně zvoleném přístupu k těmto místům spatřující v možnostech návrhů případových studií.

Pokud se zmíním o regeneraci v ČR, musím konstatovat, že v našem českém právním řádu neexistují daňové odpisy. Existují pouze daňové úlevy týkající se zákona č. 72/2000 Sb. o investičních pobídkách a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů. Jedná se o daňovou pětiletou úlevu z daně nemovitých věcí při výstavbě průmyslových zón a také slevu na dani z příjmů právnických osob na dobu cca až 10 let (Pixová, 2014).

Regeneraci nezajímavých brownfields komplikuje skutečnost, že obec jakožto vlastník BF nemůže odprodat objekt investorovi za cenu nižší než je stanovena znaleckým posudkem, což je cena v místě a čase obvyklá (tzn. cena obvyklá). Což by investorovi pomohlo k navýšení finančních prostředků na revitalizaci nemovitosti.

(Alberini a kol.) uvádí, že v zahraničí existují různé finanční dotace, nebo daňové úlevy, snížení ručení za vzniklá rizika v případě regenerace kontaminovaných míst.

Na druhou stranu spatřuji výhodu pro regeneraci brownfields v opuštěných lokalitách v tom, že jsou zpravidla v centru měst a jednak byly v minulosti napojeny na inženýrské a dopravní sítě.

Přínosem pro společnost je přestavba brownfields např. do nového bydlení a tím snížení kriminality ve čtvrtích, kde se sdružují sociálně a ekonomicky slabé skupiny

Brownfields jsou považovány v případě regenerací za přestavbu nejen bytových a komerčních budov, ale také jako otevřený prostor k rekreaci, zachování lesů a v dalších oblastech komunity (zdroj: <https://http://www.sustainablebuild.co.uk/>).

(Volf, 2013) ve své knize uvádí, že v České republice se podařilo několik industriálních staveb proměnit ke kulturním účelům. Jedná se např. o bývalou továrnu v pražských Holešovicích na kulturní centrum DOX. Dále můžeme uvést např. Dolní Vítkovice se svým Gongem, plynojemem metamorfovaným na multifunkční centrum, kde probíhají přednášky, výuky konference, výstavy.

Ve své rešerši (Pixová, 2014) uvádí, že v České republice je poněkud opomíjeno zapojení veřejnosti do problematiky regenerace. Přinejmenším by názory obyvatel byly pro rozhodování o využití brownfields přínosem např. formou veřejného dotazníku. Velkou podporou a informovaností veřejnosti by přispěli komunální politici, kteří se k problematice regenerace brownfields chystají, měli by se vzdělávat a získat v tomto oboru patřičné znalosti, které by posloužily jako prodloužená pomocná ruka vlastníkům brownfields.

Máme-li zvýhodnit regeneraci již využitých území před výstavbou na „zelené louce“, můžeme k tomu použít dva důležité nástroje. Jedná se o úpravu legislativních předpisů a nepřímou intervenci na současném trhu. Těmito nástroji lze dosáhnout pozitivní diskriminace greenfieldů (Kadeřábková, 2009).

Ministerstvo pro místní rozvoj v dokumentu „Politika územního rozvoje 2008“ v úkolech pro územní plánování uvádí, že rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí, vytvářet podmínky pro rekultivaci a revitalizaci devastovaných ploch a brownfields, za účelem vyhledávání ploch vhodných k využití k ekonomické aktivitě a rekreaci (PÚR, 2008).

Území, na kterých se nacházejí brownfields, mají většinou strategickou polohu a velký potenciál pro zajištění základních městských funkcí. Jejich efektivnímu využití a znovuzapojení do organismu města brání především kontaminace postižených míst a mnohdy složité majetkoprávní vztahy. Pro investory je tudíž použít jednodušší formu výstavby na zelené louce (Šilhánková, 2011).

(Čabalová & kol., 2002) uvádí, že urbanismus je východiskem pro územní plánování v rozvoji sídel a osídlení a využitím jejich území.

Využití území by mělo posloužit jako nástroj pro rozvoj sídel již jednou využitého území a nezastavovat nová území.

Možností podpory využívání území je použití nástroje nákladové mezery, která představuje přímou intervenci ve formě dotace. Finanční podpora musí být poskytnuta v takové výši, aby bylo rozhodnutí investora o toku jeho budoucích investic směřováno do regenerace území místo na výstavbu na „zelené louce“ (Kadeřábková, 2009) a tím v co největší míře opuštěná místa ozdravit a zapojit zpět do reálného života.

Zákonodárci by měli usilovat o zvýšení znovuvyužití brownfields a snížení výstavby na greenfields ((Bergatt & kol., 2005).

Lze však říci, že ne vždy regenerace postižených míst je vždy pro účel využívání ploch ideální, a to z důvodu chybějícího projektu k budoucímu využití ploch. Např. průmyslové zóny.

3.4.3 Regenerace brownfields v zahraničí

Brownfields jsou podle (Volfa, 2013) nejkomplicovanější místa, ale pokud se s nimi pracuje v širších souvislostech, mohou dostat novou energii. Jako např. v Manchesteru při proměně rozsáhlého komplexu Britannia Mills na bydlení a Chorlton New Mills, kde vedle bytů vznikly ještě kanceláře a obchody. Tato kombinace propojených funkcí bydlení, práce, možností nákupů je příhodná a ideální k dalšímu rozvoji. Město, v němž se někdejší výrobní objekty nacházely, přijímá jejich metamorfovanou podobu s radostí. Kdyby došlo k jejich asanaci, přišlo by o svou pracně vybudovanou identitu průmyslové metropole na severozápadu Anglie. (Volf, 2013).

Lokality brownfields se začínají pro regeneraci samy propagovat v momentě, kdy stát či příslušná samospráva zpřísní proces povolování staveb na greenfields lokalitách. Některé země přistoupily k daňovému zvýhodnění brownfields projektů. Jednou z největších zemí v daňových úlevách problematiky brownfields je Velká Británie. Týká se daňových úlev např. na sanaci kontaminovaných lokalit nebo na renovaci prostor či budov navrácených, opuštěných nebo nevyužitých budov či prostor zpět do původního užívání (Barber Harrison & Platt, 2009).

Anglie je země (království), které má s regenerací velmi bohaté a pozitivní zkušenosti, dlouholetou historii ve strategickém pojetí, kdy a proč regenerovat

brownfields. Jedním z největších problémů této země je nedostatek volných ploch k nové výstavbě, a právě z těchto omezujících důvodů patří mezi prioritu k řešení právě regenerace brownfields.

Ve Velké Británii mají bohaté zkušenosti s výhodami spolupráce na projektech brownfields v případě regenerace s více subjekty (stát, obec, soukromé firmy) = PPP - Public Private Partnership (RRAJM, 2005).

Mezi strategické přístupy ke zvýšení regenerace brownfields Anglie zařadila několik doporučujících kategorií:

- Omezovat vznik nových problémových Previously Developer Land, „PDL“, (z anglického překladu v minulosti vyspělá zem)
- Najít prostředky k donucení vlastníků a jejich zodpovědnému přístupu (snižovat počet složitých nevyužitých lokalit)
- Snažit se nutit veřejné organizace připravit rozvojové plány pro nepotřebný majetek
- Snaha o zvýšení vstřebání „PDL“
- Snaha o větší reklamu nevyužitých ploch a získání si zájmu investorů
- Nabídka ze strany státu daňového zvýhodnění, příklad veřejného sektoru
- Snaha o snížení nabídky a dostupnosti greenfieldů, v územních plánech vyhodnocovat kapacity území a omezovat dotace na rozvoj greenfieldů (RRAJM, 2005)

Výzkum v roce 2015 ukázal, že i když jsou brownfields úspěšně regenerovány, lze však konstatovat, že více území se staly brownfields, než byly regenerovány. Kromě toho, regenerované území, stejně jako v jiných oblastech se stávají brownfield (Burinskiene & kol. 2015).

3.4.4 Legislativní rámec v oblasti regenerace brownfields

(Hořická & kol. , 2010) uvádí, že se legislativa přímo otázkou brownfields nezabývá, ale přesto je možné tyto problematické zóny v ÚAP sledovat v rámci udržitelného rozvoje území jako plochy k obnově nebo opětovnému využití území.

Jedním z nástrojů, které lze ovlivnit budoucí rozvoj lokality brownfields, je zpracovat koncepci budoucího rozvoje a následně vypracovat územní plán (Pixová

2014). Proces pořízení územního plánu představuje nalezení kompromisu mezi potřebou dlouhodobé stability řešené krajiny a vymezení nových zastavitelných ploch. Prioritou však někdy bývá uspokojení potřeb a nároků investorů a vlastníků.

Obce a jejich úřady patří mezi instituce, které s problematikou brownfields úzce souvisí. Jejich správa disponuje nástroji jako je např. vyvlastnění nemovitostí, související s regenerací brownfields podle zákona č. 184/2006 Sb. o vyvlastnění, ochrana zelených pásů, kterou vymezuje Politika územního rozvoje: „vymezit

a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy“, vydávání územního a stavebního povolení nebo možnost použití strategií na revitalizaci brownfields (Mackovič 2012).

Dle (Maiera & kol., 2000) je možné vyvlastnění nemovitost pouze pro veřejně prospěšné účely, a to podle platné územní plánovací dokumentace.

- **Pozitiva**

Pokud by se o brownfields začali vlastníci zajímat, ať už z morálního hlediska či díky změny v legislativě, která by ukládala vlastníkům nevyužitá místa regenerovat, mohla by obnova těchto míst pomoci společnosti např. tím, že se regeneracílepší životní prostředí, posílí se funkce krajiny, budou minimalizovat výstavby na nových plochách,lepší se urbanizace v území, ze kterého bude mít obec přínos v podobě daní, zvýší se tržní hodnota okolních nemovitostí,lepší se obecně vzhled území,lepší se infrastruktura, okolní pozemky dostanou novou tvář v podobě širokých možností pro vytváření veřejných prostranství s nižší hustotou zástavby oproti centru měst, výstavba parků s novou výsadbou, dále také např. zalesnění, mohou se vytvořit při regeneracích opuštěných míst nová pracovní místa, dále vznik nových bytových domů, rekreačních středisek, veřejných center. Znovuvyužití opuštěných míst je přínosem také v podobě místní i regionální infrastruktury, s využitím a atraktivitou půdy s možností zaměstnání místních obyvatel, snížení nezaměstnanosti, zlepšení i z hlediska environmentálních a zdravotních a v neposlední řadě udržitelný rozvoj společnosti (Ferber & kol., 2006).

- **Negativa**

Jeden z předních problémů s nečinností opuštěných míst spatřují vlastníci, kteří téma brownfields nikterak uvážlivě neřeší. Dané obce kde se brownfields nachází, nemají možnost jakkoliv zasáhnout a nařídít vlastníkovi řešení jejich rozpadajícího stavu.

Problém není jen v nedostatcích v zákonech, ale důvodem komplikací jsou i např. kontaminované plochy, památkově chráněné objekty a jejich odlehlé místo.

„Deprimující zóny“ označené MMR představují tzv. negativní externality vytvářející negativní hodnoty území. Dalo by se říct, že se jedná např. o bydlení vedle opuštěných objektů a míst snižující jejich celkovou hodnotu o opuštěné plochy ve městech, snižující efektivitu infrastruktury a v neposlední řadě vznikající budoucí ekologické hrozby (IREAS, 2014).

Samotné řešení problematiky brownfields doporučuje (Bergat & kol., 2004) používat například název „znovuvyužití již urbanizovaného území“. Je to sice dlouhý a nezáživný, ale veskrze pozitivní termín, který investora spíše povzbudí, než odradí.

Proces regenerace brownfields souvisí s mnohými zákony, vyhláškami a normami platné v České republice.

Zákony týkající se oblasti územního plánování a stavební řád:

- Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) specifikuje plochy brownfields jako plochy přestavby nebo územní rezervy §43 odst. 1
- Zákon č. 184/2006 Sb. Zákon o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění)
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
- Zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Vyhláška č. 500/2006 Sb. Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti;

Zákony týkající se oblasti životního prostředí:

- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- Zákon č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí
- Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech,
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách,
- Zákon č. 86/2002 Sb., o ovzduší,
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
- Zákon č. 344/1992 Sb., o Katastru nemovitostí

3.5 Financování v oblasti regenerace brownfields

3.5.1 Všeobecně o financování brownfields v ČR

Financování regenerace brownfields je pro jejich obnovu účelovosti jednou z nejdůležitějších podmínek.

Na základě výše uvedených skutečností se otázkou strategie a regenerace brownfields začala plně zabývat také Česká republika a vydala důležité a doporučující uvedené dokumenty (MPO, 2008):

Strategie udržitelného rozvoje ČR

Strategie hospodářského růstu ČR

Strategie regionálního rozvoje ČR

Politika územního rozvoje ČR

Státní politika životního prostředí ČR

Finance na regeneraci brownfields je možné získat z grantu či podpory, které jsou poskytovány v rámci dotačních titulů, které jsou financovány ze státního rozpočtu či ze strukturálních a investičních fondů z prostředků Evropské unie (EU).

Fondy Evropské unie představují hlavní nástroj pro realizaci evropské politiky.

Rozdělením finančních prostředků z EU se snižují ekonomické a sociální rozdíly mezi státy a jejich regiony. EU přispívá na regeneraci např. nefunkčních zemědělských areálů, opuštěných vojenských objektů, po těžbě nerostných surovin, po bývalých skládkách odpadů s minimální rozlohou od 2 ha.

Pro programovací období 2014 -2020 jsou připraveny nové programy, které budou spolufinancovány z Evropských strukturálních a investičních fondů (ESIF). Proces přípravy programů probíhá souběžně na úrovni EU a na národní úrovni.

Programy pro programové období 2014 – 2020 byly vymezeny usnesením vlády ČR č. 867 ze dne 28. listopadu 2012. Jedná se o jednotlivé programy s konkrétními cíli pro danou problematiku regenerace brownfields:

3.5.2 Programovací období 2014 – 2020 týkající se regenerace brownfields

NÁRODNÍ OPERAČNÍ PROGRAMY:

Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost (OPPIK)

Cílem OPPIK je dosažení konkurenceschopné a udržitelné ekonomiky založené na znalostech a inovacích. Pojem „konkurenceschopný“ zahrnuje schopnost místních firem prosazovat se na světových trzích a vytvářet dostatek pracovních míst. Pojem „udržitelný“ zvyrazňuje dlouhodobý horizont konkurenční schopnosti, což zahrnuje mj. i environmentální dimenzi hospodářského rozvoje.

- OPPIK → prioritní osa 2 → specifický cíl 2 : 3 zvýšit využitelnost infrastruktury pro podnikání se zaměřením na nemovitosti (využití regenerace brownfields) → program podpory Nemovitosti.

Operační program životního prostředí (OPŽP)

Hlavním cílem OPŽP je ochrana a zajištění kvalitního prostředí pro život obyvatel České republiky, podpora efektivního využívání zdrojů, eliminace negativních dopadů lidské činnosti na životní prostředí a zmírňování dopadů změny klimatu:

- OPŽP → prioritní osa 2 → specifický cíl regenerace a dekontaminace dříve zastavěných území brownfield včetně vojenských oblastí
- OPŽP → prioritní osa 3 Odpady a materiálové toky, ekologické zátěže a rizika → specifický cíl 3 : 4 průzkumné práce na kontaminovaných lokalitách → odstranění ekologických zátěží;
- OPŽP → prioritní osa 4 → specifický cíl posílení biodiverzity → Péče o vzácné druhy (ve volné krajině i urbanizovaném prostředí) a jejich biotopy vč. obnovy a tvorby těchto biotopů;
- OPŽP → prioritní osa 4 Ochrana a péče o přírodu a krajinu → specifický cíl 4 : 4 zlepšení kvality prostředí v sídlech;

Integrované regionální operační programy (IROP)

Cílem IROP je umožnění vyváženého rozvoje území, zkvalitnění infrastruktury, zlepšení veřejných služeb a veřejné správy a zajištění udržitelného rozvoje v obcích, městech a regionech. Tyto programy jsou široce zaměřené, směřující k vylepšení kvality života v různých částech České republiky formou podpory rozvoje konkurenceschopnosti, infrastruktury, veřejné správy a dalších oblastí:

- IROP → prioritní osa 1 Konkurenceschopné, dostupné a bezpečné regiony → specifický cíl 5 Omezování přírodních rizik, povodní a ekologické zátěže;
- IROP → prioritní osa 1 Konkurenceschopné, dostupné a bezpečné regiony → specifický cíl 6 → Ochrana životního prostředí a využívání přírodního bohatství (zdroj: <http://www.strukturalni-fondy.cz/>)

Program rozvoje venkova (PRV)

Hlavním cílem PRV je obnova, zachování a zlepšení ekosystémů závislých na zemědělství prostřednictvím zejména agroenvironmentálních opatření, dále investice pro konkurenceschopnost a inovace zemědělských podniků, podpora vstupu mladých lidí do zemědělství nebo krajinná infrastruktura. Program bude také

podporovat diverzifikaci ekonomických aktivit ve venkovském prostoru s cílem vytvářet nová pracovní místa a zvýšit hospodářský rozvoj:

- PRV → prioritní osa 2 → specifický cíl → Zvýšení životaschopnosti zemědělských podniků a konkurenceschopnosti všech druhů zemědělské činnosti ve všech regionech a podpora inovativních zemědělských technologií a udržitelného obhospodařování lesů.

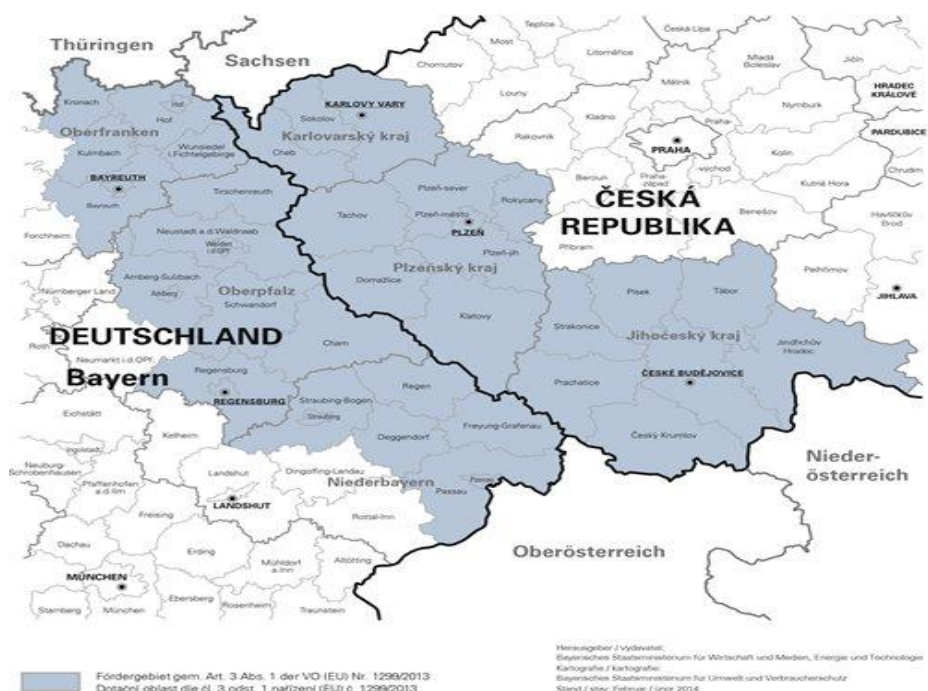
Programy přeshraniční spolupráce

Program navazuje na dlouhou tradici podpory česko-německé spolupráce, která má své kořeny již v první polovině 90. let a jež byla v minulosti realizována pod názvy Phare CBC, INTERREG a Cíl 3. Program bude nadále podporovat regionální a místní projekty připravované ve spolupráci českých a bavorských partnerů s pozitivním dopadem na společné území.

- Program přeshraniční spolupráce Česká republika – Svobodný stát Bavorsko → prioritní osa 2 Zachování a ochrana životního prostředí a účinné využívání zdrojů.

Obr. č. 7 Rozsah dotačního území pro Karlovarský kraj

Zdroj: <https://www.strukturalni-fondy.cz>



Regionální operační programy

Regionální operační programy navazují na systém sektorových programů a své podpory směřují k řešení problémů vázaných na konkrétní region ČR. Podporují tak využití potenciálu daného území a přispívají k jeho vyváženému rozvoji.

Pro programové období 2014 -2020 byly vyhlášeny regionální operační plány NUTS II, pro náš kraj je specifický ROP severozápad s cílem zvýšení kvality fyzického prostředí a přeměna ekonomických a sociálních struktur regionu, jako předpoklad pro zvýšení atraktivity regionu pro investice, podnikání a život obyvatel:

- ROP → Prioritní osa 1 Regenerace a rozvoj měst → oblast podpory 1.2 podpora revitalizace a regenerace středních a malých měst;
- ROP → Prioritní osa 1 Regenerace a rozvoj měst → oblast podpory 1.3 infrastruktura v oblasti lidských zdrojů.

Dne 26. 2. 2016 Ministerstvo pro místní rozvoj vyhlásilo výzvu k podávání žádosti o dotace programu 117D080 Podpora revitalizace území pro → podprogram 117D081 Demolice budov v sociálně vyloučených lokalitách. Lhůta začala běžet dnem vyhlášení 26. 2. 2016 a končí dnem 29. 4. 2016 (zdroj: <http://www.mmr.cz/>).

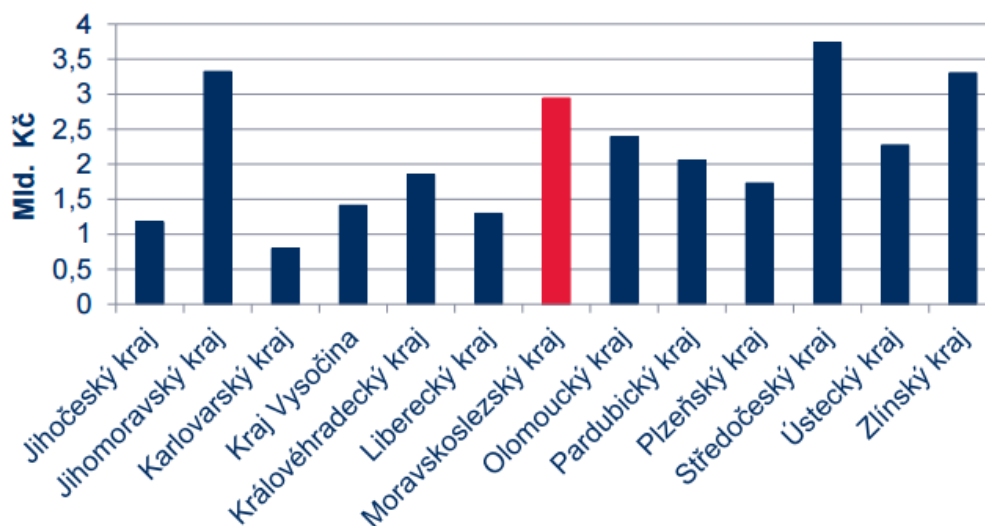
Podprogram je zaměřen na podporu demolice budov v obcích se sociálně vyloučenou lokalitou. Demolice objektu musí být následována celkovou revitalizací prostoru, včetně možné výstavby objektu, který bude sloužit jinému účelu než sociálnímu bydlení (školské zařízení, komunitní centrum, sportovní zařízení atd.). Cílem programu je připravit území tak, aby jej bylo možné znovu plnohodnotně využít v dalším rozvoji obce a zamezit tak vzniku oblastí se sociální segregací.

Znázorněný graf ukazuje poskytnuté dotace pro regeneraci brownfields v programu Nemovitosti v programovacím období 2007 – 2013 podle jednotlivých krajů. Z grafu je zřejmé, že finance v podobě dotace nejvíc čerpal Středočeský kraj s částkou cca 3,7 mld. Kč, Jihomoravský kraj cca 3,4 mld. Kč a Zlínský kraj také cca 3,4 mld. Kč. Naopak nejméně financí z Evropské unie bylo přerozděleno do kraje Karlovarského s částkou cca 0,8 mld. Kč, také Jihočeský kraj cca 1,2 mld. Kč a Liberecký kraj cca 1,7 mld. Kč (zdroj: <http://www.mmr.cz/>).

Obr. č. 8 Poskytnuté dotace jednotlivým krajům v programovacím období 2007 – 2013

Zdroj: Data Czechinvest, 2014

Celková výše dotace v programu Nemovitosti podle krajů



Regenerace brownfields je ale velmi široká oblast a její řešení jsou také velmi různorodá. Stává se proto, že všeobecná veřejnost o této problematice mnoho neví a reaguje na ni pouze tehdy, když je problémem přímo dotčena.

4. CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

4.1 Širší vztahy

Karlovarský kraj je nejzápadnějším územím České republiky.

Území Karlovarského kraje je po stránce geologické, geomorfologické, hydrologické a biologické velmi pestré, přestože mnoho lokalit významných z hlediska ochrany krajiny a přírody bylo zničeno. Největším zvláště chráněným územím je Chráněná krajinná oblast Slavkovský les. Nejvyšším bodem kraje je Klínovec 1 244 m.n.m., leží v okrese Karlovy Vary a nejnižší bod kraje je 320 m.n.m., který se nachází na řece Ohři na hranici Karlovarského kraje. Svou rozlohou se Karlovarský kraj 3 314 km² řadí mezi třetí nejmenší kraj v ČR. Zaujímá pouze 4,2 % území ČR (ÚAP ORP OSTROV, 2014).

Obr. č. 9 Administrativní členění ORP Ostrov

Zdroj: ÚAP ORP Ostrov, 2014



4.1.1 Základní údaje o zpracovávaném území ORP Ostrov

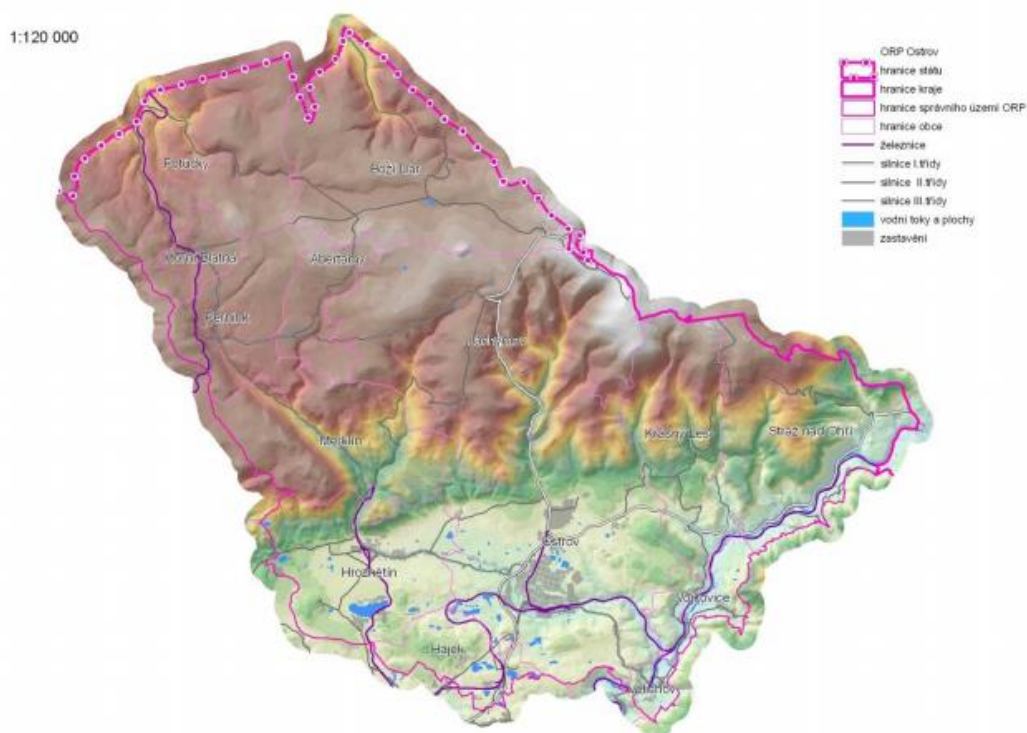
Po ukončení činnosti krajských úřadů v roce 2002 byl Městský úřad Ostrov pověřen výkonem některých pravomocí. Správní obvod obce s rozšířenou působností Ostrov se nachází v Karlovarském kraji, který leží mezi dvěma západočeskými lázeňskými městy Karlovými Vary a Jáchymovem. Město Ostrov si zachovalo svou původní historii, které bylo vyhlášeno v roce 1992 městskou památkovou zónou.

Správní obvod Ostrov má celkovou rozlohu 318,11 km² a žije v něm 28 664 obyvatel. S hustotou osídlení 90 obyvatel na km² dosahuje průměru Karlovarského kraje.

Ve správním obvodu Ostrov je zahrnuto 14 obcí a 46 katastrálních území. Výčet obcí je Abertamy, Boží Dar, Hájek, Horní Blatná, Hroznětín, Jáchymov, Krásný Les, Merklín, Ostrov, Pernink, Potůčky, Stráž nad Ohří, Velichov a Vojkovice. Největší obcí dle rozlohy je obec Jáchymov, který má 50,9 km² a naopak nejmenší je obec Velichov s rozlohou 2,4 km². Nejvíce je pak zalidněné město Ostrov se 17 182 obyvateli a nejméně obec Boží Dar (ÚAP ORP OSTROV, 2014).

Obr. č. 10 Přehledná mapa s hranicemi 14 obcí ORP Ostrov

Zdroj: ÚAP ORP Ostrov, 2014



Tabulka č.2 Český statistický údaj k 31. 12. 2013

Zdroj: Neckářová, 2015

Obec	Celková výměra v ha	Počet katastrálních území	Počet obyvatel	Nadmořská výška
Abertamy	869,7	2	1191	840
Boží Dar	3791,3	2	211	1020
Hájek	875,0	2	587	473
Horní Blatná	562,7	1	488	888
Hroznětín	2378,9	4	1918	449
Jáchymov	5077,2	2	2815	672
Krásný Les	2271,6	5	308	542
Merklín	2340,8	4	1058	511
Ostrov	5040,7	11	17182	398
Pernink	1571,3	1	663	840
Potůčky	3199,8	1	465	695
Stráž nad Ohří	2897,4	8	588	328
Velichov	235,2	1	543	338
Vojkovice	699,5	2	647	331
ORP Ostrov		46		595

Ve výše uvedené tabulce č. 2 jsou uvedena data, ze kterých je zřejmé, že obec Stráž nad Ohří je nejnižše položenou obcí v obvodu Ostrova, avšak s největším počtem katastrálních území a obec Boží Dar je svou polohou nejvýše položeným místem v zájmovém území, avšak společně s pěti obcemi se řadí s nejnižším počtem katastrálních území.

4.1.2 Geologie a geomorfologie oblasti ORP Ostrov

Georeliéf ORP Ostrov představuje atraktivní území Krušných a Doupovských hor pro celé území, tj. oblasti HORSKOU, PODHORSKOU i POOHŘÍ. Sokolovská pánev je z hlediska georeliéfu významná pro oblast PODHORSKOU. Oblasti HORSKOU a POOHŘÍ ovlivňuje pouze pohledově - kontrastem. Řeka Ohře

je jedním z nejvýraznějších geomorfologických prvků zejména oblasti POOHŘÍ. Svým povodím je však pojátkem mezi všemi třemi oblastmi.

Těžba se zde projevuje výrazně, ať už se jedná o ukončenou těžbu rud (Jáchymov), nebo probíhající těžbu čediče (Stráž nad Ohří), popř. kaolinu (Hroznětín). Hornická činnost probíhala (probíhá) hlubinně i povrchově. Mezi silné stránky tohoto území patří existence ložiskových zásob, převážně bentonitu a kaolínu. Naopak slabou stránkou jsou následky těžby, což jsou převážně rozsáhlá poddolovaná území (Ostrov), sejpy (Rýžovna), štolý (Vlčí jáma u Horní Blatné), regulace povrchových toků (Blatenský příkop), odvaly apod.

Pro všechny oblasti - HORSKOU, PODHORSKOU a POOHŘÍ jsou důležité tyto jednotky: Krušné hory a Doupovské hory. Sokolovská pánev je z hlediska georeliéfu významná zejména pro oblast PODHORSKOU. Oblasti HORSKOU a POOHŘÍ ovlivňuje pouze pohledově - kontrastem. Ohře je výrazný geomorfologický prvek oblasti POOHŘÍ (ÚAP ORP OSTROV, 2014).

Oblast HORSKÁ: Abertamy, Boží Dar, Horní Blatná, Jáchymov, Merklín, Pernink, Potůčky

Abertamy	Boží Dar	Horní Blatná	Jáchymov	Merklín	Pernink	Potůčky
Hřebečná	Rýžovna		Mariánská	Lípa	Bludná	Stráž
	Zlatý kopec		Nové Město	Oldříš	Rybná	
			Suchá	Pstruží		
			Vršek			

Oblast PODHORSKÁ: Hájek, Hroznětín, Krásný les, Ostrov

Hájek	Hroznětín	Krásný les	Ostrov
Damice	Arnoltov	Nová Víska	Bystřice
Horní Hrad	Dolní Žďár		Odeř
	Hanušov		Ruprechtov
	Hluboký		Velký Rybník
	Horní Žďár		
	Kfely		
	Květnová		
	Liticov		
	Maroltov		
	Mořičov		
	Vykmanov		

Oblast POOHŘÍ: Stráž nad Ohří, Vojkovice, Velichov

Stráž nad Ohří	Vojkovice	Velichov
Boč		Jakubov
Kamenec		
Korunní		
Malý Hrzín		
Osvinov		
Peklo		
Smilov		
Srní		

4.1.3 Stav řešené problematiky na území ORP Ostrov

Územně analytické podklady ORP Ostrov rok 2008

Pro vůbec první zpracované ÚAP rok 2008 pro ORP Ostrov získalo město Ostrov dotaci v rámci Integrovaného operačního programu pro oblasti intervence 5.3a) v celkové výši 1,1 miliónu korun. Zpracované ÚAP jsou veřejně dostupné dokumenty města Ostrov (zpracovatel MISOT s.r.o., se sídlem Náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 507/6, 350 02 Cheb.

Tabulka č. 3 Urbanistické závady ÚAP OSTROV 2008

Zdroj: Neckářová, 2016

Obec	Typ lokality	Předchozí využití urbanisticky závadných míst
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

Územně analytické podklady ORP Ostrov rok 2012 + aktualizace pro rok 2014

Druhé zpracování ÚAP 2012 pro ORP Ostrov bylo zpracováno samotným odborem regionu a územního plánování města Ostrov, které jsou veřejně přístupné s odkazem na webových stránkách města Ostrov. Taktéž aktualizace ÚAP pro rok 2014 zpracoval odbor regionálního rozvoje pod vedením města Ostrov s platností k 31. 12. 2014.

Prvotním nahlédnutím do ÚAP 2012 a 2014 je patrné, že jsou zpracované detailněji. A to z jednoho prostého důvodu. Město Ostrov, konkrétněji zpracovatelé ÚAP (úředníci odboru regionu a územního plánování) se jednak daleko více zabývají problematikou urbanisticky závadných lokalit nebo přímo brownfields, kteří znají „své“ území velmi dobře a tyto opuštěné plochy mohou vnímat lépe než zpracovatel, který s územím není dostatečně obeznámen. Při pohledu na výše uvedené tabulky je zřejmé, že těchto nevyužitých lokalit stále přibývá a je vhodné pro město Ostrov pravidelně analyzovat a aktualizovat pro případné investory a být v této problematice případným poradním orgánem jednotlivým vlastníkům.

Pro náhled uvádím zjištěné urbanistické závady uvedené v ÚAP v roce 2012 a 2014 (tabulka č. 4) se shodným počtem šesti urbanisticky problémových území.

Tabulka č. 4 Urbanistické závady ORP OSTROV v ÚAP 2012 a 2014 v ORP OSTROV

Zdroj: Neckářová, 2016

ÚAP 2012			ÚAP 2014		
Obec	Typ lokality	Předchozí využití urbanistických závad (UZ)	Obec	Typ lokality	ID urbanistických závad (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
4. Ostrov	Skupinové garáže	ostatní	4. Ostrov	Skupinové garáže	ostatní
5. Ostrov	Areál Škoda	průmysl	5. Ostrov	Areál Škoda	průmysl
6. Potůčky	Průmyslový areál	průmysl	6. Potůčky	Průmyslový areál	průmysl

V níže uvedené tabulce č. 5 jsou zpracované objekty z podkladů ÚAP pro rok 2012 a 2014 zařazené do kategorie brownfields, které jsou plně bez využití. S tím, že v obci Jáchymov prošel objekt Hornický dům v roce 2013 demolicí. Celkový počet brownfields pro rok 2012 je 20 a pro rok 2014 je počet 19 brownfields (v roce 2013 objekt zbourán, obrázek č. 11 a č. 12) .

Objekt Hornického domu byl v minulém století pro Jáchymov velkou chloubou a měl své příznivce i v širokém okolí. V Hornickém domě se pořádaly plesy, bály, divadelní představení, koncerty i zasedání tehdejšího národního výboru. V objektu byly klubovny, kde mohli hrát lidé, převážně však samotní horníci šachy nebo kulečnick.

Majitelem byla tehdy rusko-ukrajinská společnost, která přislíbila městu Jáchymov rekonstrukci. Vize byla taková, že z domu vznikne hotelový komplex se 120 lůžky a komfortním kinosálem. Otevřít jej chtěli v roce 2013. K rekonstrukci však nikdy nedošlo. Zahraniční společnost neplatila vůči městu Jáchymov své závazky. Když se dluh vyšplhal na částku 70.000,- Kč, soud rozhodnul o dražbě. Město

Jáchymov tento strašidelný a pro okolí nebezpečný rozpadající se objekt v dražbě koupil za částku 70.000,- Kč a v roce 2013 jej nechalo zbourat.

Tabulka č. 5 Brownfields uvedené v ÚAP ORP OSTROV 2012, 3. aktualizace 2014

Zdroj: Neckářová, 2015

ÚAP 2012			ÚAP 2014		
Obec	Typ lokality	Předchozí využití brownfields	Obec	Typ lokality	ID brownfields
1. Abertamy	hotel Uran	Občanská vybavenost	1. Abertamy	hotel Uran	Občanská vybavenost
2. Abertamy	Vojenský areál	vojenský	2. Abertamy	Vojenský areál	vojenský
3. Hájek	Zeměděl. farma	zemědělství	3. Hájek	Zeměděl. farma	zemědělství
4. Hájek	Přestavba areálu kravína	zemědělství	4. Hájek	Přestavba areálu kravína	zemědělství
5. Horní Blatná	Nefunkční areál výroby	průmysl	5. Horní Blatná	Nefunkční areál výroby	průmysl
6. Hroznětín	Statek	zemědělství	6. Hroznětín	Statek	zemědělství
7. Hroznětín	Zdevastovaný objekt	Občanská vybavenost	7. Hroznětín	Zdevastovaný objekt	Občanská vybavenost
8. Jáchymov	Zdevastovaný objekt	ostatní	8. Jáchymov	Zdevastovaný objekt	ostatní
9. Jáchymov	Nefunkční škola	Občanská vybavenost	9. Jáchymov	Nefunkční škola	Občanská vybavenost
10. Jáchymov	Rozpadající se budova	ostatní	10. Jáchymov	Rozpadající se budova	ostatní
11. Jáchymov	Devastované bytové domy	ostatní	11. Jáchymov	Devastované bytové domy	ostatní
12. Jáchymov	Zdevastovaný dům	ostatní	12. Jáchymov	Zdevastovaný dům	ostatní
13. Jáchymov	Zdevastovaný dům	Občanská vybavenost	13. Jáchymov	Zdevastovaný dům	Občanská vybavenost
14. Jáchymov	Hornický dům	Občanská vybavenost	Objekt byl v roce 2013 zbourán.		
15. Merklín	Papírna	průmysl	14. Merklín	Papírna	průmysl
16. Ostrov	Nefunkční zemědělská výroba	zemědělství	15. Ostrov	Nefunkční zemědělská výroba	zemědělství
17. Ostrov	Areál kravína	zemědělství	16. Ostrov	Areál kravína	zemědělství
18. Pernink	Zdevastovaný dům	ostatní	17. Pernink	Zdevastovaný dům	ostatní

19. Stráž N/O	Zdevastované objekty	zemědělství	18. Stráž N/O	Zdevastované objekty	zemědělství
20. Vojkovice	Zdevastovaný objekt	ostatní	19. Vojkovice	Zdevastovaný objekt	ostatní

Obr. č 11: Fotografie Hornického domu před demolicí v roce 2013

Zdroj: <https://www.rozhlas.cz>



Obr. č. 12 Fotografie již neexistujícího Hornického domu v Jáchymově

Zdroj: Neckářová, 2016



5. PŘÍPADOVÉ STUDIE GENERACE BROWNFIELDS V KARLOVARSKÉM KRAJI

O pojmu případová studie lze obecně říci, že se jedná o kvalitní výzkum či podrobné studium o dané zkoumané problematice. V tomto případě na téma brownfields, kterou budu v této kapitole podrobněji popisovat s připravovanou rozsáhlou revitalizací vojenského brownfields v Ostrově, dále již zrealizovanou rekonstrukci bývalého kláštera, který se nachází v těsné blízkosti připravované revitalizace nefunkční plochy po armádě a také se zmíním o právě probíhající demolici bývalého zahradnictví v Ostrově s připravovanou přestavbou (Marková & kol. 2013).

5.1 Karlovy Vary Dvory – revitalizace vojenského areálu po roce 1989

Od roku 2001 areál krajského úřadu se státními institucemi

Po ukončení činnosti Okresních úřadů v roce 2000 v souladu s novým zákonem o krajských úřadech č. 129/2000 Sb. O krajích se tehdejší okresní úřednický aparát v roce 2001 stěhoval do nově zrekonstruovaných objektů areálu po bývalých kasárnách, které obývali až do 90. let minulého století základní vojenské posádkové jednotky. V areálu se nachází mnoho zeleně, společně s dětským hřištěm a in-line dráhou pro děti, která se rozprostírá za budovou A, sídlo Dvory 353/88, 360 06 Karlovy Vary, kde sídlí hejtman kraje (obr.č.14).

Chloubou areálu bývalých kasáren byla rekonstrukce stravovacího vojenského bloku na novou krajskou knihovnu - multifunkční informační centrum regionu v Karlových Varech v průběhu roku 2005. Autorem tehdejšího projektu byl Ing. Arch. Miroslav Míka, Markant – projektová kancelář.

Tato budova byla vyhlášena v roce **2006 Stavbou Karlovarského kraje** (obr.č.13). Tuto soutěž vyhlašuje Nadace pro rozvoj architektury a stavitelství v Praze letos již šestnáctým rokem (zdroj vlastní).

Obrázek č. 13: Rekonstrukce bývalého stravovacího vojenského bloku ve Dvorech na budovu Krajské knihovny Karlovarského kraje

Zdroj: Neckářová 2016



V současné době se na zmíněné ploše nacházejí nejen původní vojenské zrekonstruované budovy, ve kterých sídlí krajský úřad, areál Krajské knihovny, ale i bývalá vojenská nemocnice s názvem Eliška zrekonstruovaná na objekt Krajské hygienické stanice Karlovarského kraje, také regionální pracoviště Ředitelství silnic a dálnic Karlovarského kraje, Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje, nové objekty Krajského ředitelství Policie ČR, nové objekty zázemí Zdravotnické záchranné služby Karlovarského kraje, příspěvková organizace Karlovarského kraje a nový objekt Úřadu práce pro Karlovarský kraj. Nejen pro uvedená pracovní místa byl v areálu postaven víceúčelový dům Restaurace a café se širokým výběrem poledního menu ve velmi příjemném prostorném nekuřáckém prostředí, kde se stravují úředníci, ale i široká veřejnost. Jednak z důvodu své polohy blízko sjezdu z dálnice a jednak z důvodu dostatečných parkovacích míst. V nadzemních podlažích nad restaurací se nachází administrativní prostory a zázemí soukromých institucí, včetně odborné lékařské praxe, společně s fyzioterapeuty, nazývaný též Dům služeb (obr.č.15).

Areál se až do současnosti stále rozvíjí a plní funkci centrálních krajských institucí s dostatečnými plochami pro parkování.

Obr. č. 14: Areál s hlavními zrekonstruovanými budovami Krajského úřadu Karlovarského kraje
Zdroj: Neckářová, 2016



Obrázek č 15: Restaurace NoStress cantina & cafe vč. administrativních prostor a zázemí pro soukromé instituce v nadzemních podlažích nad restaurací

Zdroj: Neckářová, 2016



5.1.1 Areál nově zrekonstruovaného kláštera v Ostrově

Z pohledu samotných občanů, kteří žijí nebo se vyskytují v blízkosti neoblíbených brownfields, se jeví nejvíce problémové vojenské BF, které jsou opuštěny a místa chátrají nejdéle. Především z důvodu zrušení vojenských posádek Armády České republiky po roce 1989. Místa bývalých kasáren ničí dojem a celkovou urbanistickou nevzhlednost. Prázdné plochy jsou rozsáhlé a deprimující a v jejich okolí se objevuje dosti často kriminalita, vandalismus, dochází k nepovoleným skládkám a obsazování budov.

Od 50. let minulého století areál kláštera včetně klášterního kostela využívala armáda ČR, celý areál byl téměř zničen. V r. 2000 byl areál bývalých kasáren, včetně kláštera převeden do majetku města Ostrova. Od roku 2001 – 2007 proběhla rozsáhlá rekonstrukce a celý klášterní areál je změněn k nepoznání (foto před rekonstrukcí a po rekonstrukci).

V roce 2004 zadalo město Ostrov společnosti Profing spol.s.r.o. zpracování Studie proveditelnosti historické části Ostrova s obnovou a podporou návštěvnosti regionálně významného rozsáhlého komplexu barokních památek zámeckého areálu a areálu kláštera v historické části města Ostrov sousedící v areálu bývalých kasáren.

Jednalo se především o: (obr.č. 18, 19, 20, 21)

- obnovu areálu bývalého Piaristického kláštera – souboru sakrálních staveb: (kaple sv. Floriána, pohřební kaple /kaple sv. Anny), kaple Panny Marie Bolestné, klášterního kostela Zvěstování Panny Marie, Glorietu spolu s klášterní zahradou a dalšími doprovodnými objekty
- obnova zámeckého parku s drobnými stavbami
- výstavba objektu Ekocentra
- zkvalitnění regionální dopravní a informační infrastruktury.

Obnovou historických památek v celém komplexu byla ovlivněna infrastruktura cestovního ruchu, z čehož vznikly např.:

- nové kapacity krytých výstavních prostor
- nové kapacity prostor pro kulturní a umělecké programy
- nové kapacity pro kongresovou turistiku

- nové kapacity pro mimoškolní zájmovou činnost dětí a mládeže (Ekocentrum)
- větší využití pro mimoškolních a stravovacích kapacit, parkovišť a služeb.

Ve zmíněném projektu se nejednalo jen o revitalizaci a obnovu vojenské lokality, ale zároveň i o obnovu historické části města.

V současné době je klášterní areál využíván zčásti jako bytový dům cca 80 obyvatel a zčásti jako kulturně – společenské centrum a výstavní prostory. V klášterní zahradě bylo vybudováno Ekocentrum s více než 200 zvířaty a je využíváno k provozování mimoškolních aktivit mládeže (obr.č.16).

Součástí revitalizace kasáren byla i demolice 13 objektů bývalých kasáren v historické části, což ovlivnilo urbanizované území města, došlo ke zlepšení životních podmínek obyvatel, zvýšila se celková ubytovací kapacita a také vznikla nová pracovní místa.

Obr. č. 16: Areál kláštera s Ekocentrem a sousedící oplocenou plochou bývalých kasáren s posledními 2 objekty

Zdroj: město Ostrov, 2015



Rekonstrukcí bývalých kasáren v areálu kláštera vzniklo 37 nových nájemních bytů. Což nebylo předmětem zmíněného projektu. Objekt, ve kterém se nachází byty, je kulturní památka (obr.č.17).

Projekt na výstavbu bytů byl realizován v letech 2002 - 2005, celkový rozpočet na projekt byl zpracován na celkovou částku 49, 298 mil. Kč, z čehož dotace činila 13,95 mil. Kč ze Státního fondu rozvoje bydlení a 35,348 mil. Kč činila finanční spoluúčast města Ostrov.

O zmíněných případových studiích a přiložených fotografiích lze napsat, že jejich realizace na tehdy opuštěných a nevzhledných místech byla velmi úspěšná, ať už pro samotné vlastníky města, tak i pro občany, kteří se v minulosti problematickým místům vyhýbali, jsou v současné době velmi vážená, ať už jen pro své každodenní pracovní využití, tak i pro volnočasové aktivity, bydlení, tak i pro klid a nedělní vycházky (Město Ostrov, 2004).

Obr. č 17: Zrekonstruovaný objekt kláštera s přestavbou na nájemní byty – kulturní památka

Zdroj: Neckářová, 2016



Obr. č. 18 Zleva Kaple Zvěstování Panny Marie, vpravo klášterní budova před rekonstrukcí v roce 2001

Zdroj: foto poskytnuto městem Ostrov 2015



Obr. č. 19 Klášterní areál po rekonstrukci: Kaple Sv. Floriana, uprostřed Kaple Sv. Anny a vpravo kostel Zvěstování Panny Marie

Zdroj: Neckářová, 2016



Obr. č. 20: Kaple Sv. Floriána před rekonstrukcí

Zdroj: foto poskytnuté městem Ostrov 2015



Obr. č. 21: Vlevo Kaple Sv. Floriána a Kaple Panny Marie Einsiedelské po rekonstrukci

Zdroj: Neckářová, 2016



5.1.2 Areál nově zrekonstruovaného skateparku v Ostrově

Jeden z projektů, který řeší lokalitu sousedící přímo s areálem bývalých kasáren, je nově vybudovaný Skatepark (obr.č.22).

Město Ostrov podalo v listopadu 2013 žádost o dotaci do Regionálního operačního programu Regionu soudržnosti Severozápad na projekt, řešící výstavbu areálu skateparku pro rozšíření volnočasových aktivit mládeže ve městě. Skatepark vznikl

v lokalitě „za klášterem“ na stávající zpevněné asfaltové ploše za areálem bývalých kasáren. Pozemek pod stavbou je v majetku města. Skatepark o rozloze 1 050 m² je využíván pro skateboarding a BMX kola, případně in-line bruslaře a koloběžky. Výstavba byla ukončena v létě 2015, na stavbu byla poskytnuta dotace ve výši 3,11 mil. Kč, tzn. 85% celkových způsobilých nákladů - 3,66 mil. Kč (Město Ostrov, 2015).

Obr. č. 22: Areál po výstavbě skateparku sousedící s bývalým vojenským areálem

Zdroj: Neckářová, 2016



5.1.3 Ostrov bývalý vojenský areál

První zpracování případové studie:

Zpracovatel **případové studie bývalých kasáren v Ostrově Ing. Arch. Jaroslav Egert** navazuje na urbanistickou studii využití části bývalých kasáren v Ostrově zpracovanou Ing. Arch. Alexandrou Kaskovou v roce 2003, která byla dokončena v roce 2004 s vazbou na schválený územní plán (ÚP) města Ostrov z roku 2002.

Architektonická studie řeší zcela opuštěnou lokalitu vojenských kasáren, nacházející se v katastrálním území Ostrov nad Ohří, obec Ostrov, p.p.č. 1448, o celkové výměře 35 036 m², vlastníkem je město Ostrov.

Obr. č. 23 Údaje o bývalém objektu kasáren z Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního ČÚZK
Zdroj: Neckářová, 2016



ÚP určuje v řešeném místě p.p.č. 1448 jako území podnikatelských inkubátorů drobné výroby a služeb a p.p.č. 1427 jako dopravní plocha – parkoviště. V době zpracování studie byl pozemek p.p.č. 1448 využíván jako sklad obalů a PET lahví, který je součástí areálu kasáren.

Areál sousedí s klášterní zahradou s převahou zeleně, kde lze předpokládat klidové aktivity, proto podél společné zdi klášterní zahrady bude vznikat pás mimo lesní zeleně s ochrannou funkcí.

Obr. č. 24 Foto pořízené kopií z odborného časopisu s názvem Regenerace prostoru Karlovarský kraj
zdroj: Neckářová, 2016



Autor ve studii uvádí, že za prvořadé práce považuje vyklizení pozemku, odstranění přístřešků a hal bývalého vojenského autoparku. Některé stávající objekty se po drobných úpravách mohou využít, po dobu nové výstavby, jako zařízení staveniště. Po demolici stávajících objektů a vyklizení staveniště nelze vyloučit nutnost dekontaminace území bývalých kasáren, což bude rozhodnuto dle aktuálního zjištěného stavu.

Záměr nového využití by byla výstavba podnikatelských inkubátorů s možností dvou variant výstavby:

První varianta je dřevostavba, čtyři sdružené objekty (dvojprovozovny), vždy pro dvě samostatné firmy se samostatným vstupem. Manipulační plocha dvora je vždy pro dvě firmy společná s jedním vjezdem.

Parkování na společné ploše dvora nebo na společném parkovišti u vjezdu do areálu.

Druhá varianta jsou objekty tvořící řadu dílen v oblouku okolo obslužné komunikace. Každá samostatná dílna má svůj vnitřní dvůr a také dvůr vnější, určený pro parkování zákazníků a také pro vlastní využití firmy bez ovlivňování provozu na obslužné komunikaci. Při této variantě se umožňuje návštěvám nebo zaměstnancům alespoň v minimálním rozsahu parkovat přímo u provozoven.

Druhé zpracování, týkající se vojenského areálu, která je v současné době rozpracovaná s termínem dokončení duben 2016.

Z dostupných veřejných zdrojů je zřejmé, že město Ostrov nechal v současné době zpracovat studie s datem dokončení duben 2016, které by měly prověřit různá funkční území, tak aby byl rozvojový potenciál plně využit, a to v souladu s úkoly a cíli územního plánování. Studie by měla zjistit z hlediska obytné zástavby možnosti dalších funkčních využití zkoumané lokality, dále napojení na stávající komunikační síť, inženýrské sítě a současně stanoví regulační podmínky pro zástavbu, zejména s ohledem na sousední klášterní areál.

(zdroj: <https://zakazky.ostrov.cz>).

Do návrhu revitalizace kasáren byla zapojena i široká veřejnost prostřednictvím ankety na webových stránkách www.survio.com. Touto anketou se zabývalo 266 respondentů.

Dle vyhodnocení ankety na webových stránkách města Ostrov se převážná většina dotázaných občanů přiklání k využití plochy pro rekreaci, sport a volnočasové aktivity (in-line dráha, lanové centrum, horolezecká stěna). Velký zájem byl o rozšíření stávajícího Ekocentra.

Pořizovatelem studie s názvem Územní studie – Areál bývalých kasáren Ostrov je město Ostrov, odbor rozvoje a územního plánování, se sídlem Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov a zpracovatelem je Ing. Arch. Michaela Dvořáková.

Dle předběžné rozpracované a prozatím nedokončené studie se jeví jako jedna z nejvhodnějších variant s využitím plochy pro aktivní odpočinek, do které lze zařadit:

- ✓ rozšíření stávajícího ekocentra
- ✓ plocha pro stolní tenis
- ✓ plocha pro zahradní přírodní bludiště
- ✓ amfiteátr, plocha pro zimní kluziště
- ✓ hrací travnatá plocha s trampolínou
- ✓ lanový park
- ✓ horolezecká stěna
- ✓ in-line dráha
- ✓ ohniště, umístěné v zadní části plochy včetně zahradního občerstvení, sociálního zařízení a zázemí areálu.

Navrhovaná varianta s využitím plochy pro volnočasové aktivity o výměře 35 036 m² se zdá být pro občany města Ostrov vhodnou volbou. A to minimálně ze třech prostých důvodů. Jednak z důvodu dostupnosti, jednak z důvodu nabízených různorodých sportovních aktivit, odpočinku a zázemí centrálně na jednom místě, jak pro děti, tak i samotné dospělé a také z důvodu současné absence areálu tohoto typu v Ostrově.

Z pořízených fotografií z místa opuštěné lokality kasáren je zřejmé, že je plocha zčásti pokryta asfaltem a betonovými plochami. Je zalesněna převážně náletovými dřevinami, jako je např. Bříza bělokorá, Topol osika a zčásti vzrostlými jehličnany. Na pozemku jsou 2 objekty, které sloužily k zázemí vojenské techniky, určené k demolici. Je pravděpodobné, že na ploše vlastník prověří možnou kontaminaci

pozemků a v případě potvrzení skutečnosti, bude pracovat na jejím odstranění v podobě sanací.

Město Ostrov tyto plochy prozatím využívá k uskladnění drobného nepotřebného materiálu a kupříkladu k dočasnému uložení dřeva, které vzniká údržbou a prořezávkou zeleně ve městě a blízkém okolí. Celý objekt je oplocen a uzamčen. Svou návštěvu v celém areálu jsem provedla za účasti a podpory Ing. Kučírka, úředníka z odboru regionálního rozvoje a územního plánování města Ostrov.

Ploch, k dočasnému odložení nepotřebného materiálu pro další využití, nikdy není nazbyt. Pokud se městu podaří realizovat navrženou stavbu, zajisté se najde náhradní plocha nejlépe mimo město, kterou bude využívat k účelům tomu určených.

Obr. č. 25: Pohled na areál od skateparku na sousední historický klášter

Zdroj: foto Neckářová, 2016



Obr. č. 26: Pohled na jednu z budov autoparku určené k demolici

Zdroj: foto Neckářová, 2016



Obr. č. 27: Pohled na dočasně uložená polena v objektu vzniklé údržbou zeleně ve městě Ostrov a blízkého okolí (foto Neckářová 2016)

Zdroj: foto Neckářová, 2016



6. METODIKA

První část této práce se věnovala porozumění pojmu a typologie podvyužitých území, pro která se dnes využívá termín brownfields.

Další část se zabývala rozborem zájmového území po sběru potřebných dat v podobě veřejně dostupné databáze brownfields, platných územních plánů jednotlivých obcí, analytických podkladů ORP Ostrov a také případových studií Karlovarského kraje.

Na základě prostudovaných materiálů a zjištěných dat, vznikl návrh klasifikace v podobě excel tabulky, která je přílohou č. 1, s těmito atributy → **(typ lokality, předchozí využití, čísla popisná nebo čísla parcelní, současná využití, ekologické zátěže, dopravní dostupnost, revitalizace, plocha, vlastník, kód v GIS)** s příslušnými údaji a snadnější identifikací brownfields (zcela opuštěných míst) a urbanistických závad (částečně či plně využitých míst) pro sledování klíčových údajů podvyužitých území pro celé území ORP Ostrov.

Následovala typizace opuštěných objektů v Google mapách, které se jeví v jednotlivých obcích jako závadné. Dle GPS byly v terénu v jednotlivých obcích fyzicky nalezeny příslušné objekty, které byly zaneseny do přehledné tabulky.

Některé nedohledané údaje poskytla databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (ČÚZK). Zjištěné údaje tabulku doplnily.

Práci doplnila pořízená fotodokumentace z terénního průzkumu vybraných urbanistických závad a brownfields v jednotlivých obcích ORP Ostrov (příloha č.2).

Výstup analytické části tvořily finální výsledky s počty brownfields a počty urbanistických závad zapracovaných do mapových výstupů v programu ArcGis 10 pod příslušným označením odlišnými barvami polygonů brownfields BF 01 – 40 a odlišným označením urbanistických závad UZ 01 – 19. Výsledná mapa byla opatřena příslušným měřítkem a legendou (příloha č. 3).

Porovnáním shromážděných aktuálních dat z veřejně dostupné databáze brownfields, územně analytických podkladů od roku 2008 – 2014 s daty získanými v terénu, prokázalo nárůst problémových míst.

7. VÝSLEDKY

Ve výsledných grafech jsou z terénního průzkumu patrné zvýšené rozdíly urbanistických závad a brownfields porovnané s údaji v územně analytických podkladech a údaji národní databáze brownfields ve správním obvodu Ostrov.

Fyzická inventarizace opuštěných míst v dané lokalitě je zřejmá z uvedených čísel:

Největším zatížením v jednotlivých obcích ORP Ostrov **urbanistickými závadami** původního využití sestupně → **průmyslové objekty (7)**, zemědělské objekty (3), objekty k bydlení (3), objekty k ostatním účelům např. garáže (3), objekty občanského vybavení (1) a zbořeniště (2) → celkem 19 urbanistických závad v současném období (obr.č. 28).

Největším zatížením v jednotlivých obcích ORP Ostrov **brownfields** s původním využitím uvádím sestupně → **objekty k bydlení (18)**, objekty občanského vybavení (7), objekty ostatní (6), průmyslové objekty (3), zemědělské objekty (3), vojenské objekty (2), objekt lesního hospodářství (1) → celkem 40 brownfields (obr.č. 29).

Grafické znázornění (obr. č.33), zjištěné terénním průzkumem v ORP Ostrov bylo **nejvíce postiženou obcí urbanistickými závadami: Abertamy (7)**, Ostrov (5), Jáchymov (2), Stráž nad Ohří (2), Hroznětín (1), Merklín (1) a obec Potůčky (1).

Grafické znázornění (obr. č.33), zjištěné terénním průzkumem v ORP Ostrov bylo **nejvíce postiženou obcí brownfields: obec Jáchymov (23)**, Ostrov (7), Abertamy (4), Horní Blatná (3), Hroznětín (1), Pernink (1), Vojkovice (1).

Grafické znázornění **ploch v m² urbanistických závad v ORP Ostrov** zjištěné terénním průzkumem v jednotlivých obcích (obr. č. 30):

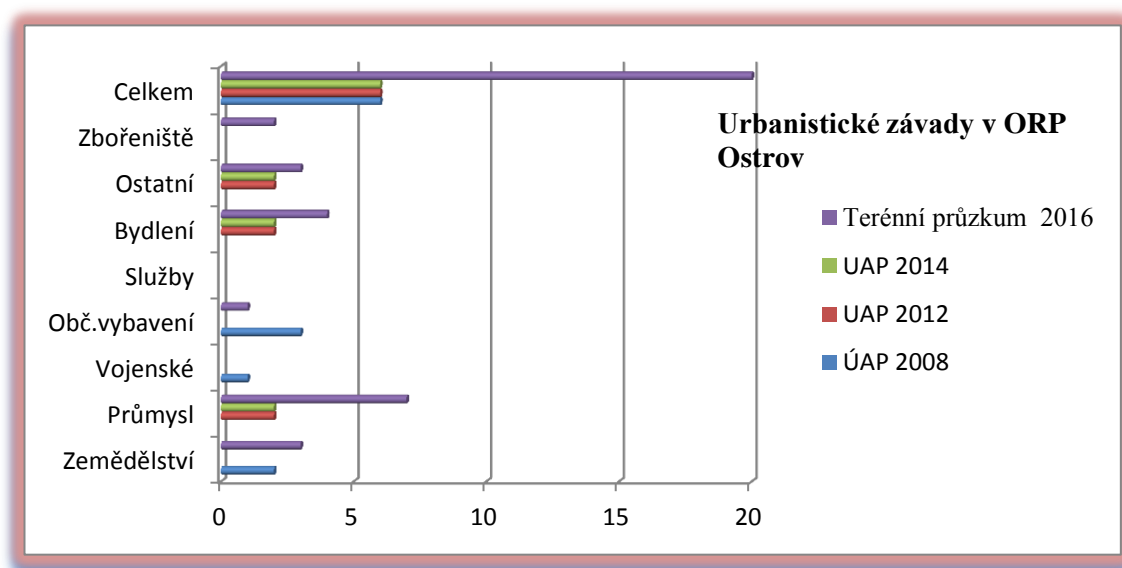
do 5 000 m² (11), 5 000 – 1 0000 m² (2), 10 000 – 20 000 m² (2), nad 20 000 m² (4)
→ celkem 19.

Grafické znázornění **ploch v m² brownfields v ORP Ostrov** zjištěné terénním průzkumem v jednotlivých obcích (obr. č. 30):

do 5 000 m² (35), 5 000 – 1 0000 m² (2), 10 000 – 20 000 m² (2), nad 20 000 m² (1)
→ celkem 40.

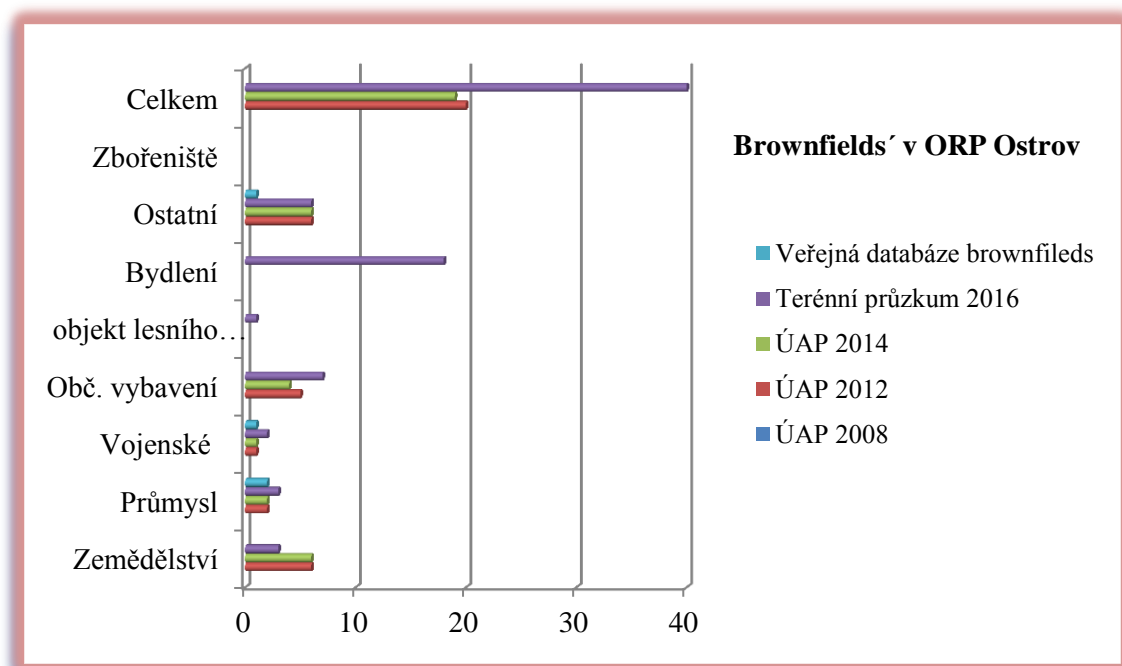
Obr. č. 28 Grafické znázornění původního využití a počtu identifikovaných urbanistických závad zjištěné terénním průzkumem v porovnání s údaji ÚAP Ostrov v období 2008, 2012 a 2014.

Zdroj: Neckářová, 2016



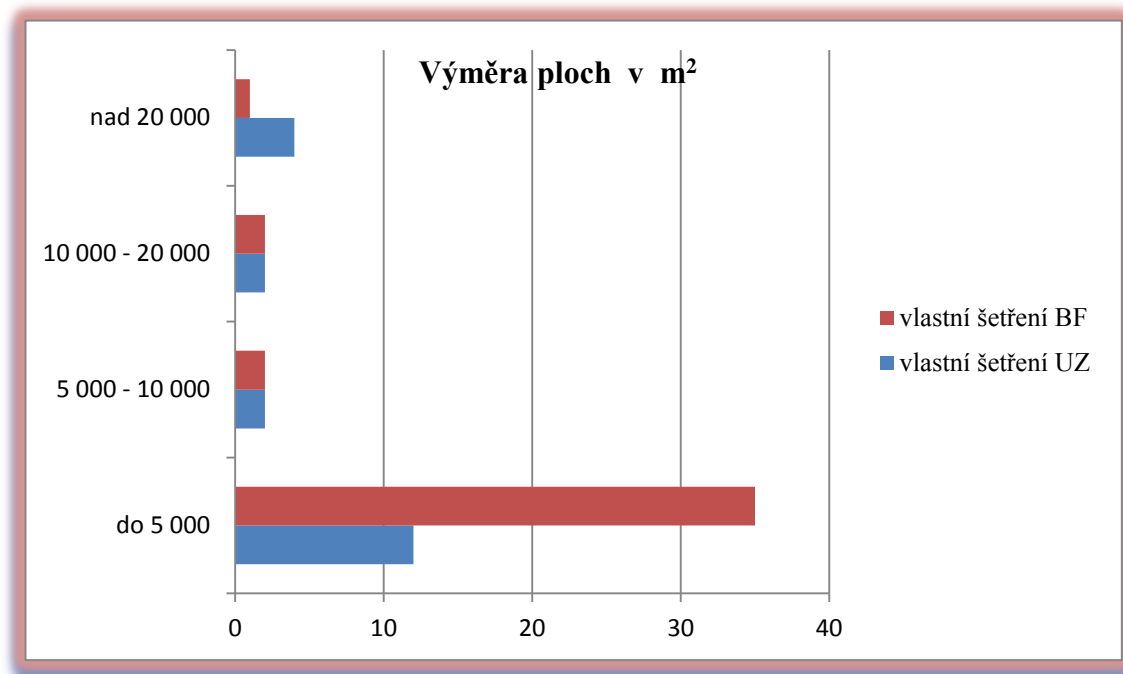
Obr. č. 29 Grafické znázornění původního využití a počtu identifikovaných brownfields zjištěné terénním průzkumem v porovnání s údaji ÚAP Ostrov v období 2008 - 2014 a národní databází brownfields.

Zdroj: Neckářová, 2016



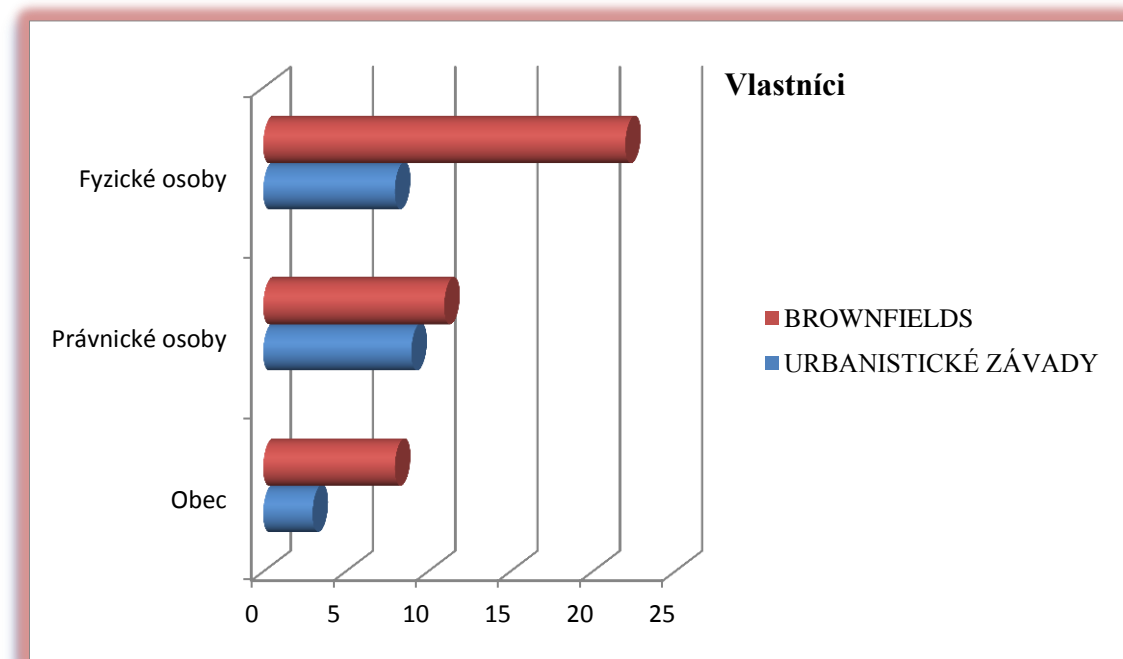
Obr. č. 30 Grafické znázornění výměr ploch v m² urbanistických závad a brownfields získané terénním průzkumem v ORP Ostrov

Zdroj: Neckářová, 2016



Obr. č. 31 Grafické znázornění vlastníků získané terénním šetřením

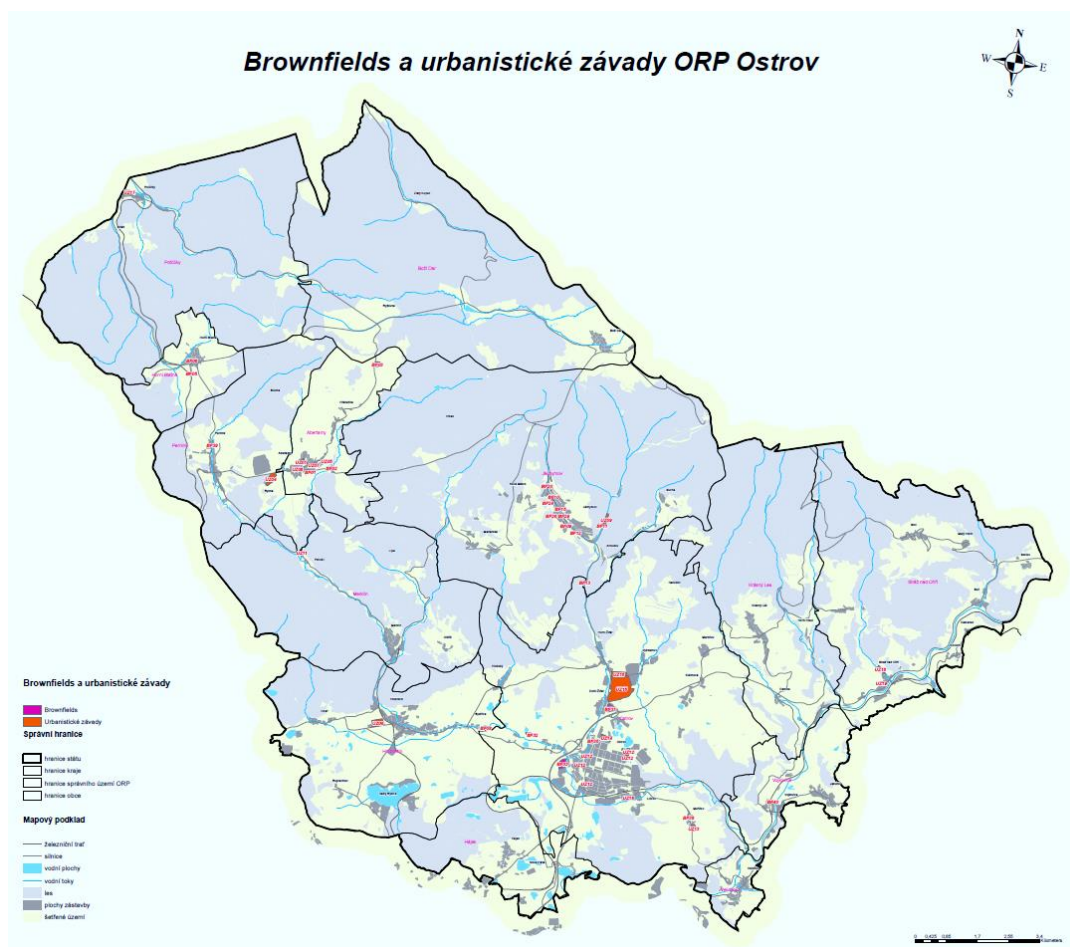
Zdroj: Neckářová, 2016



Z výše uvedeného grafu (obr. 31) u urbanistických závad převažují vlastníci právnické osoby, u brownfields objektů převažují vlastníci fyzické osoby.

Obr.č. 32 Výsledné znázornění urbanistických závad a brownfields zpracované v mapovém GIS rozhraní pro celý správní obvod Ostrov, kterému náleží 14 obcí

Zdroj: Neckářová, 2016



Zpracovaná inventarizace v podobě terénního průzkumu urbanistických závad a brownfields ve správním obvodu Ostrova (příloha č. 3), by měla přispět k jednotné klasifikaci zkoumaných míst, ke zjednodušení a zpřehlednění evidence problematických míst, ale zároveň i jako vstupní data (počáteční stav) urbanistických závad a brownfields pro Město Ostrov a jeho dalšího zpracování územně analytických podkladů pro rok 2016, který ukládá zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), § 27 a 28.

Zjištěná data mohou posloužit Karlovarskému kraji k zapracování do příslušných dokumentů, mezi které patří např. Zásady územního rozvoje.

8. DISKUSE

Zjištěné výsledky ukazují patrný nárůst podvyužitého území.

Za pravděpodobnou příčinu zvýšeného počtu brownfields, což zjistil terénní průzkum, oproti seznamu národní databáze brownfields považují to, že byl Agenturou pro podporu podnikání a investic Czechinvest v roce 2015 vytvořený veřejný a neveřejný seznam zmíněné databáze. Ve veřejné databázi lze najít brownfields objekty viditelné k prodeji/pronájmu a v neveřejné databázi, jsou nepřístupná data o brownfields objektech, které čekají na dotace.

Veřejná databáze brownfields s aktuálními daty dle mého zjištění, není zcela naplněna a lze se domnívat, že spolupráce Agentury Czechinvest s vlastníky brownfields není zcela jednoznačná.

Aktuální data v národní databázi jsou v případě veřejného sektoru zcela klíčová, proto je naprosto nezbytné, aby veřejný sektor měl dokonalý přehled o skutečném stavu brownfields v daném území.

Další rozdíl ve zvýšeném počtu je daný samotnými vlastníky brownfields. Někteří nevědí o výše zmíněné Agentuře, případně s uvedenou Agenturou ne zcela dostatečně spolupracují. Svou roli v této problematice jistě sehrává i slabší ekonomika Karlovarského kraje. Aspektů zvýšeného počtu může být více, ale jsou to jen domněnky.

Dalším nesouladem ve zvýšeném počtu evidovaných brownfields zanesených v územně analytických podkladech v porovnání s údaji (obr.č. 29) terénního průzkumu (ID bydlení – 18 BF) spatřuji v opouštění chátrajících domů jejich vlastníky, jednak ze sociálně ekonomického hlediska a jednak kvůli nedostatku pracovních míst v daných horských a podhorských lokalitách a tím spojenou dlouhou cestou do zaměstnání. Například ve městě Jáchymov jsou zvýšené počty chátrajících budov alarmující.

Počty urbanistických závad evidovaných v územně analytických podkladech se oproti terénnímu průzkumu také zvýšily. Lze se oprávněně domnívat, že nevhlednost objektů vznikla jako následek nedostatečného investování finančních prostředků vlastníků domů do oprav a údržby těchto nemovitostí.

Myslím si, že široká veřejnost si je vědoma problematiky narůstajících brownfields. ORP by jistě prospěl pravidelný monitoring ve spolupráci s dotčenými obcemi

nebo vytvoření pracovní skupiny, která se bude zabývat pravidelnou inventarizací brownfields a úzce spolupracovat s Agenturou Czechinvest v Karlovarském kraji.

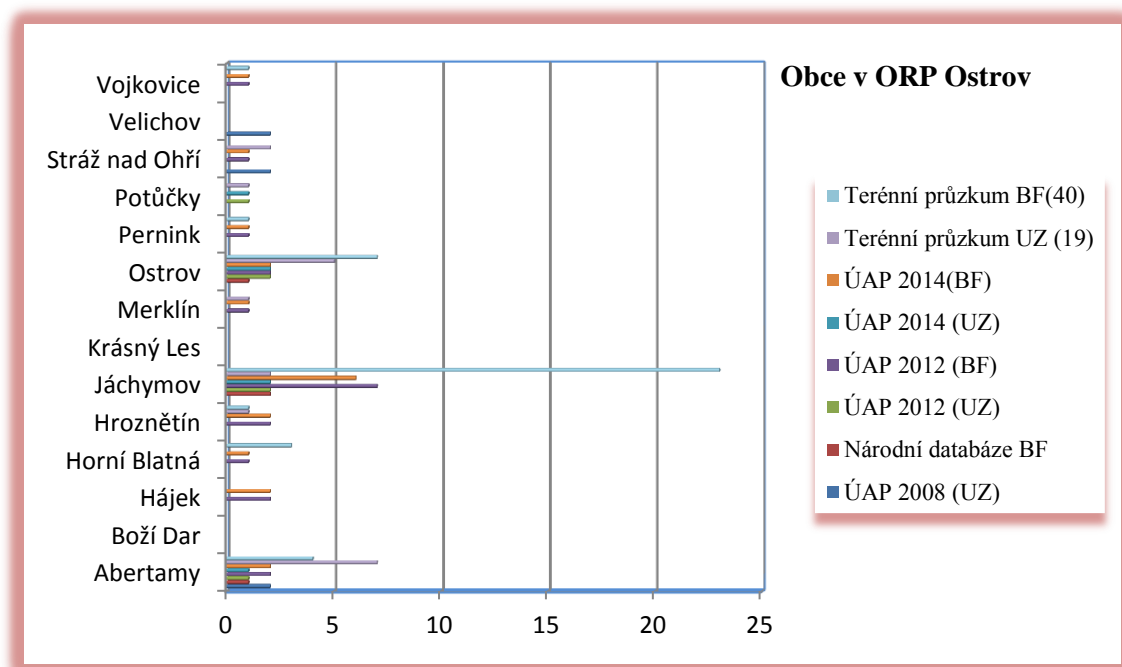
Pomocnou prodlouženou rukou, v podobě poradního orgánu, by měla být v záležitosti řešení brownfields samospráva Karlovarského kraje.

Agentura Czechinvest by mohla zvážit organizaci ve formě workshopu se zástupci obcí a navrhnout cesty vedoucí k řešení této problematiky (možnosti pronájmů, prodejů). Též by šlo využít financování v regeneraci brownfields pro nové programovací období 2014 – 2020 a vydat metodické pokyny a doporučení (brožury, odkazy na weby atd.).

V neposlední řadě by přispěly ke snížení stavu narůstajících brownfields také změny v zákonech řešící vyvlastnění nemovitostí bez náhrady nebo zpřísnění podmínek týkající se údržby chátrajících nemovitostí na veřejných místech.

Obr. č. 33 Grafické znázornění jednotlivých obcí ORP Ostrov se zvýšenými počty brownfields a urbanistickými závadami zjištěné terénním průzkumem v porovnání s ÚAP 2008 – 2012 a národní databází Czechinvest

Zdroj: Neckářová, 2016



9. ZÁVĚR

Závěrem lze uvést, že diplomová práce splnila své cíle. Brownfields a urbanistické závady byly identifikovány a zapsány s aktuálními daty do příslušné tabulky s jednotlivými atributy ve správním obvodu ORP Ostrov, kterému náleží 14 obcí a graficky porovnány s veřejnou databází brownfields Czechinvest a územně analytickými podklady.

Výsledky práce ukázaly, že brownfields v ORP Ostrov neúprosně přibývá.

V krajích s nižším počtem obyvatel a slabší ekonomikou, mezi které patří i kraj Karlovarský, lze očekávat opětné využití stávajících zanedbaných ploch a objektů jen v případě, pokud do nich vstoupí veřejný investor. Což naznačují zmíněné případové studie v kapitole č. 5.

10. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY:

ALBERINI, A. a kol., 2005: The role of liability, regulation and economic incentives in brownfield remediation and redevelopment: evidence from surveys of developers. *Regional Science and Urban Economics*, 35, ss. 327–351

BERGAT JACKSON J., BAŘINKA K., 2004: Uživatelská příručka pro databázi evidence brownfields s analýzou a indikátory, s. 8-15

BERGAT JACKSON, J., 2005: Brownfields snadno a lehce, IURS, Praha, Příručka pro obce, s. 5-45

ČABLOVÁ, M., ŠILHÁNKOVÁ, V., KOUTNÝ, J., 2002: Univerzita Pardubice Ekonomicko – správní fakulta: Urbanismus a územní plánování Pardubice, s. 97

DEVUYST, D., HENS, L., NATH, B., 1996: Sustainable Development, Brussels, Belgium: VUB University Press, pp 161-180

FERBER, U., NATHANAIL, P., & kol., 2006: LIFELONG EDUCATIONAL PROJECT ON BROWNFIELDS: LEONARDO DA VINCI PILOT PROJECT CZ /04/B/F/PP-168014, s. 33

KADEŘÁBKOVÁ B., PIECHA M., 2009 - Brownfields: Jak vznikají a co s nimi. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, C.H. Beck pro praxi, s. 138

KOLEKTIV, 2005: Brownfieldy, situační zpráva pro JMK. Regionální rozvojová agentura jižní Moravy (RRAJM), Brno s. 49.

KYSELKA & KOL., 2006: Revitalizace nevyužívaných neprůmyslových ploch v Olomouckém kraji, s. 5

MAIER, K., ČTYROKÝ, J., 2000: Ekonomika územního rozvoje, s. 98

MAIER, K., 2004.: Územní plánování, s. 10

MAIER, K. & kolektiv autorů, 2012: Udržitelný rozvoj území, s. 20

MĚSTO OSTROV, odbor rozvoje a investic, 2004: Studie proveditelnosti historické části Ostrova, prezenčně na Městském úřadě Ostrov, odbor rozvoje a územního plánování, s. 4

MAIER, K., ČTYROKÝ, J., VOREL, J., FRANKE, D., 2008: Územní plánování a udržitelný rozvoj, s. 91

MARKOVÁ, B., SLACH O., HEČKOVÁ, M., 2013: Továrna na sny, s. 10 -12

HURNÍKOVÁ J., 2009: Urbanismus a územní rozvoj, ročník XII, s. 3

VOLF P., 2013: Cesta hledání nové prosperity, s. 42

HOŘICKÁ J., a kolektiv autorů 2010: ČVUT v Praze, katedra architektury: Člověk, stavba a územní plánování 4, s. 42

KRAFT, J., 2005: Brownfields – negativní externalita ztracená příležitost a pozitivní externalita, s. 9

URBANISMUS A ÚZEMNÍ ROZVOJ BROWNFIELDY V ČESKÉ REPUBLICE: Koncepční podpora regenerace agenturou Czechinvest, 3/2016 online

ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY MĚSTA OSTROV PRO SPRÁVNÍ ÚZEMÍ MĚSTA OSTROV, 2008: prezenčně na Městském úřadě Ostrov, odbor rozvoje a územního plánování 12/2015

ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY MĚSTA OSTROV PRO SPRÁVNÍ ÚZEMÍ MĚSTA OSTROV, 2012: prezenčně na Městském úřadě Ostrov, odbor rozvoje a územního plánování 12/2015

PIXOVÁ M., 2014: Zkušenosti s revitalizací „Brownfieldů“ : s. 6

SKLENIČKA P., 2011: Pronajatá krajina, s. 24

ŠILHÁNKOVÁ, V., 2011: Urbanismus, územní plánování a udržitelný rozvoj měst: Praktické kompendium udržitelného urbanismu, s. 17

UNCED, 1991: Naše společná budoucnost. Praha: Academia, s. 300

Články v odborných časopisech:

BURINSKIENE, M.: 2015, Preventive Indicators for Creating Brownfields

GRULICH, T., GARGOŠ, I., 2009/6: Brownfieldy v České republice: Koncepční podpora regenerace Agenturou Czechinvest, Urbanismus a územní rozvoj, ročník XII, s. 6

IREAS, Institut pro strukturální politiku, o.p.s., Ministerstvo pro místní rozvoj, 2008: Institucionální a ekonomické zabezpečení regenerací brownfieldů , s. 14

IREAS, Institut pro strukturální politiku, o.p.s., 2014: Institucionální a ekonomické zabezpečení regenerací brownfields, s. 18

MACKOVIČ V., číslo 5/2012 : Zelené pásy a proces urbanizace: Urbanismus a územní rozvoj: ročník XV

Použité zákony:

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

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

Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

Zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči

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

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Zákon č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech,

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách,

Zákon č. 86/2002 Sb., o ovzduší,

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

Zákon č. 344/1992 Sb., o Katastru nemovitostí

Internetové zdroje:

BARBER H. & PLATT.: Brownfield Tax Reliefs., 2009: online, cit. 2/2016: <http://www.bhp.co.uk/download/9579/TI-11-Brownfield-Tax-Reliefs-June-2009.pdf>

Brown to Green: Sustainable Redevelopment of America's Brownfield Sites, 2008: online, cit. 4/2016: <http://www.sustainablebuild.co.uk/brownfieldsites.html>

Agentura projektového a dotačního managementu Karlovarského kraje: <http://apdm.cz/?s=BROWNFI>: online, cit. 11/2015

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘIČSKÝ A KATASTRÁLNÍ: online 3/2016
<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ, 2008: online 4/2016

http://www.mmr.cz/getmedia/e3d9f1b8-0aba-4985-97c4-0159b4e8a1ec/politika-rozvoje_cr_2008_brozura.pdf?ext=.pdf, s. 34

MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU, 2004: Národní strategie regenerace brownfields: <http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>,

MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU: Národní strategie brownfields, 2008, Czechinvest: <http://www.czechinvest.org/nsrbf>, s.3-9, online

<http://www.brownfieldy.cz/>, online: 10/2015

<http://www.karlovyvary-region.eu/cz/investicni-prilezitosti>, online 10/2015

<http://www.brownfields.cz/wpcontent/uploads/2007/11/studie-vjk-kladka-2005.pdf>

Ministerstvo pro místní rozvoj. Politika územního rozvoje ČR 2008: online, cit. 1/2016

<http://www.uur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad/politika-uzemniho-rozvoje-aktualizace-1-2015/jednani-vlady-V-Srovnavaci-text.pdf>, online,

Ministerstvo pro místní rozvoj, 2016: online, cit. 3/2016

<http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Programy-a-dotace>

MĚSTO OSTROV, 2015: online, cit. 2/2016

https://zakazky.ostrov.cz/contract_display_251.html

JANKOVÝCH, KIRSCHNER, 2005: Klasifikace Brownfields: Studie k disertační práci Regenerace brownfields, online: cit. 03/2016

http://www.artslexikon.cz//index.php?title=Klasifikace_brownfields

ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY PRO SPRÁVNÍ ÚZEMÍ MĚSTA OSTROV- 3. ÚPLNÁ AKTUALIZACE, 2014: online: cit. 3/2016

<http://www.ostrov.cz/uzemni-planovani-uzemne-analyticke-podklady/d-1983/p1=2532>

Přílohy:

Příloha č. 1 – Klasifikace brownfields

Příloha č. 2 – Fotodokumentace

Příloha č. 3 – Mapa ORP Ostrov