

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

FAKULTA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

KATEDRA PLÁNOVÁNÍ KRAJINY A SÍDEL



**Problematika brownfieldů a případová studie využití gotické tvrze  
v obci Šabina**

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

Autor: Dagmar Fischerová

Vedoucí práce: Dr. Ing. et Ing. Miroslav Kravka

2021

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Dagmar Fischerová

Krajinářství  
Územní technická a správní služba

Název práce

**Problematika brownfieldů a případová studie využití gotické tvrze v Obci Šabina**

Název anglicky

**Problematics of brownfields and case study of the utilization gothic stronghold in the village of Šabina**

---

### Cíle práce

Cílem této práce je uvedení do problematiky brownfieldů, zhodnocení jejich ekonomických a sociálních aspektů a dopad na udržitelný rozvoj. Téma práce se zaměřuje na revitalizaci kulturní památky původně gotické tvrze v obci Šabina, jež se nachází v havarijním stavu a jak její centrální umístění v obci ovlivňuje vzhled obce a životy jejích obyvatel v současnosti a její následné využití do budoucna.

### Metodika

Zpracování bude rozděleno do dvou částí. První část bude zpracována jako literární rešerše s využitím odborné literatury, vysvětlení problematiky brownfieldů a možné využití dotačních programů na jejich revitalizaci. Ve druhé části bude zpracována případová studie objektu původně gotické tvrze z 16. století v obci Šabina v okrese Sokolov, ve spolupráci s územním odborným pracovištěm Národního památkového ústavu v Lokti a starostou obce Šabina. V závěru práce bude navrženo možné využití po revitalizaci a uvedené příklady podobných revitalizací v Karlovarském kraji.

**Doporučený rozsah práce**

30 normovaných stran textu + přílohy

**Klíčová slova**

Brownfield, revitalizace, dotace

---

**Doporučené zdroje informací**

Institucionální a ekonomické zabezpečení regenerací brownfieldů: sborník z Kulatého stolu konaného v rámci konference proREGIO 2008 ve dnech 11.-12. listopadu 2008 v Brně. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2008. ISBN 978-80-86684-56-7.

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

Národní strategie regenerace brownfieldů 2019 – 2024, Ministerstvo průmyslu a obchodu a Agentura CzechInvest, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo životního prostředí, 2019

---

**Předběžný termín obhajoby**

2020/21 LS – FŽP

**Vedoucí práce**

Dr. Ing. et Ing. Miroslav Kravka

**Garantující pracoviště**

Katedra plánování krajiny a sídel

---

Elektronicky schváleno dne 15. 3. 2021

**prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 15. 3. 2021

**prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.**

Děkan

V Praze dne 21. 03. 2021

---

### **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma: Problematika brownfieldů a případová studie využití gotické tvrze v Obci Šabina vypracovala samostatně a citovala jsem všechny informační zdroje, které jsem v práci použila a které jsem rovněž uvedla na konci práce v seznamu použitých informačních zdrojů.

Jsem si vědoma, že na moji bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, především ustanovení § 35 odst. 3 tohoto zákona, tj. o užití tohoto díla.

Jsem si vědoma, že odevzdáním bakalářské práce souhlasím s jejím zveřejněním podle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a to i bez ohledu na výsledek její obhajoby.

Svým podpisem rovněž prohlašuji, že elektronická verze práce je totožná s verzí tištěnou a že s údaji uvedenými v práci bylo nakládáno v souvislosti s GDPR.

V Praze 21. 3. 2021

.....

podpis

## **Poděkování**

Ráda bych poděkovala vedoucímu práce Dr. Ing. et Ing. Miroslavu Kravkovi za vedení této práce, věcné rady a připomínky, trpělivost a motivující přístup. Dále bych ráda poděkovala své rodině, která mě během studia podporovala.

## **Abstrakt**

Bakalářská práce vysvětluje pojem brownfield. V rešeršní části jsou prostřednictvím jednotlivých kapitol popsány druhy brownfieldů, příčiny jejich vzniku, legislativa týkající se revitalizací brownfieldů a jejich podpora a financování formou dotací. Návrhová část je zaměřena na charakteristiku zájmového území obce Šabina včetně historie jejího vzniku, popis a historie tvrze, omezení úprav z hlediska památkově chráněných objektů a návrh samotné revitalizace a následného využití. V závěru práce jsou zmíněny příklady revitalizací kulturních památek v Karlovarském kraji.

## **Klíčová slova**

Brownfield, dotace, revitalizace.

## **Abstract**

Bachelor thesis explains term of brownfield. In the recherche part are described types of brownfields through individual chapters, causes of their origin, legislation on brownfields revitalizations and their support and financing in the form of subsidies. Proposal part is focused on characteristics of area of interest village Šabina, including history of her origin, description and history of stronghold, restrictions on modifications in terms of listed buildings and proposal for revitalization itself and subsequent use. In conclusion of thesis are mentioned examples of revitalizations of cultural monuments in Carlsbad region.

## **Keywords**

Brownfield, revitalization, subsidy.

## Přehled použitých zkratk

NSRB – Národní strategie regenerací brownfieldů

MŽP – Ministerstvo životního prostředí

MPO – Ministerstvo průmyslu a obchodu

MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj

MZe – Ministerstvo zemědělství

RBJ – Regionální brownfieldová jednotka

MAS – Místní akční skupina

SFPI – Státní fond podpory investic

SFRB – Státní fond rozvoje bydlení

ÚSC – územní samosprávný celek

IROP – Integrovaný regionální operační program

SZIF – Státní zemědělský intervenční fond

OPŽP – Operační program životního prostředí

OP TAK – Operační program Technologie a aplikace pro konkurenceschopnost

NPÚ – Národní památkový ústav



# Obsah

1. Úvod .....	1
2. Cíl práce a metodika .....	2
2.1 Cíl práce .....	2
2.2 Metodika .....	2
3. Problematika brownfieldů .....	3
3.1 Pojem brownfield .....	3
3.2 CzechInvest .....	4
3.3 Členění brownfieldů .....	5
3.4 Pozitivní a negativní stránky brownfieldů .....	5
4. Legislativa a brownfieldy .....	9
4.1 Stavební zákon .....	9
4.2 Ostatní právní předpisy .....	9
5. Podpora a financování brownfieldů .....	11
5.1 Regionální brownfieldová jednotka (RBJ) .....	12
5.2 Meziřesortní pracovní skupina pro regeneraci brownfieldů .....	12
5.3 Nástroje financování formou dotace .....	12
5.3.1 Program Leader ČR .....	12
5.3.2 Státní fond podpory investic .....	13
5.3.3 Integrovaný regionální operační program .....	13
5.3.4 Státní zemědělský intervenční fond .....	14
5.3.5 Operační program životního prostředí .....	14
5.3.6 Operační program Technologie a aplikace pro konkurenceschopnost .....	14
5.4 Chátrající objekty s kulturní hodnotou .....	15
5.4.1 Program záchrany architektonického dědictví .....	15
5.4.2 Havarijní program MK .....	15

5.4.3 Omezení stavebních úprav z hlediska kulturní památky .....	15
5.5 Příklady revitalizace kulturních památek v Karlovarském kraji .....	16
5.5.1 Zámek Mostov .....	17
5.5.2 Zámek Kamenný Dvůr .....	18
5.5.3 Hrad Vildštejn.....	19
6. Charakteristika zájmového území – Obec Šabina .....	22
6.1 Sociodemografická analýza .....	22
6.2 Historie vzniku obce .....	23
7. Tvrz Šabina.....	25
7.1 Vznik a historie.....	25
7.2 Geografická poloha tvrze.....	27
7.3 Popis objektu a rozměry tvrze .....	28
7.4 Současné vlastnické poměry.....	30
7.5 Omezení úprav tvrze.....	31
8. Návrh revitalizace tvrze.....	33
8.1 SWOT analýza.....	33
8.2 Revitalizace tvrze.....	34
8.3 Návrh možného využití tvrze.....	35
8.3.1 Tvrz přízemí.....	35
8.3.2 Tvrz 1. patro.....	37
8.3.3 Tvrz podkroví .....	39
8.3.4 Okolí tvrze .....	40
8.3.5 Harmonogram příprav revitalizace .....	40
9. Diskuse .....	43
10. Závěr .....	44
Seznam použité literatury .....	45

Seznam obrázků.....	52
Seznam URL.....	53
Seznam příloh.....	54

# 1. Úvod

Brownfield, poslední dobou často zmiňovaný pojem, který je přesto pro větší část populace pojmem neznámým. Neznalost problematiky brownfieldů úzce souvisí s nedostatečnou participací obyvatel měst, ale i menších obcí. Je skoro nemožné najít město v České republice, ve kterém by nebyla budova nebo plocha, která naplňuje znaky brownfieldu. Jedná se o menší budovy uprostřed měst a obcí, ale také o rozsáhlé komplexy na jejich okraji. Vliv brownfieldu není jen ekonomický. Tyto budovy a plochy ovlivňují vzhled města nebo regionu a také kvalitu života lidí žijících v nich. Ne všichni si však tuto skutečnost plně uvědomují. Čím lepší image město má, tím více se stává atraktivnější pro život a podnikání v něm. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

Každý takový objekt je v určité míře součástí historického vývoje lidstva. Někdy jde o historii novodobou a jindy o historii dávných dob. Pro budoucí udržitelný rozvoj nejen na regionální, ale i na celostátní úrovni je potřeba maximální participace veřejnosti do problematiky brownfieldů a jejich opětovného využití k prospěchu všech.

To je také částečně cílem mé práce. Obec Šabina je mým domovem 12 let. Šabinská tvrz je starý nevyužitý prostor, který by mohl poskytnout nevšední prostory pro kulturní vyžití nejen místním obyvatelům. Menší obce a jejich obyvatelé bývají často zatíženi křivdami z minulosti a mnohdy to vede až k rozdělení celé komunity. Revitalizace tvrze by mohla výrazně ovlivnit životy místních obyvatel, kteří už dávno přestali doufat v jakékoliv její využití, natož že by se mohla stát chloubou celé obce. Revitalizace je možný způsob, jak zmírnit negativní názory na existenci tvrze a učinit tvrz místem, které bude místními obyvateli opět vyhledáváno.

## **2. Cíl práce a metodika**

### **2.1 Cíl práce**

Cílem této práce je uvedení do problematiky brownfieldů, zhodnocení jejich ekonomických a sociálních aspektů a dopad na udržitelný rozvoj. Téma práce se zaměřuje na revitalizaci kulturní památky původně gotické tvrze v obci Šabina, jež se v současné době nachází v havarijním stavu. Současně se zabývá umístěním tvrze centrální části obce a jejím vlivem na vzhled obce a životy jejích obyvatel v současnosti a jejím následném využití do budoucna.

### **2.2 Metodika**

Bakalářská práce bude rozdělena do dvou částí. První část bude zpracována jako literární rešerše s využitím odborné literatury, vysvětlením problematiky brownfieldů a možné využití dotačních programů na jejich revitalizaci. Ve druhé části bude představena případová studie objektu původně gotické tvrze z 16. století v obci Šabina v okrese Sokolov ve spolupráci s územním odborným pracovištěm Národního památkového ústavu v Lokti a starostou obce Šabina. V závěru práce bude navrženo její možné využití po revitalizace.

### 3. Problematika brownfieldů

Kapitola třetí se zabývá všeobecným úvodem do problematiky brownfieldů, významem tohoto pojmu, jeho kategorizací dle různých aspektů a zhodnocením kladných i negativních stránek.

#### 3.1 Pojem brownfield

Brownfield pochází z anglického jazyka a pod tímto názvem je možné si představit starý objekt nebo zóny, které již nejsou využívány. Doslovný překlad zní „hnědé pole“. V České republice se však tohoto překladu nevyužívá a terminologie se různí. Ministerstvo pro místní rozvoj dává přednost výrazu „deprimující zóny“, ale je možné se setkat i s výrazem „narušené pozemky, které používá Ministerstvo životního prostředí (MŽP). Většinou se používá přímo anglický výraz brownfield, jehož přínosem je snadnější získávání informací v internetových vyhledávacích v celosvětovém měřítku. (Kadeřábková, Piecha, 2009) Opakem brownfieldu je greenfield. Jedná se o místo, jehož je využíváno jako zemědělské půdy a jedná se pouze o přírodní plochy. V České republice se též používá pro tento účel slovní spojení „zelená louka“. Stavby na greenfieldech nejsou vítané a snahou je klást důraz v územním plánování na obnovu brownfieldů. (Bajer, Matyáš, 2009)

Všeobecně se na brownfieldy nahlíží jako na komplexy, které již ztratily nebo postupně ztrácejí svou původní funkci. Většinou se nachází v centrech nebo na okrajích sídelních útvarů. Vzácně i mimo ně. Mívají větší rozlohu a nesou s sebou ekologickou zátěž. Mezi takové stavby patří staré průmyslové areály nebo vojenské komplexy. (Kadeřábková, Piecha 2009) Opuštěný vojenský prostor u obce Tisová je zachycen prostřednictvím leteckého snímku na obrázku č. 1: Školní prapor Tisová (Náhlík, 2013)



Obrázek 1: Školní prapor Tisová (Náhlík, 2013) (URL 1)

Podobný úděl mají v poměrně velkém zastoupení i zemědělské areály. Po roce 1989 vlivem změn v zemědělské výrobě a novým členstvím v Evropské unii došlo k ovlivnění využívání větších zemědělských komplexů, které vznikaly v 70. letech. (Kadeřábková, Piecha, 2009) Na obrázku č. 2 je bývalý areál JZD v obci Losiná a vznik černé skládky: (obec Losiná ©2013) Změny do roku 1989 nebyly pro vědce tak zajímavé jako změny po roce 1989 a studie dokazují, že změna ve využívání bývalých zemědělských komplexů pomáhá pochopit i dopady na venkovský prostor. (Navrátil a kol., 2019) S brownfieldy se můžeme setkat v celé řadě vesnic, v kterých jsou staré kulturní domy, o které nikdo nejeví zájem a jsou nevyužity. (Kadeřábková, Piecha, 2009)



Obrázek 2: Areál bývalého JZD v obci Losiná (obec Losiná ©2013) (URL 2)

### 3.2 CzechInvest

Jiný pohled na brownfieldy jako takové má státní příspěvková organizace CzechInvest, která byla založena v roce 1992 a je podřízená Ministerstvu průmyslu a obchodu (MPO). (CzechInvest ©2021) Přestože regenerace brownfieldů je velmi náročná jak finančně, tak časově, CzechInvest považuje tyto lokality jako místa s vysokým rozvojovým potenciálem. 9. července 2008 byla vzata vládou na vědomí Národní strategie regenerace brownfieldů (NSRB). (MPO ©2019a) Jedním z cílů strategického dokumentu MŽP byla aktualizace NSRB, kterou bylo pověřeno MPO společně s agenturou CzechInvest, Ministerstvem pro místní rozvoj (MMR), MŽP a Ministerstvem zemědělství (MZe). Cílem této strategie je zajištění vhodných podmínek pro účinné a rychlé provedení revitalizačních návrhů a omezit vznik dalších brownfieldů. Převážně se jedná o vymezení cílů, prostředků a optimální spolupráce při regeneraci v následujících letech v České republice. (MPO ©2019b)

### 3.3 Členění brownfieldů

Objekty brownfieldů je možné členit do různých kategorií, které se určují na základě hodnotících ukazatelů. Hodnotících ukazatelů je nepřehledné množství. Mezi takové ukazatele patří například umístění brownfieldu, zda se jedná o extravilán nebo intravilán. Dále je možné členění podle budoucího využití po revitalizaci nebo míry ekologického znečištění. V neposlední řadě se hodnotí i z hlediska původu vzniku. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

Bývalé průmyslové zóny se stávají brownfieldy z důvodu změn v českém průmyslu. Došlo k odklonění od těžké průmyslové výroby a odvětví průmyslu se začalo zaměřovat spíše na produkci spotřebního zboží, komunikační a výpočetní techniku aj. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

Dalším typem brownfieldů jsou velké administrativní budovy uvnitř měst. Provoz a údržba takových budov bývá zpravidla finančně náročná. Pokud město na tyto výdaje nemá dostatek financí, přichází prvotně snaha o nalezení jiného zájemce o tyto prostory. V některých případech se ale toto nepodaří a opuštěná budova začíná chátrat. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

Brownfieldy je možné členit také podle ekonomické atraktivity. Toto členění zahrnuje několik aspektů. Důležitá je atraktivnost lokality a míra poškození, která zahrnuje také náklady na odstranění případných polutantů. Neméně důležitým aspektem je také sociální úroveň a vzdělanost obyvatelstva. (Kadeřábková, Piecha, 2009)

### 3.4 Pozitivní a negativní stránky brownfieldů

Již při vysvětlování pojmu brownfield bylo zmíněno, že se jedná o opuštěné lokality či budovy, které z důvodu ztráty využití zchátraly. Brownfieldy jsou z hlediska urbanistického dědictví nevídané a jejich výskyt přináší mnoho negativních účinků. Snahou společnosti jsou opakované pokusy jejich vzniku zabránit. Jak s úspěchem, tak i bez něj. V kontextu multiperspektivních konceptů udržitelného rozvoje je záměrem revitalizace brownfieldů obohacení celé společnosti. (Turečková a kol., 2019) Ne vždy se může jednat o definitivní stav, který by například mohl vést až k demolici, ale je potřeba posoudit všechny aspekty, které by umožnily revitalizaci těchto míst a budov z hlediska jejich pozitiv i negativ.



V současnosti se revitalizace brownfieldů stala součástí udržitelného rozvoje měst a zvyšuje životnost městských center. Díky tomu se snižuje potřeba využívání nových volných ploch. (Kuda, Smolová, 2007)

Brownfieldy jako takové s sebou přinášejí mnoho negativních jevů. Nejedná se však pouze o znečištění lokalit nebo bezpečnost starých budov. Jejich existence přináší i další jevy. Zpomalení ekonomického vývoje, nedostatek investorů, vyšší míru nezaměstnanosti a s tím i související snížení daňových příjmů měst. Dochází zde rovněž k sociálním konfliktům a v neposlední řadě také k snižování ploch přírodního prostředí v důsledku suburbanizace. Suburbanizace představuje nejen ekologická, ale i ekonomická negativa. V případě nevyužívání stávajících ploch se budují nové a s nimi i dražší infrastruktura. (Nový, 2004) Ve svém článku Hurníková (2009) uvádí, že od roku 1930 se snížil počet obyvatel, kteří žijí na území České republiky o čtvrt milionu, ale oproti tomu se zvýšila urbanizovaná plocha téměř na dvojnásobek. Hurníková (2009) dále zmiňuje, že dle tvrzení agrární komory ročně ubývá ze zemědělské půdy přibližně 4500 hektarů. (Hurníková, 2009) Suburbanizaci je téměř nemožné zastavit, ale je možné ji regulovat a eliminovat tím špatný dopad na udržitelný rozvoj osídlení. (Sýkora, 2002)

Brownfieldy je možné najít v mnoha obcích, tyto obce však při tvorbě nových územních plánů vymezují stále nové rozvojové plochy za účelem získání nových investic. Jiřina Bergatt Jackson se domnívá, že tímto postupem dochází ke zhoršení pozice stávajících brownfieldů, a navíc to vede k vzniku nových brownfieldů. (Bergatt Jackson, 2005) Prioritou je vytvoření nástrojů, které by vedly k jednoduššímu opětovnému využití objektů typu brownfield, které se nachází uvnitř měst. (Kašparová, Půček, 2009)

Revitalizace z pohledu přípravy území je v porovnání nové výstavby na „zelené louce“ finančně náročnější. A to i přesto, že území nebo objekt zájmu není kontaminovaný. Je potřebné zhodnotit stávající stav průzkumem. Nákladnost průzkumu souvisí s tím, jak podrobný je. Relevantní průzkum se skládá z několika částí, které obsahují odborné posouzení, podrobný průzkum a rozbor nashromážděných informací. Velmi důležitá je informace o předchozím využití z důvodu zhodnocení, zda se jedná o potencionálně kontaminovaný pozemek. Je možné odhadnout výši nákladů souvisejících s přípravou území nebo potřebnou stavební technologii. Mnohdy se ale ani nejpečlivější přípravou nelze vyhnout

nenadálým skutečností, které způsobí zvýšení finanční náročnosti celého projektu a ke kterým dochází až v průběhu revitalizace. (Nový, 2004) Pokud je od počátku celý projekt pečlivě plánován, je snazší odhalit více ovlivňujících aspektů. Projekty revitalizace brownfieldů mají často sklon ke změnám a z tohoto důvodu je velmi důležitá také flexibilita. (Hollander a kol., 2010)

Revitalizací zdevastovaných a nevyužitých ploch v intravilánu měst je možné zpomalit suburbanizaci měst. Pokud se správně zohlední všechny aspekty revitalizace, stane se významnou pro trvale udržitelný rozvoj. Z ekonomického hlediska se lokalita může stát z přítěže daňově výnosnou a dojde k efektivnějšímu využití infrastruktury. Z hlediska sociálního vznikají nové pracovní příležitosti a dochází ke snížení míry nezaměstnanosti. (Nový, 2004)

Jako velice úzké propojení negativních a pozitivních stránek brownfieldů je možné zmínit výraz „urbex“ pocházející z anglického originálu Urban exploration, který se používá pro městský průzkum. (urbex.cz, 2020) Jedná se o fenomén průzkumu opuštěných míst. Urbex se stal aktivní zábavou pro volný čas. Nadšenci, kteří tomuto fenoménu propadli, sdílejí na různých webových stránkách své poznatky ve formě fotografií, které zachycují krásu zániku, která je ukryta v místech, o která už většina obyvatel měst ztratila zájem.

Často se jedná o průzkum míst, která by v nejbližší době mohla být ztracena a „průzkumníci“ zachytí jejich existenci v plné kráse. A to je klíčovou náplní tohoto průzkumu. Zdokumentovat místo dřív než bude pozdě. (Mácha, Kopeček, 2010)

Urbex je zálibou, která ukazuje mnohé brownfieldy v úplně jiném světle. Jejich mnohdy neutěšený stav se v zachycených fotografiích stává uměním, které láká mnohé příznivce. Nicméně vyznavači urbexu většinu míst, která navštíví a zdokumentují, ponechávají, pokud možno, v anonymitě. Tato záliba s sebou nese i jistá rizika, ať už jde o bezpečnost samotného průzkumníka z důvodu vstupu do chátrajících budov nebo může jít i o neoprávněný vstup na pozemky, ze kterých mnohdy můžou plynout i právní postihy. (urbex.cz, 2020) Na obrázku č. 3 je ukázka focení z exteriéru v okolí Lindnerovy Vily v Ústí nad Labem: (www.desp.cz, 2020) Na obrázku č. 4 je ukázka fotografie interiéru opuštěného Grandhotelu Straubinger v Rakousku: (www.desp.cz, 2020)



Obrázek 3: Lindnerova vila v Ústí nad Labem (www.desp.cz, 2020) (URL 3)



Obrázek 4: Opuštěný grandhotel Straubinger v Rakousku (www.desp.cz, 2020) (URL 4)

Přestože je urbex považován za nebezpečnou zálibu, jeho vyznavači po vyhodnocení výsledků této záliby považují za více nebezpečné činnosti jako je například kontaktní sport, rafting na divoké vodě nebo bungee jumping. (Ninjalicious, 2005)

## **4. Legislativa a brownfieldy**

V současné době neexistuje samostatný právní předpis, který by problematiku brownfieldů komplexně upravoval. České zákonodárství poskytuje pouze jednotlivá řešení průběhu revitalizace brownfieldů.

### **4.1 Stavební zákon**

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, řídí územní rozvoj České republiky. V souvislosti s procesem revitalizace brownfieldů je tento zákon páteřní. Jedním z cílů územního plánování je ochrana a rozvoj přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Stavební zákon stanovuje podmínky, za kterých se musí hospodárně využívat zastavěné území, a chrání nezastavěná území a nezastavitelné pozemky. Úkolem územního plánování je posouzení stavu území, stanovení koncepce jeho rozvoje, posoudit potřebné změny, jejich přínos a problémy a také rizika spojená například s ohledem na životní prostředí nebo vlivem na veřejnou infrastrukturu. Vymezení dalších ploch k rozvoji změnou územního plánu je možné jen v případě prokazatelné potřeby nových zastavitelných ploch. (zákon č. 183/2006 Sb.)

### **4.2 Ostatní právní předpisy**

Při tvorbě územního plánu se zajišťuje ochrana přírody a krajiny podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Cílem této spoluúčasti v procesu územního plánování je tvorba nejen ekologicky vyvážené, ale i esteticky hodnotné krajiny. V rámci tohoto zákona je chráněný i krajinný ráz, který je tvořen hlavně přírodní, kulturní a historickou charakteristikou konkrétního místa nebo oblasti a dále je krajinný ráz chráněn před činnostmi, které by jeho přírodní a estetickou hodnotu snižovaly. Krajinný ráz se podle tohoto zákona posuzuje pouze v nezastavěném území a nezastavitelných plochách. V zastavěných územích je jeho ochrana stanovena v územních plánech podmínkami, které byly dohodnuty s orgánem ochrany přírody. (zákon č. 114/1992 Sb.)

Jedním z dalších legislativních nástrojů v problematice brownfieldů je zákon č. 167/2008 Sb., o předcházení ekologické újmě a o její nápravě a o změně některých zákonů, v platném znění. Právě možné ekologické znečištění a kontaminace území brownfieldů je největším negativem a finanční zátěží při jeho revitalizaci. Jedná se

například o celé nebo z části opuštěné průmyslové areály, areály chemického průmyslu, zemědělské objekty nebo vojenské prostory. (Kuda, Smolová, 2007) Zákon č. 167/2008 Sb. ukládá provozovateli povinnost provádění preventivních opatření a také provádět nápravná opatření, za která provozovatel nese náklady s tím spojené. (zákon č. 167/2008 Sb.)

Během revitalizace brownfieldů je velmi důležité i posouzení vlivu na životní prostředí. V rámci legislativy toto posuzování spadá do působnosti zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění. Rozsah posuzování vyplývá z § 2 tohoto zákona: *„Posuzují se vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví a vlivy na životní prostředí zahrnující vlivy na živočichy a rostliny, ekosystémy, biologickou rozmanitost, půdu, vodu, ovzduší, klima a krajinu, přírodní zdroje, hmotný majetek a kulturní dědictví, vymezené zvláštními právními předpisy a na jejich vzájemné působení a souvislosti.“* (zákon č. 100/2001 Sb.)

V neposlední řadě v rámci řešení problematiky brownfieldů je nutné zmínit i zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění. Často se stávají překážkou složité majetkoprávní vztahy. Zjišťování skutečného vlastníka dané nemovitosti nebo pozemku je možné pomocí tohoto zákona. Katastr nemovitostí je veřejným seznamem a zdrojem informací, které pomáhají například k ochraně životního prostředí, zájmů státní památkové péče, ale také k rozvoji území. (zákon č. 256/2013 Sb.)

## 5. Podpora a financování brownfieldů

Privést brownfield znovu k životu vyžaduje nemalé finanční náklady a úspěšné dokončení celé „záchranné akce“ je s velkou pravděpodobností v dlouhodobém časovém horizontu. (Bergatt Jackson a kol., 2006) Díky výzkumným projektům bylo vyvinuto mnoho metod, nástrojů a technologií, které se zaměřovaly na revitalizaci brownfieldů. Vzhledem k malé viditelnosti se však nedostatečně využívaly. (Rizzo a kol., 2018) Na podporu této činnosti byla aktualizována NSRB. Tato aktualizace byla úkolem strategického dokumentu MŽP, kterým je Státní politika životního prostředí. NSRB vytyčuje cíle pro období 2019–2024. Pro všechny cíle byly stanoveny zodpovědné a spolupracující instituce, opatření a také termíny dosažení cílů. Podpora regenerace brownfieldů může být přímá a nepřímá. Do přímé podpory patří využití veřejných zdrojů a nemovitostí. Nejrozšířenější formou jsou dotace, dále finanční nástroje typu revolvingových fondů, zvýhodněných úvěrů apod. Přímou podporou může být i dlouhodobý pronájem ploch brownfieldů, vybavení těchto ploch infrastrukturou nebo plány rekonstrukcí současných objektů. Nepřímou podporou je osvěta a poradenství v oblasti problematiky brownfieldů a propagace formou seminářů a konferencí. Touto osvětou a poradenstvím se aktivně zabývá agentura CzechInvest. V neposlední řadě se za nepřímou podporu považuje i vhodné zpracování územního plánování. (MPO ©2019a)

Ve většině evropských zemí bylo územní plánování zaměřeno spíše na rozvoj volných ploch. Nově se pro nakládání s brownfieldy požaduje sjednocený přístup nejen v plánování, ale i v účelném využití daného území. Formulace strategických problémů je důležitá zejména na regionální úrovni. S tím souvisí nové modely plánování, které integrují programy regenerace brownfieldů do řízení územního rozvoje regionu. (Nový, 2004)

Na počátku revitalizace brownfieldů je nutné provést analýzu řešené lokality ještě předtím, než vznikne urbanistický a architektonický návrh. Z této analýzy je možné formulovat konkrétní omezení jako například chráněné objekty, ochranná pásma nebo zátopové oblasti. Analýzou lze posoudit klady a zápory v dané lokalitě a také v jejím okolí. Na takovou analýzu lze pohlížet jako na dokument, bez něhož nelze správně navrhnout vhodnou revitalizaci. Jsou v ní definována reálná omezení, ale při tvorbě analýzy není možné opomíjet klíčové faktory jako například historie

území a její kulturní souvislosti, architektonické hodnoty, tradice a další. Tyto klíčové faktory by měly být v následném návrhu vnímány jako faktory zvyšující kvalitu. (CZGBC, ©2019)

## **5.1 Regionální brownfieldová jednotka (RBJ)**

RBJ je tým, který je ustanoven na úrovni krajské samosprávy. Jeho členové jsou odborníci, kteří mají zkušenosti a znalosti v oblasti regenerace brownfieldů. V týmu RBJ mohou být zaměstnanci odborů krajského úřadu, ale také pracovníci regionálních agentur rozvoje. Úkolem RBJ je mapování brownfieldů, nabízení vhodných lokalit pro potenciální investory, osvěta a propagování brownfieldové problematiky a v neposlední řadě poskytuje metodiku jak pro veřejnou správu, tak i soukromý sektor. (MPO ©2019a)

## **5.2 Meziresortní pracovní skupina pro regeneraci brownfieldů**

Již z názvu meziresortní pracovní skupiny vyplývá, že se skládá ze zástupců ministerstev. Jmenovitě MPO/Agentura CzechInvest, MMR, MŽP, a MZe. Tito zástupci jsou pověřeni jmenovat odborníky, kteří budou uvádět do vzájemného souladu koncepty, které mají podporovat regeneraci brownfieldů v celé České republice. Zástupci ministerstev sledují, zda dochází k naplňování cílů NSRB a o výsledcích regenerace vydávají zprávu. Pracovní skupina je pracovně napojena na RBJ a také spolupracuje s dalšími angažovanými ministerstvy, městy a obcemi, vysokými školami a neziskovými organizacemi. (MPO ©2019a)

## **5.3 Nástroje financování formou dotace**

Přímou podporou regenerace brownfieldů jsou různé dotační programy, které je nutné zvolit po zvážení všech možných rizik. Vždy záleží na tom, o jaký typ brownfieldu se jedná a za jakým účelem bude regenerace provedena. Existují také dotační programy a výzvy jak na národní, tak i evropské úrovni.

### **5.3.1 Program Leader ČR**

Program Leader ČR je určen jednak místním akčním skupinám (MAS), které se zasazují o realizaci společných projektů rozvojové strategie a záměrů na venkovských územích a také místním subjektům, které uskutečňují již stanovené projekty. MAS mají možnost v rámci své územní působnosti zvolit projekt

konečného příjemce podpory. Tyto projekty však musí být ve shodě se záměrem MAS. Program využívá investičních prostředků státního rozpočtu pro daný rok. Má zacíleno na zlepšení života ve venkovských oblastech a zhodnocení kulturního a přírodního dědictví. Z programu Leader ČR je možné provést například obnovu kulturních památek nebo obnovu vhodných ploch a prostorů k podnikání v cestovním ruchu. (MZe ©2021)

### **5.3.2 Státní fond podpory investic**

MMR má ve své působnosti Státní fond podpory investic (SFPI). Dříve se používal název Státní fond rozvoje bydlení (SFRB), 1. června 2020 však došlo ke změně názvu. Činnost fondu zůstala i nadále beze změn, navíc došlo na rozšíření podpory v oblasti regionální politiky a cestovního ruchu. Snahou MMR je pomocí SFPI aktivně podporovat činnosti s brownfieldy, které představují bariéry pro udržitelný rozvoj obcí, měst i celých regionů. (SFPI ©2020)

1. února 2021 byla vyhlášena výzva k podání žádosti o dotaci v programu Brownfieldy. (SFPI ©2021) Záměrem programu je revitalizace území se starou stavební zátěží. Žadatelem této podpory může být dle nařízení vlády č. 496/2020 Sb., o podmínkách použití peněžních prostředků Státního fondu podpory investic formou podpory poskytované na revitalizace území se starou stavební zátěží (brownfieldů) pro jiné než hospodářské využití, v platném znění, pouze územní samosprávný celek (ÚSC) a musí být jediným vlastníkem území, na kterém se nachází stará stavební zátěž. (nařízení vlády č. 496/2020)

### **5.3.3 Integrovaný regionální operační program**

Další podporou, kterou má ve své působnosti MMR je Integrovaný regionální operační program (IROP). Jedná se o operační program, v rámci kterého se v České republice přerozdělují finanční prostředky, které poskytují evropské fondy, jmenovitě Evropský fond pro regionální rozvoj. Cílem programu je zajištění vyrovnaného rozvoje území, udržitelný rozvoj v obcích, městech a regionech a v neposlední řadě zlepšení veřejné správy a služeb za účelem zvýšení konkurenceschopnosti. Realizace operačních programů probíhá v určitých časových etapách. Konkrétně poslední etapa IROP byla v rozmezí let 2014–2020. (MMR ©2020) Nové programové období 2021–2027 se připravuje. Novinkou oproti minulému období budou nové podpory, například revitalizace měst a obcí. Všechny



typy podpor je možné nalézt souhrnně v Programovém dokumentu 2021–2027. Žádosti o dotace z IROP mohou podávat kraje, města a obce nebo jejich zřízené organizace. Žádat mohou také neziskové organizace, vlastníci památek a bytových fondů. Podmínky jednotlivých podpor jsou specifikovány v konkrétních vyhlášených výzvách. (MMR ©2020a)

#### **5.3.4 Státní zemědělský intervenční fond**

Do gesce MZe spadá Státní zemědělský intervenční fond (SZIF). SZIF poskytuje dotace v rámci Programu rozvoje venkova formou opatření. Jediné opatření, které by mohlo být využito v oblasti revitalizace brownfieldů je opatření M06 – Rozvoj zemědělských podniků a podnikatelské činnosti. Jeho účelem je podpora agroturistiky a využití vesnických brownfieldů za účelem vybudování ubytovacích kapacit. (SZIF ©2021)

#### **5.3.5 Operační program životního prostředí**

Řídícím orgánem Operačního programu životního prostředí (OPŽP) je MŽP. Finanční prostředky čerpané z OPŽP pochází z Evropského fondu pro regionální rozvoj a Fondu soudržnosti. Lze je uplatnit na podporu projektů v oblasti ochrany životního prostředí. (SFŽP ©2021a) Podporované oblasti jsou rozdělené do prioritních os 1 až 5. V souvislosti s problematikou brownfieldů je možné využít prioritní osu č. 3, ale pouze v případě odstraňování starých ekologických zátěží, které právě s brownfieldy úzce souvisí. (SFŽP ©2021b)

#### **5.3.6 Operační program Technologie a aplikace pro konkurenceschopnost**

MPO je odpovědné za provedení příprav Operačního programu Technologie a aplikace pro konkurenceschopnost (OP TAK). V květnu 2020 MPO zahájilo veřejnou konzultaci k rozpracované verzi OP TAK 2021–2027, aby se formou připomínkování mohla zapojit široká veřejnost. (MPO ©2021)

Alokace OP TAK je téměř 80 miliard Kč. Vzhledem k tomu, že OP TAK je stále ve fázi příprav, předpokládá se, že první výzvy budou vyhlášeny přibližně ve 2. polovině roku 2021. Podpora bude převážně určena pro malé a střední podniky. Výjimkou mohou být velké podniky, pod podmínkou spolupráce s menšími nebo středními podniky. Názvy dotačních programů budou známy po dokončení všech příprav. Finance z nich budou směřovat také do oblastí, které jsou spojené

s brownfieldy. Rekonstrukce podnikatelských nemovitostí nebo vybudování zelené infrastruktury a snižování znečištění. (Enovation, 2021)

## **5.4 Chátrající objekty s kulturní hodnotou**

Památkově chráněné objekty, které jsou často v havarijním stavu, nejsou úplně typickým brownfieldem a často ani typickou kulturní památkou. Většina z nich byla v 50. letech minulého století využívána jako správní budova zemědělských družstev nebo vojenských jednotek. Využití tohoto charakteru se výrazně podepsalo na jejich opotřebením a devastaci, která vedla až k současnému havarijnímu stavu. Chátrající objekty mohou skrývat velký potenciál a jejich obnova může kladně přispět k rozvoji obce.

### **5.4.1 Program záchrany architektonického dědictví**

MK vyhlašuje každý rok Program záchrany architektonického dědictví. Finanční prostředky jsou určeny na náklady, které jsou spojeny s obnovou nemovitých kulturních památek. Tyto památky tvoří významnou část našeho kulturního dědictví. Jedná se například o hrady, zámky, pevnostní systémy a podobné stavební objekty, národní kulturní památky a památky UNESCO. (MK ©2021a)

### **5.4.2 Havarijní program MK**

Zajímavou variantou financování zejména pro soukromé vlastníky kulturní památky umožňuje každoročně vyhlašovaný Havarijní program MK. V rámci havarijního programu jsou poskytovány finanční příspěvky na zajištění naléhavých oprav, především na odstranění havarijního stavu střech a nosných konstrukcí. Jednorocní náklady na takové opravy nesmí přesáhnout limit 2 milionů Kč bez DPH. (MK ©2021b)

### **5.4.3 Omezení stavebních úprav z hlediska kulturní památky**

Ochrana kulturních památek v České republice je upravena zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. Tento zákon nabyl své účinnosti již 1. ledna 1988 a do současnosti byl mnohokrát novelizován. V prvním § je deklarován státní zájem na ochraně kulturních památek a také povinnosti, které z toho pro stát plynou. Zároveň zákon upravuje také povinnosti a práva vlastníků kulturních památek. (zákon č. 20/1987 Sb.)

Kulturní památky však mají svou ochranu zakotvenou také v Listině základních práv a svobod a to v čl. 11 odst. 4, který se týká omezení vlastnických práv ve veřejném zájmu a v čl. 35 odst. 3 deklaruje, že v rámci vlastnických práv není možné poškozovat mimo jiné i kulturní památky. (ústavní zákon č. 2/1993 Sb.)

Jedním ze základních omezení při revitalizaci je možné využití kulturní památky, při kterém by nemělo docházet k jejímu poškozování a způsob využití by měl vycházet z památkové hodnoty, významnosti kulturní památky a jejího technického stavu. Zákon také pamatuje na kompenzace pro soukromé vlastníky, kteří musí dodržovat stanovené normy při revitalizaci kulturní památky a Národní památkový ústav (NPÚ) poskytuje odbornou pomoc zdarma formou konzultací, zpracování průzkumu, plánu restaurování a dalším potřebám vlastníků kulturních památek. Bezplatné poradenství mohou poskytovat také krajské úřady nebo přímo MK. (MK ©2020)

Prvním krokem, před zamýšlenou revitalizací, je vyžádání závazného stanoviska. V případě kulturní památky vydává závazné stanovisko obec s rozšířenou působností. Pokud se jedná o národní kulturní památku, je k vydání stanoviska kompetentní krajský úřad. Prostřednictvím závazného stanoviska se správní orgán vyjádří k tomu, zda jsou práce na revitalizaci přípustné či nikoliv. Pokud je vyjádření kladné, jsou následně stanoveny podmínky, za kterých budou veškeré revitalizační práce probíhat. Ochrana památek je založena na složce výkonné a složce odborné. Výkonná složka je správní orgán, který vydává závazné stanovisko na základě podkladů, které zpracovává odborná složka, kterou je v tomto případě NPÚ. Jak již bylo dříve zmiňováno, územní pracoviště NPÚ poskytují bezplatnou metodiku pro vlastníky památek. (MK, ©2020)

## **5.5 Příklady revitalizace kulturních památek v Karlovarském kraji**

Následující kapitola se věnuje revitalizacím kulturních památek, které již byly realizovány. Jedná se o bývalá panská sídla, která i po revitalizaci neztratila svou historickou minulost. Společným jmenovatelem těchto kulturních památek bylo jejich postupné chátrání až do havarijního stavu.

### 5.5.1 Zámek Mostov

Zámek Mostov se nachází ve stejnojmenné vsi a původní panské sídlo neboli tvrz, vzniklo v 15. století. Teprve později, zřejmě v 17. století, byla přestavěna na zámek. K úplnému přestavění došlo přibližně v polovině 19. století. Kommersové, kteří byli tehdy vlastníky, se při přestavbě inspirovali módním pseudogotickým stylem. Následující vlastník panství, velkopřemyslník Jiří Haas z Hasenfelsu, dotvořil vnější průčelí, což dokládá existence jejich rodového erbů v průčelí zámku. Mostov sloužil Hassům jako rodinné sídlo až do konce 2. světové války. (Hotel Zámek Mostov, 2021)

Po válce byl zámek konfiskován, jako i ostatní německý majetek, a jeho správou byl pověřen místní národní výbor. Zanedlouho se stal zámek majetkem státních statků a byl využíván ke správním účelům. Později se začal využívat pro dětskou rekreaci, kam jezdily převážně děti horníků. Od té doby zámek už jen chátral. Jako kulturní památka byl zapsán od roku 1992. Na obrázku č. 5: (Nechvátal, 1985) je fotografie pořízená ještě před rekonstrukcí. Firma Haas a Czjzek v roce 1997 koupila zámek do soukromého vlastnictví a financovala nákladnou rekonstrukci, která byla ukončena v roce 2002. Zámek byl zpřístupněn veřejnosti, která mohla znovu obdivovat zrekonstruované interiéry. Dále zde vlastník vytvořil muzejní sbírku vlastního porcelánu. V samotném objektu je k dispozici také stylová restaurace, která se stala velmi oblíbeným místem pro svatební hostiny. Další vytvořenou službou bylo ubytování pro wellness pobyty. V současné době je celý objekt na obrázku č. 6: (foto autor) mimo provoz z důvodu prodeje. (Altermedia ©2021)



Obrázek 5: Zámek Mostov před rekonstrukcí (Nechvátal, 1985) (URL 5)



Obrázek 6: Zámek Mostov v současnosti (foto autor)

### 5.5.2 Zámek Kamenný Dvůr

Zámek Kamenný Dvůr se nachází 11 km od Sokolova. Dnešní ves téhož jména Kamenný dvůr byla dvorem Leuchtenberků. Dvůr byl obestavěn kamennými zdmi a později z něj vznikla tvrz s vesnicí kolem. První připomenutí sahá do roku 1370. V roce 1509 ji koupil nový majitel a připojil tvrz i ves k městu Kynšperk. Toto připojení zůstalo natrvalo. Koncem 18. století se Kynšperk rozhodl postavit v místě tvrže pozdně barokní zámek. Původní tvrz již byla v té době zbořená. (Bělohlávek a kol., 1985)

Roku 1840 koupil zámek Augustin Eusebius Hass. Zámek se stal jejich rodinným sídlem až do konce 2. světové války a poté byl jejich majetek zkonfiskován. Někdy čas byl objekt využíván armádou, ale později zůstal opuštěný a chátral, což zapříčinilo jeho rabování. Téměř celý inventář zámku byl zničen. Ze samotného zámku zůstala jen ruina, dokonce došlo i ke zřícení některých obvodových zdí, což je vidět na obrázku č. 7: (Mapio.net, 2005). V roce 2004 tyto ruiny zámku zakoupil soukromý majitel a dle dochovaných historických materiálů provedl nákladnou rekonstrukci. V současnosti, na obrázku č. 8: (foto autor), je zámek využíván jako luxusní hotel s restaurací. Dále je v zámeckém resortu k dispozici wellness. Zámek je také přístupný turistům. V hlavní sezóně je možné vidět celý interiér zámku s průvodcem. (Prázdné domy, 2021)



Obrázek 7: Ruiny zámku Kamenný Dvůr (Mapio.net) (URL 6)



Obrázek 8: Zámek Kamenný Dvůr po rekonstrukci (foto autor)

### 5.5.3 Hrad Vildštejn

Hrad Vildštejn se nachází na západní straně města Skalná (dříve Vildštejn). Není přesně známo, kdy byl hrad postaven, ale podle dochovaných původních částí hradu se předpokládá, že to bylo někdy kolem roku 1166. První písemná zmínka byla v roce 1225 ve spojení předního šlechtického rodu Chebska, Nothaftů. (Město Skalná ©2021)

Historicky měl hrad mnoho vlastníků. Jedním z nich byl i rod Trautemberků, kteří drželi hrad ve vlastnictví od roku 1614 téměř 200 let. Během jejich éry působení se přistavěla zámecká budova a hrad přestal sloužit jako šlechtické sídlo. Začátkem

19. století město vyhořelo a požárem nebyla ušetřena jak zámecká, tak hradní budova. Přibližně ve 40. letech byl hrad upraven na sladovnu pivovaru. Když byl v roce 1850 na Vildštejně založen okresní soud, pronajal tehdejší vlastník sídlo soudu i se zámeckou a hradní budovou. V důsledku toho byla zanedlouho sladovna zrušena.

Na konci 1. světové války hrad změnil vlastníka. Stal se jím Fridrich Adam Geispela. Tomu však stát v roce 1945 hrad zkonfiskoval. Po zrušení soudu v roce 1950 zámek osídlili rumunští reemigranti, kteří oba objekty zcela zpustošili. Od roku 1951 byl majetkem státních statků a poté města Skalná. Na obrázku č. 9: Hrad Vildštejn v havarijním stavu (Prázdné domy, 2020).



Obrázek 9: Hrad Vildštejn v havarijním stavu (Prázdné domy, 2020) (URL 7)

V 80. letech Zdeněk Buchtele objevil ruiny hradu a za pomoci nadšenců a finanční podpory státu zastavil další chátrání. V té době bylo již vydáno rozhodnutí k demolici a došlo k výmazu z katastru nemovitostí. K úplnému fyzickému odstranění však nikdy nedošlo. Důvodem zřejmě byl nezáměr totalitního režimu o tyto stavby. V roce 1999 byl hrad a zbytky zámku zakoupeny Miroslavem Pumrem. Po dvou letech usilovné obnovy hradu se otevřel veřejnosti. Na obrázku č. 10: Rekonstrukce hradu Vildštejn (Hrad Vildštejn, 2021). Za toto úsilí byl Miroslav Pumr rodem Nothaftů, zakladateli hradu, povýšen do šlechtického stavu s právem užívat titul rytíř.



Obrázek 10: Rekonstrukce hradu Vildštejn (Hrad Vildštejn, 2021) (URL 8)

V současnosti je hradní budova zcela zrekonstruovaná a veřejnost může při návštěvě vidět muzeum hradu, středověkou hodovnu, královský sál a také muzeum hasičské techniky. Na hradě se pořádají svatební obřady a následně svatební hostiny v krásně upravených prostorech. Na hradě Vildštejn je také možné ubytování. Novější zámecká budova je stále v rekonstrukci, ale i tam už dnes může veřejnost navštívit středověkou kovárnu, vězení a muzeum vězeňství na Vildštejně. (Hrad Vildštejn, 2021)



## 6. Charakteristika zájmového území – Obec Šabina

Obec Šabina označená na obr. č. 11: Mapa Karlovarského kraje (www.kamzajit.cz, 2021) se nachází 7,7 km jihozápadně od okresního města Sokolov v nadmořské výšce 410 - 460 m n. m. Sousední katastrální území jsou obce Rudolec u Březové, Arnoltov, Libavské Údolí, Kynšperk nad Ohří, Dasnice, Hlavno a Tisová u Sokolova. Území obce se rozkládá na 507 ha. Jedná se o obec I. typu s běžným obecním úřadem. Základním orgánem je zastupitelstvo obce, které v současném volebním období čítá 7 zastupitelů ze dvou volených kandidátních listin v poměru 5:2. (obec Šabina ©2021)



Obrázek 11: Mapa Karlovarského kraje (www.kamzajit.cz ©2021) (URL 9)

### 6.1 Sociodemografická analýza

Obec Šabina měla k 31. 12. 2019 316 obyvatel. Většinu v počtu 161 tvoří muži, žen je 155. Z hlediska rozdělení obyvatel podle věku je nejpočetnější skupinou věková struktura od 15 do 64 let, a to 225 obyvatel. Naopak nejnižší počet zaujímají děti od 0 do 14 let s počtem 42. Nejstarší část obyvatelstva ve věku 65 let a více však není o moc vyšší a čítá 49 obyvatel. (ČSÚ ©2021)

V obci je také 7 bytů, z nichž 1 byt je v budově obecního úřadu, a zbylých 6 je situováno v bytovém domě s čp. 69. Všechny bytové jednotky jsou ve vlastnictví obce a většina z nich je po částečné rekonstrukci. V současnosti je v obci také mateřská škola. Základní škola byla zrušena již v roce 1977 pro malý počet dětí. Dále se v obci nachází prodejna náhradních dílů do automobilů Rentax, která sídlí v budově bývalého obchodu Jednoty SD. Vzhledem k velikosti obce stojí za zmínku, že jsou zde dvě pohostinská zařízení, z nichž jedno poskytuje také ubytovací služby, které jsou hojně využívány vzhledem k poloze obce, uprostřed lázeňského trojúhelníku Karlovy Vary – Mariánské Lázně – Františkovy Lázně.

Chloubou obce je zajisté přírodní amfiteátr, ve kterém se konají společenské akce obce a také rockové koncerty nejen regionálně známých skupin, ale také skupiny zvučných jmen jako je Olympic, Turbo nebo slovenská Tublatanka. V letních měsících v rámci kulturního léta promítá také Letní kino Šabina.

V létě se Šabina stává centrem vodácké turistiky a příznivcům tohoto sportu je k dispozici vodácké tábořiště Hogan, které ale patří do katastrálního území sousedních Dasnic. Další sportovní aktivity nabízí místní kuželna, která je v majetku TJ Šabina, JK Sagyra, který nabízí nejen jízdu na koních, ale také jejich ustájení. V obci dále působí spolky, které organizují společenský a kulturní život v obci. V majetku obce je také tenisový kurt. Turisté, ale i místní využívají vycházkový okruh, který je dlouhý 6 215 m. Převážně vede po nově vybudovaných polních cestách. Menší část je vedena po silnicích třetí třídy. V rámci vycházkového okruhu je možné vidět významné památky z historie obce a také prameniště šabinské minerálky. (obec Šabina ©2021)

## **6.2 Historie vzniku obce**

Název vesnice měl dlouhý vývoj. Nejstarší německý název Scheiben vznikl již v době kolonizace. Následně se název změnil na Scheben (1352), Schaben (1483). Dnešní název Šabina je uveden v písemných pramenech v roce 1651. Teprve od roku 1923 se začal používat úředně. (Beran, 2003)

První zmínka o Šabině sahá do roku 1309. V té době se šlechtic Nothaft vzdal vsi ve prospěch kláštera Waldsassen. Později se však opět stal rod Nothaftů jejím držitelem a různým držitelům ji formou léna postupoval. (Karel a kol., 2009)

Jedním z leníků byl loketský hejtman Vilém Pergler z Perglasu, a to na počátku 16. století. Je pravděpodobné, že za dob Perglerů byla vybudována šabinská tvrz. (Prokop, Smola, 2014) Prvním svobodným vlastníkem Šabiny se stal v roce 1765 hrabě Nostitz. V právním systému v té době zůstala Šabina alodní po dlouhou dobu. V Šabině vyvěrala minerální voda a v roce 1775, v době rozmachu vědeckého bádání, byla svým složení přirovnána k františkolázeňským vodám. Ve 30. letech 19. století byla vybudována silnice, která vedla z Karlových Varů do Chebu. Sloužila jako obchodní cesta. (Beran, 2003)

Politické a sociální postavení společnosti zaznamenalo změnu po buržoazní revoluci v roce 1848. Po ukončení patrimoniální správy se stala obec nejnižší správní jednotkou v roce 1889. Toho roku proběhla první volba obecního zastupitelstva, které zvolilo prvního starostu Ondřeje Sommera. Z novodobější historie stojí za zmínku fakt, že v předválečné době i v době války nežila v Šabině žádná česká menšina ani židé, ale pouze Němci. Po válce byla většina obyvatel vysídlena do Německa. V následujících letech byla Šabina až do roku 1990 součástí obce Libavské Údolí. Její samostatnost byla obnovena po komunálních volbách. (Beran, 2003)

## 7. Tvrz Šabina

Další kapitola je zaměřena na problematiku objektu původně gotické tvrze Šabina. Úvodní část se zabývá jejím vznikem a historií, dále pak analýzou současného stavu a jejího možného využití po celkové revitalizaci.

### 7.1 Vznik a historie

Tvrz Šabina je původně pozdně gotická stavba z 16. století. Dodnes není úplně jasné, kdo byl jejím stavebníkem. Buď ji postavili Perglerové, nebo Štolcové. Historici se dle úvah přiklánějí k tomu, že první tvrz obývali Perglerové, protože Štolcové by si pro svůj rod postavili okázalejší sídlo. (Prokop, Smola, 2014) Přesto přední stranu budovy zdobí až dodnes erb Štolců, který je vidět na obrázku č. 12: (foto autor)

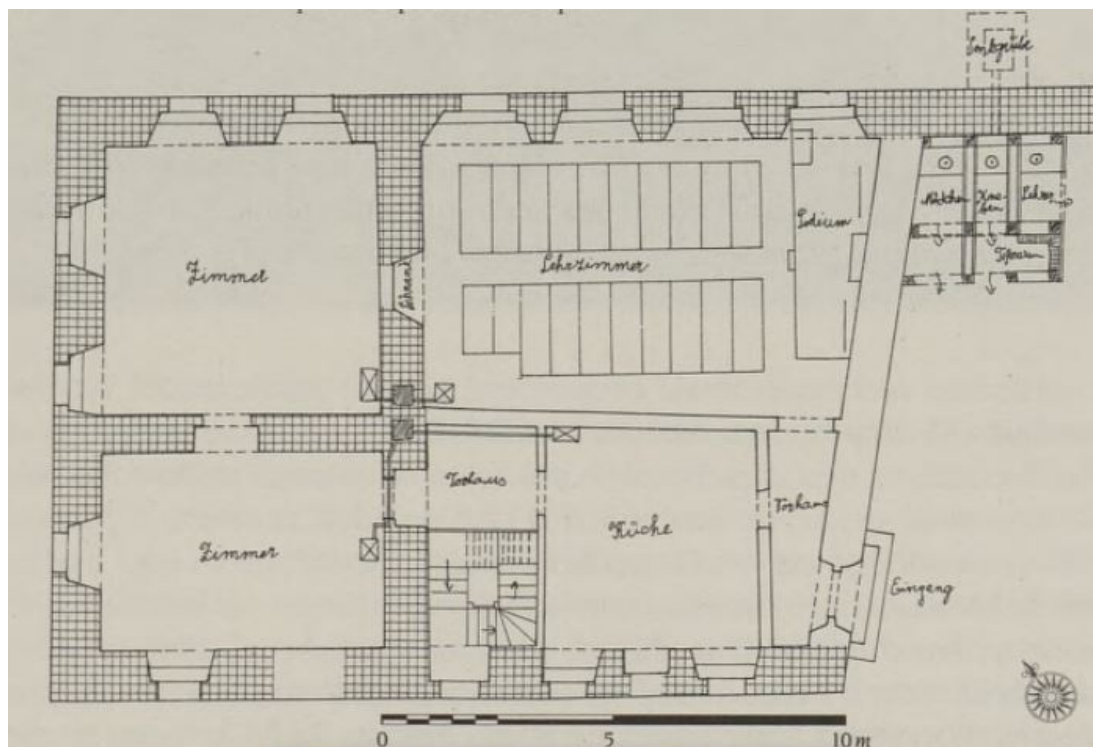


Obrázek 12: Erb Štolců (foto autor)

Tvrz byla převážně využívána ke správním účelům. Po třicetileté válce ztratila tvrz svůj původní účel opevněného sídla. I přesto byla i nadále klíčovým hospodářským a správním objektem. (Bělohávek, 1985)

Do roku 1870 se užívala tvrz jako zájezdní hostinec. V přilehlém kopečku byl vybudován sklep, ve kterém byl uzavíratelný pramen. (Lallinger-Zeidler, 1986) Z důvodu velkého počtu dětí se hledalo vhodnější místo, kam by se mohla přemístit obecná škola. Při stavebních úpravách tvrze na školu, které zaplatil hrabě Nostitz, byl vybudován rovněž byt pro pana učitele. Škola se dne 24. 6. 1891 přestěhovala do 1. patra tvrze. Z této doby, kdy tvrz sloužila k účelům školy, se dochoval kreslený plánec 1. patra tvrze, který můžeme zhlédnout na obrázku č. 13: (Úlovec J., 2005) Z obrázku je patrné, že v pozdější blíže neurčené době, byla jižní část tvrze zbořena.

Důvodem patrně bylo přeložení místní komunikace, která původně vedla severně od tvrze. (Svoboda, Úlovec, 2005)



Obrázek 13: Plán 1. patra tvrze (Úlovec J., 2005)

Setrvání školy však nebylo dlouhé. Obecní zastupitelstvo a školní rada v roce 1902 rozhodly, že bude potřeba stavby úplně nové školy. (Beran, 2003) Pro tvrz se posléze našlo nové uplatnění v podobě pekařské dílny. Pekař i se svou rodinou obýval celé přízemí a bývalé prostory školy byly pronajímány jako byty. Po vystěhování pekařské rodiny v roce 1935, byl dům přestavěn a obýván hrabětem Wolfgangem Nostitzem až do roku 1945, kdy byla tvrz, stejně jako ostatní majetek Němců, zkonfiskována. (Lallinger-Zeidler, 1986)

V 50. letech 20. století začaly tvrz využívat státní statky pro účely sýpky a skladovacích prostor. Možná jen z tohoto důvodu se podařilo ochránit tvrz před demolicí, což se u jiných dožilých budov v Šabině nepodařilo. (Beran, 2003) Od roku 1958 je šabinská tvrz zapsána jako kulturní památka. V současné době má tvrz soukromého vlastníka. (NPÚ, ©2020)

## 7.2 Geografická poloha tvrze

Objekt šabinské tvrze má výhodnou polohu uprostřed obce. Územní plán Šabina, který vypracovala projekční kancelář Ing. Arch. Alexandry Kaskové, řeší tuto plochu jako lokalitu pro plochy smíšené obytné venkovského typu. (obec Šabina ©2016)

Tvrz se nachází na pozemku parcelní číslo 47/1, v katastrálním území Šabina a jeho přesná poloha je vyznačena na výřezu z katastrální mapy na obrázku č. 14: (ČÚZK ©2020) Celková výměra pozemku je 609 m<sup>2</sup>. (ČÚZK ©2021a)



Obrázek 14: Výřez katastrální mapy s označením polohy tvrze (ČÚZK ©2020) (URL 10)

Severní strana objektu je situovaná do ulice, kudy vede místní komunikace, která je do budoucna plánovaná jako součást cyklostezky a jejího napojení na Slavkovský les. Na západní straně sousedí s pozemkem parcelní číslo 46/1, který je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha a je ve vlastnictví obce Šabina. (ČÚZK ©2021b) Na obrázku č. 15: (foto autor) je vidět tvrz a část pozemku parcelní číslo 46/1 s místní komunikací. V posledních letech slouží pozemek k promítání letního kina. (obec Šabina ©2019) Ve východní části je sousedem rodinný dům a zahrada v soukromém vlastnictví. Podél jižní strany objektu je hlavní komunikace, která vede celou obcí.



Obrázek 15: Tvrz a část pozemku p. č. 46/1 s místní komunikací (foto autor)

### 7.3 Popis objektu a rozměry tvrze

Pro tvrz v obci Šabina bylo v roce 1990 provedeno zaměření současného stavu Karlem Domesem. (Domes, 1990) Část dokumentu stávajícího zaměření je přílohou této bakalářské práce. Výkresová dokumentace pomohla nastínit přibližný charakter budovy. Ovšem pro posouzení současného stavu bylo nutné navštívit osobně budovu tvrze a prohlédnout si její stávající stav. Z výkresové dokumentace vyplývá, že objekt je dvoupodlažní s vysokým podkrovím. Vchod do tvrze se nachází v průčelí východní strany budovy a nad vchodem, v úrovni 1. patra, se dochoval rodový znak Štolců. V současné době je v průčelí vybudován ještě jeden vchod, nejspíše byl dříve pouze oknem, a vede ke vstupu do sklepních prostor. Na obrázku č. 16: (foto autor) je zachycen pohled na východní stranu tvrze a vchod. V přízemí o rozloze 255 m<sup>2</sup> se nachází 7 místností s betonovou podlahou a průměrnou výškou stropů 2,6 m.



Obrázek 16: Pohled na východní stranu tvrze a vchod (foto autor)

Většina stropů tohoto podlaží je zdobena renesančními hřebínkovými klenbami a na obrázku č. 17: (foto autor) je jedna z místností, v které jsou stropy takto zdobeny. Součástí přízemí je také sklep o rozloze 87 m<sup>2</sup> s hliněnou podlahou. Strop sklepa je klenutý a těsně pod začátkem klenby jsou na protilehlých stranách větrací otvory. Celou rozlohu sklepa pokrývá hliněná podlaha. U vstupu se nachází po levé straně studánka o rozměrech 150 x 120 cm. Její hloubka je cca 50 cm. Do 1. patra lze vstoupit z boku budovy, jak je vidět na obrázku č. 18: (foto autor), po části zasypaného sklepa. Další možností je přístup po dřevěném schodišti v centrální části



Obrázek 17: Strop s hřebínkovou klenbou (foto autor)

budovy, které je v současné době částečně zasypano sutí. V prvním nadzemním podlaží se nachází 4 rozlehlé místnosti s prkennou podlahou s průměrnou výškou stropu 3 m. V tomto podlaží jsou stropy již klasické, bez výrazného zdobení. Po centrálním schodišti lze dále vstoupit do zvýšeného podkroví tvořeného prkennou podlahou. Střecha je valbová,



vytvořena trémovými vazníky, které jsou pokryty vlněným pozinkovaným plechem. Výška střechy je v centrální části přibližně 7,5 m.



Obrázek 18: Vstup do 1. patra po části zasypaného sklepa (foto autor)

## 7.4 Současné vlastnické poměry

Tvrz je v současnosti v soukromém vlastnictví manželů Naděždy a Františka Peškových. František Pešek je zároveň posledních 6 let starostou obce Šabina. Během rozhovoru s ním bylo zjištěno, že původně byli vlastníky ideální poloviny též jeho společníci v podnikání v oblasti gastronomie. Důvodem ke koupi tvrze bylo zamýšlené vybudování restaurace v přízemní části tvrze a menšího penzionu v prvním patře. Z těchto plánů bohužel v důsledku finančních problémů společníků sešlo z důvodu zatížení poloviny vlastnického podílu tvrze exekucí. Problémy s exekucí se po mnoha letech podařilo vyřešit a manželé Peškovi se po odkupu druhé poloviny nemovitosti stali jejími jedinými vlastníky. Ke svému podnikatelskému záměru už se nikdy nevrátili vzhledem k tomu, že řešení zmiňovaných problémů bylo v delším časovém horizontu a změnily se podmínky původního záměru podnikání. (František Pešek, X. 2020, in verb.)

V roce 2020 byla tvrz nabídnuta k prodeji obci Šabina. Zastupitelstvo obce na svém zasedání rozhodlo o odložení hlasování z důvodu absence podrobnějších znaleckých posudků. (obec Šabina ©2020) Ještě v témže roce se objevil zájemce o koupi tvrze, a v současné době probíhají jednání o jejím prodeji.

## 7.5 Omezení úprav tvrze

Na územním odborném pracovišti NPÚ v Lokti proběhla v roce 2021 konzultace autorky práce s památkářem Mgr. Vladimírem Lokajíčkem, který byl požádán o informace k případným stavebním úpravám kulturních a historických památek a šabinské tvrze.

K možnostem využití tvrze Mgr. Lokajíček (2021) uvedl, že nejsou všeobecně přesně podmínky stanoveny. V praxi se většinou posuzují předložené návrhy investorů a při posuzování se klade důraz na původní účel. Historicky se však řeší účel využití ne starší než 150 let. Mgr. Lokajíček dále sdělil, že v současné době nelze předpokládat, že by na NPÚ přišel vlastník s návrhem na opravu tvrze za účelem jejího opevnění, i když to byl její původní účel. Je tedy potřebné doložit historický vývoj památky zhruba 150 let zpět a další snahou při revitalizaci je navrácení k tomuto historickému stavu. Výjimky mohou být uděleny, ale je nutné je řádně a objektivně zdůvodnit. Doložení historického vývoje památky může být pro udělení výjimky přínosem. (Vladimír Lokajíček, III. 2021, in verb.)

K problematice stavebních úprav bylo zjištěno, že podmínkou pro udělení povolení k revitalizaci je zachování hodnotných konstrukcí a nesmí se měnit dispozice tvrze. Během úprav z gotiky do renesance vznikly bohatě profilované hřebínkové klenby a jejich zachování je z hlediska historické hodnoty důležité. Vyzděné příčky v přízemí tvrze, které byly vybudovány zřejmě z důvodu vytvoření menších místností v době využívání tvrze státními statky, bude možné odstranit. Bude nutné zachovat veškerá okna a jejich ostění, jež v minulosti prošla úpravou v barokním stylu. Využití podkroví bude možné až po posouzení stavu krovů a bude nezbytné najít vhodnou variantu jeho prosvětlení. Zvolený způsob prosvětlení musí vyhovovat daným normám. Zpravidla je největším problémem zateplení a prosvětlení objektů. Vydané metodiky z 90. let minulého století jsou v současné době již zastaralé a z tohoto důvodu je nutné posuzování úprav jednotlivě. NPÚ se

spíše snaží najít společná řešení, která nebudou pro vlastníka nedosažitelná.  
(Vladimír Lokajíček, III. 2021, in verb.)

## 8. Návrh revitalizace tvrze

Pro možné budoucí využití tvrze autorka práce uskutečnila rozhovory nejen se současnými vlastníky, ale také s budoucím vlastníkem, který v průběhu setkání nastínil, v jakém oboru se celoživotně pohybuje a jaké jsou jeho vize do budoucna. Z těchto zjištění bylo vycházeno při návrhu opětovného využití tvrze.

### 8.1 SWOT analýza

Diagnózou silných stránek, slabin, hrozeb a příležitostí byla vytvořena strategická analýza. K tomuto účelu je nejčastěji využívána SWOT analýza. Název SWOT je odvozen z anglického originálu Strengths (Silné stránky), Weaknesses (Slabé stránky), Opportunities (Příležitosti), Threats (Hrozby). Podstatou je identifikace faktorů a skutečností, které pro objekt hodnocení představují silné a slabé stránky, příležitosti a hrozby okolí. Ty se následně charakterizují a vyhodnotí v kvadrantu tabulky SWOT. Při posuzování vývoje subjektu může být využívána retrospektivní analýza. Pokud jsou zpracovávány SWOT analýzy periodicky za delší časové období, je možné vyhodnocovat, zda dochází k úbytku slabin a hrozeb nebo naopak k jejich nárůstu. Toto vyhodnocení vede k úsudku, jestli se jedná o pozitivní, či negativní vývoj. SWOT analýza je zdrojem informací při tvorbě strategie. Strategie by měla eliminovat slabiny a hrozby za pomoci využití silných stránek a příležitostí. (Keřkovský, Vykypěl, 2006)

#### Silné stránky:

- předpoklad pro rozvoj turistiky a cestovního ruchu;
- atraktivnost širšího okolí obce;
- vhodná poloha uprostřed lázeňského trojúhelníku (Karlovy Vary, Františkovy lázně a Mariánské lázně);
- kulturní památka spojená s historií obce;
- zlepšení vzhledu obce;
- dostačující dopravní obslužnost;
- možnost ubytování pro turisty v místním penzionu;
- možný vznik pracovních příležitostí.

#### Slabé stránky:

- neuspokojivý technický stav budovy vyžadující nákladnou revitalizaci;

- omezení stavebních úprav ze strany památkové péče;
- sezónnost turistického ruchu;
- nedostatek parkovacích míst pro návštěvníky.

#### **Příležitosti:**

- atraktivita prostředí pro podnikání;
- historický význam tvrze;
- participace veřejnosti do péče o kulturní dědictví;
- spolupráce s místní správou.

#### **Hrozby:**

- nedokončení revitalizace z důvodu nedostatku finančních prostředků;
- obnova kulturní památky se ztrátou její autenticity;
- možná hlučnost v obci;
- zatížení hygieny životního prostředí zvýšenou návštěvností obce;
- nezájem části obyvatel o obnovu kulturní památky.

## **8.2 Revitalizace tvrze**

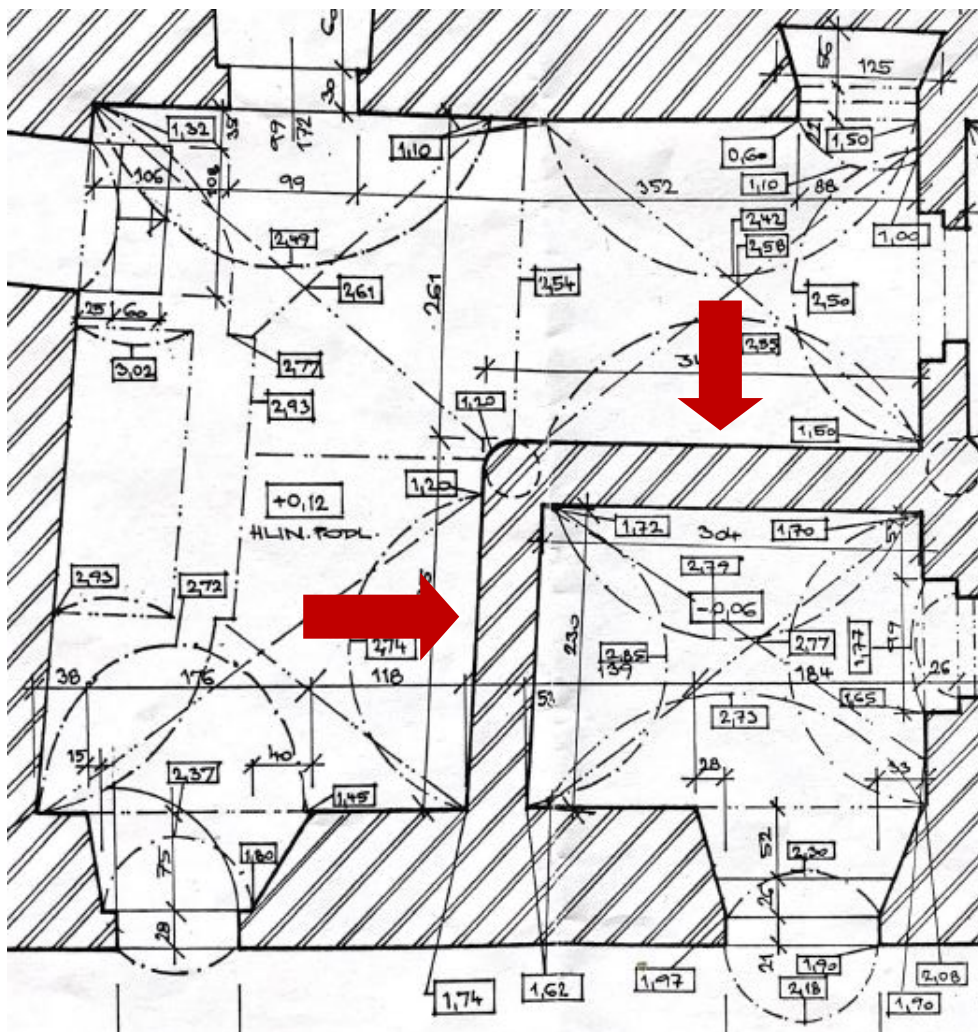
Jak již uvedl Mgr. Lokajíček v kapitole 7.5, zachování původního účelu využití tvrze jako pevnosti v dnešní době je již nemožné. Revitalizace tvrze pro jiné účely bude muset především splňovat požadavky NPÚ pro opravy a obnovu kulturních a historických památek, zejména bude nutné zachovat co nejvěrněji původní ráz stavby včetně hodnotných konstrukcí. Vzhledem k havarijnímu stavu tvrze bude nevyhnutelné zastavit její pokračující chátrání. V první fázi bude potřebný statistický posudek budovy a posouzení stavu krovů a střechy. Dle posudků bude nezbytné zpracovat studii celé revitalizace, ve které budou podrobně specifikovány veškeré stavební úpravy. Všeobecně je možné zmínit nejnutnější opravy na začátku celé revitalizace jako je oprava střechy a případně i krovů, osazení vhodných oken a dveří. Vše bude nutné konzultovat ještě před zahájením projektových prací s pracovníky NPÚ. Sanace zdiva a případné svázání obvodových zdí vyplyne ze statistického posudku. Nicméně je vhodné zmínit, že během prací bude pravděpodobně docházet k nečekaným a nepředvídatelným problémům, které bude také potřebné konzultovat s památkáři. V následující části této práce budou upřesněny jednotlivé návrhy využití a uplatnění v prostoru tvrze.

### **8.3 Návrh možného využití tvrze**

Nový potenciální vlastník, který bude provádět rekonstrukci tvrze, se celoživotně pohybuje v oblasti výtvarného umění a hlavní myšlenkou budoucího využití by mohlo být právě toto téma. Prostory tvrze skýtají možnosti vhodné pro pořádání workshopů pro mladé nadějně umělce, kteří by v příjemném venkovském a klidném prostředí mohli rozvíjet svůj talent. Nabízí se také možná spolupráce s místní samosprávou a v rámci této spolupráce by se mohly konat v prostorách tvrze například svatební obřady, vítání nově narozených občánek nebo kulturní akce nejen pro místní, ale i široké okolí. Výhodou objektu je možnost vybudování bezbariérového přístupu nejen do přízemních prostor, aniž by musely proběhnout jakékoliv stavební úpravy, které by narušily vzhled budovy.

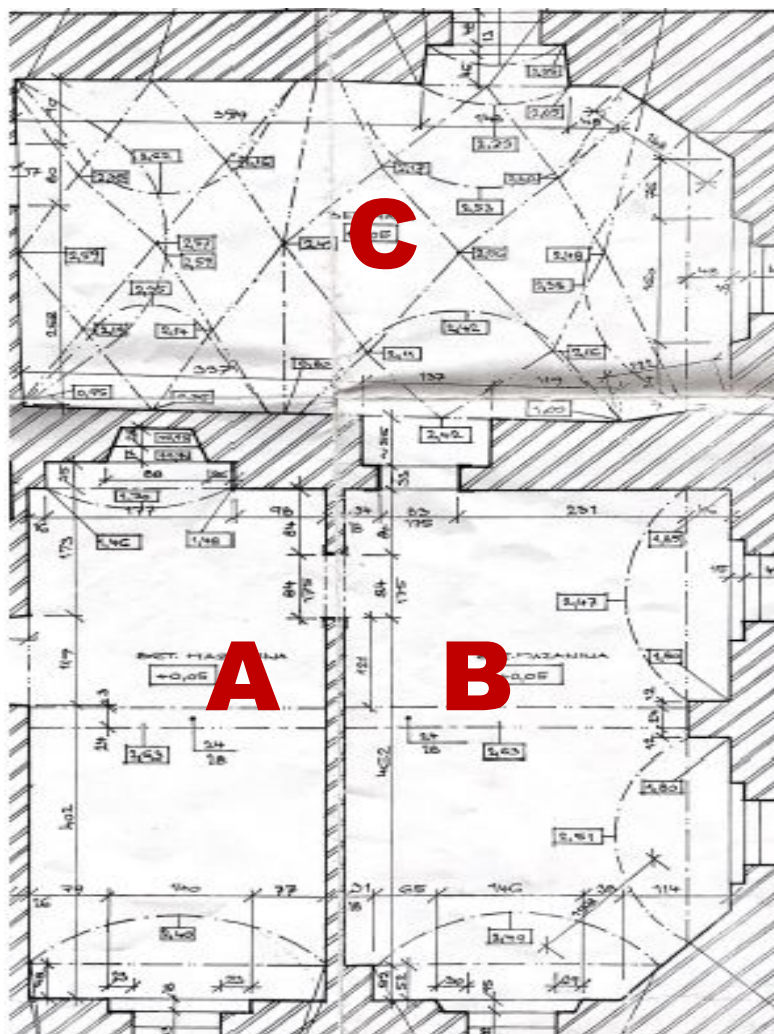
#### **8.3.1 Tvrz přízemí**

Přízemí je rozčleněno do sedmi menších místností, které mají, mimo dvou místností, zachovalé klenuté stropy. V levé části je prostor, který byl v 50. letech stavebně upraven. Po odstranění nepůvodních vyzděných příček, které jsou označeny na obrázku č. 19: (Domes, 1990), může vzniknout prostorná místnost s podlahovou plochou přibližně 35 m<sup>2</sup>. Zachovalé klenuté stropy dodávají celému prostoru honosný vzhled a byl by zde vhodný prostor pro výstavní síň, která by se dala využít mimo jiné i pro účely netradiční obřadní síně.



Obrázek 19: Nepůvodní vyzděné příčky (Domes, 1990)

V pravé části přízemí jsou tři místnosti, které jsou vzájemně propojené. Tato část by byla vhodná pro využití administrativního charakteru. Dvě menší místnosti jako infocentrum s možností zakoupení drobných turistických suvenýrů, upomínkových předmětů nebo samotných vystavovaných děl. Místnosti jsou na obrázku č. 20: (Domes, 1990) označené A a B. Třetí místnost, označena písmenem C, by našla uplatnění jako kancelářský prostor. Přízemí nabízí dostatečnou prostorovou kapacitu na vybudování bezbariérového sociálního zařízení.



Obrázek 20: Místnosti v pravé části přízemí (Domes, 1990)

### 8.3.2 Tvrz 1. patro

V současné době je možný vchod do 1. patra pouze z boku tvrze, protože původní schodiště uvnitř domu bylo zřejmě v 50. letech zaslepeno. Zazděný průchod, který vedl ke schodišti, by bylo možné během rekonstrukce opět zprůchodnit a umožnit opětovné propojení těchto podlaží i uvnitř tvrze. Dispozičně není první patro tvrze na rozdíl od přízemí rozděleno příčkami do více menších místností. Všechny místnosti byly v prvním patře průchozí. V průběhu předchozích úprav byly některé vchody do místností dodatečně zazděny. Celé toto patro, by mohlo být využito pro konání workshopů, zaměřených na vzdělávání mladých umělců.

Největší místnost na obrázku č. 21: (foto autor) může poskytnout dostatečný prostor pro skupinové tvorby a přednášky. Z této místnosti je možný vstup do další menší místnosti na obrázku č. 22: (foto autor), která by byla vhodná pro uskladnění malířských a jiných potřeb pro průběh workshopů.





Obrázek 21: Největší místnost 1. patra (foto autor)



Obrázek 22: Prostor vhodný pro budoucí sklad (foto autor)

Poslední dispozičně nejmenší místnost na obrázku č. 23: (foto autor) lze využít jako ubytovací prostor se sociálním zařízením vhodným pro ubytování případného lektora workshopu. V této místnosti, jako jediné v 1. patře, jsou opět zdobené klenuté stropy. Zbylý prostor v patře by umožnil vybudovat další sociální zařízení.



Obrázek 23: Budoucí ubytovací prostor se sociálním zařízením (foto autor)

### 8.3.3 Tvrz podkroví

Využití rozlehlého podkroví na obrázku č. 24: (foto autor) by vyřešilo další ubytovací kapacitu pro účastníky workshopů. Pro vybudování samostatných pokojů lze podkroví rozdělit příčkami na jednotlivé menší samostatné prostory. Bohužel celý prostor nedisponuje v současné chvíli žádným denním světlem, které pro ubytovací prostory vyžadují hygienické normy. Vzhledem k tomu, že se jedná o památkově chráněný objekt, prosvětlení střešními okny by nebylo zcela jednoduché a muselo by se najít řešení, které by bylo přijatelné z hlediska zachování vzhledu budovy. Takové podmínky splňuje například střešní okno Solara KLASIK. (Institut pro památky a kulturu ©2021) Konečný počet zvolených oken a jejich typ by musel být konzultován s NPÚ. Vhodné umístění příček umožní vznik tří samostatných pokojů s kapacitou dvou až tří lůžek v každém z nich. Ve zbylém prostoru zůstane dostatek místa na vybudování společného sociálního zařízení a koupelny. Ubytovaní bude mít v důsledku společného sociálního zařízení a koupelny o něco menší komfort na rozdíl od navrženého pokoje v 1. patře.



Obrázek 24: Podkroví (foto autor)

### 8.3.4 Okolí tvrze

Pozemek, který náleží ke tvrzi, neumožňuje návrh parkovacích míst. K parkování je možné využít přibližně 100 m vzdálené parkoviště u místní prodejny Rentax, které by kapacitně plně dostačovalo. Na svahu, jímž je tvrz částečně obklopena, se vyskytují přirozeně květnaté, cenné trávničky, které v sezóně bez intenzivního sečení mohou vytvořit příjemnou atmosféru celého venkovního prostoru. Na obrázku č. 25: (foto autor) je vidět plocha, která by mohla být po vhodné úpravě využita jako přímý vchod do 1. patra a zároveň jako posezení v letních měsících. Následným stržením valu by vznikl bezbariérový přístup.



Obrázek 25: Plocha před vchodem do 1. patra (foto autor)

### 8.3.5 Harmonogram příprav revitalizace

Před začátkem celé akce bude nutné zpracovat jednoduchou studii revitalizace a jejího řešení. Během zpracování studie je možné využít konzultací s památkáři

z územního odborného pracoviště NPÚ v Lokti, kteří mohou také navrhnout kvalitní řemeslníky, které znají z praxe. Mělo by se jednat o skutečné odborníky ve svém oboru. Při jejich výběru je potřebné se zaměřit spíše na kvalitu než na cenu.

Po zpracování studie je doporučeno konzultovat výsledný návrh s památkáři, kteří se odborně vyjádří k navrhovaným úpravám, a tento odborný posudek bude podkladem pro žádost o vydání závazného stanoviska, který vydává Městský úřad v Sokolově. V případě získání závazného stanoviska bude možné zahájit projektové práce a začít zpracovávat projektovou dokumentaci a stavebně historický průzkum. Na financování těchto přípravných prací je možné požádat o finanční příspěvek Krajský úřad Karlovarského kraje, který vyhlásil program Na obnovu a využití kulturních památek, památkově chráněných objektů a movitých věcí. Maximální výše příspěvku činí 1 milion Kč a podmínkou je finanční spoluúčast vlastníka ve výši min. 20 % z poskytnuté dotace. Příspěvek se poskytuje pouze na neinvestiční výdaje, například zpracování stavebně historického průzkumu. Podmínkou získání dotace je havarijní stav objektu, kde hrozí okamžitá ztráta památkových hodnot a jedná se o prioritní kritérium. Dalším kritériem je ojedinělost kulturní památky nebo její umístění, které je pohledově přístupné. (KÚKK ©2021) Šabinská tvrz je předposlední stavbou tohoto typu v okrese Sokolov a její poloha je uprostřed obce. (NPÚ ©2021) Kompletní projektová dokumentace se opět musí předložit památkářům a znovu se požádá o vydání závazného stanoviska. Získáním závazného stanoviska v této části se může požádat o stavební povolení a poté zahájit práce.

Další možnou variantou financování je Havarijní program vyhlášený MK, ze kterého je možné čerpat až 2 miliony Kč v rámci jednoho roku. Žádost se podává na územní odborné pracoviště NPÚ v Lokti a podmínkou žádosti je již vydané závazné stanovisko. Finanční příspěvek je poskytován na opravu krovů a střech a dále na statické a stavební zajištění. Finanční spoluúčast vlastníka činí minimálně 20 % na statickém zajištění objektu, opravách střechy a krovů a 40 % v případě ostatních prací. Z tohoto programu nelze financovat modernizaci objektu jako je zateplení budovy, výměna oken elektroinstalace a jiné.

Podobným programem je také Podpora obnovy kulturních památek prostřednictvím obcí s rozšířenou působností pro fyzické a právnické osoby. Žádost se podává na Městský úřad v Sokolově a ten odesílá na MK. Příspěvky z tohoto programu se poskytují na obnovu kulturních památek, které nejsou v památkových

zónách a ve vlastnictví státu. (MK ©2021c) Program záchrany architektonického dědictví je další možností k získání spolufinancování revitalizace.

Celkové náklady na kompletní revitalizaci podle předpokladu budou nákladné a bude důležité získat financování i jinou cestou, než nabízí dotace z národních a evropských fondů. Existují nadace, které se zaměřují na podporu veřejně prospěšných projektů. Mezi takové patří například Nadace ČEZ a Nadace Preciosa. Obě zmíněné nadace v minulých letech podpořily regionálních projekty se zaměřením na obnovu kulturních památek.

Samozřejmostí pro úspěšnost dokončení celé revitalizace tvrze je předpoklad financování také z vlastních zdrojů, případně za pomoci aktivit občanských sdružení a neziskových organizací, které se v této oblasti angažují formou veřejných sbírek.

## 9. Diskuse

Většina památek má svou jedinečnou kulturní a historickou hodnotu, která může být z určitých hledisek nevyčíslitelná. Zachování památky je tedy důležitým krokem pro zachování lidské historie a je přínosem nejen pro její vlastníky. Kulturní památka může sloužit například ke studijním účelům a přispívat tím k rozvoji vzdělání studentům odborných škol. Vlastnictví kulturní památky ovšem také znamená značné výdaje na opravy, aby byla památka zachována v co nejpůvodnějším stavu pro budoucí generace, protože velká změna by mohla být již nevratná a kulturní památku poškodit. (Rizzo, Mignosa, 2013)

Možnosti financování revitalizace šabinské tvrze se budou utvářet společně s plánem na její následné využití. Mohlo by se zdát, že vesnický brownfield v malé obci jako je Šabina, nebude mít moc šancí na své oživení. Pokud by se jednalo o revitalizaci, která by po dokončení měla být schopna vrátit alespoň polovinu investovaných nákladů, bude možná tato úvaha opodstatněná. Jestliže se posuneme do roviny zachování dědictví dávných generací, nabízí se myšlenka na využití kulturní památky právě na rozkvět v oblasti kultury. Myšlenka na využití tvrze právě k tomuto účelu vznikla během přítomnosti soukromého rozhovoru se starostou obce, současným vlastníkem tvrze a jejího potenciálního kupce Jiřího Jaskmanického, který se celoživotně pohybuje v oblasti umění. Je uznávaným galeristou a odborníkem na černobílou fotografii. Jeho snahou je také vyhledávání nových talentů a jejich podpora. (Jiří Jaskmanický, VII. 2020, in verb.)

V době, kdy jsem se rozhodla zpracovat práci na toto téma, jsem měla jasnou vizi. Pokusit se o návrh využití tvrze pouze pro obecní účely. Dát prostor vzniku komunitního centra a zároveň novým prostorům obecního úřadu, který v současné době není bezbariérový. Zcela jistě by nešlo o ojedinělý projekt, ale nezáměr obce o tento projekt a nový zájemce o koupi tvrze dal mému návrhu zcela jiný směr. Využití tvrze pro účely uměleckého vzdělávání. Předpokladem pro úspěšnou realizaci tohoto návrhu se jeví i dlouholetá praxe a všeobecné uznání Jiřího Jaskmanického ve svém oboru podnikání v oblasti umění.

## 10. Závěr

Brownfieldy svým vzhledem budí v okolí negativní emoce. Z pohledu image měst a vesnic není důležité jejich umístění. V každém případě jde o jev, který snižuje lukrativnost sousedních staveb a pozemků. Z pohledu atraktivnosti pro jejich probuzení k životu už je poloha zcela zásadní. Pokud se brownfield nachází v centrech, je velkou výhodou již stávající infrastruktura, která umožní snížit náklady na revitalizaci. Dalším zásadním faktorem je možný výskyt kontaminace daného území, což je právě u brownfieldů častým jevem a vede k upřednostnění greenfieldu před brownfieldem. V rámci trvale udržitelného rozvoje je důležitá participace nejen samotných obyvatel, ale i zájmových spolků, organizací a místních samospráv. Osvěta v oblasti brownfieldů umožní zúčastněným získat na celou problematiku zcela jiný pohled. To je důležité například při tvorbě nových územních plánů a zvětšování rozvojových ploch na úkor úbytku zemědělské půdy nebo ploch určených k rekreaci.

Šabinská tvrz zaujímá svou polohou místo v centru obce a její havarijný stav je obyvatelům stále na očích. Její revitalizace by zcela zásadně ovlivnila okolí a život v obci. Současný stav rozděluje místní obyvatele na dvě skupiny. Jedné je z nich je budoucnost tvrze lhostejná a ani kulturní hodnota této stavby je nepřesvědčující o potřebě její obnovy. Druhá skupina obyvatel nahlíží na tvrz jako na možné místo budoucího využití ku prospěchu všech. Přestože je tvrz v soukromém vlastnictví, lze předpokládat navázání možné spolupráce budoucího vlastníka s místní správou a po revitalizaci využít některé z částí tvrze na kulturně společenské akce.

Přínosem této bakalářské práce může být zlepšení vzájemných vztahů obyvatel, které existence tvrze názorově rozděluje. V případě uskutečnění návrhu využití v oblasti umění může obec Šabina vstoupit do povědomí širšího okolí a stát se středem zájmu i v cestovním ruchu.

## Seznam použité literatury

### Knižní zdroje

Bajer P., Matiaš J., 2009: Praktický průvodce dotacemi z fondů Evropské unie. Eurospolečnost, Brno, 122 s. ISBN 978-80-254-4017-9.

Beran P., 2003: Šabina. Příběh vesnice u řeky Ohře. Obecní úřad Šabina, Šabina, 28 s.

Bergatt Jackson J. a kol., 2005: Brownfields snadno a rychle: příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí. IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel, Praha, 78 s.

Bergatt Jackson, J. a kol., 2006: Brownfields příručka - Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regenerací brownfields, Leonardo da Vinci pilot projekt, (online) [cit. 2021.02.02], dostupné z <[http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook\\_cz\\_screen.pdf](http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf)>.

Bělohlávek M., Fiala Z., Hosák L., Pavel J., Janáček J., Kotek L., 1985: Hrady, zámky a tvrze v Čechách, na Moravě a ve Slezsku (IV) Západní Čechy. Svoboda, Praha, 521 s.

Hollander J. B., Kirkwood N. G., Gold J. I., 2010: Principles of brownfield regeneration. Island Press, Washington DC, 149 s. ISBN 1-59726-722-8.

Hurníková J., 2009: Brownfieldy a územní rozvoj. Urbanismus a územní rozvoj 2009/6. S. 3-5.

Kadeřábková B., Piecha M., 2009: Brownfields: jak vznikají a co s nimi. C. H. Beck, Praha, 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.

Karel T., Knoll V., Krčmář L., 2009: Panská sídla Západních Čech – Karlovarsko. Veduta, České Budějovice, 233 s. ISBN 978-80-86829-50-0.

Kašparová L., Půček M., 2009: Cohesionpolicy: Settlement in the Czech Republicurban-rularpartnership. Ministry for Regional Development of the Czech Republic, Praha, 90 s. ISBN 978-80-87318-00-3.

Keřkovský M., Vykypěl O., 2006: Strategické řízení teorie v praxi, K. H. Beck, Praha, 206 s. ISBN 80-7179-453-8.



Kuda F., Smolová I., 2007: Technické a geografické aspekty integrace neprůmyslových brownfieldů do území. VŠB – Technická univerzita, Ostrava, 150 s. ISBN 978-80-248-1371-4.

Lallinger-Zeidler G., 1986: Schaben, R. Keck, Sulzbach-Rosenberg, 150 s.

Mácha P., Kopeček V., 2010: Beyond Globalisation: Exploring the Limits of Globalisation in the Regional Context. University of Ostrava, Ostrava, 195 s., ISBN 978-80-7368-717-5.

MK, ©2020: Ministerstvo kultury: Příručka vlastníka kulturní památky (online) [cit. 2021.02.15], dostupné z <<https://www.mkcr.cz/prirucka-vlastnika-kulturni-pamatky-kulturni-pamatky-a-pece-o-ne-290.html?searchString=p%C5%99%C3%ADru%C4%8Dka%20vlastn%C3%ADka%20kulturn%C3%AD%20pam%C3%A1tky>>.

MPO, ©2019b: Národní strategie regenerace brownfieldů (online) [cit. 2020.11.13], dostupné z <<https://www.mpo.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/2019/8/NSRB-2019-2024.pdf>>.

Ninjalicious, 2005: Access All Areas: A User's Guide to the Art of Urban Exploration. Library and Archives Canada Cataloguing in Publication, Kanada, 242 s.

Nový A., 2004: Brownfields - šance pro budoucnost. FA VUT, Brno, 78 s. ISBN 80-214\_2697-7.

Prokop V., Smola L., 2014: Sokolovsko - umění, památky a umělci do roku 1945. Nákladem AZUS Březová s.r.o., Sokolov, s. 880, ISBN 978-80-904960-7-1.

Rizzo I., Mignosa A., 2013: Handbook on the Economics of Cultural Heritage, Edward Elgar Publishing, Northampton, 613 s. ISBN 978-0-85793-099-6.

Rizzo E., Pizzol L., Zabeo A., Giubilato E., Critto A., Cosmos L. a Marcomini A., 2018: An information system for brownfield regeneration: providing customised informatik according to stakeholders' characteristics and needs. Journal of Environmental Management Volume 217. P. 144-156. (online) [cit. 21. 2. 2021], dostupné z <<http://search.ebscohost.com/infodroje.czu.cz/login.aspx?direct=true&db=edselp&AN=S0301479718302925&lang=cs&site=eds-live>>.

Svoboda L., Úlovec J., 2005: Encyklopedie českých tvrzí, III. díl S-Ž. Argo, Praha, 665-1171 s.

Sýkora L., 2002: Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, Praha, 191 s.

Turečková J., Nevima J., Škrabal J. a Tuleja P., 2019: Categorization of impact of the selected variables for potential brownfield regeneration in the Czech republic by means of correspondence analysis. Geographia Technica Volume 14, Issue 2. P.120-130. (online) [cit. 21. 2. 2021],

dostupné z <<http://search.ebscohost.com.infozdroje.czu.cz/login.aspx?direct=true&db=a9h&AN=139491209&lang=cs&site=eds-live>>.

## **Legislativní zdroje**

Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, v platném znění (online) [cit. 2020.12.28.], dostupné z <<https://www.psp.cz/docs/laws/listina.html>>.

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění (online) [cit. 2020.12.28.], dostupné z <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1987-20>>.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (online) [cit. 2021.01.04], dostupné z <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-114>>.

Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění (online) [cit. 2020.12.22.], dostupné z <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2001-100>>.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (online) [cit. 2021.01.03],  
dostupné z <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>>.

Zákon č. 167/2008 Sb., o předcházení ekologické újmě a o její nápravě a o změně některých zákonů, v platném znění (online) [cit. 2020.12.23], dostupné z <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2008-167>>.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění (online) [cit. 2020.12.25.], dostupné z <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>>.

Nařízení vlády č. 496/2020 Sb., o podmínkách použití peněžních prostředků Státního fondu podpory investic formou podpory poskytované na revitalizaci území se starou stavební zátěží (brownfieldů) pro jiné než hospodářské využití, v platném znění (online) [cit. 2021.02.28], dostupné z <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-496>>.

## Internetové zdroje

Altermedia, ©2021: Atlas Česka (online) [cit. 2021.02.24], dostupné z <<https://www.atlasceska.cz/pamatky/zamek-mostov-19928>>.

CzechInvest, ©2021: Agentura pro podporu podnikání a investic (online) [cit. 2021.02.28], dostupné z <<https://www.czechinvest.org/cz/O-CzechInvestu/O-nas>>.

CZGBC, ©2019: Příručka pro investory při revitalizaci brownfieldů k aplikaci principů energetické efektivity a udržitelnosti. CZGBC, Praha, 42 s. (online) [cit. 2021.02.21], dostupné z <<https://www.czgbc.org/files/2020/01/97cb6d821824d003e81663b87fb509c9.pdf>>.

ČSÚ, ©2021: Veřejná databáze, Vše o území (online) [cit. 2021.02.11.], dostupné z <[https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31548&u=\\_VUZEMI\\_43\\_538396#](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31548&u=_VUZEMI_43_538396#)>.

ČÚZK, ©2021a: Český úřad zeměměřičský a katastrální: Nahlížení do katastru nemovitostí (online) [cit. 11. 2. 2021], dostupné z <[https://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=lkAG-RNVZTryMoq1dNsxAIh-e1HBehfTAkqiw4KcIywasBUNe999bNn3dam3H6BPNfoT0GI9vzaMjhvq0ib984nlwyBOD5EWujWOqQhHMMPHNaUeMU3oNW-gRuUE3chFz8-yTSRuoVmLLrY3PH7ZNAWTe\\_WIB\\_na](https://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=lkAG-RNVZTryMoq1dNsxAIh-e1HBehfTAkqiw4KcIywasBUNe999bNn3dam3H6BPNfoT0GI9vzaMjhvq0ib984nlwyBOD5EWujWOqQhHMMPHNaUeMU3oNW-gRuUE3chFz8-yTSRuoVmLLrY3PH7ZNAWTe_WIB_na)>.

ČÚZK, ©2021b: Český úřad zeměměřičský a katastrální: Nahlížení do katastru nemovitostí (online) [cit. 2021.03.01.], dostupné z <<https://nahliznidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=lzKE4i9IGRRyPQWP2kP1spBHnYVENTDEaPLthDvwxh9DVFIZ5mHlRkxujBpfagTQ3OA-vf7afRfNpDSDwWSVIU9WtRu0fvk8b8RR2ChwjDYYlPbWPzKH028GYhbWHZEuWAXOjPzTfZ4yGaKEDtgVg==>>.

Enovation, 2021: Dotace 2021+ (online) [ cit. 2021.02.08.], dostupné z <[https://www.enovation.cz/optak?utm\\_source=oppik\\_web&utm\\_medium=banner&utm\\_campaign=optak#\\_ga=2.107052226.1175187779.1612718227-439873200.1612718227&\\_gac=1.248855029.1612718306.Cj0KCQiAvP6ABhCjARIsAH37rbSWKPvdjh3rXgWwl3lF4oKrFzAzxfdjUd3szm-G7kEiMcdiZ92MyjoaAhsYEALw\\_wcB](https://www.enovation.cz/optak?utm_source=oppik_web&utm_medium=banner&utm_campaign=optak#_ga=2.107052226.1175187779.1612718227-439873200.1612718227&_gac=1.248855029.1612718306.Cj0KCQiAvP6ABhCjARIsAH37rbSWKPvdjh3rXgWwl3lF4oKrFzAzxfdjUd3szm-G7kEiMcdiZ92MyjoaAhsYEALw_wcB)>.

Hotel Zámek Mostov, 2020: Zámek Mostov – Historie (online) [cit. 2020.10.12.], dostupné z <<https://web.archive.org/web/20160306053507/http://mostov.cz/historie.php>>.

Hrad Vildštejn, ©2021: Historie hradu (online) [cit. 2021.02.04.], dostupné z <[Hrad Vildštejn \(vildstejn.cz\)](http://HradVildstejn(vildstejn.cz))>.

Institut pro památky a kulturu, ©2021: Zpravodajství (online) [cit. 2021.02.24], dostupné z <<https://www.propamatky.info/cs/zpravodajstvi/cela-cr/tipy-a-inspirace/zpravy-z-katalogu-sluzeb-%7C-solara-klasik-v-historicke-stresni-krajine/4047/>>.

KÚKK ©2021: Program pro poskytování dotací z rozpočtu Karlovarského kraje na Obnovu a využití kulturních památek, památkově hodnotných objektů a movitých věcí (online) [cit. 2021.03.10.], dostupné z <[https://www.kr-karlovarsky.cz/dotace/Stranky/dotaceKK/prispevky-kultura/pamatky\\_10.aspx](https://www.kr-karlovarsky.cz/dotace/Stranky/dotaceKK/prispevky-kultura/pamatky_10.aspx)>.

Město Skalná, ©2021: Historie Skalné (online) [cit. 2021.02.23], dostupné z <[Historie Skalné - Oficiální stránky města SKALNÁ \(skalna.cz\)](http://HistorieSkalne-OficialniStrankyMestaSKALNA(skalna.cz))>.

MK, ©2021a: Program záchrany architektonického dědictví (online) [cit. 2021.02.08.], dostupné z <<https://www.mkcr.cz/program-zachrany-architektonickeho-dedictvi-283.html>>.

MK, ©2021b: Havarijní program (online) [cit. 2021.03.02.], dostupné z <<https://www.mkcr.cz/havarijni-program-281.html>>.

MK, ©2021c: Podpora obnovy kulturních památek prostřednictvím obcí s rozšířenou působností (online) [cit. 2021.03.13.], dostupné z <<https://www.mkcr.cz/podpora-obnovy-kulturnich-pamatek-prostrednictvim-obci-s-rozsirenou-pusobnosti-274.html>>.

MMR, ©2020: Seznamte se s IROP (online) [cit. 2020.12.30], dostupné z <<https://irop.mmr.cz/cs/pro-media/seznamte-se-s-irop>>.

MMR, ©2020a: IROP 2021-2027 (online) [cit. 2020.12.30], dostupné z <<https://irop.mmr.cz/cs/irop-2021-2027>>.

MPO, ©2019a: Podpora brownfieldů (online) [cit. 2020.11.13], dostupné z <<https://www.mpo.cz/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/narodni-strategie-regeneraci-brownfieldu-2019-2024--248322/>>.

MPO, ©2021: OP TAK 2021-2027 (online) [cit. 2021.02.08.], dostupné z <[https://www.mpo.cz/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/optak-2021-2027/verejna-konzultace-k-navrhu-operacniho-programu-technologie-a-aplikace-pro-konkurenceschopnost-pro-obdobi-2021-\\_-2027--254592/](https://www.mpo.cz/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/optak-2021-2027/verejna-konzultace-k-navrhu-operacniho-programu-technologie-a-aplikace-pro-konkurenceschopnost-pro-obdobi-2021-_-2027--254592/)>.

MZe, ©2021: Leader ČR (online) [cit. 2021.02.28], dostupné z <<http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/dobihajici-a-ukoncene-dotace/leader-cr/>>.

Navrátil J., Martinát S., Krejčí T., Pícha K., Klusáček P., Škrabal J. a Osman R., 2019: The fate of socialist agricultural premises: To agricultural „brownfields“ and backagain?. Moravian Geographical Reports Volume 27, Issue 4. P. 207-216.

(online) [cit. 21. 2. 2021],

dostupné z <<http://search.ebscohost.com/infodroje.czu.cz/login.aspx?direct=true&db=asn&AN=141396625&lang=cs&site=eds-live>>.

NPÚ, ©2020: Památkový katalog (online) [cit. 2020.11.18.], dostupné z <<https://pamatkovykatalog.cz/tvrz-17956485>>.

Obec Šabina, ©2016: Změna č. 1 ÚP Šabina (online) [cit. 2021.02.28.], dostupné z <[http://www.obec-sabina.cz/vismo/galerie2.asp?id\\_org=8170&id\\_galerie=19207&n=uzemni%2Dplan%2Dobce%2Dzmena%2Dc%2D1&p1=15807](http://www.obec-sabina.cz/vismo/galerie2.asp?id_org=8170&id_galerie=19207&n=uzemni%2Dplan%2Dobce%2Dzmena%2Dc%2D1&p1=15807)>.

Obec Šabina, ©2019: Šabinský zpravodaj (online) [cit. 2021.02.18.], dostupné z <[http://www.obec-sabina.cz/assets/File.ashx?id\\_org=8170&id\\_dokumenty=89382](http://www.obec-sabina.cz/assets/File.ashx?id_org=8170&id_dokumenty=89382)>.

Obec Šabina, ©2020: Usnesení z jednání ZO ze dne 29. 6. 2020 (online) [cit. 2021.03.01.], dostupné z < <http://www.obec-sabina.cz/2020/ds-10848/archiv=0>>.

Obec Šabina, ©2021: Obec Šabina (online) [cit. 2021.02.11.], dostupné z <<http://www.obec-sabina.cz/>>.

Prázdné domy, 2021: Prázdné domy (online) [cit. 2021.02.24], dostupné z <[Zámek Kamenný dvůr | Databáze domů s historií \(prazdnedomy.cz\)](http://ZamekKamennydvur.com/Databaze-domu-s-historii-prazdnedomy.cz)>.

SFPI, ©2020: Státní fond podpory investic (online) [cit. 2021.02.05], dostupné z <<https://sfpi.cz/pro-media/>>.

SFPI, ©2021: Státní fond podpory investic (online) [cit. 2021.02.28], dostupné z <<https://sfpi.cz/brownfieldy/>>.

SZIF, ©2021: M06 Rozvoj zemědělských podniků a podnikatelské činnosti (online) [cit. 2021.02.27], dostupné z <<https://www.szif.cz/cs/prv2014-m06>>.

SFŽP, ©2021a: O programu (online) [cit. 2021.02.15], dostupné z <<https://www.opzp.cz/o-programu/>>.

SFŽP, ©2021b: Prioritní osa 3 (online) [cit. 2021.02.15], dostupné z <<https://www.opzp.cz/o-programu/podporovane-oblasti/prioritni-osa-3/>>.

Urbex.cz, 2020: Urbex.cz – Urban exploration v Čechách (online) [cit. 2020.12.29], dostupné z <<http://urbex.cz/o-urbexu-2-2/>>.

## **Ostatní zdroje**

Domes K., 1990: Tvrz Šabina – zaměření stávajícího stavu, 9 s. „nepublikováno“.  
Dep.: Obecní úřad Šabina.

Jaskmanický J., VII. 2020. Ústní sdělení při rozhovoru, 10. 7. 2020.

Lokajíček V., III. 2021. Ústní sdělení při jednání na Národním památkovém ústavu v Lokti, 2. 3. 2021.

Pešek F., X. 2020. Ústní sdělení při rozhovoru, 6. 10. 2020.

## Seznam obrázků

Obrázek 1: Školní prapor Tisová (Náhlík, 2013) (URL 1).....	3
Obrázek 2: Areál bývalého JZD v obci Losiná (obec Losiná ©2013) (URL 2).....	4
Obrázek 3: Lindnerova vila v Ústí nad Labem (www.desp.cz, 2020) (URL 3).....	8
Obrázek 4: Opuštěný grandhotel Straubinger v Rakousku (www.desp.cz, 2020) (URL 4).....	8
Obrázek 5: Zámek Mostov před rekonstrukcí (Nechvátal, 1985) (URL 5).....	17
Obrázek 6: Zámek Mostov v současnosti (foto autor).....	18
Obrázek 7: Ruiny zámku Kamenný Dvůr (Mapio.net) (URL 6).....	19
Obrázek 8: Zámek Kamenný Dvůr po rekonstrukci (foto autor) .....	19
Obrázek 9: Hrad Vildštejn v havarijním stavu (Prázdné domy, 2020) (URL 7).....	20
Obrázek 10: Rekonstrukce hradu Vildštejn (Hrad Vildštejn, 2021) (URL 8).....	21
Obrázek 11: Mapa Karlovarského kraje (www.kamzajit.cz ©2021) (URL 9).....	22
Obrázek 12: Erb Štolců (foto autor) .....	25
Obrázek 13: Plán 1. patra tvrže (Úlovec J., 2005).....	26
Obrázek 14: Výřez katastrální mapy s označením polohy tvrže (ČÚZK ©2020) (URL 10).....	27
Obrázek 15: Tvrz a část pozemku p. č. 46/1 s místní komunikací (foto autor).....	28
Obrázek 16: Pohled na východní stranu tvrže a vchod (foto autor) .....	29
Obrázek 17: Strop s hřebínkovou klenbou (foto autor) .....	29
Obrázek 18: Vstup do 1. patra po části zasypaného sklepa (foto autor).....	30
Obrázek 19: Nepůvodní vyzděné příčky (Domes, 1990) .....	36
Obrázek 20: Místnosti v pravé části přízemí (Domes, 1990) .....	37
Obrázek 21: Největší místnost 1. patra (foto autor) .....	38
Obrázek 22: Prostor vhodný pro budoucí sklad (foto autor) .....	38
Obrázek 23: Budoucí ubytovací prostor se sociálním zařízením (foto autor).....	39

Obrázek 24: Podkroví (foto autor).....	40
Obrázek 25: Plocha před vchodem do 1. patra (foto autor).....	40

## Seznam URL

URL 1: < <http://www.vojensko.cz/2-skolni-prapor-tisova?image=12>>

[cit 2021.02.28]

URL 2: <<https://www.losina.cz/fotogalerie/rok-2013/uklid-cerne-skladky-v-arealu-byvaleho-jzd-196cs.html#&gid=1&pid=1>> [cit. 2021.02.28]

URL 3: <<https://desp.cz/wp-content/gallery/lindnerova-vila/141A0329-2-linder-2.JPG>> [cit. 2021.02.28]

URL 4: <[https://desp.cz/wp-content/gallery/grandhotel-straubinger/IMG\\_7562-2-2-2.JPG](https://desp.cz/wp-content/gallery/grandhotel-straubinger/IMG_7562-2-2-2.JPG)> [cit. 2021.02.28]

URL 5: < [https://www.soupispamatek.cz/arl-kcz/cs/detail-kcz\\_un\\_auth-0003440-Zamek-Mostov/](https://www.soupispamatek.cz/arl-kcz/cs/detail-kcz_un_auth-0003440-Zamek-Mostov/)> [cit. 2021.02.03.]

URL 6: < [https://mapio.net/pic/p-74991681/#google\\_vignette](https://mapio.net/pic/p-74991681/#google_vignette)> [cit. 2021.03.03.]

URL 7: <<https://prazdnedomy.cz/domy/objekty/detail/3663-hrad-vildstejn>>  
[cit. 2021.03.03.]

URL 8: <<https://www.vildstejn.cz/cs/#gallery-2>> [cit. 2021.03.03.]

URL 9: <<http://www.kamzajit.cz/kraj/kraj-kv.php>> [cit. 2021.03.10.]

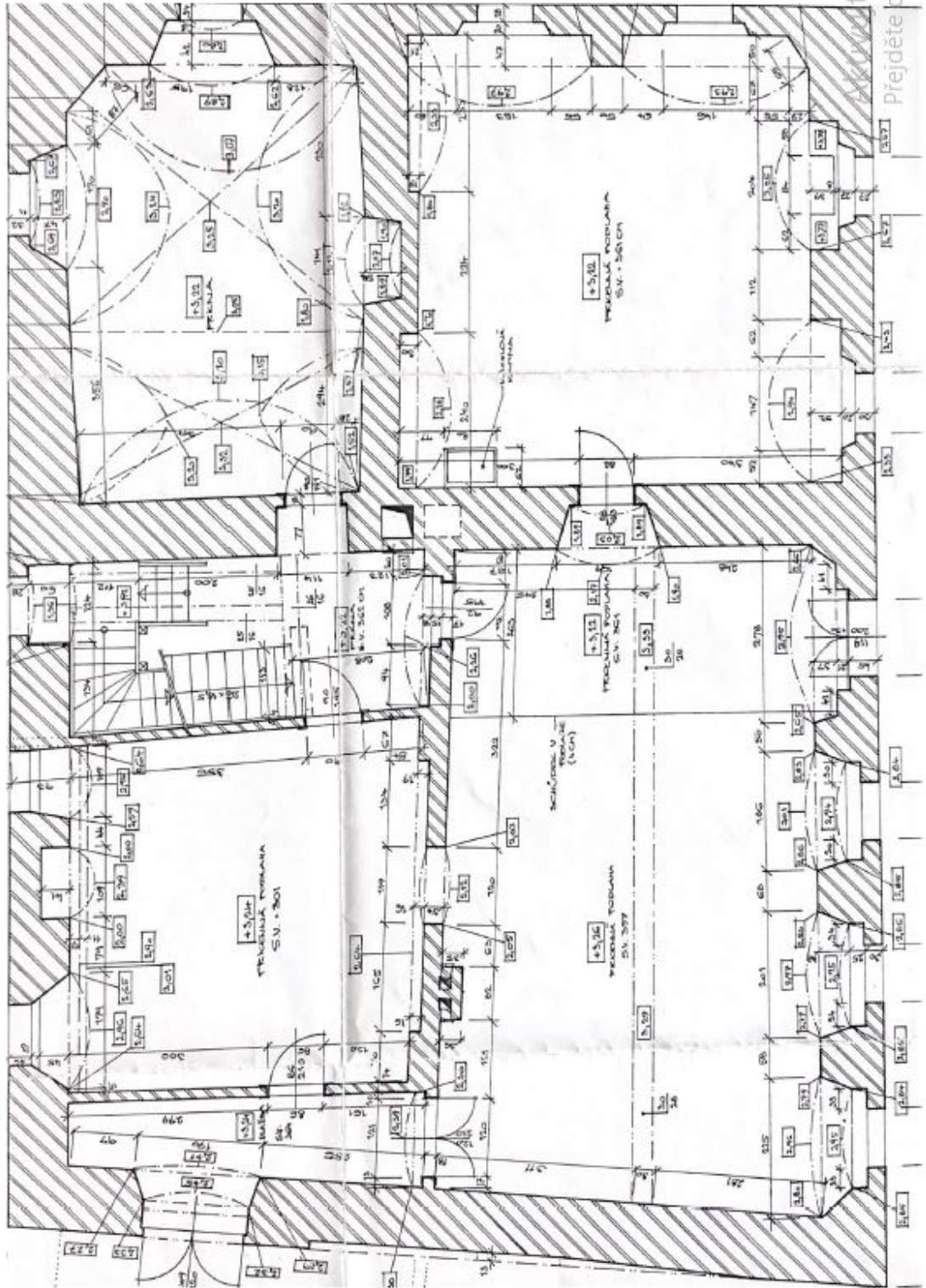
URL 10: < <http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=33226134010&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>> [cit. 2020.12.27.]



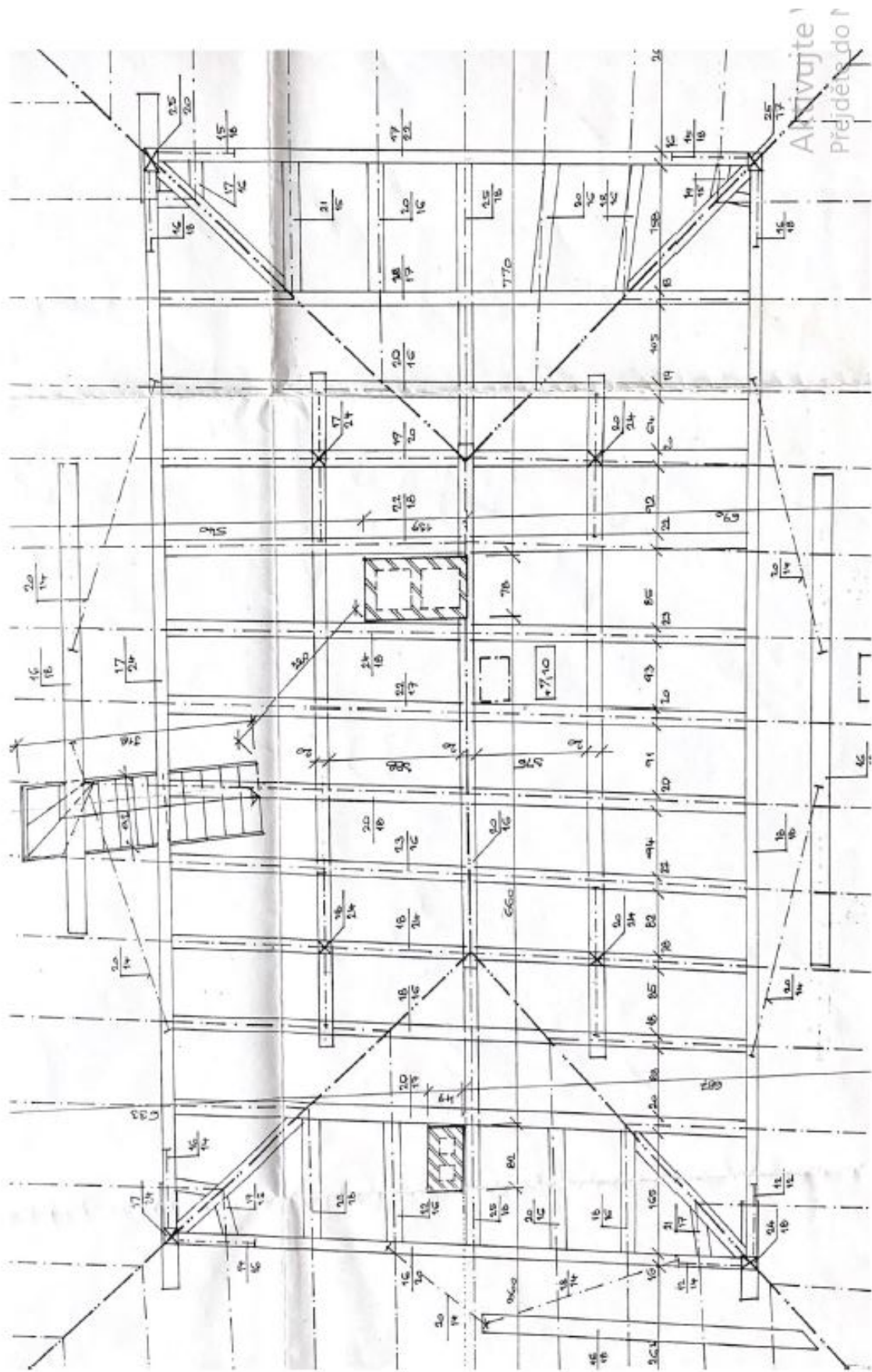
## **Seznam příloh**

Příloha č. 1: Zaměření stávajícího stavu, přízemí (Domes, 1990).....	55
Příloha č. 2: Zaměření stávajícího stavu, 1. patro (Domes, 1990).....	56
Příloha č. 3: Zaměření stávajícího stavu, podkroví (Domes, 1990) .....	57





Příloha č. 2: Zaměření stávajícího stavu, 1. patro (Domes, 1990)



Příloha č. 3: Zaměření stávajícího stavu, podkroví (Domes, 1990)