



**Atelier bod architekti s.r.o.**  
**Osadní 799/26**  
**170 00 Praha 7**  
**IČ: 04598261**

Váš dopis značky / ze dne	č. j. / spisová značka	datum	vyřizuje / telefon / e-mail
	SNPCS 04460/2021	20. 7. 2021	Ing. Krátká / 412 518 929
	SZ SNPCS 04046/2021/2		y.kratka@npcs.cz

**Věc: „Dva bytové domy v České Kamenici“ na p.p.č. 601/2, 656/2, 663, 665/5, 1078/1, 1078/4, 1163/3, 1190 a 1191 v k.ú. Dolní Kamenice**  
**– závazné stanovisko k územnímu a stavebnímu řízení**

Správa Národního parku České Švýcarsko (dále jen „Správa“), jako orgán ochrany přírody podle ustanovení § 75 odst. 1 písm. f) příslušný dle § 78 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon“) na základě žádosti společnosti Atelier bod architekti s.r.o., IČ: 04598261, Osadní 799/26, 170 00 Praha 7 (dále jen „žadatel“), zastupující město Česká Kamenice, IČ: 00261220, se sídlem náměstí Míru 219, 407 21 Česká Kamenice, o závazné stanovisko k záměru: „Bytový dům Česká Kamenice“ na p.p.č. 601/2, 656/2, 663, 665/5, 1078/1, 1078/4, 1163/3, 1190 a 1191 v k.ú. Dolní Kamenice, přijaté dne 22. 6. 2021 a zaevidované pod č.j. SNPCS 04046/2021, vydává jako dotčený orgán podle ust. § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“) toto

#### **závazné stanovisko:**

podle ust. § 12 odst. 2 a § 44 odst. 1 zákona Správa

#### **nesouhlasí**

s umístěním a povolením dvou bytových domů (SO 01 a SO 02) na p.p.č. 601/2, 656/2, 663, 665/5, 1078/1, 1078/4, 1163/3, 1190 a 1191 v k.ú. Dolní Kamenice dle projektové dokumentace od společnosti Atelier bod architekti s.r.o., IČ: 04598261, Osadní 799/26, 170 00 Praha 7, z 04/2021.

#### **Odůvodnění:**

Žadatel svým podáním ze dne 22. 6. 2021 předložil správnímu orgánu žádost o závazné stanovisko k záměru: „Bytový dům Česká Kamenice“ na p.p.č. 601/2, 656/2, 663, 665/5, 1078/1, 1078/4, 1163/3, 1190 a 1191 v k.ú. Dolní Kamenice. Předložené podklady byly shledány jako dostatečné pro posouzení žádosti. Celý záměr je nazván „Bytový dům“ – je uveden v jednotném čísle, avšak jedná se o návrh dvou samostatně stojících novostaveb, staticky na sobě nezávislých.

Záměr se nachází na území města Česká Kamenice, ve IV. zóně CHKO Labské pískovce, v ptačí oblasti Labské pískovce a v těsné blízkosti evropsky významné lokality Horní Kamenice. Dle platného územního plánu se záměr nachází převážně **v ploše přestavby P5, částečně v ploše přestavby P4**, vymezené jako **plochy smíšené obytné (So)**, jejichž hlavní využití jsou pozemky

1/4

staveb pro bydlení a občanskou vybavenost. Koeficient zastavění pozemku nadzemními stavbami vč. zpevněných ploch pro plochu P5 a P4 je stanoven **70 %**. Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu stanovují prostorové regulativy městské: „**maximálně 4 nadzemní podlaží a podkroví, podsklepení možné, v prolukách nutno respektovat výšku sousedních budov**“. Částečně se pak záměr nachází **ve stabilizované ploše veřejného prostranství (Pv)**, a to vč. části objektu „A“ (SO 02), který má být realizován ve 2. etapě. Plocha PV je určena pro veřejná prostranství, jako jsou ulice, náměstí, návsi (nikoliv stavby pro bydlení).

Podmínky plošného a prostorového uspořádání území a ochrany krajinného rázu stanovené v územním plánu nemohou zaručit, aby umístěním a povolováním staveb a jinými činnostmi nedošlo ke snížení nebo změně krajinného rázu (tzn. podmínky nebyly dohodnuty dostatečně). Jelikož jsou stavby nezbytnou součástí kulturně historické charakteristiky krajinného rázu, orgán ochrany přírody a krajiny je oprávněn vydávat souhlas podle § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění – viz. kapitola 9.7.2. textové části odůvodnění Územního plánu Česká Kamenice.

Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umístění a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

Záměr spočívá ve výstavbě dvou totožných nepodsklepených dvoupodlažních bytových domů (objekt „B“ – SO 01 realizován v 1. etapě; objekt „A“ – SO 02 realizován v 2. etapě), které mají být realizovány ve dvou etapách. Domy o půdorysném rozměru 15,0 x 45,0 m mají být zastřešeny plochou střechou s vegetačním krytem a současně zde má být instalováno 30 fotovoltaických panelů ve sklonu cca 45° o celkovém výkonu 9,9 kWp. Výška objektu je navržena +7,200 m od ±0,000, výšková hladina technologií má být +8,400 m. Bytové domy jsou půdorysně zcela identické (pouze vůči sobě otočené o 180°), navrženy v odstupu od sebe 14,3 m. Prostor mezi nimi a okolo nich bude upraven pro pobyt obyvatel domů a bude oplocen. Každý dům je tvořen 14 byty, zázemím zdravotní péče a společnými prostory. Byty jsou orientované na východ a na západ, tj. podélnou osou ve směru sever-jih. Fasáda objektů bude tvořena pohledovým betonem a prosklenými plochami výplní tvorů (před nimiž se nachází převážně lodžie), které budou tvořit téměř 50 % plochy obvodového pláště budov.

Součástí záměru mají být dále následující stavební objekty, technická a technologická zařízení:

SO 03 - Venkovní úpravy, SO 04 - Venkovní sítě, SO 04.1 - Případná přeložka vodovodního potrubí, SO 04.2 - Přípojka kanalizace, SO 04.4 - Přípojka vodovod, SO 04.5 - Areálový rozvod vody, SO 04.6 - Přípojka NN od připojovacího sloupku k domům, SO 04.9 - Dešťová kanalizace, SO 04.10 - Vedení veřejného osvětlení.

Dle Správy není výše popsaný záměr v souladu s platným územním plánem,

a to z následujících důvodů:

- objekt SO 02 je umístěn do plochy veřejného prostranství, což je v rozporu s jejím využitím,
- objektu chybí podkroví a tím není dodržena výšková hladina okolních budov (v okolí záměru se nachází převážná většina objektů se šikmými střechami),
- není respektován koeficient zastavění plochy P4 (překračuje ho o cca 20 %),
- není dodržen charakter a struktura stávající zástavby.

Zarážející je skutečnost, že žadatel si je vědom nesouladu s platným územním plánem (dle textu v bodě B.1b) souhrnné technické zprávy). Správa upozorňuje na nepřesnost v prvním odstavci, kde se píše o tom, že byla vydána změna územního plánu. Územní plán byl ale vydán zcela nový (nabyl účinnosti 31. 3. 2021). Dle názoru Správy se měl projektant (= žadatel) podřídit návrhu Územního plánu Česká Kamenice a nedožadovat se jeho změny, **jejíž případné pořízení se zdá nehospodárné**, zbytečně zatěžující pořizovatele i dotčené orgány a z pohledu Správy pořizované za účelem značně rozporuplným.

Dle názoru Správy **je možno objekty umístit do plochy přestavby P5** tak, aby jejich umístění lépe odpovídalo urbanistické struktuře a současně se oba objekty na plochu vešly. **Správa doporučuje objekty umístit dle původní orientace továrního objektu** (podélné strany otočené na severozápad a na jihovýchod) a vzájemně je posunout, aby nebyly přímo proti sobě. Toto umístění dle Správy dále zajistí obyvatelům nejen více oslunění, ale i lepší výhled z bytů. **Zastřešení by mohlo být řešeno valbovou či mansardovou střechou**, které by i lépe umožnily instalaci FV panelů (možné by bylo i umístění světlíků či světlovodů). FV panely na výkresech pohledů **zcela chybí**, lze se k nim jen těžko vyjádřit.

Mimo nesouladu záměru s platným územním plánem je **dále důvodem nesouhlasu** špatná orientace objektů, neodpovídající stávající struktuře zástavby a absence podkroví, neodpovídající okolní zástavbě, z pohledu ochrany krajinného rázu. **Realizace záměru tak může poškodit krajinný ráz dané lokality.**

V neposlední řadě je v bodě B.6 b) „*vliv na přírodu a krajinu*“ souhrnné technické zprávy (i v projektové dokumentaci jako celku) **zcela ignorována obecná ochrana ptactva proti nárazům do skel**, navíc v ptačí oblasti Labské pískovce.

Stavba obsahuje velké množství prosklených ploch, které jsou potenciálním nebezpečím pro ptáky mnoha druhů a velikostí. Okolní zeleň se bude ve skle odrážet a ptáci tak mohou do prosklených ploch, jež simulují okolní prostředí, narážet (nárazy bývají pro menší druhy ptáku většinou fatální, větším druhům náraz do skla může způsobit dočasný otřes mozku - pták neudrží rovnováhu, nereaguje na zrakové podněty, nelétá a stává se tak často kořistí predátorů, při silných nárazech může dojít k vnitřnímu zranění/ krvácení do mozku a následně ke smrti). Z výše popsaných důvodů proto **Správa bude požadovat zabezpečení prosklených ploch proti nárazům ptáků nejlépe použitím skla ORNILUX** od německé společnosti Arnold Glas (jedná se o speciální sklo potažené tenkou UV reflexní vrstvou se vzorem, který ptáci vidí - v přímém protisvětle vidí nezřetelně pavučinu i člověk, ale za normálních světelných podmínek se sklo nijak neliší od skla obvyčejného). Dalším možným řešením je použitím samolepek s UV efektem, a to na vnějším líci prosklené plochy. Optimální je rovnoměrné pokrytí oken vzory jakýchkoliv tvarů s mezerami optimálně 10 cm při vertikálním pokrytí a 5 cm při horizontálním pokrytí. Pokud jsou vzory umístěny dostatečně hustě, mohou mít libovolný tvar – siluety ptáků, květiny, geometrické obrazce, pruhy apod. Ptáky nevaruje před sklem tvar vzoru, ale vizuální podnět. Více obrazců vedle sebe na skle více upozorňuje ptáky na neprostupnost skla. Speciální UV samolepky různých tvarů dokážou odrážet ultrafialové světlo, takže ptáci je vidí jako jasně viditelné svítivé objekty, přestože pro lidi jsou téměř neviditelné. To umožňuje dobrou ochranu ptáků s neomezenou propustností světla. Počet nalepených objektů by měl být dostatečný - optimálně s mezerami kolem 10 cm. Samolepky by v obou případech měly být instalovány na vnější, ne vnitřní, povrch skleněné plochy. Nevýhodou UV samolepek je, že UV efekt po asi 12 měsících mizí a je potřeba samolepky obměňovat.

Správa prověřila také vliv záměru na ptačí oblast Labské pískovce a na evropsky významnou lokalitu Horní Kamenice ve smyslu § 45g zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Zjistila, že vzhledem k jeho umístění a charakteru lze vyloučit jeho vliv na druhy, k jejichž ochraně jsou tato území v rámci soustavy Natura 2000 určena.

#### **Poučení:**

Podle ust. § 149 správního řádu není závazné stanovisko samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazným podkladem pro rozhodnutí příslušného stavebního úřadu. Obsah závazného stanoviska lze napadnout odvoláním proti rozhodnutí příslušného stavebního úřadu.

OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA

Ing. Petr Bauer

ŘEDITEL ODBORU OCHRANY PŘÍRODY

#### Rozdělovník:

Adresát – DS

Městský úřad Česká Kamenice, Stavební úřad – na vědomí DS

Magistrát města Děčín, Úřad územního plánování – na vědomí DS

Vlastní