



Vypraveno dne:

12. 09. 2024

edit houses s.r.o.
IČO: 09814540
Na Šafránce 1820/27
101 00 Praha
IDDS: mvpyw3p
zastupující
Overkill Palvinov s.r.o.
Na Šafránce 1820/27
101 00 Praha 10

váš dopis značky / ze dne
10. 5. 2024, doplněno 15. 7. 2024

naše značka
SZ NPS 05002/2024/2- NPS 09630/2024

datum
10. 9. 2024

vyřizuje / linka
Kostohryzová/371151011

Závazné stanovisko:

Správa Národního parku Šumava (dále jen „Správa“) jako věcně a místně příslušný orgán ochrany přírody podle § 75 odst. 1 písm. e) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), vykonávající státní správu v ochraně přírody a krajiny podle § 75 odst. 3 ZOPK na území Národního parku Šumava a Chráněné krajinné oblasti Šumava podle § 78 odst. 2 a 3 ZOPK, tímto v řízení o vydání závazného stanoviska podle § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

vydává podle § 44 odst. 1) a § 12 odst. 2) ZOPK

na základě žádosti společnosti **edit houses s.r.o.**, IČO: 09814540, Na Šafránce 1820/27, 101 00 Praha, **zastupující společnost Overkill Palvinov s.r.o.**, Na Šafránce 1820/27, 101 00 Praha 10

s o u h l a s

pro vydání povolení na stavbu „**Palvínov**“ na pozemcích parc. č. **st. 25, 47, 23/1, 23/2, p. č. 496/2, 496/3, 496/4, 392, 374, 379/9, 379/10, 379/11, 375** v katastrální území Štěpanice podle dokumentace zpracované společností edit architects s.r.o., Bořivojova 1075/38, 130 00 Praha 3, IČ: 03467490, Ing. arch. Juraj Calaj, ČKA 04031 v 09/2023, která byla přiložena spolu s žádostí.

V zájmu ochrany přírody a krajiny se ukládá splnění následujících podmínek:

- 1) Během stavebních prací nebude dotčen přirozený stav pozemků v ochranných pásmech památných stromů nazvaných „Zámecký klen“, „Skupina stromů v zámeckém parku Palvínov“ a „Palvínovská alej ke statku“. Pozice stromů je uvedena v Ústředním seznamu ochrany přírody (drusop.nature.cz). Před zahájením stavby budou památné stromy oploceny dostatečně masivním provizorním oplocením o výšce minimálně 1,5 m ve tvaru kruhu ve vzdálenosti minimálně 10 m od paty kmenů památných stromů. U alejí bude oplocení kopírovat linii aleje ve vzdálenosti 10 m od paty kmenů. Oplocení musí dostatečně oddělovat plochu staveniště od přírodní plochy okolo památného stromu, nesmí sloužit jako plocha staveniště a musí jednoznačně bránit pojezdu stavební techniky či jakémukoli jinému využití oplocené plochy v souvislosti se stavbou (např. skladování stavebního materiálu, odstavování strojů a techniky apod.). Pokud se ve vzdálenosti 10 m od pat kmenů nacházejí cesty či stavební objekty, oplocení bude instalováno tak, aby průjezdnosti cesty či rekonstrukci stavebních objektů nebránilo. Oplocení musí být udržováno ve funkčním stavu po celou

dobu výstavby až do kolaudace. O provedené instalaci oplocení před započítáním stavby bude prokazatelným způsobem vyrozuměna Správa (např. prostřednictvím E-mailu: vera.rahova@npsumava.cz, datové schránky Správy apod.).

- 2) Kotvení lehkého oplocení, které je projektováno v ochranném pásmu památného stromu s názvem „Zámecký klen“ rostoucího těsně u „SO 103 – Stodola“ bude provedeno pouze zaražením kůlů či ocelových trnů do terénu bez provádění bodových výkopů pro základy sloupků.
- 3) Během výstavby nesmí dojít ke kontaminaci půdního prostředí včetně spodních i povrchových vod pro památné stromy toxickými či jinak nebezpečnými látkami (únik ropných produktů, průsak kapalin nejrůznějších stavebních materiálů včetně vápenných směsí, chemikálií apod.).
- 4) Rekonstrukce budovy zámku bude započata mimo období hnízdění ptáků (hnízdění ptáků probíhá od 15. dubna do 15. září). Při delší pauze v rekonstrukci, při které by mohli v opuštěném objektu ptáci zahnízdit, je nutné s pokračováním rekonstrukce posekat až do jejich vyhnízdění.

Závazné stanovisko je vydáváno pro účely stavebního řízení, vedeného u stavebního úřadu Sušice podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), v souladu s § 334a odst. 3 zákona 283/2021 Sb., Stavební zákon, nebo podle zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a jeho obsah je podle § 149 odst. 1 správního řádu závazný pro výrokovou část rozhodnutí nebo jiného opatření tohoto správního orgánu.

Odůvodnění:

Dne 10. 5. 2024 obdržela Správa žádost společnosti edit houses s.r.o., IČO: 09814540, Na Šafránce 1820/27, 101 00 Praha, zastupující společnost Overkill Palvinov s.r.o., Na Šafránce 1820/27, 101 00 Praha 10 o vydání stanoviska na stavbu „Palvinov“ na pozemcích parc. č. st. 25, 47, 23/1, 23/2, p. č. 496/2, 496/3, 496/4, 392, 374, 379/9, 379/10, 379/11, 375 katastrální území Štěpanice podle dokumentace zpracované společností edit architects s.r.o., Bořivojova 1075/38, 130 00 Praha 3, IČ: 03467490, Ing. arch. Juraj Calaj, ČKA 04031 v 09/2023, která byla přiložena k žádosti.

Dnem doručení žádosti bylo zahájeno řízení o závazném stanovisku. Správa po prostudování předložené projektové dokumentace zjistila, že v žádosti chybí některé náležitosti, které jsou důležité pro zjištění materiálního stavu věci a tím brání vydání závazného stanoviska. Proto v souladu s ustanovením § 149 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) vyzvala dne 4. 6. 2024 SZ pod zn.: SZ NPS 05002/2024/2 - NPS 06073/2024 žadatele k doplnění průzkumu současného objektu zámku zaměřeného na potvrzení či vyvrácení přítomnosti (výskytu) letounů (netopýrů) či ptáků v budově. Průzkum stavebník dne 15. 7. 2024 doplnil. Ode dne odstranění vad žádosti začala běžet nová lhůta pro vydání závazného stanoviska. Správa prostudovala předloženou projektovou dokumentaci a zjistila, že se jedná o návrh většího množství staveb a některé z nich mohou zasahovat do ochranných pásem památných stromů. Vzhledem ke složitosti případu a potřeby provést ohledání na místě, nemohla Správa vydat závazné stanovisko nejpozději do 30 dnů. Z tohoto důvodu byla dne 13. 8. 2024 pod zn.: SZ NPS 05002/2024/2- NPS 08515/2024 usnesením prodloužena lhůta k vydání závazného stanoviska o 30 dnů, tj. do 13. 9. 2024.

Předložená projektová dokumentace řeší stavební úpravy stávajícího objektu zámku a jeho přístavby, přidružené zahradní stavby, dále související doplnění dopravní a technické infrastruktury.

SO 101 Zámek - stavební úpravy (A) a přístavba bytového domu (B, C, D). Ke stávajícímu objektu zámku jsou přistavěny přístavby ve formě hospodářského dvora. Zámek se otevírá do zahrady (anglického parku), přístavba je pak formována do volného půdorysu písmene U - polootevřená vůči zahradě, naopak vůči veřejné komunikaci se uzavírá. Použité materiály jsou tradiční: zámek bude opatřen omítkou, okna budou dřevěná (repasovaná / nová, dle PENB), stejně jako ostatní výplně otvorů (dveře, francouzská okna). Přístavba bude materiálově navozovat dojem venkovského stavení, tzn. bude použita kombinace omítky a

dřevěného obkladu. Střecha bude opatřena falcovaným šindelem (hliníkové kompozitní desky). Barevné řešení je tlumené, v přírodních odstínech.

Část A

Samostatně stojící stávající objekt o rozměrech přibližně 35,2 x 13,5 m. Objekt má dvě nadzemní podlaží a neobývané podkroví, je částečně podsklepen. Konstrukčně se jedná o stěnový zděný systém. Stropní konstrukce jsou buď klenuté, nebo dřevěné trámové. Zastřešení je tvořeno dřevěným krovem vaznicového typu.

Přístavba B

Nový částečně podsklepený objekt obdélníkového půdorysu o rozměrech cca 29,7 x 11,5 m. Má dvě nadzemní podlaží a podkroví. Konstrukčně se jedná o zděný systém s obvodovými a vnitřními stěnami z keramických zdících prvků. Krov je navržen dřevěný hambalkový, uložený na obvodový železobetonový věnec. Podsklepená část se nachází na severní straně objektu, má půdorysný rozměr cca 7,8 x 11,5 m.

Přístavby C a D

Jedná se o dva totožné nové nepodsklepené objekty obdélníkového tvaru o půdorysných rozměrech přibližně 27,2 x 11,95 m. Konstrukčně se jedná o zděný stěnový systém s obvodovými i vnitřními stěnami z keramických zděných prvků. Krov je navržen dřevěný hambalkový, uložený na obvodové železobetonové věnce.

SO 102 Přístřešek pro údržbu - stavební úpravy (část E)

Budou provedeny stavební úpravy stávajícího přístřešku. Obvodové zděné stěny zůstanou zachovány, bude doplněno zastřešení plochou střechou. Střešní trámy budou z jedné strany uloženy na stávající zdivo, z druhé strany na nový dřevěný průvlak. Rozteč nových střešních trámů je navržena 0,833 m, dimenze trámů je 120 x 220 mm.

SO 103 Stodola - stavební úpravy (část F)

Budou provedeny stavební úpravy stávající stodoly. Obvodové zděné stěny a základová deska zůstanou zachovány, bude doplněno zastřešení pultovou střechou. Šikmé střešní trámy budou z obou stran uloženy do stávajícího zdiva. Rozměry dřevěných trámů jsou navrženy 120 x 220 mm. Z důvodu ochranného pásma památných stromů nebude zasahováno do terénu.

SO 104 Oranžerie - stavební úpravy (část G)

Obvodové zděné stěny objektu zůstanou zachovány a částečně doplněny, bude doplněno zastřešení plochou střechou. Střešní trámy budou z jedné strany uloženy na stávající zdivo, z druhé strany na nový dřevěný průvlak. Rozteč nových střešních trámů je navržena 0,833 m, dimenze trámů je 120 x 240 mm. Průvlak bude uložen na obvodovou stěnu a střední a krajní sloupek průřezu 80x5. Průřez průvlaku je navržen totožného průřezu jako střešní trámy. Z důvodu ochranného pásma památných stromů nebude zasahováno do terénu.

SO 105 Oplocení řešeného území - stavební úpravy a přístavba

Stávající oplocení: Oprava stávající kamenné stěny. Využitá kameniva, které se nachází v řešeném území. Nové oplocení: mezi vjezdem na parkoviště a objektem SO 103 - lehké oplocení z dřevěných planěk, kotvené bodově do terénu. Z důvodu ochranného pásma památných stromů nebude zasahováno do terénu.

SO 106 Sadové úpravy

Jedná se především o zahradní úpravy v nejbližším okolí zámku a jeho přístaveb. Částečně pak o sadové úpravy ve stávajícím anglickém parku. Obnova trávníku po stavební činnosti. Výsadba nových bylin a keřů.

Dopravní: řešení stavby:

Jedná se o nová parkovací stání potřebná pro rezidenty či hosty apartmánů. Část parkovacích stání je situována přímo na „návisi“ obce. Jedná se o 10 kolmých PS šířky min. 2,50m a délky 5,0m. V severní části, v těsné blízkosti nových bytových jednotek, je navrženo menší parkoviště s 21 kolmými parkovacími stáními, jež jsou spojeny kolmou areálovou komunikací šířky 6,0m. Jednotlivá parkovací stání jsou rovněž šířky min. 2,50m a délky 4,50 (5,0) m. Naproti výjezdu z parkoviště bude podél hrany komunikace navržena výhybna dl. cca 23,60m, která bude sloužit i pro najetí vozidel větších rozměrů při vjezdu na parkoviště. Parkovací stání i výhybna jsou navrženy se štěrkovým povrchem, lemovaná z většiny betonovými obrubníky; v ploše ochranného pásma chráněných stromů je navržen obrubník ocelový (bez nutnosti vytváření základů betonových obrub), který nebude mít negativní vliv na kořenový systém chráněných stromů. Areálové komunikace bud jsou navrženy z betonové dlažby zatravnovací upnuté do betonových obrubníků; v ploše ochranného pásma chráněných stromů je navržen obrubník ocelový (bez nutnosti vytváření základů betonových obrub), který nebude mít negativní vliv na kořenový systém chráněných

stromů. V rámci parkoviště jsou navrženy i chodníky z betonové dlažby podél jednoho z domů. Asfaltový povrch komunikace bude rekonstruován v nezbytně nutném rozsahu.

Inženýrské objekty:

IO 101 Parkovací stání

IO 201 Přípojková skříň + silnoproudé vedení

IO 301 Studna + vodovod (samostatné řízení)

IO 302 Septik + splašková kanalizace (samostatné řízení)

IO 303 Akumulační nádrž + dešťová kanalizace

IO 401 Tepelné čerpadlo země-voda (samostatné řízení)

Stavba je umístěna ve IV. zóně CHKO Šumava, na území Evropsky významné lokality Šumava, v zastavěném území Města Hartmanice.

Dnem doručení žádosti bylo zahájeno řízení o závazném stanovisku.

Správa po zhodnocení všech podkladů došla k závěru, že stavební úpravy stávajícího objektu zámku a jeho přístavby, přidružené zahradní stavby, dále související doplnění dopravní a technické infrastruktury není v rozporu se zájmy ochrany přírody na území CHKO Šumava.

Správa posoudila vliv stavby na dotčené území CHKO s ohledem na hlediska a kritéria vyplývající ze ZOPK a z bližších ochranných podmínek CHKO:

- Stavba se nedostává do kolize se zájmem ochrany územního systému ekologické stability (ÚSES) krajiny, jehož ochrana je, podle § 4 odst. 1 ZOPK, povinností všech vlastníků. Stavba nezasahuje do plošného prvku ÚSES.

- Stavba není v kolizi s ochranou významného krajinného prvku (§4 odst. 2 ZOPK). V prostoru stavby se významný krajinný prvek nenachází.

- Těsně u stavby, ale i v širším okolí se nachází památné stromy evidované v Ústředním seznamu ochrany přírody jako „Zámecký klen“, „Skupina stromů v zámeckém parku Palvínov“ a „Palvínovská alej ke statku“. Do jejich ochranných pásem stavba nezasahuje (kromě lehkého oplocení v severní části areálu a současných staveb, které jsou plánovány k rekonstrukci). Správa proto z důvodu ochrany památných stromů v době výstavby stanovila podmínky, jejichž dodržením bude zaručena zákonná povinnost nepoškozoval, neníčit či nerušit památné stromy v přirozeném vývoji (ustanovení § 46 odst. 2 ZOPK). Provizorně oplocit památné stromy je nutné zejména z důvodu poškozování jejich kořenových systému hutněním stavební technikou, znemožnění výměny plynů kořeny při skladování stavebních hmot i z důvodu neúmyslného mechanického poškození nadzemních částí stromů při stavbě apod. Jedná se poměrně o rozsáhlou stavbu, kde se budou střídat jednotliví dodavatelé a subdodavatelé, kteří nemusí být informováni o existenci památných stromů a jejich ochranném režimu. Oplocení stromů je tedy optimální bariéra, jak zajistit jejich ochranu v praxi. Současné stavby, které se nacházejí bezprostředně u památných stromů, je nutné rekonstruovat dle projektu, tedy vůbec nezasahovat do přírodního terénu v ochranném pásmu stromů. Z nových staveb v ochranném pásmu stromů je projektováno pouze lehké oplocení z dřevěných planěk kotvené bodově do terénu. Správa z důvodu minimalizace poškození kořenového systému stromu stanovila podmínku zarážení trnů či kůlů do podloží bez možnosti výkopu jam pro jejich usazení do betonu.

- Stavba není v rozporu s ochranou krajinného rázu. Krajinný ráz je formulován v § 12 ZOPK jako přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa. Krajinný ráz na území CHKO Šumava je tímto ustanovením ZOPK a dále bližšími ochrannými podmínkami uvedenými ve výnosu MK ČSR čj. 5954/75 o nové právní úpravě CHKO Šumava chráněn před činností snižující estetickou a přírodní hodnotu. V tomto případě se jedná o rekonstrukci původního zámku k bydlení, nahrazení původní hospodářské budovy budovou obytnou ve stejném půdorysu a cca stejné výšce a přístavěním dvou samostatných obytných budov v místech, kde se historicky nacházelo hospodářské zázemí zámku, tj. statek. Správa si je

vědoma, že náhrada historického zámku se statkem za moderní bytové domy, byť přibližně ve stejném objemu a podobném hmotovém uspořádání ovlivní krajinný ráz a zejména vnímání estetického vzhledu tohoto historického místa z bezprostřední blízkosti. Dále si uvědomuje, že dojde k zásahu do současného charakteru sídla, konkrétně spíše osady tvořené zámkem, s přidruženými několika rodinnými domy a zemědělským areálem postaveným za socialismu. Po realizaci stavby sice uspořádání budov, komunikací a parkové zeleně zůstane stejné, ale změní se venkovský charakter sídla s převažujícím rodinným bydlením na rekreační, s převahou apartmánového bydlení. Využití budov k tomu či onomu účelu sice krajinný ráz přímo neovlivňuje, ale mění sociálně-kulturní charakteristiku místa. Pokud je ale zachováno uspořádání budov a nedojde k architektonické odchylce od běžné zástavby v oblasti, je zásah do krajinného rázu z hlediska ochrany krajiny zvláště chráněného území akceptovatelný a je i přijatelný z hlediska koncepčního dokumentu ochrany přírody, tj. plánu péče. Sociálně-kulturní charakteristiku místa by měl zajišťovat jiný koncepční dokument a tím je územní plán, kde využití jednotlivých ploch v krajině lze regulovat daleko lépe i ze zcela jiných důvodů, než je ochrana krajiny. Bohužel, územní plán stavbu bytových domů v lokalitě Palvínov umožňuje a Správa nemohla v tomto řízení tuto skutečnost pominout. Zaměřila se proto od počátku při předběžném projednávání prvotních návrhů žadatele na hmotové a architektonické uspořádání objektů, zachování krajinné zeleně a zachování struktury místa včetně uspořádání komunikací. Po předložení tohoto finálního projektu Správa konstatuje, že ovlivnění krajinného rázu ve venkovské oblasti Hartmanicka je z pohledu ochrany krajiny zvláště chráněného území akceptovatelné a v porovnání s obdobnými řízeními o závazném stanovisku nevidí nedůvodné rozdíly.

- Plánovaná stavba není v rozporu s ochranou zvláště chráněných živočichů a rostlin. V nálezkové databázi údajů o výskytu zvláště chráněných druhů (částečně veřejně přístupné na Portálu informačního systému ochrany přírody na <https://portal.nature.cz>), byl v zámku evidován výskyt netopýrů (vrápenců). Správa proto požadovala doplnění průzkumu současného objektu zámku zaměřeného na potvrzení či vyvrácení přítomnosti (výskytu) letounů (netopýrů) či ptáků v budově. Byl předložen Posudek vlivu záměru na hnízdění ptáků a letounů, Palvínov – zámek ze dne 12.7.2024, který zpracovala Ing. Kateřina Lagner Zimová, autorizovaná osoba dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb. pro účely provádění hodnocení ve smyslu § 67 zákona. V něm uvádí, že vizuální kontrolou objektu zámku nebyl zjištěn aktuální výskyt letounů. Kontrolou vhodných míst nebyl nikde nalezen trus netopýrů, nebyly zde nalezeny ani žádné pobytové stopy. Dále, že z důvodu možného hnízdního výskytu ptáků (rehek domácí) v přízemí budovy je nutno veškeré rekonstrukce vedoucí k znemožnění přístupu ptáků provést mimo hnízdní dobu, tzn. v období polovina září až polovina dubna příslušného roku. Tento požadavek byl v závazném stanovisku zakotven jako podmínka pro provedení stavby.

- Realizace stavby se nedostává do rozporu s ustanovením § 25 odst. 2 ZOPK, které vyžaduje při hospodářském využívání území CHKO, aby se zlepšoval a udržoval jejich přírodní stav a byly zachovány a vytvářeny jejich optimální ekologické funkce. Stavba se nachází v současném zastavěném území, které je historicky dlouhodobě zastavěno a původní přírodní stav nevratně změněn. Realizací stavby se tedy přírodní stav nezhorší a ekologické funkce v krajině zůstanou zachovány.

- Stavba není ani v rozporu se základními ochrannými podmínkami CHKO (§26 ZOPK). Správa v řízení neshledala žádné navržené činnosti, které by byly v rozporu se zákazy stanovenými v ZOPK.

- Souhlasné závazné stanovisko podle § 44 ZOPK může orgán ochrany přírody v souladu s ustanovením § 45g ZOPK vydat pouze v případě, že bude vyloučeno závažné nebo nevratné poškození přírodních stanovišť a biotopů druhů, k jejichž ochraně je evropsky významná lokalita nebo ptačí oblast určena, ani nedojde k soustavnému nebo dlouhodobému vyrušování druhů, k jejichž ochraně jsou tato území určena, pokud by takové vyrušování mohlo být významné z hlediska účelu zákona. Na dotčených pozemcích se nevyskytují přírodní stanoviště ani biotopy druhů, která jsou předmětem ochrany evropsky významné lokality a ptačí oblasti, a proto orgán ochrany vylučuje výše uvedená rizika.

Poučení:

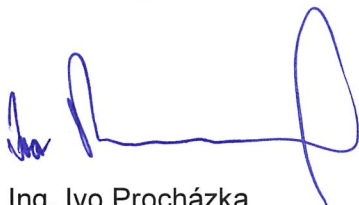
Souhlas je závazným stanoviskem ve smyslu § 149 správního řádu.

Podle § 149 odst. 1 správního řádu není závazné stanovisko samostatné rozhodnutí ve správním řízení (a tak se nelze proti němu odvolat) a jeho obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu.

Poněvadž nemá závazné stanovisko povahu samostatného správního rozhodnutí, nelze se proti němu odvolat, ale jeho obsah lze napadnout podle § 149 odst. 7 správního řádu v rámci odvolání podaného proti rozhodnutí správního orgánu, které bylo podmíněno příslušným závazným stanoviskem.

Podle § 149 odst. 8 správního řádu lze nezákonné závazné stanovisko zrušit nebo změnit v přezkumném řízení, k němuž je příslušný nadřízený správní orgán správního orgánu, který závazné stanovisko vydal.

Platnost závazného stanoviska se stanovuje na 2 roky ode dne jeho vydání z důvodu aktuálnosti údajů o stavu předmětů ochrany CHKO Šumava. Přírodní prostředí se neustále mění a vyvíjí v určitém prostoru a čase a dochází ke změnám ve výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.



Ing. Ivo Procházka
vedoucí pracoviště Sušice

SPRÁVA NÁRODNÍHO PARKU ŠUMAVA

1. máje 260, 385 01 Vimperk
Česká republika / Czech Republic
IČO: 00583171, DIČ: CZ00583171
www.npsumava.cz

(29)