



STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN

MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN
Odbor vnitřních věcí a vnějších vztahů

Mírové nám. 1175/5, 405 38 Děčín
Datová schránka: x9hbpfn a nj6wxxpq



decivp26v004pc

Váš dopis zn.:
Ze dne: 29.01.2026
Číslo jednací: MDC/18403/2026/47/JMa
Spisová zn.: MDC/2777/2026
Počet listů: 2
Počet příloh: 4

Vyřizuje: Ing. Josef Malovaník
Telefon: 412593314
E-mail: josef.malovanik@mmdecin.cz

Děčín: 04.02.2026

Odpověď na žádost podle zákona č. 106/1999 Sb.

Vážený pane bakaláři,

v žádosti o poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „informační zákon“), doručené na podatelnu statutárního města Děčín (dále jen „povinný subjekt“) dne 29.01.2026 prostřednictvím e-mailu a zaevidované pod č. j. MDC/15312/2026, jste požádal o poskytnutí níže uvedených informací:

„Vážení,

tímto žádám o informace dle zák. č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím a zák o obcích č. 128/2000 Sb.,

Dne 12.12.2025 jsem m.j. požádal o informace dle zák. č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím a zák o obcích č. 128/2000 Sb., týkající se odstranění stavby budovy č.p. 209 Spojenců, Děčín XXXII – Boletice nad Labem a výstavby budovy nové, zejména:

- *Veškeré zápisy z jednání týkající se budovy, např. z porady projektů*

Některé zápisy z porady k projektům jsem obdržel. Z odpovědi k úkolu č. ZM251005, který byl zpracován odborem: OMH ve spolupráci s OSIT a KaP / T- 29.12.2025 jsem ale zjistil, že jste neposlali v té době existující zápis z porady k projektům ze dne 23.9.2025.

Tímto žádám o zaslání zápisu z porady k projektům ze dne 23.9.2025. Pokud existují ještě další zápisy, pak žádám i jejich zaslání.“

K výše uvedenému povinný subjekt sděluje, že v rámci odpovědi na žádost ze dne 12.12.2025, Vám skutečně neposkytnul zápis č. 15/2025 z porady k projektům ze dne 23.9.2025 včetně informací, které Vám zasílá v příloze.

Společně spolu s dalšími 2 zastupiteli města jste však měl veškeré nyní poskytnuté informace k dispozici ve složce Rada města, porady již na konci měsíce září 2025 (dne 04.11.2025 Vám

byl zaslán e-mailem nový odkaz, na jehož základě máte do této složky přístup) a nadto jste byl dle zápisu také účastníkem této porady.

S pozdravem

Ing. Petr Hodboř

vedoucí odboru vnitřních věcí a vnějších vztahů

podepsáno elektronicky

Přílohy:

Zápis č. 15/2025 z porady k projektům ze dne 23.9.2025,
Doporučení k regulativům zástavby bytového domu v ulici Spojenců,
Výkres regulace,
Situační obrázek.

Zápis č. 15/2025
z Porady k projektům dne 23.09.2025
(jednací sál A6)

Přítomni:

Ing. Jiří Anděl, CSc., Anna Lehká, Ing. Ondřej Smíšek, Jakub Houška, Ing. Radek Kudrnáč, Jitka Flachsová, Radek Flachs, Bc. Petr Zdobinský, Ing. arch. Lukáš Houser, Ing. Arch Jitka Antošová, Bc. František Kučera, Ing. Stanislav Canini, Ing. Ilona Šeneklová, Mgr. Martin Karhan, Ing. Martina Štajnerová, Mgr. Lucie Karlovská, Mgr. Jiří Veselý, Lucie Horová, Petra Pospíšilová, Ing. Kateřina Najbrtová, Václav Němeček, Ing. Zdeňka Čečáková

Program jednání:

1. Analýza bydlení a průmyslu (Ing. Smíšek)
2. Objekt ul. Spojenců (architekt města)
3. Zámecké náměstí (architekt města, Ing. Canini)

Na jednání bylo projednáno:

1. Analýza bydlení a průmyslu

-

-

-

-

-

-

-

-

-

2. Objekt ul. Spojenců (architekt města)

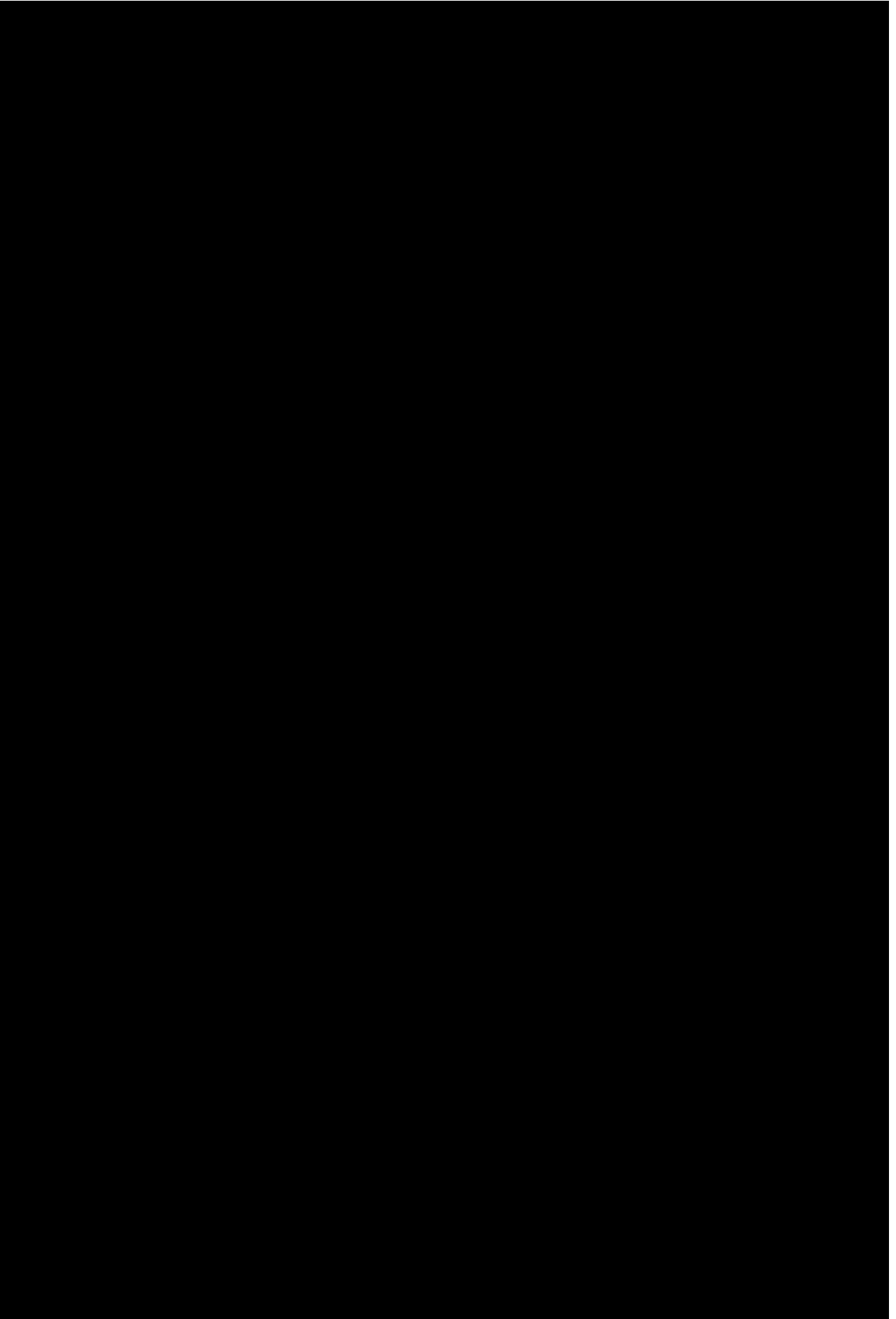
- Proběhlo jednání PS, kde architekt města požadoval vyhotovení nové studie a zpracování PD zadat až následně. Tím by byl ohrožen termín pro podání žádosti o dotaci MMR ČR do 30.06.2026 na realizaci objektu s povinnou přílohou: Položkový rozpočet (cca 40 mil. Kč) + Podaná Žádost o SP. PD je způsobilý výdaj, OMH má nyní v rozpočtu na PD 2 mil. Kč.
- MMR zmírnilo limity, již není podmínkou sociální bydlení, může zde být i komerční nájem, realizace domu do 30.06.2029.
- Diskuse: nejdříve demolice objektu (není způsobilý výdaj, ale může být součástí nepřímých nákladů), pak výstavba nového objektu pro 8-12 byt. jednotek (jeden byt v půdní vestavbě), 5 nadzemních podlaží. Spolupráce s OSV (požadavek 1 větší a 1 malometrážní byt), dům

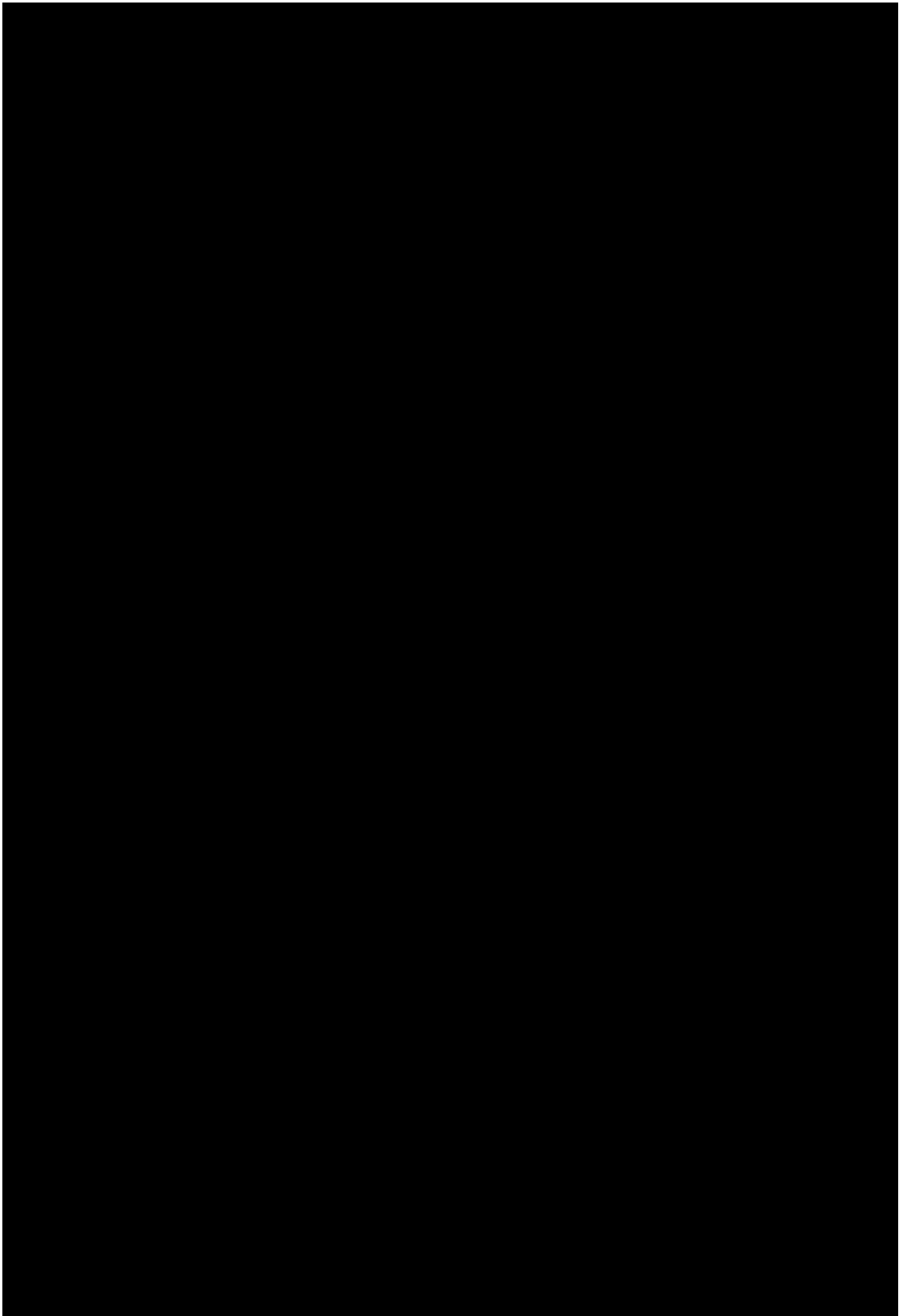
odsadit od uliční čáry + přidat parkování, zachovat současný ráz domu. VZ na zpracovatele PD vyhlásit nejpozději v listopadu 2025 a zadat zpracování PD s dopracováním studie.

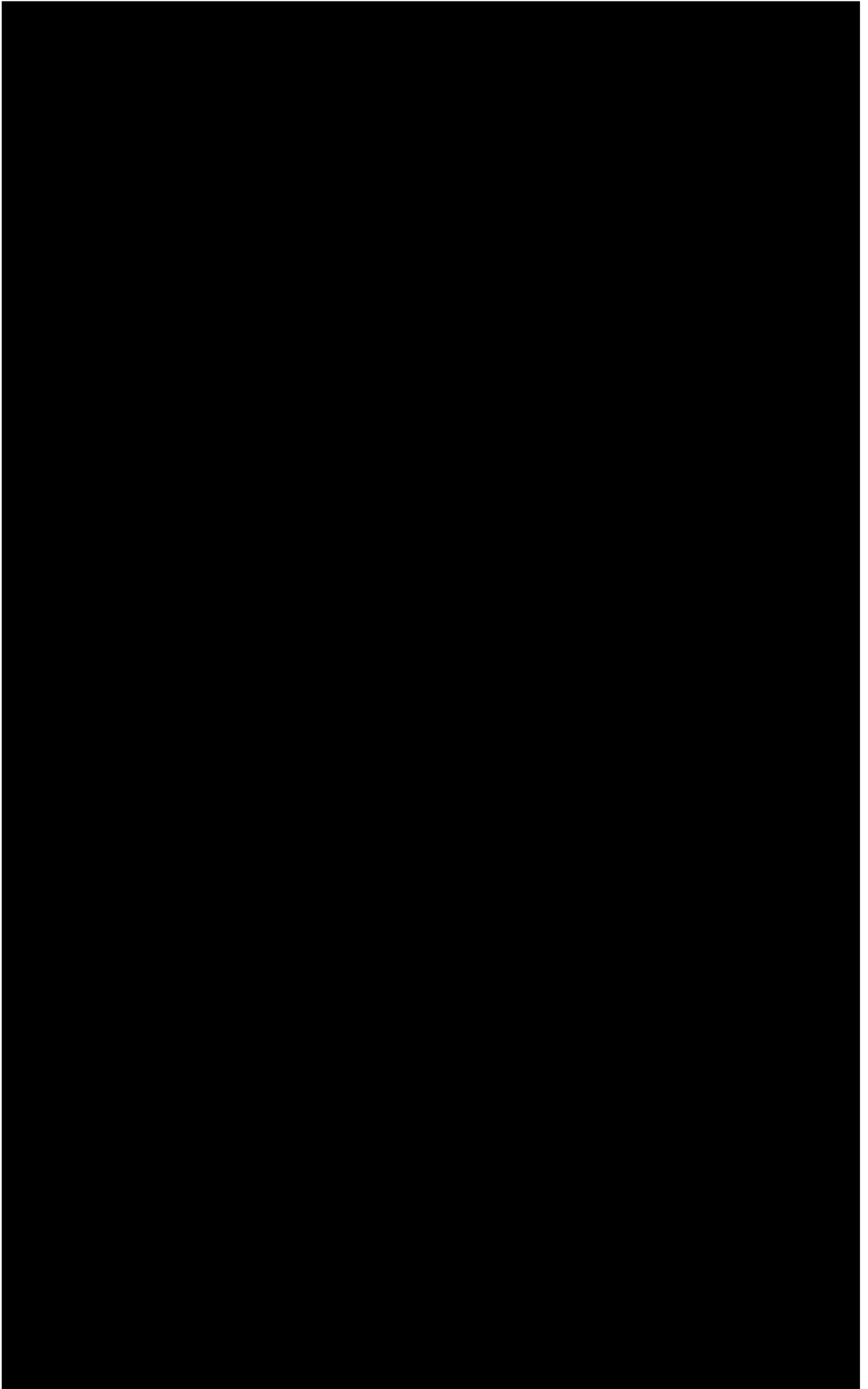
- Cenová nabídka od původního projektanta je 1300 tis. Kč, do ní je třeba zapracovat změny navržené architektem města a spolupracovat s ním.
- Závěr: **OMH** připraví ve spolupráci s architektem města zadávací dokumentaci na zpracování PD objektu ul. Spojenců a podá žádost o VZ na zpracování PD s dopracováním studie, paralelně osloví až 3 projektanty o cenovou nabídku. VZ bude zveřejněna nejpozději v 11/2025 a to jen v případě, že nebude vybrán žádný z oslovených projektantů, T – 15.10.2025.

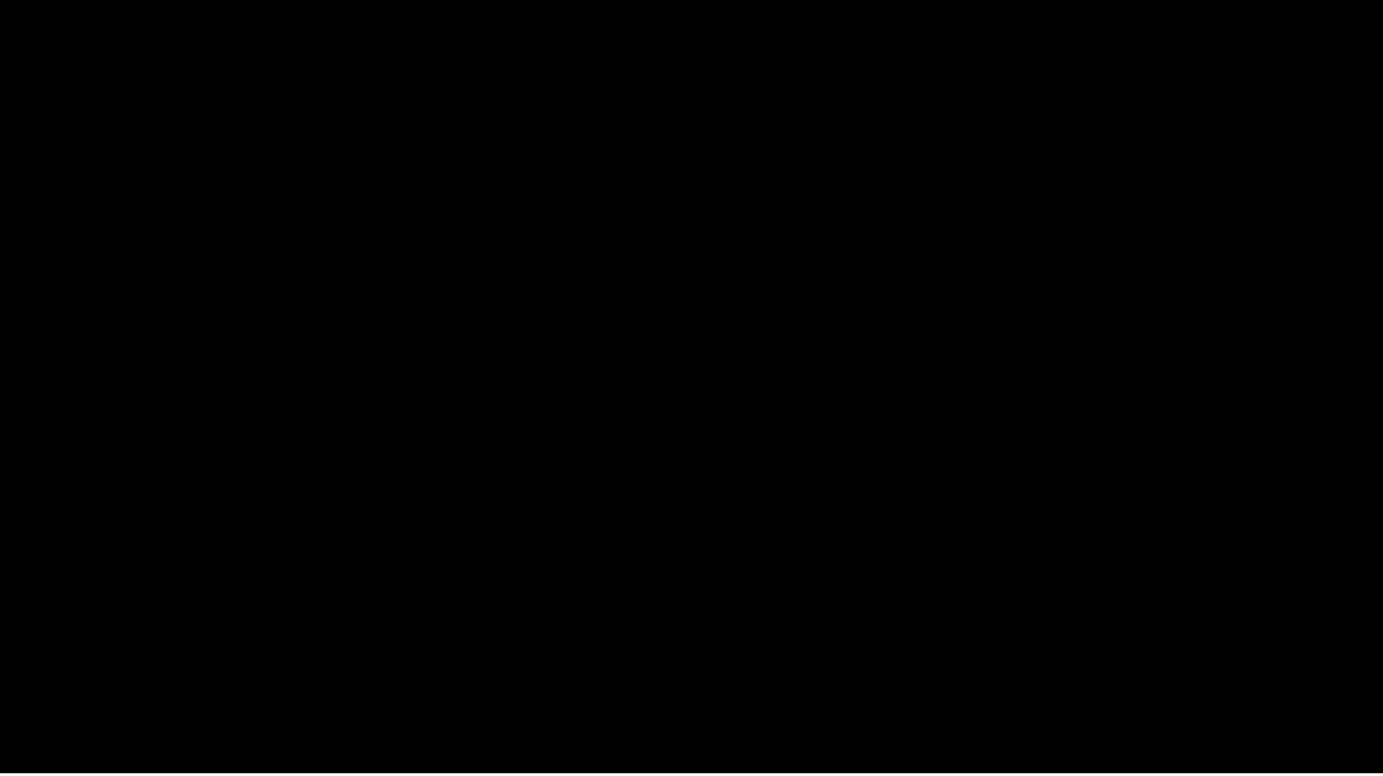
3. Zámecké náměstí (architekt města, Ing. Canini)











Zápis vypracovala: Ing. Martina Štajnerová
V Děčíně, dne 23.09.2025

Schválil: Ing. Petr Hodboř,
dočasně pověřen Ing. Martinem Křížem,
tajemníkem magistrátu

Doporučení k regulativům zástavby bytového domu v ulici Spojenců

K vašemu dotazu ohledně možnosti výstavby bytového domu na adrese Spojenců 209 Vám zasílám následující vyjádření. Vyjádření obsahuje části, které popisují doporučený přístup k bytové výstavbě na městských pozemcích v Boleticích.

- I. Historický vývoj zástavby v Boleticích
- II. Popis stávající struktury zástavby v ulici Spojenců
- III. Požadavky platného územního plánu
- IV. Doporučené prostorové parametry pro návrh nového bytového domu
- V. Zadání pro bytový dům
- VI. Doporučený další postup

I. Činžovní vily v Boleticích – historický vývoj zástavby



Podle mapy stabilního katastru ze 40. let 19. století byly Boletice nad Labem vesnickým osídlením podél potoka Kamenička (Steinbach v Němčině), patrně kolem brodu či místa přecházení přes potok. Původní vesnické jádro se nacházelo mezi ulicemi Kamenná a Jabloňová a především kolem křížení dnešní Kamenné a Kostelní ulice. V dnešní době z původního vesnického jádra zbyla jen cestní síť, původní vesnické objekty byly nahrazeny rodinnými domy kolem regulovaného koryta Kameničky. Příznačnou může být skutečnost, že Boletice nemají dochovaný žádný prvek vesnické sakrální architektury odkazující na historické období (kostel, kaple, boží muka, smírčí kříž apod.). Ve stávající zástavbě lze jen obtížně rozpoznat polohu původní návsi.

Historický průvodce městem (Slavičková, 1997) uvádí, že mezi lety 1890 a 1910 došlo k desetinásobnému přírůstku obyvatel, což spolu se související stavební činností mělo bezpochyby značný vliv na bývalou osadu.

Zlomem ve vývoji obce byla výstavba průmyslových objektů, bývalé přádelny Konkordia. To patrně zapříčinilo začátek proměny zemědělského sídla výstavbou činžovních vil v prostoru mezi původním vesnickým jádrem a nově umístěnou továrnou a později také k přestavbě vesnického jádra.

Na leteckém snímku z 50. 20 století je patrný výrazný rozvoj zástavby činžovních vil, které se táhnou podél dnešní ulice Vítězství a proměnily ráz polí kolem vesnice na městskou třídu s parkem.

Rozvoj průmyslu pokračoval patrně v průběhu celého 20. století i po znárodnění průmyslových areálů Konkordia a kulminoval výstavbou panelového sídliště pro zaměstnance továrny v 80. letech.

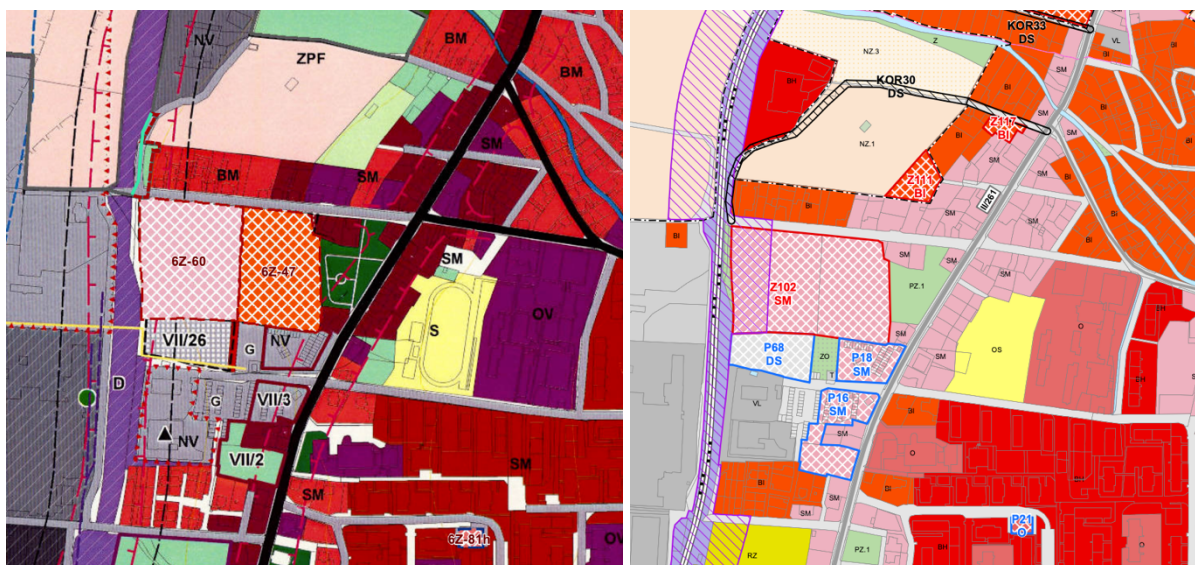
II. Stávající struktura zástavby v ulici Spojenců

Ulice Vítězství představuje hlavní osu rozvoje Boletic na pomezí 19. a 20. století. Podél této ulice jsou patrné městské domy, které jsou rozmístěné pravděpodobně podle zastavovacího plánu, který počítal i s parkem (nároží ulic Vítězství a Spojenců) a s náměstím (křížení ulice Vítězství a Tovární)



Obrázek 1 _ Objekty zanesené v RUIAN s vyznačením obytné (červeně) a průmyslové (modře) zástavby

III. Požadavky územního plánu

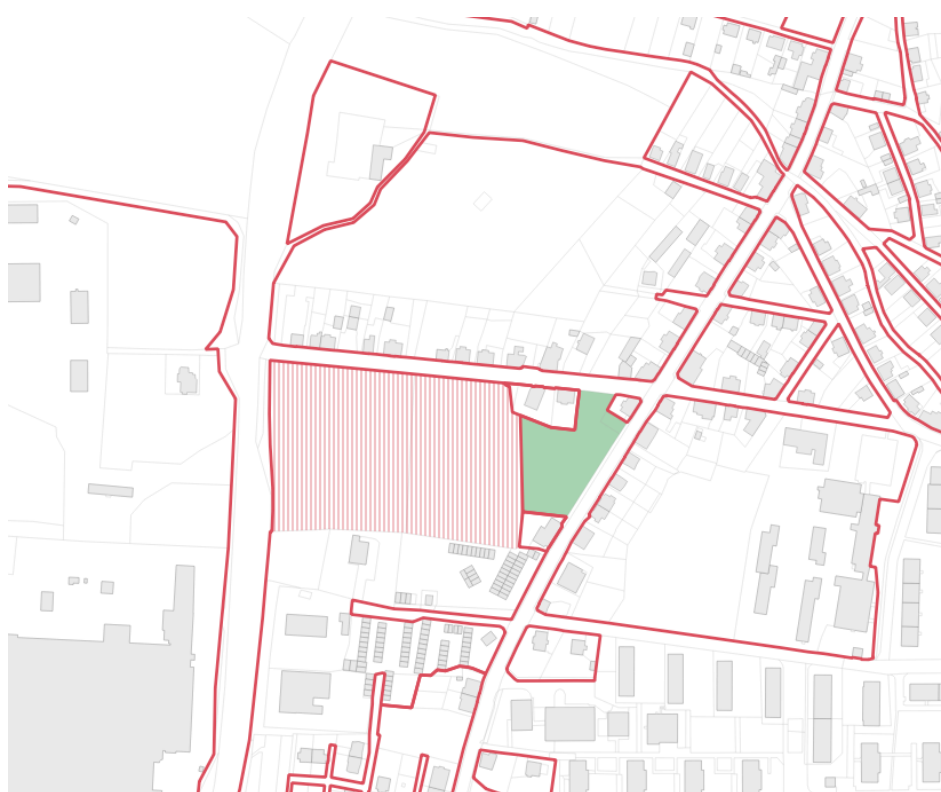


Obrázek 2_výřez z platného územního plánu a z návrhu nového územního plánu - návrh pro společné jednání

Dle platného územního plánu se řešený pozemek nachází ve smíšené městské zóně (SM), ve které jsou požadované 3-4 podlaží a max. 50% zastavěnost pozemku.

V ulici Spojenců se nachází dvě rozvojové plochy. Plocha 6Z-47 je určena pro výstavbu rodinných domů, plocha 6Z-60 je zamýšlena pro bytové domy.

IV. Doporučené parametry pro umístění staveb v ulici Spojenců a navazujícím území



Obrázek 3_vymezení stávajících stavebních bloků a rozvojové oblasti v lokalitě

Stavební blok, jehož součástí je řešený pozemek, je v porovnání s typickými vesnickými bloky v Boleticích značně rozsáhlý. Jde však o opakující se jev podél Vítězné ulice. Tu tvoří fronta domů podél hlavní ulice. Domy jsou zasazené do vlastních zahrad ale netvoří uzavřené stavební bloky, naopak zády přiléhají k otevřené, zemědělské krajině, či drobným polích, které jsou ohraničené pěšími stezkami, které uzavírají potenciální stavební blok.

Vyznačením hranice veřejně přístupných uličních prostranství, které takové bloky vymezují vznikají rozsáhlé bloky se slepými ulicemi. Tyto ulice slouží jako příjezdové cesty domům zasazeným v hloubce stavebního bloku. Bloky mohou představovat výraznou bariéru v prostupnosti územím. Vznikají v nich hnízda domů soustředěné kolem slepých ulic, které jsou málo navštěvované (prakticky slouží jen obyvatelům okolních domů) a mohou tak vytvářet uliční prostranství bez sociálního dohledu a bez jakéhokoliv městského života (zvláště pokud jsou nové objekty za neprůhlednými zdmi.

Nasazení objektu vůči uliční čáře

V ulici Spojenců je na severní hraně ulice jasně rozpoznatelná otevřená stavební čára, která je totožná s uliční čarou. To znamená, že jednotlivé objekty jsou umístěny na hranici soukromého pozemku a uličního prostranství bez předzshrádek či jiným prostorů před stavební čarou.

Podobný princip se uplatňuje i u třech stávajících objektů na jižní straně ulice.

V rozvojových zónách 6Z-60 a 6Z-47 budou pravděpodobně rodinné domy na západní straně ulice odsazeny min. o 3 m vůči současné hraně uličního prostoru. Podél vymezených pozemků je vzduchem vedeno silnoproudé vedení, pro které je vymezen pruh pozemku, který nasazení budoucích domů na hranu uličního prostranství limituje.

Odsazení objektů od uliční čáry umožňuje realizaci parkovacích stání na pozemku objektu v prostoru mezi uliční a stavební čarou – eliminuje nutnost omezovat využití parteru objektu, nebo budování podzemních garáží. Zároveň ale umístění parkovacích stání směrem do uličního prostoru zhoršuje kvalitu uličního prostranství – parkující auta oddělují dům od chodníku a vytváří potřebu chodníkových přejezdů podél bytového domu.

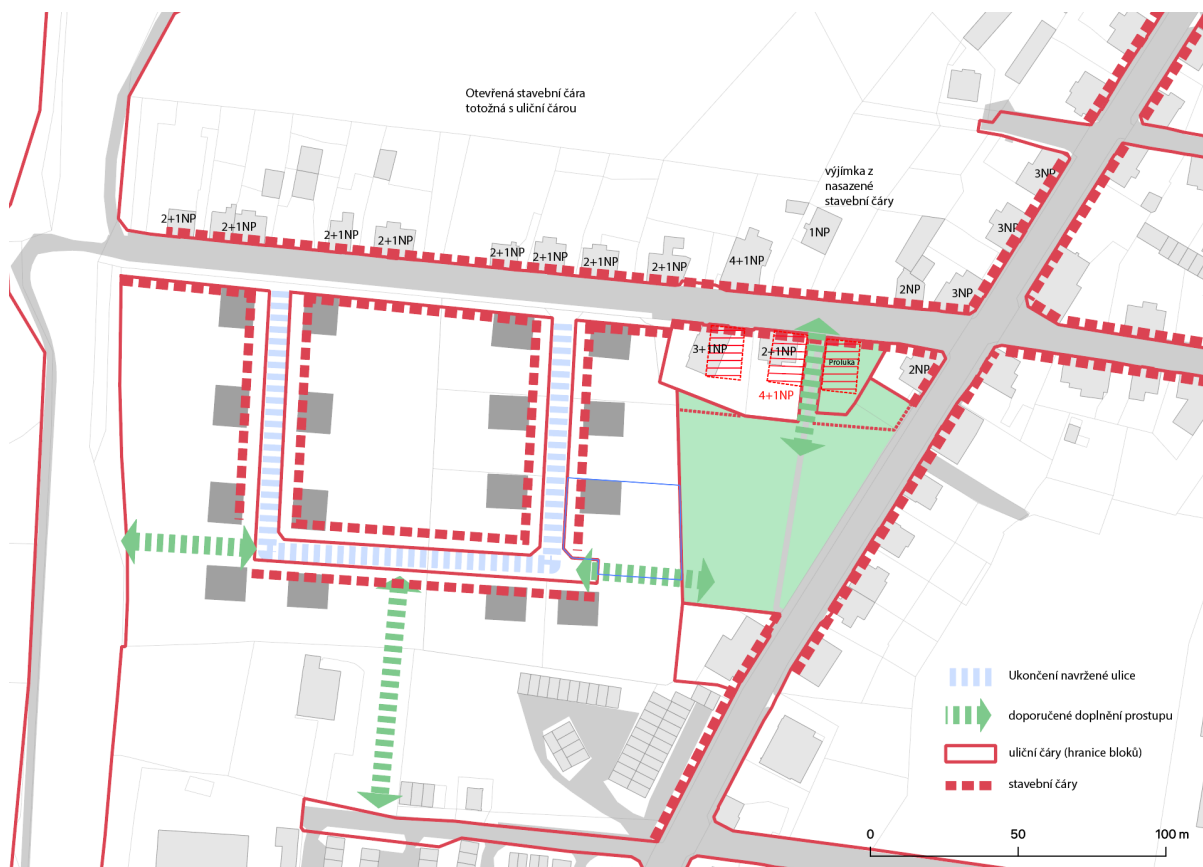
Vzhledem k nasazení stávajících domů na ústí ulice Spojenců doporučuji i u nově umístěvaného objektu dodržet stavební čarou definovanou okolními objekty.

Parkování na pozemku objektu bude řešeno v prostoru mezi objekty, případně na přilehlé parcele v ulici Spojenců.

Výšková regulace a střešní krajina

V ulici Spojenců jsou domy zpravidla dvou až třípodlažní, výjimečně pětipodlažní (bývalý objekt centra městských služeb, dnes již zbouráno). Vrchní podlaží bývá řešeno jako podkrovní s výraznými vikýři nebo s mansardovou střechou umožňující plnohodnotné využití posledního podlaží. Nároží na významných místech jsou zdůrazněna arkýři, věžičkami apod.

V případě doplňování zástavby doporučuji dodržení regulativu územního plánu. Nový objekt tedy může mít až 4 NP a obytné podkroví (případně řešené jako ustupující podlaží – záleží na projednání se stavebním úřadem, který bude zástavbu povolovat).



Obrázek 3 _Schéma doporučené regulace a návaznosti veřejných prostranství

Využití parteru

U nárožních objektů a u domů na hlavní Vítězné ulici mají domy komerční plochy v přízemí . tzv. aktivní parter. Objekty umístěné hlouběji v ulici Spojenců mají čistě obytné využití.

Doporučuji prověřit umístění pronajímatelného prostoru do přízemí objektu. Prostor nemusí být komerčně využíván nicméně může sloužit jako denní stacionář pro sociální služby, případně jako

Podlažnost a objem

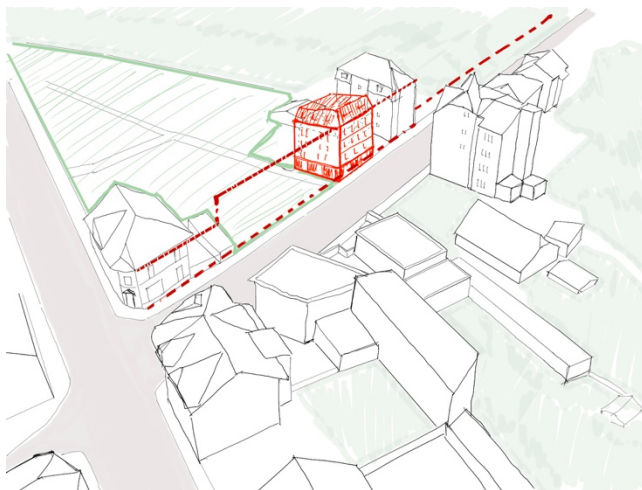


Figure 1 _Návrh regulace v ulici Spojenců

V. Stávající bytový dům a studie rekonstrukce nebo výstavby nového objektu – Zadání

Současný navržený stav je objekt se 3NP. Objekt má dle územního plánu maximální zastavěnou plochu 271 m². Při 4 NP a obytném podkroví lze odhadovat kapacitu pozemku na cca 800m² hrubých podlažních ploch, z toho lze odhadnout přibližnou kapacitu cca 600 m² odbytové plochy bytů, tedy celkem cca 10 bytových jednotek (při rovnoměrném rozložení velikostí bytů).

Současné navržené složení bytů je následující:

Kategorie	Počet	Výměra
1+kk	2	25 m ²
2+kk	6	53 – 63 m ²
3+kk a větší	0	-

Doporučená skladba bytů k prověření v případě doplnění podlažnosti (potenciál až 4NP a obytné podkroví) – nutno ověřit s odborem sociální péče:

Kategorie	Počet	Výměra
1+kk	2	min. 30 m ²
2+kk	4	52–65 m ²
3+kk a větší	2	64-75 m ²

Nutné další úpravy studie:

- Doplnění podlaží do celkové výšky 4NP, návrh uspořádání obytného podkroví nebo ustupujícího podlaží (dle projednání se stavebním úřadem).
- Potřeba větší různorodosti dispozic (garsonky, 2kk, 3kk...)
- Prověření umístění jednoho většího bytu pro specifické potřeby odboru sociální péče
- Nevhodné uspořádání a zařiditelnost obytných místností
- Předimenzované komunikační plochy v bytech
- Nevhodně řešený vstup a zádveří – chybí prostor pro poštovní schránky
- Nejsou dořešeny venkovní plochy objektu, parkování a oplocení
- Umístění na pozemku nutno řešit s ohledem na charakter lokality – viz výše
- Prověření umístění bezbariérového bytu
- Úprava dispozice garsonek (odpovídá minimálnímu možnému standardu)

VI. Doporučený další postup v projektu

A. VARIANTA Pokračovat dle zpracované studie bez úprav – výběrové řízení na zpracovatele projektové dokumentace bez požadavku na úpravu zpracované studie

Město se rozhodne neprodleně vypsát výběrové řízení na zpracování projektové dokumentace bez požadavku na úpravu pracované variantní studie.

Výhody:

- rychlé zpracování projektu a povolení záměru
- potenciál získání dotace v roce 2026

Nevýhody:

- výstavba bytového domu v rozporu s potřebami města a odboru sociální péče

- nevhodné a neefektivní dispozice bytů – velmi nízká kvalita bydlení
- potenciál rychlé degradace vlivem užívání stavby
- negativní dopad na okolí – stavba nepřispívá ke kvalitě prostředí
- riziko dalšího zhoršování stavební kultury v lokalitě a tedy snižování kvality života – příspěví ke vzniku vyloučené lokality

B. VARIANTA Dopracování studie dle upravené zadání a připomínek městského architekta a zpracování projektové dokumentace

Město vypíše výběrové řízení na zpracování projektové dokumentace, jejíž součástí budou i náklady na úpravy a projednání návrhu dle požadavků zadavatele.

Výhody:

- možnost přizpůsobení projektu potřebám města
- možnost zvýšení kvality bytů – projekt může zaujmout zájemce o bydlení ze střední třídy
- možnost doplnění variabilního pronajímatelného prostoru v přízemí
- návrh venkovních ploch bytového domu, který bude přispívat ke kvalitě bydlení
- město získá kvalitnější projekt, který může být méně měněn během stavby (nižší vícepráce během stavby)
- potenciálně nižší náklady na provoz díky efektivnějšímu návrhu

Nevýhody:

- delší nutný čas na úpravy studie dle aktualizovaného zadání
- vyšší náklady na projektovou dokumentaci

Závěr

Objekt doporučuji navýšit na maximální možnou podlažnost dle územního plánu a prověřit jeho umístění s ohledem na stavební čáry v lokalitě. Parkování je nutno přizpůsobit umístění domu. U objektu doporučuji dopracovat podrobné zadání na složení velikostí bytů dle potřeb odboru sociální péče a následně vypsání veřejné zakázky na zpracování projektové dokumentace, jejíž součástí bude dostatečná položka na úpravu návrhu stavby dle současných požadavků zadavatele.

Ing. arch. Lukáš Houser

Městský architekt

Přílohy

Výkres doporučené regulace

Otevřená stavební čára
totožná s uliční čarou

výjimka z
nasazené
stavební čáry

2+1NP

2+1NP

2+1NP

2+1NP

2+1NP

2+1NP

2+1NP

2+1NP

4+1NP

1NP

3NP

3NP

2NP

3NP

3+1NP

2+1NP

Proluka

2NP

4+1NP

Ukončení navržené ulice

doporučené doplnění prostupu

uliční čáry (hranice bloků)

stavební čáry

0

50

100 m

