MĚSTSKÝ ÚŘAD LITOMĚŘICE
Odbor životního prostředí

Litoměřice

SPIS. ZN.: MULTM/0079377/26/ŽP
Č.J.: MULTM/0085004/26/ŽP/MSv
VYŘIZUJE: Bc. Markéta Svobodová
TEL.: 416 916 271
E-MAIL: marketa.svobodova@litomerice.cz
DATUM: 12.11.2026

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Závazná část:

Městský úřad Litoměřice, jako dotčený orgán příslušný podle § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "ZJES"), podle § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), a podle dále uvedených ustanovení jednotlivých zvláštních zákonů, po posouzení žádosti, kterou dne 21.10.2026 podala společnost

Welltex, s.r.o., IČO: 27318907, Mostecká č.p. 232/4, Litoměřice-Město, 412 01 Litoměřice 1, kterou zastupuje FAPAL s.r.o., IČO: 06083927, Stará Mostecká č.p. 250/2, 412 01 Litoměřice 1

(dále jen "žadatel"), ve věci:

Rodinný dům – Mostecká 4

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 295 v katastrálním území Litoměřice, a po zkoordinování požadavků na ochranu dotčených veřejných zájmů, vydává podle ustanovení § 2 odst. 1 a § 6 odst. 1 ZJES a v souladu s § 149 správního řádu toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené úseky životního prostředí **přípustný** za těchto podmínek:

1. Odpadové hospodářství

   Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Dotčený orgán k záměru nemá připomínky.

   Ing. Kateřina Šinfeltová, tel.: 416 916 177, e-mail: katerina.sinfeltova@litomerice.cz

2. Ochrana vod

   Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek:

   - Dešťové vody budou likvidovány v souladu s vodním zákonem. Stavebník je povinen zabezpečit omezení odtoku dešťových vod akumulací a následným využitím, popř. vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržením a řízeným odváděním nebo kombinací způsobů.

     Ing. Jana Pavlasová, tel.: 416 916 272, e-mail: jana.pavlasova@litomerice.cz

Odůvodnění:

Dotčený orgán obdržel dne 21.10.2026 žádost o vydání závazného stanoviska k uvedenému záměru.

Popis záměru:

- Předmětem projektové dokumentace je změna dokončené stavby rodinného domu č. p. 232, který slouží k bydlení a zároveň k podnikatelské činnosti. Jedná se o třípodlažní budovu, která je součástí historické městské zástavby tvořené vícepodlažními rodinnými domy a objekty občanské vybavenosti. Po dokončení stavebních úprav bude objekt sloužit jako vinárna s ubytovacími prostory a společenskými místnostmi určenými k pořádání společenských akcí a kongresů.
- V 1. NP bude rozšířen provoz vinárny o kuchyni a související provozní prostory. Nově bude instalován jídelní výtah pro přepravu jídel a nápojů do 2. NP. Ve 2. NP bude odstraněna stěna mezi stávajícími místnostmi 2.01 a 2.02, čímž vznikne společenský sál určený k pořádání akcí a kongresů. Dále bude rozšířeno stávající hygienické zázemí a rozděleno na část pro muže a ženy. Součástí stavebních úprav bude také přístavba venkovní terasy, která bude v letních měsících sloužit jako venkovní posezení vinárny.
- Přístup do 3. NP bude nově zajištěn schodištěm vedeným z 2. NP. V tomto podlaží dojde ke kompletní změně dispozičního řešení. Nově zde budou umístěny šatny, pokoje pro hosty, hygienické zázemí, koupelny, společenské místnosti a apartmány. Krov na západní straně objektu bude odstraněn a nahrazen terasou. Druhý krov sedlové střechy bude doplněn o vikýře, čímž dojde k prostorovému rozšíření místností a zlepšení jejich prosvětlení.
- Objekt má jeden vstup a je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, plynovod a elektrickou energii Objekt bude vytápěn stávajícím způsobem – plynový kondenzační kotel.

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- Předložená dokumentace záměru, název: Rodinný dům – Mostecká 4, vypracovala společnost FAPAL s.r.o., IČO: 06083927, autorizoval Ing. arch. Ondřej Žák, ČKA – 05414, 05/2026
- Plná moc k zastupování

Vzhledem k tomu, že záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí podle § 2 odst. 1 ZJES dotčený orgán vydává toto jednotné environmentální stanovisko. Z hlediska vlivů na všechny složky životního prostředí:

- Záměrem nejsou dotčeny složky životního prostředí z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů.
- Záměrem jsou dotčeny složky životního prostředí z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

Z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny je k vyjádření příslušná Agentura ochrany přírody a krajiny ČR. V zastavěném území sídla Litoměřice ve IV. zóně chráněné krajinné oblasti, není pro stavby, které jsou v souladu s územním plánem, třeba závazné stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, regionálního pracoviště Správa CHKO České středohoří, Michalská 14, 412 01 Litoměřice (§12 odst. 4 a § 44 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb.). K jiným záměrům (zejména zateplování, terénní úpravy či nakládání s vodami) se závazné stanovisko vydává.

Dotčený orgán záměr posoudil a zjistil požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl dotčený orgán k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům

chráněným na úseku ochrany životního prostředí při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a tedy lze vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Ke stanoveným podmínkám tohoto závazného stanoviska uvádíme:

1. Odpadové hospodářství

   Přílohou žádosti je projektová dokumentace, kterou zpracoval Daniel Vichra, 05/2026, v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláškou č. 8/2021 Sb., Katalog odpadů. V této PD je kladen důraz na hierarchii odpadového hospodářství, obecné povinnosti při nakládání s odpady a povinnosti původce odpadu. Součástí je zpracovaná základní bilance stavby zaměřená na reálný odborný odhad významných produkovaných druhů odpadů včetně jejich množství v tunách.

   V rámci stavby budou provedeny drobné stavební úpravy, ze kterých vznikne minimum odpadů. Odpady budou předány do zařízení určeného pro nakládání s daným druhem a kategorií odpadu. Po ukončení stavby nepožadujeme předložení dokladů.

2. Ochrana vod

   Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod.

Jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- Vodní zákon (254/2001 Sb.)
  - Stanovisko k umisťování a povolování staveb (§ 104 odst. 3)
- Zákon o odpadech (541/2020 Sb.)
  - Nakládání s odpady ke změně dokončené stavby [§146 odst. 3 písm. b)]

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odst. 2 ZJES.

Poučení:

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného v následném řízení podle § 1 ZJES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

Ing. Pavel Gryndler
Vedoucí odboru životního prostředí

Obdrží:

FAPAL s.r.o., IDDS: 66jirnm