Záměr: **Z/2026/171385** Dne: 30.10.2026
Řízení: **R/2026/200977**
Č.j.: **R/2026/200977/4**

Úřad: **Městský úřad Litoměřice - DOSS**

Mírové náměstí 15/7
Litoměřice-Město
41201 Litoměřice
tpebfnu

Adresát:
RICHARD HERCÍK
Mírové náměstí 20/12
Litoměřice-Město
41201 Litoměřice

Vyřizuje: **Ing. arch. Dominik Miko**
Tel: 416916139
Email: dominik.miko@litomerice.cz

KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Výroková část

Městský úřad Litoměřice, jako dotčený orgán příslušný 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 5.9.2026 podala

společnost ELSTAR COM s.r.o., Jezuitská č.p. 234/1, Litoměřice-Město, 412 01 Litoměřice 1,

kterou zastupuje Richard Hercík, Mírové náměstí č.p. 20/12, Litoměřice-Město, 412 01 Litoměřice 1

(dále jen "žadatel"), ve věci:

Novostavba skladovací haly se zázemím pro zaměstnance, Litoměřice

(dále jen "záměr") na pozemcích parc. č. 4910/1, 4910/22 v katastrálním území Litoměřice, a po zkoordinování požadavků na ochranu dotčených veřejných zájmů, vydává podle ustanovení § 176 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle § 2 odst. 1 a § 6 odst. 1 ZJES a v souladu s § 149 správního řádu toto

souhlasné koordinované závazné stanovisko,

jehož součástí je jednotné enviromentální stanovisko.

Popis záměru:

- Předmětem projektu je novostavba skladovací haly se zázemím pro zaměstnance na ppč. 4911/1 a související příjezdové komunikace na ppč. 4910/22 v katastrálním území Litoměřice.

- Předmětná projektová dokumentace řeší stavbu skladovací haly o celkových půdorysných rozměrech 22 x 8 m (uzavřená část je o rozměrech 18 x 8 m). Ke stavbě skladovací haly je umístěno zázemí pro zaměstnance, které je tvořeno z prefabrikovaných buněk o celkových rozměrech 7 x 9 m. Hala bude sloužit pro skladování náhradních dílu pro přívěsy, elektroinstalační materiál, případně zde budou uskladněny kompletní přívěsy. Stavebně se jedná o ocelovou montovanou halu (rámová konstrukce s plechovým opláštěním) obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou s nízkým sklonem.

- Napojení na dopravní technickou infrastrukturu je řešeno novým sjezdem a novými přípojkami. Splaškové odpadní vody budou jímány v bezodtokové jímce a pravidelně vyváženy. Dešťové vody budou jímány v akumulační nádrži s bezpečnostním přepadem do vsaku.

Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené úseky, které Městský úřad Litoměřice jako dotčený orgán hájí, **přípustný** za těchto podmínek:

1. Ochrana zemědělského půdního fondu

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 15 písm. k) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek:

- Dodržení podmínek uvedených v předložené projektové dokumentaci k výše uvedenému záměru ze srpna/2026.

- Před zahájením výstavby bude z celé plochy záboru odděleně skryta orniční vrstva o předpokládaném objemu 76 m3. Skrytá ornice bude deponována na dotčeném pozemku, kde bude zajištěna proti znehodnocení a zaplevelení do doby jejího využití pro zušlechtění a ozelenění ploch kolem zázemí předmětného záměru.

- Investor je povinen dle § 9 odst. 8 písm. b) zákona zajišťovat ochranu ZPF a pro naplnění veřejného zájmu zadržovat vodu v krajině. Dle doložené projektové dokumentace investor zajistí zadržování vody v krajině akumulační nádrží s bezpečnostním přepadem do vsaku na pozemku investorů.

- Po realizaci předmětného záměru v terénu investor stavby ponechá u pozemku funkčně spjatého s pozemkem pod stavbou a zpevněných ploch druh v katastru nemovitostí orná půda, kterážto bude poté patřičně obhospodařována.

- Investor je povinen za odňatou zemědělskou půdu pro předložený záměr, který podléhá předpisu finančního odvodu zaplatit odvod v orientační výši 48.561,81 Kč. Odvod byl v souladu s přílohou zákona vypočten podle těchto kritérií:

- základní cena půdy na pozemku: 14,57 Kč/m2 (BPEJ 1.01.00 - zábor 303 m2)

- třída ochrany: I. třída ochrany, koeficient třídy ochrany 11.

- Přesnou výši finančních odvodů a podmínky platby za odnětí půdy ze ZPF zohlední v rozhodnutí o odvodech dle § 11 odst. 2 zákona orgán ochrany ZPF MěÚ Litoměřice po obdržení listiny povolující stavbu a oznámení zahájení realizace záměru.

- Investor je povinen orgánu ochrany ZPF MěÚ Litoměřice v souladu s § 11 odst. 4 a 6 zákona:

- doručit kopii pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu s doložkou nabytí právní moci nebo vykonatelnosti, pro které je souhlas o odnětí podkladem, nebo jinou právně účinnou listinu povolující předmětnou stavbu, a to do 6 měsíců ode dne platnosti těchto listin

- písemně oznámit zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením

- dojde-li ke změně v osobě, které svědčí oprávnění k záměru, jsou osoba, které svědčilo oprávnění k záměru, a osoba, které nově svědčí oprávnění k záměru, povinny oznámit a doložit orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který vydal souhlas s odnětím a orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech tuto změnu, a to do 1 měsíce od této změny. Zároveň podmínky výše uvedené přechází na novou osobu, které bude svědčit oprávnění k záměru.

2. Ochrana vod

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 17 odst. 1, písm. c) 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:

- U jímky na odpadní splaškové vody - žumpy bude doložena její těsnost provedením zkoušky - po osazení.

- Pro vývoz obsahu žumpy bude uzavřena smlouva s oprávněnou osobou - před zahájením užívání.

- Doklady o vývozu žumpy budou archivovány - 2 roky zpětně.

- Veškeré činnosti spojené s realizací a užívání stavby musí probíhat tak, aby nedošlo k ohrožení (tj. změně či ztrátě vydatnosti, kvality, jakosti apod.) povrchových a podzemních vod a ke znečištění těchto vod látkami závadnými vodám (zejména pak ropnými látkami a oleji z používaných stavebních strojů).

- Betonový plot bude proveden jako systém z prefabrikovaných dílců se sloupky osazenými do samostatných patek, bez průběžného základu a bez podezdívky. Všechny desky včetně spodní budou do drážek sloupků volně vloženy tak, aby je bylo možné vysunout bez nářadí a bez porušení konstrukce.

- V patě betonového plotu budou ponechány trvalé průtočné otvory spodní deska bude osazena s mezerou cca 0,15 m nad terénem (např. uložením na podložky u sloupků), případně budou v každém poli zřízeny otvory obdobné průtočné plochy.

- 3D pletivový plot bude proveden bez podezdívky a bez pevných podhrabových desek (případné podhrabové desky pouze vyjímatelné). Na jižní a východní straně bude kotven na korunu opěrné zdi, která nebude převyšovat úroveň přilehlé zpevněné plochy.

- Vjezdová brána (posuvná, š. 5,0 m) bude mít průtočnou výplň (3D panel, pletivo nebo svislé profily s mezerami), bez plného opláštění a bez prahu vystupujícího nad terén.

- Povodňový plán nemovitosti stanoví povinnost při vyhlášení 2. stupně povodňové aktivity pro území města Litoměřice na Labi nebo Ohři demontovat desky betonového plotu alespoň v každém druhém poli (min. 50 % délky každého úseku) a ponechat vjezdovou bránu otevřenou. Desky se uloží naplocho uvnitř areálu nebo se odvezou mimo záplavové území; po skončení povodně se plot znovu osadí.

- Buňky zázemí budou kotveny do základových konstrukcí kotvami dimenzovanými na vztlak (uvažovat nezaplavené buňky) a hydrodynamické zatížení při hladině Q100 = 150,75 m n. m.; návrh kotvení doloží statik v dokumentaci pro provádění stavby.

- Bezodtoková jímka, akumulační nádrž a vodoměrná šachta budou staticky zajištěny proti vztlaku při hladině vody na úrovni Q100. Bezodtoková jímka bude vodotěsná včetně vodotěsného poklopu.

- Opěrná zeď bude posouzena i pro stav rychlého poklesu hladiny po povodni a opatřena odvodněním rubu (drenáž, odvodňovací otvory).

- Stavebník zpracuje povodňový plán nemovitosti a předá jej povodňovému orgánu města Litoměřice k potvrzení souladu s povodňovým plánem města. Plán stanoví odpovědnou osobu, zdroje informací o povodni a postup při vyhlášení stupňů povodňové aktivity: vyklizení přívěsů a cenného movitého majetku mimo záplavové území, uložení či odvezení zboží, odstranění odplavitelných předmětů z venkovních ploch, demontáž desek plotu a otevření brány dle předchozí podmínky, vypnutí elektroinstalace a uzavření jímky.

- Mimo uzavřenou halu nebude trvale skladován odplavitelný materiál. Závadné látky (oleje, pohonné hmoty, barvy, chemikálie) budou skladovány jen v nezbytném množství, v uzavřených obalech a nad úrovní hladiny Q100, nebo budou při povodňovém ohrožení vyklizeny.

- Hlavní elektrický rozvaděč a hlavní vypínač budou umístěny nad úrovní hladiny Q100 (min. 2,5 m nad podlahou haly, tj. cca 0,2 m nad hladinou Q100), nebo bude zajištěno vypnutí přívodu z místa, které se při Q100 nezaplaví.

- Během výstavby nebude v záplavovém území ukládán přebytečný výkopek ani stavební materiál nad rámec bezprostřední potřeby; při povodňovém ohrožení bude staveniště vyklizeno.

3. Památková péče

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 29 odst. 2 písm. b) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Dotčený orgán k záměru nemá připomínky.

Jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů: stanovisko k umisťování a povolování staveb (§ 17 odst. 1 písm. c))

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů: souhlas k odnětí půdy ze ZPF (§ 9 odst. 1)

Odůvodnění

Dotčený orgán obdržel dne 5.9.2026 žádost o vydání stanoviska k uvedenému záměru. Žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska nebyla úplná a žadatel byl dne 15.9.2026 vyzván k jejímu doplnění. Žádost byla doplněna dne 1.10.2026. Podkladem pro vydání stanoviska byla předložená dokumentace záměru.

Vzhledem k tomu, že záměr podléhá povolování podle stavebního zákona, vydává namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí podle § 2 odst. 1 ZJES dotčený orgán součástí koordinovaného závazného stanoviska i jednotné environmentální stanovisko.

Dotčený orgán záměr posoudil a zjistil požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů. Požadavky na různých úsecích ochrany veřejných zájmů zkoordinoval a vydal toto **souhlasné koordinované závazné stanovisko**.

Ke stanoveným podmínkám tohoto závazného stanoviska uvádíme:

Ochrana zemědělského půdního fondu:

- Celkový zábor požadovaného odnětí na pozemkové parcele č. 4910/22 v k.ú. Litoměřice, pro záměr stavby skladovací haly se zázemím pro zaměstnance a zpevněných ploch zaujímá výměru dohromady 303 m2. Zbylá část plochy pozemku tvořící funkční celek se stavbou bude napříště sloužit jako orná půda. V katastru nemovitostí je záborem půdy dotčený pozemek veden v kultuře orné půdy s BPEJ: 1.01.00 zařazené do I. třídy ochrany.

- Stavební záměr se nachází na bonitně nejcennější půdě v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Pozemek se zpevněnou plochou se nachází v mimo zastavěnou část Města Litoměřice, avšak na zastavěnou část přímo navazuje. Dle územního plánu Města Litoměřice se záměr nachází v ploše S.pzo - plochy smíšené nezastavěného území. Na zemědělském pozemku nejsou vybudovány závlahy, odvodnění ani protierozní opatření. Plocha odnětí se shoduje se zásadami plošné ochrany ZPF dle § 4 odst. 1 zákona.

Ochrana vod:

- Jedná se o stavbu v záplavovém území vodního toku Labe a vodního toku Ohře, mimo stanovenou aktivní zónu.

- Souřadnice v souřadnicovém systému S-JTSK jsou: X = 992820, Y = 756349, ČHP: 1-13-05-0010-0-00.

- Dle Odborného posouzení vlivu stavby na odtokové poměry vypracovaného Richazdem Hercíkem, realizace stavebního záměru, při dodržení stanovených podmínek, které byly převzaty do podmínek tohoto závazného stanoviska, neovlivní negativně odtokové poměry. Lze očekávat pouze lokální zvýšení hladin v řádu milimetrů. Vliv stavebního záměru na

změnu odtokových poměrů v soutokové oblasti Labe a Ohře při Q100 můžeme hodnotit, při dodržení stanovených podmínek, jako zanedbatelný.

- Stavba se nachází v území s vysokým povodňovým ohrožením. Tedy v území s povodňovým ohrožením vyšším než přípustným.

- Součástí Plánu pro zvládání povodňových rizik (PpZPR) jsou mapy povodňového nebezpečí a povodňových rizik, které vyjadřují míru nebezpečí a rizika, které vyplývají z povodní. Tyto mapy byly zpracovány pouze pro vymezené oblasti a významným povodňovým rizikem, jsou však v daných oblastech podkladovým materiálem pro posouzení rizika a pro návrh opatření k jeho zvládnutí, případně snížení. Povodňové riziko, které vychází z těchto map, je uvedeno v seznamu limitů využití území, který vydal Ústav územního rozvoje jako podklad pro zpracování územně plánovací dokumentace. Obce tyto mapy mají postupně zapracovávat do svých územních plánů. Do té doby by mapy měly sloužit zejména úřadům územního plánování a rovněž i vodoprávním úřadům jako informace o míře rizika v řešené oblasti.

- Hodnocení povodňového rizika spočívá podle PpZPR v propojení informací o míře povodňového ohrožení a míře zranitelnosti území, respektive odolnosti objektů a aktivit v tomto území vůči povodním, přičemž základním podkladem pro stanovení zranitelnosti byly informace o způsobu využití území z územně plánovací dokumentace.

- Nepřijatelné povodňové riziko je situace, při které je překročena přijatelná míra ohrožení, stanovená pro jednotlivé kategorie funkčního využití území v metodice pro mapování povodňových rizik. Uvedená stavba se nachází v území, které je v těchto mapách označeno jako území s vysokým povodňovým ohrožením. Výstavba je možná s omezeními vycházejícími z podrobného posouzení potenciálního ohrožení objektů povodňovým nebezpečím. Nevhodná je výstavba citlivých objektů (např. zdravotnická zařízení, hasiči apod.). Nedoporučuje se rozšiřovat stávající plochy určené pro výstavbu.

- Vodoprávní úřad má za to, že nedoporučuje neznamená zakazuje. Tak striktní regulaci předpokládá platná právní úprava výslovně a pouze pro aktivní zóny záplavových území, nikoliv pro ty části záplavových území, které

se v jeho aktivní zóně nenacházejí. Rozhodnutí o udělení souhlasu s předmětnou stavbou v tomto území, proto podle názoru Vodoprávního úřadu není a priori s PpZPR v rozporu. Bylo vypracováno odborné posouzení vlivu stavby na odtokové poměry, které vyhodnotilo vliv stavby na odtokové poměry jako zanedbatelný.

- Uložením podmínky na zpracování povodňového plánu budou naplněny cíle podle kapitoly 5.2 PpZPR a to snížení míry povodňového nebezpečí a zvýšení připravenosti obyvatel a odolnosti staveb, objektů infrastruktury, hospodářských a jiných aktivit vůči negativním účinkům povodní. Cíl zabránění vzniku nového rizika a snížení rozsahu ploch v nepřijatelném riziku vyloučilo posouzení, dle kterého nebude mít navržená stavba vliv na případné zhoršení odtokových poměrů.

- Žadatel je s riziky výstavby v dané lokalitě seznámen a je si plně vědom rizik s tímto spojených.

- Vodoprávní úřad přezkoumal předloženou žádost o vydání závazného stanoviska a zjistil, že realizací stavby dle předložené projektové dokumentace a při dodržení stanovených podmínek, nebudou negativně dotčeny zájmy vodního zákona.

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

Památková péče:

- Přijatá žádost byla dle ust. § 14 odst. 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů zaslána na Národní památkový ústav územní odborné pracoviště v Ústí nad Labem (dále jen NPÚ ÚOP v Ústí nad Labem) k písemnému vyjádření. Pověřený správní orgán obdržel vyjádření pod čj. NPU-351/78597/2026 ze dne 23. 09. 2026, kde je konstatováno, že posuzované práce nejsou v souladu se zájmem ochrany kulturněhistorických hodnot dotčeného území.

- Na základě nařízeného ústního jednání s účastníkem řízení bylo správním orgánem zjištěno, že investor již před dvěma lety realizoval stejnou stavbu na protější straně ulice Želetická. Ve skutečnosti se jedná o přemístění jednoho objektu skladovací haly se zázemím z parcely č. 4771/2 na parcelu č.4911/1 k.ú. Litoměřice.

Z hlediska úseku Doprava na pozemních komunikacích je Městský úřad Litoměřice dotčeným orgánem, avšak záměr nevyžaduje správní úkony stanovené jinými právními předpisy v oblasti veřejných zájmů, k nimž je Městský úřad Litoměřice příslušný:

4. Doprava na pozemních komunikacích

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek:

- Z hlediska nového komunikačního napojení objektu na silnici č. I/15 požádejte o stanovisko příslušný silniční správní úřad Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství.

Poučení

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 a § 176 odst. 5 stavebního zákona.

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze odvolat. Nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení. Podle § 149 odst. 1 správního řádu závazné stanovisko není samostatným rozhodnutím ve správním řízení. Obsah závazného stanoviska je závazný pro výrokovou část rozhodnutí stavebního úřadu. Závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit

pouze v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí stavebního úřadu, které bude závazným stanoviskem podmíněno.

Digitálně
podepsal Ing.
arch. Dominik Miko
dne 30.10.2026 06:45

.....

Ing. arch. Dominik Miko