



Záměr: Z/2026/144328
Řízení: R/2026/168827
Č.j.: R/2026/168827/2

Dne: 21.08.2026

Úřad: **Městský úřad Litoměřice - DOSS**
Mírové náměstí 15/7
Litoměřice-Město
41201 Litoměřice
tpebfnu

Adresát:
Rozdělovník

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 26.7.2026 podala

společnost TERRA KAPLÍŘ spol. s r.o., Mírové náměstí č.p. 11/3, Litoměřice-Město, 412 01 Litoměřice 1,



**kteřou zastupuje Ing. Karel Pleyer, U Medulánky č.p. 471/8, 412 01
Litoměřice 1**

(dále jen "žadatel"), ve věci:

**Stavební úpravy stávajícího objektu
spojené se změnou užívání na krátkodobé ubytování**

(dále jen "záměr") na pozemcích st. p. 1/3, 1/4 v katastrálním území Kamýk u Litoměřic, 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:

- Jedná se o stavební úpravy stávajícího objektu spojené se změnou užívání na krátkodobé ubytování.
- Jedná se o zděný, nepodsklepený objekt půdorysného tvaru o dvou nadzemních podlažích (1.NP, 2.NP a 3.NP/podkroví) zastřešený sedlovou střechou se sklony střešních rovin 40,00° a výškou hřebene +10,027 m od projektové nuly 0,000. Obvodové a vnitřní nosné zdivo je smíšené (cihla a kámen). Stropní konstrukce jsou tvořeny dřevěnými trámy. Podlahy ani obvodové zdivo nejsou v současnosti zatepleny. V důsledku degradace střešní krytiny do objektu opakovaně zatékalo. Byl proveden vizuální průzkum projektantem, na jehož základě se jako projektový předpoklad uvažuje s výměnou cca 30 % prvků krovu.
- Stávající nosné stěny a příčky jsou vyžděny z CPP. Nové vnitřní příčky jsou navrženy z cihelných bloků POROTHERM se systémovými překlady, dozdivky a přízdívky stávajících otvorů budou provedeny z CPP. Nové překlady u nově vybouraných otvorů ve stávajícím zdivu budou z válcované oceli (profily IPE).



Stávající stropní konstrukce (dřevěné trámové) zůstávají zachovány. Ve 2.NP dojde k demontáži původních parket a doplnění nového souvrství podlahy s kročejovou izolací a novým SDK podhledem. V důsledku zvýšení úrovně podlahy ve 2.NP oproti původnímu stavu bude kompletně vybourána stropní konstrukce 2.NP, tudíž dojde k vytvoření otevřeného stropu. V důsledku zazdění otvoru mezi vedlejším objektem, který sloužil jako propojení mezi objekty, bude vybudováno nové jednoduché ocelové schodiště. Fasáda celého objektu bude zateplena kontaktním zateplovacím systémem z minerální vaty tl. 160 mm, doplněným fasádní dekorací z EPS dle původního rozvržení; omítka bude provedena ve stávajícím odstínu. Původní volská okna ve střeše budou citlivě zrenovována se zachováním počtu a polohy.

- Vytápění objektu zajistí plynový kotel umístěný ve vedlejším objektu navržený na základě PENB, příprava teplé vody bude zajištěna týmž kotlem s využitím centrálního zásobníku TUV o objemu 500 l a cirkulačního potrubí. Elektrická přípojka je stávající, dojde k novému vyzbrojení elektroměrového rozvaděče na fasádě a k výměně vnitřních rozvodů. Vodovodní přípojka je stávající, vnitřní rozvody budou nové. Plynovodní přípojka STL je stávající, bude vybudován nový domovní plynovod od HUP a nové vnitřní rozvody. Splaškové vody budou odváděny stávajícím způsobem do jímky 50 m³, dešťové vody nově do akumulární nádrže 4 m³.

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

- Podle § 93a zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, je stavebník povinen po dokončení stavby neprodleně zaslat správnímu orgánu, který vydal jednotné environmentální stanovisko, doklady



prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využití vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem, byly využity v souladu s tímto zákonem a že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem, nebo s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu s tímto zákonem a hierarchií odpadového hospodářství.

2. Ochrana vod

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 104 odst. 3, § 106 odst. 1 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 stávající žumpy bude dokladována její těsnost provedením zkoušky.
- Ke kolaudaci stavby bude uzavřena smlouva na odvoz splaškových vod s oprávněnou odbornou osobou.

Jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů: stanovisko k umístování a povolování staveb (§ 104 odst. 3, § 106 odst. 1)
- zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů: vyjádření ke změně dokončené stavby (§ 146 odst. 3 písm. b))

Odůvodnění

Dotčený orgán obdržel dne 26.7.2026 žádost o vydání stanoviska k uvedenému záměru. 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:

Odpadové hospodářství:

- Přílohou žádosti je projektová dokumentace z července 2026, kterou zpracoval Ing. Karel Pleyer, ve které je uveden platný a účinný odpadový zákon č. 541/2020 Sb. Nakládání s odpady se bude řídit hierarchií odpadového hospodářství.
- Původce odpadu bude odpady zejména řádně třídit podle kódů druhu odpadu a kategorie odpadu, o produkci a nakládání s odpady povede průběžnou evidenci a bude plnit ohlašovací povinnost dle zákona o odpadech.
- Součástí PD je zpracovaná bilance zaměřená na reálný odborný odhad vzniklých druhů odpadů včetně jejich množství v tunách:
 - 17 01 01 Beton - 5,0 t (AN3 - Recyklační a rekultivační zařízení - řízená skládka),
 - 17 01 02 Cihly - 15,0 t (AN3 - Recyklační a rekultivační zařízení - řízená skládka),
 - 17 01 07 Směsi nebo oddělené frakce betonu, cihel, tašek a keramických výrobků neuvedené pod číslem 17 01 06 - 2,2 t (AN3 - Recyklační a rekultivační zařízení - řízená skládka),
 - 17 02 01 Dřevo - 15,0 t (AN3 - Energetické využití - řízená skládka),
 - 17 02 02 Sklo - 0,9 t (AN3 - Sběrna),



- 17 03 02 Asfaltové směsi neuvedené pod číslem 17 03 01 - 0,5 t (AN3 - Recyklační zařízení)
 - 17 04 05 Železo a ocel - 1,2 t (AN3 - Sběrna kovů),
 - 17 04 11 Kabeľy neuvedené pod číslem 17 04 10 - 0,8 t (AN3 - Sběrna),
 - 17 05 04 Zemina a kamení neuvedené pod číslem 17 05 03 - 3,6 t (AN3 - Recyklační a rekultivační zařízení),
 - 17 06 04 Izolační materiály neuvedené pod čísly 17 06 01 a 17 06 03 - 0,9 t (AN3 - Řízená skládka),
 - 17 09 04 Směsné stavební a demoliční odpady neuvedené pod čísly 17 09 01, 17 09 02 a 17 09 03 - 2,6 t (AN3 - Řízená skládka)
- Po ukončení prací **budou** předloženy doklady o předání odpadů do schváleného zařízení. Předložené doklady budou v rozsahu identifikace původce (název, IČO, včetně IČP), kód druhu odpadu, kategorie a název odpadu, vyprodukované množství v tunách, název, IČO a IČZ oprávněné osoby, která odpad do zařízení převzala.

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:

3. 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:

- Pokud bude nutné místo výkopových prací označit dopravními značkami, bude zdejší Městský úřad Litoměřice, odbor dopravy a silničního hospodářství ve smyslu ustanovení § 77 zákona číslo 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, požádán o stanovení přechodné úpravy provozu, které bude projednáno s příslušným dotčeným orgánem



Policií ČR KŘ DI Litoměřice a bude předložen návrh dopravního značení (opatření) při vlastní realizaci.

Z ostatních hledisek není Městský úřad Litoměřice dotčeným orgánem:

4. Památková péče

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 29 odst. 2 písm. b) 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, nejsou záměrem dotčeny.

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.

.....
Ing. arch. Dominik Miko

**Rozdělovník:****žadatel**

KAREL PLEYER, U Medulánky 471/8, Pokratice, 41201
Litoměřice

obec, jejíž území může být vlivy záměru zasaženo

Obec Kamýk, č.p. 65, 41201 Kamýk