



Záměr: Z/2026/57979
Řízení: R/2026/75804
Č.j.: R/2026/75804/5

Dne: 27.05.2026

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 24.3.2026 podala

**společnost Gerhard Horejsek a spol., s.r.o., Dlouhá č.p. 186/31, 412 01
Litoměřice,**



kteřou zastupuje společnost FAPAL s.r.o., Stará Mostecká č.p. 250/2, 412 01 Litoměřice

(dále jen "žadatel"), ve věci:

Novostavba víceúčelové haly SO 05

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 477 v katastrálním území Nové Kopisty, 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 projektové dokumentace je výstavba nové jednopodlažní víceúčelové haly, umístěné v areálu dílen a prodejen. Objekt má převážně obdélníkový půdorys, který je na severozápadní straně doplněn o zalomený roh umožňující bezpečný nájezd vozidel. V severozápadní části jsou umístěna hlavní vjezdová vrata, na jižní straně vrata výjezdová, čímž je zajištěn průjezdný charakter haly. Stavba je přilehlá k objektu na pozemku p.č. st. 235, se kterým sdílí část obvodové konstrukce. Střecha je navržena jako pultová se spádem směrem do otevřeného prostoru areálu. Obvodové konstrukce se skládají z ocelových rámců, na kterých budou osazeny sendvičové panely PIR. Stropní konstrukce se skládá z ocelových rámců a střešních sendvičových panelů s vatou.

- Objekt bude napojen na stávající inženýrské sítě vedené z přilehlé budovy na pozemku p.č. st. 235. Dešťové vody budou řešeny sváděním do areálových rozvodů dešťové kanalizace.



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

1. 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:

- 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).
- Objekt nebude zásobován vodou, nebudou produkovány odpadní vody.
- Pro dobu realizace stavby bude vypracován povodňový plán (před zahájením stavby), dále bude vypracován povodňový plán pro užívání stavby (po dokončení stavby, před zahájením užívání), tyto povodňové plány budou předloženy Městu Terezín k potvrzení souladu s povodňovým plánem obce.

2. Památková péče

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 29 odst. 2 písm. b), § 14 odst. 4 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 umístování a povolování staveb (§ 17 odst. 1 písm. c))



Odůvodnění

Dotčený orgán obdržel dne 24.3.2026 žádost o vydání stanoviska k uvedenému záměru. Žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska nebyla úplná a žadatel byl vyzván k jejímu doplnění. Žádost byla doplněna dne 28.4.2026. 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 vod:

- Jedná se o stavbu v záplavovém území vodního toku Labe a vodního toku Ohře, mimo stanovenou aktivní zónu, ČHP: 1-13-04-0680-0-00, souřadnice stavby (orientačně) v souřadnicovém systému S-JTSK jsou $X = 993123$, $Y = 756358$
- Dle Odborného posouzení vlivu stavby na odtokové poměry vypracovaného DHI a.s. Ing. Vandou Tomšovičovou, by realizace stavebního záměru způsobila pouze lokální ovlivnění odtokových poměrů v soutokové oblasti řek Labe a Ohře, omezené na bezprostřední okolí nově navrhované stavby. Předpokládané zvýšení hladin by se pohybovalo v řádu milimetrů, maximálně do 0,01 m. Vliv stavebního záměru na změnu odtokových poměrů v soutokové oblasti Labe a Ohře při Q_{100} můžeme hodnotit jako zanedbatelný.
- Stavba se nachází v území se středním 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 zpracovávat 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.
- Nepříjemné 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 se středním 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 neznámená 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.



- Uložení 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:

- Pozemek parc. č. 477 v katastrálním území Nové Kopisty se nachází v ochranném památkovém pásmu Národní kulturní památky Malá pevnost s Národním hřbitovem se souborem nemovitých kulturních památek v historickém jádru města Terezína, rejstříkové číslo 3199, ustanovené rozhodnutím ONV Litoměřice, odborem kultury č.j. 1085-90 ze dne 20. srpna 1990. Proto je nutné k jakýmkoliv stavebním změnám či úpravám si předem, ve smyslu zákona o státní památkové péči vyžádat závazné stanovisko příslušného orgánu státní památkové péče.
- Podle ust. § 14 odst. 4 zákona o státní památkové péči byla dne 26. 6. 2022 předložená žádost zaslána na Národní památkový ústav územní odborné pracoviště v Ústí nad Labem (dále jen "NPÚ ÚOP Ústí n. L.") k písemnému vyjádření. Pověřený správní orgán obdržel odborné vyjádření dne 28. 03. 2025 pod čj. NPÚ-351/20271/ 2025 ze dne 28. 03. 2025, kde je proveden popis řešené



stavby a lokality a konstatování, že posuzované práce nejsou v souladu se zájmem ochrany kulturněhistorických hodnot dotčeného území.

- Své negativní vyjádření opírá především o podmínky uvedené v rozhodnutí ONV Litoměřice o zřízení výše citovaného ochranného pásma a to v čl. B/ Podmínky ochrany, č. 10: "*Ve vnější části pásma mezi jeho severní hranicí a Velkou Pevností zůstane území tzv. Litoměřická kotlina nadále nezastavěno.*" správní orgán upozorňuje na skutečnost, že dotčená parcela č. 477 v k. ú. Nové Kopisty se nenachází v prostoru Litoměřická kotlina, která leží při levé straně silnice č. 15 směrem do Terezína. Nachází se na samé hranici (v severozápadním rohu) citovaného ochranného pásma, na pravé straně silnice č. 15 směrem do Terezína. Parcela je umístěna směrem do polí, za stávající stavby areálu žadatele, které leží blíže k silnici č. 15. Při příjezdu do města Terezín nebude vidět z dálkových pohledů na pevnostní město Terezín, ani při průjezdu obcí Mlékojedy, kde je možný příjezd do Terezína). Zde bude kryta stávající zástavbou.

- Z výše uvedených důvodů pověřený správní orgán v tomto případě povolil předložený záměr novostavby víceúčelové haly SO 05.

Z ostatních hledisek není Městský úřad Litoměřice dotčeným orgánem:

3. Doprava na pozemních komunikacích

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nejsou záměrem dotčeny.

Upozornění:

1. Památková péče



- Protože v souvislosti s danou akcí dojde k provádění zemních prací, upozorňujeme, že se pozemek nachází na území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona o státní památkové péči. Upozorňujeme na povinnost uloženou § 22 zákona o státní památkové péči, oznámit stavební záměr Archeologickému ústavu akademie věd České republiky (Letenská 4, Praha 1) prostřednictvím Oblastního muzea v Litoměřicích a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Povinností stavebníka je zajistit nejméně 14 dní před zahájením výkopových prací odborný archeologický dohled nad zemními pracemi, aby mohl být v případě pozitivní nálezové situace na místě proveden záchranný archeologický výzkum (dále jen ZAV) institucí oprávněnou k provádění ZAV. Informace o těchto institucích jsou k dispozici na webových stránkách Akademie věd ČR (www.arup.cas.cz). Oznámení můžete provést na: <https://backend.aiscr.cz/oznameni/0/>.

- Veškeré změny a další doplňky oproti předloženému záměru je nutno předem odsouhlasit s orgány státní památkové péče ve smyslu zákona o státní památkové péči.

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

FAPAL s.r.o., Stará Mostecká 250/2, Litoměřice-Město, 41201
Litoměřice

obec, jejíž území může být vlivy záměru zasaženo

Město Terezín, nám. ČSA 179, 41155 Terezín