Záměr: **Z/2026/208233** Dne: 09.11.2026
Řízení: **R/2026/245444**
Č.j.: **R/2026/245444/4**

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

Adresát:
Rozdělovník

Vyřizuje: **Ing. Arch. DOMINIK MIKO**
Tel: 416916139
Email: dominik.miko@litomerice.cz

ROZHODNUTÍ

Výroková část

Stavební úřad Městský úřad Litoměřice, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f), § 30 odst. 3 písm. a) a § 34a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení, kterou dne 30.10.2026 podali

Josef Veselý, [redacted]

Adéla Veselá, [redacted]

kterou zastupuje Josef Veselý, [redacted]

(dále jen "stavebník"), a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona:

I. Podle § 212 stavebního zákona

p o v o l u j e

ve zrychleném řízení stavbu:

Stavební úpravy a změna v užívání rodinného domu Polské lidové armády č.p. 74 na bytový dům

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 133 (zastavěná plocha a nádvoří), 135 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Úštěk.

Stavba obsahuje:

- Stávající rodinný dům Polské lidové armády č.p. 74, Úštěk je krajní objekt řadové zástavby. Jedná se o dvoupodlažní podsklepený objekt s neobytným podkrovím ve dvou výškových úrovních, který obsahuje dvě bytové jednotky, po jedné v 1.NP a 2.NP. Stavba je zastřešena symetrickou sedlovou střechou se sklonem střešních rovin 42°.

- Stavebními úpravami dojde k úpravě dispozice 2.NP a vytvoření dvou bytových jednotek v tomto podlaží. Dále je navržena obytná vestavba do 1. výškové úrovně podkroví, kde jsou navrženy dvě bytové jednotky. 2. výšková úroveň podkroví bude užívána stávajícím způsobem, a to jako sklad. Výsledkem stavebních úprav je změna v užívání rodinného domu o dvou bytových jednotkách na bytový dům o pěti bytových jednotkách.

- V rámci změny dispozice 2.NP bude vybourána část dělících příček a vybourány otvory pro nové dveře. Nové příčky a dozdívky budou provedeny z tvárnic Ytong. Vestavba do podkroví bude provedena pomocí sádrokartonových příček tt. 150 mm. Konstrukce krovu bude ponechána stávající, bude zateplena až do štítu střechy. Součástí dispozice podkroví budou

nová dřevěná schodiště do 2. úrovně podkroví. Štítová stěna stavby bude zateplena kontaktním zateplovacím systémem z EPS v tl. 100 mm. Osvětlení obytných místností podkroví bude řešeno pomocí nových střešních oken v kombinaci se světlovody. V rámci stavby bude provedena výměna střešní krytiny, bude použita keramická střešní taška.

- Stávající napojení na dopravní infrastrukturu z místní komunikace na pozemku na pozemku p.č. 326/1 v k.ú. Úštěk nebude stavbou dotčeno. Stávající stavba rodinného domu je napojena stávajícími přípojkami na sítě technické infrastruktury - vodovod, kanalizaci, plynovod a nízké napětí. Nová místa napojení nejsou v rámci záměru navrhována. Dešťová voda bude likvidována stávajícím způsobem - vsakem ve dvoře objektu a napojením na dešťovou kanalizaci v ulici. Zdrojem tepla a ohřevu TUV bude plynový kotel umístěný v 1.PP stavby.

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle dokumentace, kterou vypracovala Ing. Ivana Háčková ČKIAT 0400781 a Ing. Daniela Pleskotová ČKIAT 0401290; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

2. Podle ustanovení § 160 odst. 2 stavebního zákona oznámí stavebník stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby.

3. Žadatel oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:

a) po dokončení stavby

4. Při provádění stavby budou dodržena ustanovení § 163 stavebního zákona a ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

5. Při provádění stavby je nutno dodržet předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména nařízení vlády č. 591/2006 Sb. o bezpečnosti

práce a technických zařízení při stavebních pracích a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.

6. Stavebník a zejména zhotovitel stavby a jeho pracovníci brát v průběhu provádění stavby ohledy na práva a oprávněné zájmy vlastníků sousedních pozemků. Vlastníci sousedních pozemků a staveb nesmějí být prováděním stavby poškozeni na svých právech, případně vzniklé škody by musely být uhrazeny. Bude dodrženo ustanovení § 14 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

7. Vozidla vyjíždějící ze stavby musí být očištěna (musí být zajištěno odstraňování bláta z pneumatik a podběhů). Pokud přesto dojde ke znečištění veřejných komunikací, musí být zajištěno jejich bezodkladné očištění.

8. Stavba bude prováděna dodavatelsky stavebním podnikatelem nebo svépomocí, kdy bude zajištěno odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.

9. Po nabytí právní moci rozhodnutí bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek ”Stavba povolena”. Štítek bude chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné a ponechán na místě do doby dokončení stavby.

10. Stavebník zajistí, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby, popřípadě jejich kopie.

11. Stavba může být užívána pouze na základě kolaudačního rozhodnutí.

12. Při provádění stavby musí být dodrženy požadavky dotčených orgánů a účastníků uvedených v závazných stanoviscích, stanoviscích a vyjádřeních:

Městský úřad Litoměřice, odbor školství, kultury, sportu a památkové péče - závazné stanovisko ze dne 30.9.2026 č.j. MULTM/0073223/26/ŠKAS/DKř/298

Podmínka č. 1: Použitá krytina bude maloformátová drážková s max. 14ks na m2 př. typ Brněnka, Francouzská, Steinbrück apod. Oplechování střechy i okenních výplní bude opatřeno nátěrem v barvě krytiny.

Podmínka č. 2: Podoba okenních výplní ve štítu bude před realizací předložena zástupcům památkové péče (NPÚ, ÚOP v Ústí nad Labem a MěÚ Litoměřice) ke konzultaci a písemnému odsouhlasení, a to včetně způsobu osazení, rozměrů, členění, barevnosti, profilace a detailního provedení.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§ 27 odst. 1 zák. č. 500/2004 Sb. v platném znění – správní řád):

Josef Veselý, [redacted]

Adéla Veselá, [redacted]

Soňa Matějková, [redacted]

Ilona Sluková, [redacted]

Petr Guth, [redacted]

Odůvodnění

Dne 30.10.2026 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení.

Povolení stavby je vydáno ve zrychleném řízení, protože stavebník o to požádal a

a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,

b) nejde o záměr EIA,

c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,

d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 stavebního zákona,

e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Posouzení dle hledisek v ust. § 193 stavebního zákona

a) Soulad s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území.

Platná politika územního rozvoje ČR a platné zásady územního rozvoje Ústeckého kraje nestanovují žádné jiné priority, které nejsou zohledněny Územním plánem města Úštěk, a které by mohly mít vliv na posouzení uvedeného záměru.

Náhledem do územního plánu města Úštěk, veřejně dostupném na https://www.litomerice.cz/uzemni-plany/vydane-uzemne-planovaci-dokumentace, bylo ověřeno, že záměr je v souladu s Územním plánem města Úštěk - úplným zněním po změně č. 3.

Pozemky stavby se nachází dle platného Územního plánu města Úštěk v plochách SC, tj. v plochách bydlení smíšené v centrální zóně. Pro tyto plochy platí tento regulativ:

Hlavní využití:

- bydlení smíšené v centrální zóně

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení
- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení např. pro vzdělávání, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport, domovy pro seniory, domovy s pečovatelskou službou
- • stavby a zařízení dalšího občanského vybavení např. pro obchodní prodej, ubytování (vyjma ubytoven), stravování, služby
- • stavby a zařízení pro rekreaci
- • dopravní a technická infrastruktura
- • pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně, zahrady a sady

Nepřípustné využití:

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání:

Při rozhodování v území je nutné respektovat plán památkové ochrany městské památkové rezervace Úštěk.

základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.
- Zachovat celkový charakter působení sídla. Důraz by měl být kladen na působení objektu ve vztahu k veřejnému prostranství a veřejné zeleni.

struktura zástavby:

- Historické jádro města na pískovcovém ostrohu strmých skalních boků, obtékaném Úštěckým potokem, s vřetenovitým náměstím s kostelem v ohnisku. Výrazně se uplatňují městské historické

dominanty: Kostel sv. Petra a Pavla, původně gotický, v dnešní podobě pozdně barokní z let 1764–72; původně středověký hrad, přestavěn v 16. stol. a adaptovaný na pivovar, městské opevnění severního boku ostrohu – pásmo hradeb v jádře ze 14. stol., ve značné míře dochované, z velkých pískovcových kvádrů. Nad nimi se uplatňuji zadní trakty domů po severní straně náměstí – většinou patrové štítové pozdně gotické měšťanské domy z poč. 16. stol.

- Při změnách stávajících staveb nebo umisťování nových staveb je nutné respektovat stávající strukturu sídla a prostorové uspořádání zástavby. Změny staveb ani nové stavby se nesmí negativně pohledově uplatňovat z veřejných prostranství.
- Nepřipustit takové stavební zásahy, jež by vedly k narušení dominantního postavení historického jádra města na pískovcovém ostrohu.

charakter zástavby:

- Stavby musí svým architektonickým řešením stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území.
- Nové stavby nebo změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou.
- Vyloučit umístění měřítkově se vymykajících rozměrných staveb.
- Při dostavbách proluk nebo změnách stávajících staveb jsou vyloučeny ploché střechy. Typ střechy je vždy nutno přizpůsobit navazující zástavbě.

výšková regulace zástavby:

- U stávajících staveb hlavních zachovat stávající výškovou hladinu.
- V případě umisťování staveb hlavních i vedlejších není možné překročit ani měnit převládající výškovou hladinu navazující zástavby.

Záměrem výstavby nejsou dotčeny funkční a prostorové regulativy dané platným ÚP. Záměr je jak v souladu s přípustným využitím dotčené plochy SC - v plochách bydlení smíšené v centrální zóně, tak s podmínkami kladenými na prostorové uspořádání, jelikož se jedná o stávající stavbu, která nemění své půdorysné ani výškové rozměry a dle doložených závazných stanovisek je v souladu se zájmy památkové péče i životního prostředí.

Z výše uvedeného plyne, že záměr je v souladu s funkčními a prostorovými regulativy danými Územním plánem města Úštěk.

Regulační plán pro danou plochu není vydán.

b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá–li obec vydán územní plán.

Město Úštěk má vydán územní plán, posouzení záměru dle tohoto kritéria se tedy neuplatní.

c) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

Při posuzování kritéria souladu záměru s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů vycházel stavební úřad především z předložené dokumentace pro povolení záměru. Dokumentace pro povolení záměru byla zpracována oprávněnými osobami a je uložena v evidenci elektronických dokumentací pod ID „SR00X02KIC0S“.

Dokumentace pro povolení záměru byla zpracována podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, v rozsahu projektové dokumentace pro povolení stavby. Dokumentace je úplná a přehledná a obsahuje všechny části (průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, výkresovou část a dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení). Svým rozsahem a obsahem odpovídá příloze č. 1

vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, jsou v ní v odpovídající míře řešeny požadavky na výstavbu.

Záměr je navržen tak, že svými vlastnostmi, tj. velikostí, polohou, plošným i prostorovým uspořádáním umožňoval realizaci a užívání pro navrhovaný účel a je dopravně napojen na kapacitně vyhovující bezprostředně přilehlou veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

Záměr splňuje požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby. Záměr odpovídá požadavkům na požární bezpečnost staveb. Závaznými stanovisky dotčených orgánů bylo prokázáno, že záměr je v souladu s požadavky na ochranu zdraví, požární bezpečnost, památkovou ochranu a ochranu životního prostředí. Je prokázána bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě záměru. Splněny jsou i požadavky na vnitřní prostory, jako světlá výška místností a rozměry vnitřních komunikací. Rovněž tak jsou splněny požadavky na technická zařízení, jako vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, silnoproud, atd.

d) Soulad s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy.

Z předložených podkladů, závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů stavební úřad dospěl k závěru, že uskutečněním záměru nejsou ohroženy veřejné zájmy chráněné zvláštními právními předpisy, když dotčené orgány se k projednávanému záměru vyjádřili kladně.

e) Soulad s požadavky na veřejnou a dopravní infrastruktury

Dopravní řešení vychází ze stávajícího stavu. Je v souladu s požadavky na bezpečnost a plynulost silničního provozu. Napojení na inženýrské sítě je na stávající přípojky.

f) Soulad s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení

Účinky provádění stavby nevybočují z limitů imisí spojených se stavební činností nebo běžným užíváním stavby. Omezení práv vlastníků okolních nemovitostí prováděním stavby bude pouze dočasné a nepřekračuje mez hluku, prašnosti a vibrací spojenou s prováděním staveb. Budoucí užívání stavby nebude mít negativní dopad uvnitř stavby ani na její okolí.

K řízení byla předložena tato závazná stanoviska:

- Městský úřad Litoměřice - koordinované závazné stanovisko ze dne 31.8.2026 č.j. MULTM/0058599/26/SÚ/DMi

- Městský úřad Litoměřice, odbor školství, kultury, sportu a památkové péče - závazné stanovisko ze dne 30.9.2026 č.j. MULTM/0073223/26/ŠKAS/DKř/298

- Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje se sídlem v Ústí nad Labem - fiktivní souhlasné závazné stanovisko bez podmínek - žádost ze dne 8.9.2026

K řízení byla předložena tato vyjádření a stanoviska:

- ČEZ Distribuce, a. s. - sdělení o existenci energetického zařízení, telekomunikačního zařízení nebo zařízení technické infrastruktury ze dne 30.7.2026 zn. 0102571264

- CETIN a.s. – vyjádření o existenci sítě elektronických komunikací a všeobecné podmínky ochrany sítě elektronických komunikací společnosti CETIN a.s. ze dne 30.7.2026 č.j. 205307/26

- Severočeské vodovody a kanalizace a.s. - vyjádření k existenci zařízení ze dne 30.7.2026 zn. SCVKZAD290652

- GasNet Služby, s.r.o. - stanovisko k poloze a průběhu plynárenského zařízení ze dne 30.7.2026 zn.: 5003637113

- Telco Pro Services, a.s. – sdělení o existenci sítí komunikačního vedení ze dne 30.7.2026 zn. 0202049134

- Telco Infrastructure, s.r.o. – sdělení o existenci sítí komunikačního vedení ze dne 30.7.2026 zn. 1100396688

- ČEZ ICT Services, a.s. – sdělení o existenci sítí komunikačního vedení ze dne 30.7.2026 zn. 0701133284

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad posoudil záměr podle § 193 stavebního zákona, a zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Maria Soledad Ruiz Diaz, [redacted]

Město Úštěk, Mírové náměstí 83, Úštěk-Vnitřní Město, 41145 Úštěk

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

Účastníci řízení neuplatnili žádné návrhy ani námitky

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Ústeckého kraje podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Po nabytí právní moci povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci. Bude-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.

Digitálně podepsal
Ing. arch. Dominik
Miko
dne 09.11.2026 10:02

.....

Ing. Arch. DOMINIK MIKO

Rozdělovník:

JOSEF VESELÝ, [redacted]

Petr Guth, [redacted]
[redacted]
Soňa Matějková, [redacted]
Ilona Sluková, [redacted]
Maria Soledad Ruiz Diaz, [redacted]
[redacted]
Město Úštěk, Mírové náměstí 83, Úštěk-Vnitřní Město, 41145 Úštěk
Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, č.p. 1531, 40001
Městský úřad Litoměřice - DOSS, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-Město, 41201 Litoměřice