



Záměr: Z/2026/102898
Řízení: R/2026/154329
Č.j.: R/2026/154329/3

Dne: 13.07.2026

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 2.7.2026 podala

společnost JURIS LTM s.r.o., Želetická 2194/17, Předměstí, 41201 Litoměřice,

kteou zastupuje společnost atelier i 69 s.r.o., Palackého 138/1, 27601



Mělník,

kterou zastupuje Lucie Carvová,



(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 části stavby Želetická 2194/17, Litoměřice za účelem změny v užívání na fitness

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 4794/11 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Litoměřice.

Stavba obsahuje:

- Stavebními úpravami vznikne z části objektu v přízemí fitness o celkové kapacitě 24 osob + 1 zaměstnanec. Z nyní spojené jednotky „C“ a „D“ (prodejna nábytku) vznikne opět rozdělený prostor na dvě samostatné jednotky „C“ a „D“, které lze využívat odděleně.
- Střecha včetně zateplení a nosné konstrukce objektu jsou stávající a nebude do nich nijak zasahováno. Okna / výlohy, vstupní dveře a vrata, včetně kovových konstrukcí jsou stávající. V objektu budou nové příčky ze sádkartonu, které budou založeny na stávající železobetonové desce objektu. V rámci stavebních úprav budou provedeny částečně nové rozvody vody, kanalizace, vytápění, vzduchotechnika a elektro, které budou napojeny na stávající rozvody objektu.
- Jednotka C: stavebními úpravami vznikne z bývalých nebytových prostor pro obchod a služby v části přízemí objektu fitness, u vstupu bude vyčleněn prostor přezutí obuv, gymnastický sál, sklad fitness pomůcek, šatny s hygienickým zázemím. V místnosti fitness je osazen ocelový kontejner, který bude sloužit jako recepce.



- Jednotka D: U tohoto prostoru pro prodej a skladování dojde pouze k redukci plochy, zázemí zůstává beze změn.

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle dokumentace, kterou vypracoval Ing. arch. Lukáš Rajnoch ČKAIT 0014115, Ing. Šárka Bartlová ČKAIT 0402672; 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.
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 provádění 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 životního prostředí - závazné stanovisko, jednotné enviromentální stanovisko ze dne 24.6.2026 č.j. MULTM/0048865/26/ŽP/MSv

Ochrana vod

- Ve stanoveném záplavovém území vodního toku Ohře a Labe nebudou skladovány snadno rozpojitelné a odplavitelné materiály ani látky závadné vodám, pokud nebudou zabezpečeny před průtoky velkých vod.
- V souladu s § 71 vodního zákona bude pro užívání nemovitosti aktualizován povodňový plán, který bude předložen příslušné obci k zajištění souladu s povodňovým plánem této obce.

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

JURIS LTM s.r.o., Želetická 2194/17, Předměstí, 41201 Litoměřice



Odůvodnění

Dne 2.7.2026 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 Litoměřice, a které by mohly mít vliv na posouzení uvedeného záměru.

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



Pozemky stavby se dle platného ÚP nachází v zastavěném území, stabilizované ploše VD – drobná výroba a výrobní služby. Pro plochu VD jsou v ÚP stanoveny následující regulativy:

a) využití plochy

Hlavní využití:

- malovýroba a řemeslná výroba, výrobní činnost, u níž nelze vyloučit mírnou zátěž okolí,
- sklady, výrobní i nevýrobní služby, servisy

Přípustné využití:

- maloobchod,
- vývojová pracoviště,
- lokální administrativa a stravovací zařízení,
- lokální parkoviště a dopravní zařízení včetně čerpacích stanic PHM,
- drobné sklady,
- školicí zařízení,
- útulky pro opuštěná zvířata,
- nezbytná technická vybavenost.
- služební a pohotovostní byty, byty vlastníků provozoven,
- relaxační zařízení, fitcentra.
- parkoviště pro potřebu zóny.



Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- výroba energie (s výjimkou solárních článků aplikovaných na stavebních objektech);
- všechny činnosti, které vyžadují posouzení vlivu na životní prostředí podle platné legislativy v úrovni tzv. „projektové EIA“.

Podmínky:

- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku,
- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby a volné krajiny musí být izolační zeleň,
- v případě, kdy se plocha nachází v záplavovém území, je podmínkou umístit podlaží se služebními nebo pohotovostními byty nad úrovní Q100;

b) prostorové uspořádání

Účelové stavby a provozy podnikání nesmí svým objemem a provozem negativně ovlivňovat prostředí v obytných objektech souseda. Nové objekty musí členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí. V rámci vlastního pozemku (případně dle dohody na veřejném pozemku přiléhajícím k areálu) je investor nebo vlastník zařízení povinen zajistit výsadbu izolační zeleně. KZ = 0,35 / 0,50.



Záměrem výstavby nejsou dotčeny funkční a prostorové regulativy dané platným ÚP. Záměr je jak v souladu s hlavním využitím dotčené plochy VD – nevýrobní služby, tak s podmínkami kladenými na prostorové uspořádání.

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

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 Litoměřice 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 „SR00X026UM4K“.

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 Strana 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 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 rozvody.

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, odbor životního prostředí - závazné stanovisko, jednotné enviromentální stanovisko ze dne 24.6.2026 č.j. MULTM/0048865/26/ŽP/MSv
- Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje - koordinované závazné stanovisko ze dne 11.6.2026 č.j. HSUL-2831-3/LT-2026
- Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje se sídlem v Ústí nad Labem - závazné stanovisko ze dne 27.5.2026 č.j. KHSUL 26503/2026

K řízení byla předložena tato vyjádření a stanoviska:

- Městský úřad Litoměřice, odbor územního rozvoje - sdělení ze dne 27.5.2026 č.j. MULTM/0040301/26/ROZ/MKř

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených 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:

Město Litoměřice, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-Město, 41201 Litoměřice

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci řízení neuplatnili žádné návrhy ani námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci řízení se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému stavebnímu úřadu podáním u zdejšího správního orgánu 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.



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 13.07.2026 09:03

.....
Ing. Arch. DOMINIK MIKO

Rozdělovník:

žadatel

LUCIE CARVOVÁ, 

účastník řízení

Město Litoměřice, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-Město,
41201 Litoměřice

dotčené orgány

Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, Moskevská
1531/15, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem
Městský úřad Litoměřice - DOSS, Mírové náměstí 15/7,
Litoměřice-Město, 41201 Litoměřice
HZS Ústeckého kraje, č.p. 1340, 40001