



MUZAX00SLVL9



MĚSTSKÝ ÚŘAD ŽATEC
STAVEBNÍ ÚŘAD A ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ
STAVEBNÍ ÚŘAD

Spis. zn.: MUZAS/3041/2025/SU/ [redacted]
Č.j.: MUZA 18880/2025
Záměr: Z/2025/2589
Řízení: R/2025/12108
Pracoviště: třída Obránců míru 295, Žatec
Vyřizuje: [redacted]
Tel.: [redacted]
E-mail: [redacted]

V Žatci dne 25.04.2025

ROZHODNUTÍ

ODSTRANĚNÍ STAVBY

Výroková část:

Městský úřad Žatec, stavební úřad a životní prostředí, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v řízení o povolení odstranění stavby přezkoumal podle § 247 a 248 stavebního zákona žádost o povolení odstranění stavby, kterou dne 16.01.2025 podalo

Město Žatec, IČO 00265781, náměstí Svobody 1, 438 01 Žatec 1,
kterého zastupuje DESIGNPROJEKT s.r.o., jednatel Ing. Břetislav Sedláček, IČO
09210121, Adolfa Heyduka 1114, 438 01 Žatec 1

(dále jen "vlastník"), a na základě tohoto přezkoumání:

- I. V souladu s ustanovením § 18 odst. 1 zák. č. 148/2023 Sb., o jednotném enviromentálním stanovisku (dále jen „ZJES“) podle § 56 odst. 1 a 2 písm. c) zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen „ZOPK“)

p o v o l u j e

výjimku ze zákazu škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje zvláště chráněných druhů, a to:

- rorýse obecného (*Apus apus*)
- skupiny netopýři (*Microchiroptera* sp.)

konkrétně se jedná o zásah do přirozeného vývoje, rušení, poškozování a ničení jimi užívaných sídel, pro záměr:

Demolice stávající kotelny, Studentská ulice Žatec

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. č. 3356, parc. č. 7095/2, 7095/5 v katastrálním území Žatec.

Pro účely tohoto rozhodnutí je zhotovitelem prací míněn oprávněný stavební podnikatel, který bude provádět demoliční práce a ten, kdo předá veškeré podklady zhotoviteli prací je vlastník odstraňované stavby.

Výjimka se povoluje za dodržení těchto podmínek:

1. Zhotoviteli prací budou předány „Pokyny při nálezů živočicha při demolici staveb“, uvedené v příloze. Pokud budou při pracích nalezena ukrytá zvířata, bude zhotovitel postupovat podle těchto pokynů.
2. Demoliční práce v horní oblasti stavby nesmí **být prováděny v období 1.11. – 15.3. a 15.4. - 15.8.** příslušného kalendářního roku.
3. V období **1.3. - 31.3.** nebo **15.8. - 31.10.** příslušného kalendářního roku mohou být všechny otevřené větrací otvory opatřeny volně splývající **jednosměrnou uzávěrou.** Nejdříve po uplynutí 7 dní, při kterých teploty neklesnou pod 10 °C, a po provedení kontroly odborně způsobilou osobou (zoolog), je možné zahájit demoliční práce v horní oblasti stavby nebo větrací otvory trvale uzavřít. V případě, že budou tímto způsobem zajištěny všechny větrací otvory, lze další stavební práce provádět již bez termínového omezení, stanoveného podmínkou č. 2.
4. Výjimka se povoluje na dobu demolice stavby, nejpozději do 31.12.2030.

II. Podle § 249 stavebního zákona

p o v o l u j e

odstranění stavby v rámci záměru:

Demolice stávající kotelny, Studentská ulice Žatec

na pozemku st. p. č. 3356, parc. č. 7095/2, 7095/5 v katastrálním území Žatec.

Způsob a rozsah odstranění stavby:

- Jedná se o odstranění stavby stávající nevyužívané kotelny na st. p. č. 3356, ev. č. 2554 v ulici Studentská v Žatci, včetně opěrných zídek, schodiště a rampy na p. p. č. 7095/2 a 7095/5 v k. ú. Žatec. Po odstranění stavby bude navazovat výstavba nové stavby, která je řešena v samostatném řízení.
- Pro demolici nebudou využívány žádné další pozemky, bude zřízeno dočasné staveništní oplocení s příjezdem na staveniště z komunikace na p. p. č. 7095/2 v k. ú. Žatec.
- Odstranění stavby bude probíhat postupným rozebíráním shora od konstrukcí podpíraných ke konstrukcím podpírajícím.
- Bourání střechy bude zahájeno odstraněním atik a celého souvrství ploché střechy tak, aby byl odkryt horní líc panelů. Následovat bude odřezání a postupné snesení stropních panelů a železobetonových průvlaků. Při odstraňování vodorovných prvků nesmí v žádném případě dojít k páčení svislých konstrukcí! Po odstranění střechy bude následovat postupné rozebrání vyzdívek až na základové konstrukce. Poté budou v patě uvolněny, resp. odříznuty i železobetonové sloupy.

- Vzhledem k umístění kotelny v blízkosti stávajícího panelového bytového domu, bude nutné před začátkem bouracích prací sondami ověřit hloubku jeho založení. Bude provedena částečná demolice kotelny dle schématu, který je součástí statického posouzení verze 5. Základové konstrukce podél bytového domu s obvodovou stěnou 0,50 m nad terémem bude ponechána.
- Po provedení částečné demolice bude následovat geotechnické zajištění stavební jámy. Pažení bude realizováno na základě návrhu odborně způsobilé osoby dle výsledků provedených sond.

Stanoví podmínky pro odstranění stavby:

1. Stavba bude odstraněna do **31.12.2030**.
2. Odstranění stavby bude oznámeno bezodkladně po jejím dokončení stavebnímu úřadu.
3. Před začátkem bouracích prací vlastník zajistí sondami ověření hloubky založení panelového domu na st. p. č. [REDACTED] v k. ú. Žatec tak, aby bylo možno provést odpovídající návrh pažení pro geotechnické zajištění stavební jámy.
4. Dle výsledku provedených sond vlastník zajistí vypracování geotechnického zajištění stavební jámy odbornou osobou. Tuto dokumentaci předloží stavebnímu úřadu nejpozději s oznámením dokončení odstranění stavby.
5. Dokončení demolice bude provedeno po provedení odpovídajícího geotechnického zajištění stavební jámy.
6. Při odstraňování staveb v ochranném pásmu sítí a při odpojování stavby od těchto sítí budou respektovány podmínky uvedené ve vyjádření správců dotčených sítí. Vyjádření jsou součástí přílohy č. 2 tohoto rozhodnutí. Jedná se o:
 - **CETIN, a. s.** vyjádření ze dne 24.01.2025 č. j. 21494/25;
 - **ČEZ Distribuce, a. s.** vyjádření ze dne 30.01.2025 zn. 001158968062 a 001158968219;
 - **GRAPE SC a. s.** vyjádření ze dne 31.01.2025 č. j. vyj017012025;
 - **SČVK, a. s.** vyjádření ze dne 09.01.2025 zn. SCVKZAD227743;
 - **Žatecká teplárenská, a. s.** vyjádření ze dne 24.01.2025;
 - **Vodafone Czech Republic, a. s.** vyjádření ze dne 04.02.2025 zn. 250123-1415779015
7. Vlastník před samotným zahájením bouracích prací, oznámí stavebnímu úřadu název a sídlo oprávněného stavebního podnikatele, který bude bourací práce provádět.
8. Vlastník oznámí stavebnímu úřadu termín provedení sond a výsledek.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Město Žatec, IČO 00265781, náměstí Svobody 1, 438 01 Žatec 1

Odůvodnění výroku I:

Povolení výjimky ze zákazu škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje zvláště chráněných druhů bylo stavebním úřadem převzato do výrokové části rozhodnutí o povolení záměru dle ustanovení § 18 odst. 1 ZJES.

Podkladem pro vydání výjimky je závazné stanovisko – souhlasné jednotné enviromentální stanovisko ze dne 26.02.2025, které vydal Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství pod spis. zn. KUUK/012541/2025/4/ZPZ/JES126, č. j. KUUK/031564/2025 se závaznými podmínkami, tyto podmínky jsou součástí výroku I.

V odůvodnění uvedeného závazného stanoviska je uvedeno:

- Podle § 56 ZOPK lze výjimku ze základních ochranných podmínek zvláště chráněných druhů povolit pouze tehdy, pokud veřejný zájem na realizaci záměru převažuje nad zájmem ochrany přírody. Pro druhy chráněné podle práva Evropského společenství pak lze výjimku povolit pouze v případech, výslovně uvedených v § 56 odst. 2 ZOPK. Další podmínkou pro povolení výjimky je prokázání neexistence jiného uspokojivého řešení záměru a dále podmínka, že povolovaná činnost neovlivní dosažení či udržení příznivého stavu druhu z hlediska ochrany.
- Stavba kotelny je ve špatném technickém stavu a nevyužitá. Po připojení okolních objektů na centrální zásobování teplem ztratila svůj účel a začala chátrat. Do vnitřních prostor zatéká voda, což způsobilo vysokou vlhkost a poškození konstrukcí mrazem. Cílem žadatele je nahradit tuto stavbu novou budovou základní umělecké školy, kde vzniknou prostory pro dramatický a taneční kroužek, což lze považovat za veřejný zájem sociálního a ekonomického charakteru ve smyslu § 56 odst. 2 písm. c) ZOPK. Tento veřejný zájem zároveň převažuje nad zájmy ochrany přírody, jelikož při dodržení stanovených podmínek bude zásah do přirozeného vývoje uvedených chráněných druhů minimalizován, nedojde k ohrožení (zraňování nebo úhynu) jedinců druhu a potenciální hnízdní možnosti na objektu nebudou zachovány. Krajský úřad na základě těchto skutečností dále konstatuje, že neexistuje jiné uspokojivé řešení pro dosažení cíle.
- V tomto konkrétním případě jsou splněny podmínky stanovené § 56 odst. 1 a 2 písm. c) ZOPK, za kterých lze povolit výjimku ze zákazů u zvláště chráněných druhů.
- Orgán ochrany přírody zároveň stanovil podmínky pro odstraňování stavby, které mají za cíl vyloučit výskyt zvláště chráněných druhů v otvorech budovy během samotné demolice.
- Práce v oblasti potenciálních hnízdišť jsou časově omezeny tak, aby nenarušovaly rozmnožování a minimalizovaly riziko usmrcení jedinců. Zároveň bude provedena instalace jednosměrných uzávěrů, které umožní ptákům nebo netopýřům bezpečně opustit otvory před zahájením demoličních prací a zároveň jim zabrání v návratu. V případě nálezu živočichů během demolice bude zhotovitel postupovat podle pokynů, které jsou přílohou tohoto stanoviska.
- Z důvodu možné změny přírodních poměrů je platnost výjimky omezena na dobu pěti let.

„Pokyny při nálezů živočicha při demolici staveb“ jsou součástí tohoto rozhodnutí jako příloha č. 1.

Odůvodnění výroku II:

Dne 16.01.2025 podal vlastník žádost o povolení odstranění stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení odstranění stavby. Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl vlastník dne 16.01.2025 vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno. Žádost byla doplněna dne 05.03.2025.

Podklady žádosti:

- K žádosti byla předložena dokumentace pro odstranění stavby, kterou vypracoval pan [REDACTED] statické posouzení [REDACTED]

Stavební úřad vyrozuměl o zahájení řízení známé účastníky řízení a dotčené orgány. Současně podle § 189 odst. 1 stavebního zákona určil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky.

Jedná se o řízení s velkým počtem účastníků, stavební úřad při doručování všech písemností postupuje dle § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona.

Stavební úřad přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány.

Na základě skutečností, které byly zjištěny v průběhu řízení stavební úřad v rozhodnutí nezařadil mezi účastníky řízení dva vlastníky technické infrastruktury, T-Mobile Czech Republic a.s., IČO 64949681, Tomíčkova 2144/1, Praha 4 - Chodov, 148 00 Praha 414 a GasNet Služby, s. r. o., IČO Karlovo náměstí 559/28, 120 00 Praha 2 - Nové Město. Demolovaná stavba není na tyto sítě napojena a demolice všech částí bude probíhat mimo ochranná pásma těchto sítí.

Stanoviska sdělili:

- Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí vydal závazné stanovisko – souhlasné jednotné enviromentální stanovisko dne 26.02.2025 spis. zn. KUUK/012541/2025/4/ZPZ/JES126, č. j. KUUK/031564/2025, toto závazné stanovisko obsahovalo souhlas s povolením výjimky, který stavební úřad spolu s podmínkami vypořádal ve výroku I. tohoto rozhodnutí;
- Součástí dokladové části pak je doručka datové zprávy se žádostí o vydání závazného stanoviska Ministerstvu obrany ČR, Tychonova 221/1, Hradčany , 160 00 Praha 6 s datem doručení 10.01.2025, dále vlastník doložil vyjádření – předběžnou informaci Odboru ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany pro přípravu projektové dokumentace ze dne 14.08.2024 č. j. MO 647523/2024-1322, sp. zn. 180024/2024-1322/OÚZPHA – v dané lokalitě se u demolované stavby nenachází sítě a podzemní telekomunikační vedení ani ochranná pásma, na základě těchto podkladů má stavební úřad za to, že bylo vydáno kladné závazné stanovisko fikcí.

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

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- K projektové dokumentaci se vyjádřili správci dotčených sítí CETIN a. s., IČO 04084063, Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň; ČEZ Distribuce, a. s., IČO 24729035, Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2; GRAPE SC, a. s., IČO 25708783, Karlovo náměstí 559/28, 120 00 Praha 2-Nové Město; Severočeské vodovody a kanalizace, a. s., IČO 49099451, Přítkovská 1689/14, 415 01 Teplice 1; Žatecká teplárenská, a. s., IČO 64650871, č. p. 3149, 438 01 Žatec 1; Vodafone Czech Republic a. s., IČO 25788001, náměstí Junkových 2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515 – dodržení podmínek, která jsou uvedena v jejich vyjádřeních je zahrnuto do podmínky č. 6 podmínek pro odstranění stavby, vyjádření tvoří přílohu č. 2 tohoto rozhodnutí.

Posouzení stavebního úřadu:

- Rozsah předložené dokumentace odpovídá charakteru odstraňované stavby, postup bouracích prací je uveden ve výrokové části v části „Způsob a rozsah odstranění stavby“. Postup bouracích prací je vypracován tak, aby byla zajištěna ochrana okolní zástavby a zdraví osob, dále ochrana přírody a krajiny.
- Okruh účastníků řízení stavební úřad stanovil dle údajů uvedených v dokumentaci (odpojení stavby od inženýrských sítí a odstraňování stavby v ochranných pásmech sítí), dále dle vlivu vzniklých imisí na okolí stavby.
- Lhůtu pro odstranění stavby stavební úřad stanovil v podmínce č. 1 podmínek pro odstranění stavby, stanovil ji v souladu s platností povolení výjimky ze zákazu škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje zvláště chráněných druhů do 31.12.2030.

- Postup a způsob provedení bouracích prací, zejména zajištění stability a bezpečného užívání sousedních staveb je zajištěn etapizací odstranění stavby a provedením sond před samotným zahájením bouracích prací tak, aby bylo možné sledovat a případně operativně zajistit okolní zástavbu. Tyto povinnosti stavební úřad závazně stanovil v podmínkách 3 – 5 pro odstranění stavby.
- Ochrana technické infrastruktury je zahrnuta do podmínky č. 6 pro odstranění stavby. Provoz na přilehlých komunikacích dle dokumentace pro odstranění stavby nebude významným způsobem ovlivněn. Přístup k odstraňované stavbě je zajištěn ze stávajících zpevněných ploch.
- Povinnost oznámit před zahájením bouracích prací název a sídlo stavebního podnikatele, který bude práce provádět je závazně stanovena v podmínce č. 7 pro odstranění stavby.
- Povinnost oznámit určité stadium bouracích prací stavebnímu úřadu pro provedení kontrolní prohlídky stavební úřad nestanovil, v podmínce č. 8 pro odstranění stavby pouze stanovil povinnost oznámit termín provedení sond a výsledek.
- Úpravu pozemku po odstranění stavby v tomto případě není nutno stanovit, po demolici bude následovat nová výstavba. Jedná se o akci s názvem „Rozšíření výukových prostor Základní umělecké školy v Žatci, Žatec, Studentská č. p. 1134“.

Stavební úřad posoudil odstranění stavby, a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Dokumentace pro odstranění stavby splňuje požadavky právních předpisů. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily odstranění stavby.

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

Účastníci řízení – další dotčené osoby:

účastníci dle § 182 písm. c) stavebního zákona

CETIN a. s., IČO 04084063, Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň; ČEZ Distribuce, a. s., IČO 24729035, Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2; GRAPE SC, a. s., IČO 25708783, Karlovo náměstí 559/28, 120 00 Praha 2-Nové Město; Severočeské vodovody a kanalizace, a. s., IČO 49099451, Přítkovská 1689/14, 415 01 Teplice 1; Žatecká teplárenská, a. s., IČO 64650871, č. p. 3149, 438 01 Žatec 1; Vodafone Czech Republic a. s., IČO 25788001, náměstí Junkových 2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

účastníci dle § 182 písm. d) stavebního zákona

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

[redacted]
[redacted] v katastrálním území Žatec

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Žatec [redacted]
[redacted]

Účastníkům dle § 182 písm. c) a d) stavebního zákona bude toto rozhodnutí doručeno veřejnou vyhláškou. V souladu s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona byly tyto účastníci o způsobu doručení poučeni ve vyznění o zahájení řízení.

Poučení účastníků:

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

Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí.

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.

Otisk úředního razítka

Ing. Tomáš T R Á V N Í Č E K, MPA
vedoucí stavebního úřadu a životního prostředí

Toto rozhodnutí bude zveřejněno Městským úřadem Žatec na úřední desce, na adrese www.mesto-zatec.cz, po dobu 15 dnů.

Zveřejněno je způsobem umožňující dálkový přístup podle věty druhé § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb. Správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích se nevyměřuje.

Obdrží:**účastníci dle § 182 písm. a) stavebního zákona (jednotlivě)**

Město Žatec, IDDS: bg54y7u, doručeno prostřednictvím zmocněnce

sídlo: náměstí Svobody 1, 438 01 Žatec 1

DESIGNPROJEKT s.r.o., IDDS: mac8sri, zmocněnec

sídlo: Adolfa Heyduka 1114, 438 01 Žatec 1

účastníci dle § 182 písm. c) stavebního zákona (veřejnou vyhláškou)

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

sídlo: Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

GRAPE SC, a.s., IDDS: draebn8

sídlo: Karlovo náměstí 559/28, 120 00 Praha 2-Nové Město

Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. závod Most, pracoviště Louny, IDDS: f7rf9ns

sídlo: Říční 3062, 440 01 Louny 1

Žatecká teplotrenská, a.s., IDDS: 325g7ek

sídlo: č. p. 3149, 438 01 Žatec 1

Vodafone Czech Republic a.s., IDDS: 29acihr

sídlo: náměstí Junkových 2, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

účastníci dle § 182 písm. d) stavebního zákona (veřejnou vyhláškou)

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

[redacted]
[redacted] v katastrálním území Žatec

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Žatec [redacted]
[redacted]

dotčené orgány

Ústecký kraj, Krajský úřad – odbor životního prostředí a zemědělství, IDDS: t9zbsva

sídlo: Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1

Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková MO, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk

sídlo: Tychonova 221/1, 160 00 Praha 6 – Hradčany

Městský úřad Žatec – stavební úřad a životní prostředí, pracoviště: třída Obránců míru 295, 415 736 491 – administrativa
Úřední hodiny: pondělí, středa 8:00 – 11:45 h a 12:45 – 17:00 h, po telefonické domluvě každý den.