



## MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN

Tajemník magistrátu

Mírové nám. 1175/5, 405 38 Děčín  
Datová schránka: x9hbpfn a nj6wxpq

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Číslo jednací: MDC/148438/2025/30/JMa

Spisová zn.: MDC/24608/2025

Počet listů: 2

Počet příloh: 1

KU-GI Development s.r.o.

Kloboukova 2224/24

148 00 Praha

Vyřizuje: Ing. Josef Malovaník

Telefon: 412593314

E-mail: josef.malovanik@mmdecin.cz

Děčín: 17.09.2025

### Odpověď na žádost o poskytnutí informací

Vážený,

v žádosti o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „informační zákon“), doručené na podatelnu Magistrátu města Děčín (dále jen „povinný subjekt“) dne 04.09.2025 prostřednictvím datové schránky a zaevidované pod č. j. MDC/141330/2025, jste požádali o poskytnutí níže uvedených informací:

*„Podle § 13 a násl. zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, tímto žádám o poskytnutí následujících informací a podkladů týkajících se záměru „Sportovní areál na č.p. 379/1 a 379/2 k.ú. Rynartice“:*

- 1. Kopie podnětu, který byl Vámi zaslán Krajskému úřadu Ústeckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, ve věci zrušení fikce souhlasného závazného stanoviska.*
- 2. Kopie stanoviska zhotovitele Územního plánu Jetřichovice, které bylo podkladem k výše uvedenému podnětu.*
- 3. Kompletní komunikace vedená mezi Vaším úřadem a Krajským úřadem Ústeckého kraje ve věci zrušení fikce souhlasného závazného stanoviska.*
- 4. Kompletní komunikace vedená mezi Vaším úřadem a zhotovitelem Územního plánu Jetřichovice ve věci posouzení souladu výše uvedeného záměru s územním plánem.*

*Žádám o poskytnutí požadovaných informací v elektronické podobě do datové schránky společnosti.“*

Držitel certifikátu ČSN EN ISO 9001:2015 – Quality Management System Certification

IČO: 00261238  
DIČ: CZ00261238

Česká spořitelna, a.s.  
č. ú. 19-921402389/0800

Tel.: 412 593 111  
Fax: 412 593 340

E-mail: posta@mmdecin.cz  
Internet: www.mmdecin.cz

otisk elektronického podpisu

Povinný subjekt Vám v příloze zasílá existující informace k bodům 1 až 4 žádosti.

S pozdravem

**Ing. Martin Kříž**  
tajemník Magistrátu města Děčín

otisk úředního razítka  
podepsáno elektronicky

**Příloha:** Požadované informace



## MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN

Odbor stavební úřad – oddělení Úřad územního plánování

Mírové nám. 1175/5, 405 38 Děčín IV

Datová schránka: x9hbpfn

**VYPRAVENO**  
Odborem OSU

27-08-2025

Číslo jednací: MDC/135453/2025/33/Sg  
Spisová zn.: MDC/23384/2025  
Počet listů: 2  
Počet příloh: 5

Vyřizuje: Ing. Alena Singolová  
Telefon: 412 591 333  
Fax: 412 593 174  
E-mail: stavebni@mmdecin.cz

Děčín 26.08.2025

Krajský úřad Ústeckého kraje  
IČO 70892156  
Odbor územního plánování a stavebního  
řádu  
IDDS: t9zbsva

sídlo:  
Velká Hradební č.p. 3118/48  
Ústí nad Labem-centrum  
400 01 Ústí nad Labem 1

### **Podnět ke zrušení fikce souhlasného závazného stanoviska bez podmínek ke stavbě "Sportovní areál na č.p. 379/1 a 379/2 k.ú. Rynartice "**

Úřad územního plánování odboru stavební úřad Magistrátu města Děčín příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen „SZ“), aplikovatelného na základě § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů obdržel dne 02.07.2025 žádost společnosti KU-GI Development s.r.o., zastoupené jednatelem panem Miloslavem Kučerou o navazující závazné stanovisko na stavbu:

#### **"Sportovní areál na p.p. č. 379/1, 379/2 v katastrálním území Rynartice"**

Společnost KU-GI Development, s.r.o., IČO 04706536, Kloboukova č.p. 2224/24 Chodov, 148 00 Praha 414 (dále jen žadatel), podala dne 17.04.2024 žádost o vydání společného povolení k výše uvedené stavbě. Vzhledem k nesouhlasnému závaznému stanovisku orgánu územního plánování Úřadu územního plánování odboru stavební úřad, Magistrátu města Děčín č.j.: MDC/43443/2024 ze dne 11.04.2024 stavební úřad žádost zamítl.

Na základě odvolání žadatele požádal odvolací orgán nadřízený orgán správnímu orgánu, příslušnému k vydání závazného stanoviska, o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska. Nadřízený orgán takto učinil vydáním závazného stanoviska KÚ ÚK, OÚP č.j. KUUK/119176/2024 ze dne 23.09.2024, které původní závazné stanovisko Úřadu územního plánování změnilo na souhlasné. KUUK, UPS odvoláním napadené zamítavé rozhodnutí stavebního úřadu zrušil a věc vrátil k novému projednání. Následně stavební úřad vydal rozhodnutí č.j.: SÚ-147499/24-La-1096/2024 ze dne 27.02.2025, a na předmětnou stavbu společné povolení.

Proto uvedenému rozhodnutí byla podána odvolání, na základě jejichž posouzení krajský úřad rozhodnutí stavebního úřadu zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu Česká Kamenice k novému projednání (příloha č. 1).

V rámci nového projednání žadatel dne 02.07. 2025 požádal Úřad územního plánování o vydání navazujícího závazného stanoviska k výše uvedenému záměru. Na základě sdělení Úřadu územního plánování č.j.: MDC/112186/33/Sg ze dne 22.07.2025 byla žadatelem ještě dodatečně doplněna (příloha č. 2).

Vlivem administrativního nedopatření (přiřazení žádosti k jinému spisu) nebylo závazné stanovisko vydáno ve lhůtě stanovené § 149 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve

znění pozdějších předpisů, tedy do 30 dnů od podání doplnění žádosti. Tím nastala fikce souhlasného závazného stanoviska bez podmínek.

Je třeba uvést, že u předmětného záměru nebyly splněny předpoklady pro vydání závazného stanoviska bez podmínek, neboť není v souladu s Územním plánem Jetřichovice, který nabyl účinnosti dne 28.02.2025.

Záměr stavby "Sportovní areál na p.p. č. 379/1, 379/2 v katastrálním území Rynartice" zahrnuje objekty SO 01 a SO 04 – workoutové hřiště a parkovací plochy, objekt SO 02 – Provozní objekt se společenskou místností, skladem a sociálním zařízením, a dále objekty SO 03 – 01 – 05 – 5x ubytovací chata (příloha č.3).

Dle Územního plánu Jetřichovice se pozemky p.č. 379/1, 379/2 v katastrálním území Rynartice nacházejí v ploše přestavby P.50 OS – občanské vybavení – sport (příloha č. 4).

Dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou v ploše OS stavby pro ubytování nepřípustné.


Kapitola F.1.1 Výklad pojmů textové části výroku Územního plánu Jetřichovice v oddílu (F01) písm. ii) stanovuje, že „ubytování = poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených (především stravování)“.

Stavby SO 03 – 01 – 05 mají být dle technické zprávy k PD (příloha č. 5) využívány jako ubytovací zařízení, které není dle výše uvedeného s územním plánem v souladu.

Vzhledem k tomu, že u předmětného záměru nebyly splněny předpoklady pro vydání závazného stanoviska bez podmínek, bude třeba uplatnit postup podle ustanovení § 4 odst. 10 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Na základě výše uvedených skutečností tímto Úřad územního plánování u Krajského úřadu Ústeckého kraje, jakožto u nadřízeného správního orgánu, *podává podnět na zrušení fikce souhlasného závazného stanoviska bez podmínek pro stavbu "Sportovní areál na č.p. 379/1 a 379/2 k.ú. Rynartice"*.

MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN  
Odbor stavební úřad

 Ing. Alena Singolová  
vedoucí oddělení  
Úřad územního plánování

#### Příloha:

1. Rozhodnutí KÚÚK
2. Žádost o navazující závazné stanovisko ze dne 02.07.2025 a její doplnění ze dne 22.07.2025
3. Podrobná situace k PD
4. Snímek z ÚP Jetřichovice
5. Technická zpráva k PD

#### Obdrží:

Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, IDDS: t9zbsva  
sídló: Velká Hradební č.p. 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1



## MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN

Odbor stavební úřad – oddělení Úřad územního plánování

Mírové nám. 1175/5, 405 38 Děčín IV

Datová schránka: x9hbpfn

VYPRÁVENO

3-09-2025

Číslo jednací: MDC/139953/2025/33/Sg  
Spisová zn.: MDC/23384/2025  
Počet listů: 1  
Počet příloh: 1

Vyřizuje: Ing. Alena Singolová  
Telefon: 412 591 333  
Fax: 412 593 174  
E-mail: stavebni@mmdecin.cz

Děčín 03.09.2025

Krajský úřad Ústeckého kraje, IČO  
70892156

Odbor územního plánování a stavebního  
řádu

IDDS: t9zbsva

sídlo:  
Velká Hradební č.p. 3118/48  
Ústí nad Labem-centrum  
400 01 Ústí nad Labem 1

### **Doplnění podnětu ke zrušení fikce souhlasného závazného stanoviska bez podmínek ke stavbě "Sportovní areál na p.p.č. 379/1 a 379/2 k.ú. Rynartice "ze dne 26.08.2025 č.j. MDC/135453/2025/33/Sg**

Úřad územního plánování odboru stavební úřad Magistrátu města Děčín příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen „SZ“), aplikovatelného na základě § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

#### **doplňuje**

podnět ke zrušení fikce souhlasného závazného stanoviska bez podmínek - "Sportovní areál na p.p.č. 379/1 a 379/2 k.ú. Rynartice" ze dne 26.08.2025 č.j. MDC/135453/2025/33/Sg o stanovisko zhotovitele Územního plánu Jetřichovice, Ateliéru Cihlář-Svoboda s.r.o., zastoupeného jednatelem Ing. Janem Cihlářem, Ph.D., ze dne 01.09.2025.

Stanovisko bylo zasláno na žádost Úřadu územního plánování odboru stavební úřad Magistrátu města Děčín ze dne 27.08.2025 o odborné posouzení souladu výše uvedeného záměru s Územním plánem Jetřichovice.

MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN

Úřad územního plánování

Ing. Alena Singolová  
vedoucí oddělení  
Úřad územního plánování

#### **Příloha:**

Odborné posouzení souladu záměru "Sportovní areál na p.p.č. 379/1 a 379/2 k.ú. Rynartice" s Územním plánem Jetřichovice zhotovitelem územního plánu

#### **Obdrží:**

Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, IDDS: t9zbsva  
sídlo: Velká Hradební č.p. 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1

Od "Singolová Alena" alena.singolova@mmdecin.cz

Komu [REDACTED]

Kopie

Datum Wed, 27 Aug 2025 07:17:41 +0000

Předmět Sportovní areál na p.p.č. 379/1 a 379/2 k.ú. Rynartice- žádost o odborné posouzení souladu s ÚP Jetřichovice

Vážený pane inženýre,

v návaznosti na náš dnešní telefonický rozhovor si Vás dovoluji požádat o odborné posouzení souladu záměru „Sportovní areál na p.p.č. 379/1 a 379/2 k.ú. Rynartice“ s novým ÚP Jetřichovice.

Jak jsem již sdělila, na základě změny původně nesouhlasného závazného stanoviska Úřadu územního plánování krajským úřadem na přípustné vydal stavební úřad k záměru společné povolení. Na základě odvolání proti tomuto rozhodnutí krajský úřad nakonec rozhodnutí stavebního úřadu zrušil a věc vrátil k novému projednání.

Žadatel následně původní dokumentaci upravil dle nového ÚP Jetřichovice a dne 22. 07.2025 požádal Úřad územního plánování o následné závazné stanovisko. Vzhledem k administrativnímu nedopatření však došlo k nedodržení lhůty dle § 149 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, a tudíž nastala fikce souhlasného závazného stanoviska bez připomínek. Žádám proto nyní krajský úřad o zrušení nastalé fikce, neboť se domnívám, že i když dokumentace k záměru soulad s územním plánem prokazuje, ve skutečnosti s ním v souladu není.

Z výše uvedeného důvodu proto prosím o Vaše odborné posouzení souladu výše uvedeného záměru s ÚP Jetřichovice pro důslednější argumentaci vůči krajskému úřadu. V příloze připojuji technickou zprávu k záměru, snímek z Územního plánu Jetřichovice i rozhodnutí krajského úřadu.

Omlouvám se a děkuji za pochopení i Váš čas.

S pozdravem

## Singolová Alena

---

**Od:** [REDACTED]  
**Odesláno:** pondělí 1. září 2025 20:28  
**Komu:** Singolová Alena  
**Kopie:** [REDACTED]  
**Předmět:** Re:Sportovní areál na p.p.č. 379/1 a 379/2 k.ú. Rynartice- žádost o odborné posouzení souladu s ÚP Jetřichovice

Vážená paní inženýrko,

dostal jsem se k Vašemu e-mailu až nyní. Záměr na výstavbu 5 ubytovací chat **není v souladu** se stanovenými podmínkami využití ploch OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT. Odůvodnění připojuji níže:

Záměr investora spočívající ve vybudování workoutového hřiště a pěti ubytovacích chatek je třeba posuzovat v kontextu regulativů plochy **OS – Občanské vybavení – sport**, tak jak jsou stanoveny v územním plánu. Workoutové hřiště jednoznačně odpovídá **hlavnímu využití** plochy OS, neboť se jedná o stavbu a zařízení pro sport a tělovýchovu (viz F89).

Naproti tomu stavby pěti ubytovacích chatek jsou s funkčním využitím plochy OS v **rozporu**, a to z následujících důvodů:

**1. Výslovná nepřipustnost ubytování:**

V článku (F92) je uvedeno, že nepřipustné využití tvoří „stavby pro ubytování“.

**2. Výjimka jen pro služební byt správce:**

Článek (F91) stanoví, že „bydlení“ je v ploše OS podmíněně přípustné výhradně jako doplňkové, přidružené ke stavbě pro sport a tělovýchovu, a to **pouze pro potřeby správce stavby či sportovního areálu (služební byt)**. Tento případ se na navržené chatky zjevně nevztahuje, neboť nejsou určeny pro správce, nýbrž pro (přechodné) ubytování návštěvníků.

**3. Výklad pojmu „ubytování“ dle územního plánu:**

Článek (F01) definuje pojem „ubytování“ jako „poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených (především stravování)“. Uvedená definice přesně odpovídá charakteru pěti ubytovacích chatek, které mají sloužit ke krátkodobému pobytu uživatelů sportoviště. Naproti tomu služební byt správce, jenž je v regulativech výslovně zmiňován, není považován za přechodné ubytování, ale za nezbytné zázemí pro správu areálu.

Na základě výše uvedeného je nutné konstatovat, že část záměru investora zahrnující stavby pěti ubytovacích chatek je **v rozporu s regulativy plochy OS stanovenými územním plánem**, a tudíž ji nelze v daném funkčním využití umístit.

Jan Cihlář

**Ing. Jan Cihlář, Ph.D.**

jednatel společnosti | *managing director*