



SPIS. ZN.: MULTM/0007170/25/ŽP  
Č.J.: MULTM/0013601/25/ŽP/MMY  
VYŘIZUJE: Bc. Markéta Mysková  
TEL.: 416 916 271  
E-MAIL: marketa.myskova@litomerice.cz  
DATUM: 20.2.2025

## ZÁVAZNÉ STANOVISKO

### Závazná část:

Městský úřad Litoměřice, jako dotčený orgán příslušný podle § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "ZJES"), 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 28.1.2025 podali



které oba zastupuje na základě plné moci Ing. Aleš Moudrý, IČO: 69184666, Dehtáry č.p. 17, Jenštejn, 250 91 Zeleneč v Čechách

(dále jen "žadatel"), ve věci:

### Novostavba rodinného domu

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 1122/20, 1122/21, 1122/26, 1122/27, 1434/17, 1434/18 v katastrálním území Žalhostice, a po zkoordinování požadavků na ochranu dotčených veřejných zájmů, vydává podle ustanovení § 2 odst. 1 a § 6 odst. 1 ZJES a v souladu s § 149 správního řádu toto

### SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

**Záměr** je z hlediska vlivů na všechny dotčené úseky životního prostředí **přípustný** za těchto podmínek:

1. Dodržení podmínek uvedených v předložené projektové dokumentaci k výše uvedenému záměru z leden/2025.
2. Před zahájením výstavby bude z celé plochy záboru odděleně skryta orníční vrstva o předpokládaném objemu 45 m<sup>3</sup>. Skrytá ornice bude deponována na dotčeném pozemku, kde bude zajištěna proti znehodnocení a zaplevelení do doby jejího využití pro zušlechťení a ozelenění ploch kolem zázemí předmětné novostavby rodinného domu.
3. Po realizaci předmětného záměru v terénu investoři stavby obstarají u pozemku funkčně spjatého s pozemkem pod stavbou RD a zpevněných ploch provedení zápisu změny jejího druhu do katastru nemovitostí na druh zahrada, kterážto bude poté patřičně obhospodařována.
4. Investoři jsou povinni za odňatou zemědělskou půdu pro předložený záměr, který podléhá předpisu finančního odvodu zaplatit odvod v orientační výši 18.110,51 Kč. Odvod byl v souladu s přílohou zákona vypočten podle těchto kritérií:  
- základní cena půdy na pozemku: 14,57 Kč/m<sup>2</sup> (BPEJ 1.01.00 - zábor 113 m<sup>2</sup>)

- třída ochrany: I. třída ochrany, koeficient třídy ochrany 11.
- 5. Přesnou výši finančních odvodů a podmínky platby za odnětí půdy ze ZPF zohlední v rozhodnutí o odvodech dle § 11 odst. 2 zákona orgán ochrany ZPF MěÚ Litoměřice po obdržení listiny povolující stavbu a oznámení zahájení realizace záměru.
- 6. Investoři jsou povinni orgánu ochrany ZPF MěÚ Litoměřice v souladu s § 11 odst. 4 a 6 zákona:
  - doručit kopii pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu s doložkou nabytí právní moci nebo vykonatelnosti, pro které je souhlas o odnětí podkladem, nebo jinou právně účinnou listinu povolující předmětnou stavbu, a to do 6 měsíců ode dne platnosti těchto listin.
  - písemně oznámit zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.

### Odůvodnění:

Dotčený orgán obdržel dne 28.1.2025 žádost o vydání závazného stanoviska k uvedenému záměru.

Popis záměru:

- Jedná se o samostatně stojící nepodsklepený, dvoupodlažní rodinný dům. Zastřešený bude sedlovou střechou. Střešní krytina bude tašková. Obvodové i vnitřní nosné zdivo bude zděné. Stropní konstrukce nad přízemím bude z železobetonových předpjatých panelů. Objekt bude zateplen fasádním zateplovacím systémem EPS Grey tl. 150 mm. Okna budou s plastovým rámem a izolačním trojsklem. Barevné řešení fasády se předpokládá v kombinaci bílá a světle šedá. Rámy oken budou v antracitové barvě. Pozemky parc. č. 1122/20, 1122/21, 1122/26 a 1122/27 v k.ú. Žalhostice jsou dotčeny ochranou ZPF.

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- Předložená dokumentace záměru, název: Novostavba rodinného domu, vypracoval Ing. Aleš Moudrý, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT 0008767, ze dne 4.1.2025
- Podklady pro trvalé vynětí půdy ze ZPF, vypracovala Ing. Petra Moudrá, 01/2025

Vzhledem k tomu, že záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí podle § 2 odst. 1 ZJES dotčený orgán vydává toto jednotné environmentální stanovisko. Z hlediska vlivů na všechny složky životního prostředí:

- Záměrem nejsou dotčeny složky životního prostředí z hlediska, zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.
- Záměrem jsou dotčeny složky životního prostředí z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů.
- Záměr se nachází v chráněné krajinné oblasti, a z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů) je pro účely povolení záměru nezbytné posouzení příslušného orgánu ochrany přírody, tj. **Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Regionální pracoviště Správa Chráněné krajinné oblasti České středohoří, Michalská 260/14, 412 01 Litoměřice.**

Dotčený orgán záměr posoudil a zjistil požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl dotčený orgán k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a tedy lze vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Ke stanoveným podmínkám tohoto závazného stanoviska uvádíme:

Celkový zábor požadovaného odnětí na parcelách se způsobem ochrany zemědělského půdního fondu p.č. 1122/20, 1122/21, 1122/26, 1122/27 v k.ú. Žalhostice, pro záměr novostavby rodinného domu a zpevněných ploch zaujímá výměru dohromady 113 m<sup>2</sup>. Zbylá část plochy pozemku tvořící funkční celek s rodinným domem bude napříště sloužit jako zahrada. V katastru nemovitostí jsou zábořem půdy dotčené pozemky se způsobem ochrany zemědělského půdního fondu vedeny v kulturách orné půdy s jednou BPEJ: 1.01.00 zařazenou do I. třídy ochrany.

Stavební záměr se nachází na půdě bonitně nejcennější v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně. Avšak pozemek se nachází v zastavitelné části Obce Žalhostice a v ploše BS – plochy bydlení – smíšené. A tato je v nezbytné míře ze ZPF odejmuta na základě souladu s platnou územně plánovací dokumentací obce, neboť se tak děje pro výstavbu objektu přípustného využití na vymezené zastavitelné ploše obce pro tento účel určené. Na zemědělském pozemku nejsou vybudovány závlahy, odvodnění ani protierozní opatření. Plocha odnětí se shoduje se zásadami plošné ochrany ZPF dle § 4 odst. 1 zákona.

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Dotčený orgán k záměru nemá připomínky.

Jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- Zákon o ochraně ZPF (334/1992 Sb.)
  - Souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9 odst. 8)
- Vodní zákon (254/2001 Sb.)
  - Stanovisko k umístování a povolování staveb (§ 104 odst. 3)

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.

**Poučení:**

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze odvolat. Nezákoně závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení. 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. Pavel Gryndler**

Vedoucí odboru životního prostředí

**Obdrží:**

Ing. Aleš Moudrý, IDDS: jfd3k9q  
Obec Žalhostice, IDDS: dvqaq4f

Městský úřad Litoměřice  
Mírové náměstí 15/7  
412 01 Litoměřice

podatelna@litomerice.cz  
ID datové schránky: tpebfnu  
www.litomerice.cz

T: 416 916 111  
IČO: 263958, DIČ: CZ00263958  
Č. účtu: 19-1524471/0100