




SPIS. ZN.: MULTM/0009997/25/ŽP  
Č.J.: MULTM/0016693/25/ŽP/MMY  
VYŘIZUJE: Bc. Markéta Mysková  
TEL.: 416 916 271  
E-MAIL: marketa.myskova@litomerice.cz  
DATUM: 5.3.2025

## 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 6.2.2025 podal

  
kterého zastupuje Ing. Milan Bezděka, IČO 12791199, Čelakovského č.p. 286/1, Předměstí,  
412 01 Litoměřice 1

(dále jen "žadatel"), ve věci:

**Novostavba rodinného domu na pozemcích p.č. 2472/164 a 2472/165 v k.ú. Litoměřice**

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 2472/164, 2472/165 v katastrálním území Litoměřice, 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. Ochrana zemědělského půdního fondu

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek:

- Dodržení podmínek uvedených v předložené projektové dokumentaci k výše uvedenému záměru z duben/2024.
- Před zahájením výstavby bude z celé plochy záboru odděleně skryta orníční vrstva o předpokládaném objemu 147 m<sup>3</sup>. Skrytá ornice bude deponována na dotčeném pozemku, kde bude zajištěna proti znehodnocení a zaplevelení do doby jejího využití pro zušlechtění a ozelenění ploch kolem zázemí předmětné novostavby rodinného domu.
- Po realizaci předmětného záměru v terénu investor stavby obstará u pozemků funkčně spjatých s pozemky pod stavbou RD provedení zápisů změn jejich druhů do katastru nemovitostí na druhy zahrad, kteréžto budou poté přírodně obhospodařovány.

- Investor je povinen za odňatou zemědělskou půdu pro předložený záměr, který podléhá předpisu finančního odvodu zaplatit odvod v orientační výši 10.231,20 Kč. Odvod byl v souladu s přílohou zákona vypočten podle těchto kritérií:
  - základní cena půdy na pozemku: 5,22 Kč/m<sup>2</sup> (BPEJ 1.19.14 - zábor 490 m<sup>2</sup>)
  - třída ochrany: IV. třída ochrany, koeficient třídy ochrany 4.
- 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.
- Investor je povinen 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.

## 2. Ochrana vod

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. Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek:

- Studna je vodním dílem. K realizaci stavby vrtané studny (povolení záměru) je potřebné povolení podle příslušných ustanovení stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění). Žádost se podává prostřednictvím portálu stavebníka.
- K povolení odběru podzemních vod je potřebné povolení k nakládání s vodami podle příslušných ustanovení vodního zákona – zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění. Žádost se podává na vodoprávní úřad (MěÚ Litoměřice, odbor životního prostředí).

### Odůvodnění:

Dotčený orgán obdržel dne 6.2.2025 žádost o vydání závazného stanoviska k uvedenému záměru. Žadatel byl vyzván dne 14.2.2025 k odstranění vad žádosti, a to doplnil výpočet odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu. Žadatel nedostatky odstranil dne 26.2.2025, kdy počala běžet lhůta k vydání JES.

Popis záměru:

- Jedná se o novou stavbu. Rodinný dům je řešen jako jednopodlažní podsklepená stavba s obytným podkrovím. Objekt se nachází v intravilánu – zastavitelném území města Litoměřice. Novostavba nebude narušovat urbanistické řešení obce. Rodinný dům má půdorys tvaru L zastřešený sedlovou symetrickou střechou, rytmické členění fasády okny v jednotném šířkovém modulu. Fasáda objektů bude minerální probarvená omítka v bílé barvě. Střecha bude sedlová se sklonem 42° s pálenou střešní krytinou v barvě antracitové, vyřešena dřevěnou krokvní soustavou. Okna budou plastová trojskla v šedé barvě.
- Součástí záměru je vybudování vodního zdroje – vrtané trubní studny pro potřeby závlivky zahrady u navrženého RD p. Jóna a pro potřeby užitkové vody (bazén). Bude proveden průzkumný vrt včetně vystrojení do hloubky 55 m.
- Součástí záměru je zařízení pro vytápění stavby tvořené tepelným čerpadlem země-voda s primárním zdrojem tvořeným soustavou dvou geotermálních vrtů hloubky 2x 150 m.

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- Předložená dokumentace záměru, název: Novostavba rodinného domu na pozemcích p.č. 2472/164 a 2472/165 v k.ú. Litoměřice, Ing. arch. Dominik Miko, 04/2024

- Předložená dokumentace záměru, název: Vrtaná studna pro par. č. 2472/164 Litoměřice, vypracoval Ing. Michal Jeřábek, 01/2025
- Technická zpráva, D.1.4.a – Zařízení pro vytápění staveb, zodpovědný projektant: Ing. Dana Vágnerová, ČKAIT 0007495, 01/2025
- Výpočet odvodů za odnětí ze ZPF ze dne 26.2.2025, vypracoval Ing. Milan Bezděka
- Stanovisko Povodí Ohře, státní podnik ze dne 03.02.2025
- Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého, vyjádření ke stavbě ze dne 18. 2. 2025
- Česká geologická služba, Klárov 131/3, 118 21 Praha 1, sdělení ze dne 3. 3. 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:

## 1. Ochrana zemědělského půdního fondu

Celkový zábor požadovaného odnětí na pozemkových parcelách č. 2472/164 a 2472/165 v k.ú. Litoměřice, pro záměr stavby rodinného domu a zpevněných ploch zaujímá výměru dohromady 490 m<sup>2</sup>. Zbývá část ploch pozemků tvořící funkční celek s rodinným domem bude napříště sloužit jako zahrada. V katastru nemovitostí je zábořem půdy dotčený pozemek veden v kultuře orná půda s jednou BPEJ: 1.19.14 zařazenou do IV. třídy ochrany.

Stavební záměr se nachází na půdě s podprůměrnou produkční schopností, jen s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu, a i jiné nezemědělské účely. Pozemek se nachází v zastavitelné části Města Litoměřice a v ploše BI – bydlení individuální v rodinných domech – městské. A tato je v nezbytné míře ze ZPF odejmuta na základě souladu s platnou územně plánovací dokumentací města, neboť se tak děje pro výstavbu objektu na vymezené zastavitelné ploše města 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.

## 2. Ochrana vod

Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod.

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. Nezákonné 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. Milan Bezděka, IDDS: 3ecgebm