



SPIS. ZN.: MULTM/0034203/26/ŽP
Č.J.: MULTM/0040806/26/ŽP/MSv
VYŘIZUJE: Bc. Markéta Svobodová
TEL.: 416 916 271
E-MAIL: marketa.svobodova@litomerice.cz
DATUM: 26.5.2026

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 30.4.2026 podala společnost

**BEZEL REAL ESTATE s.r.o., IČO: 24047058, Loucká č.p. 533, 411 13 Třebenice,
kterou zastupuje Ing. Tereza Vostrovská, IČO: 02120194, Litoměřická č.p. 13, 411 64 Vrbice
u Roudnice nad Labem**

(dále jen "žadatel"), ve věci:

Novostavba rodinného domu, oplocení a domovních přípojek IS na p.p.č. 228/2, k.ú. Žalhostice

(dále jen "záměr"), na pozemku parc. č. 228/2 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. 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 dubna/2026.
- Před zahájením výstavby bude z celé plochy záboru odděleně skryta orníční vrstva o předpokládaném objemu 50 m³. 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 předmětného záměru.
- Investor je povinen dle § 9 odst. 8 písm. b) zákona zajišťovat ochranu ZPF a pro naplnění veřejného zájmu zadržovat vodu v krajině. Dle doložené projektové dokumentace investor zajistí zadržování vody v krajině formou nádrže s přepadem do vsaku na pozemku investora.

- Po realizaci předmětného záměru v terénu investor stavby zajistí u pozemku funkčně spjatého s pozemkem pod stavbou a zpevněných ploch druh v katastru nemovitostí na druh pozemku zahrada, kterážto bude poté patřičně obhospodařována.
- Investor je povinen za odňatou zemědělskou půdu pro předložený záměr, který podléhá předpisu finančního odvodu zaplatit odvod v orientační výši 16.848,00 Kč. Odvod byl v souladu s přílohou zákona vypočten podle těchto kritérií:
 - základní cena půdy na pozemku: 1,17 Kč/m² (BPEJ 1.41.68 - zábor 360 m²)
 - třída ochrany: V. třída ochrany, koeficient třídy ochrany 4
 - faktor životního prostředí, který je negativně ovlivněn odnětím zemědělské půdy:
 - chráněná oblast přirozené akumulace vod (dále jen "CHOPAV"), ekologická váha vlivu 10.
- 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
 - dojde-li ke změně v osobě, které svědčí oprávnění k záměru, jsou osoba, které svědčilo oprávnění k záměru, a osoba, které nově svědčí oprávnění k záměru, povinny oznámit a doložit orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který vydal souhlas s odnětím a orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech tuto změnu, a to do 1 měsíce od této změny.

Ing. Vladimíra Müllerová, tel.: 416916176, email: vladimira.mullerova@litomerice.cz

Odůvodnění:

Dotčený orgán obdržel dne 30.4.2026 žádost o vydání závazného stanoviska k uvedenému záměru. Dne 13.5.2026 byl žadatel vyzván k odstranění vad žádosti, konkrétně k doplnění náležitosti k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu. Doplnění požadovaných podkladů bylo ze strany žadatele řádně provedeno dne 18.5.2026. Tímto dnem počala běžet lhůta pro vydání jednotného environmentálního stanoviska (JES) dle příslušných právních předpisů.

Popis záměru:

- Jedná se o novostavbu rodinného domu včetně domovních přípojek elektrické energie, vodovodu a kanalizace. Součástí záměru je také nové oplocení a zpevněné pochozí a pojezdové plochy.
- Rodinný dům je navržen jako nepodsklepený, jednopodlažní objekt bez obytného podkroví, zastřešený sedlovou střechou. Půdorys objektu je obdélníkový o rozměrech 10,00 × 15,00 m, výška hřebene střechy činí +5,705 m od úrovně čisté podlahy. Fasáda je navržena jako strukturovaná omítka se zrnitostí 1,5 mm ve světlém odstínu. Výplně otvorů budou z plastových profilů v antracitové barvě s izolačním trojsklem. Střešní krytina je navržena ze skládané krytiny Tondach v odstínu měděná antracit. Nosná konstrukce střechy bude tvořena příhradovými vazníky a krovovou soustavou.
- Pozemek p. č. 228/2 v k. ú. Žalhostice je napojen na technickou infrastrukturu. Elektrická přípojka NN do 1 kV je provedena podzemním vedením a zakončena ve skříni na hranici pozemku, přičemž nová domovní část přípojky má délku 15,31 m. Vodovodní přípojka DN 32 je ukončena ve vodoměrné šachtě na pozemku stavebníka a nová domovní část do objektu má délku 11,434 m. Odkanalizování objektu je řešeno PVC potrubím, splaškové vody budou odváděny přes stávající kanalizační přípojku do veřejné kanalizační sítě v obci, a to přes nově navrženou revizní šachtu na pozemku stavebníka. Kanalizační přípojka DN 160 je na pozemku ukončena zaslepením a nová

domovní část má délku 11,740 m. Objekt bude vytápěn tepelným čerpadlem systému vzduch-voda.

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- Předložená dokumentace záměru, název: Novostavba rodinného domu, oplocení a domovních přípojek IS na p.p.č. 228/2, k.ú. Žalhostice, vypracovala Tereza Haudkeová, autorizovala Ing. Tereza Vostrovská, ČKAIT - 0402482 dne 20.4.2026
- Doplnění ze dne 18.5.2026 – Pedologický průzkum, údaje o závlahách, odvodnění a protierozní opatření, výpočet odvodů
- Vyjádření Krajského úřadu Ústeckého kraje ze dne 4.5.2026
- Plná moc k zastupování

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. 254/2001 Sb., o vodách, 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.
- 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.

Plánovaný záměr se nenachází v dosahu havarijních projevů závažných havárií objektu společnosti Lovochemie, a.s., zařazeného do skupiny B podle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, ve znění pozdějších předpisů. Záměr zároveň svým charakterem nespadá pod působnost tohoto zákona.

Ke stanoveným podmínkám tohoto závazného stanoviska uvádíme:

1. Ochrana zemědělského půdního fondu

Celkový zábor požadovaného odnětí na pozemkové parcele č. 228/2 v k.ú. Žalhostice, pro záměr rodinného domu a zpevněných ploch zaujímá výměru dohromady 360 m². Zbýlá část plochy pozemku tvořící funkční celek se záměrem bude sloužit jako zahrada. V katastru nemovitostí je záborem půdy dotčený pozemek veden v druhu pozemku ovocný sad s BPEJ: 1.41.68 zařazené do V. třídy ochrany.

Stavební záměr se nachází na půdě s velmi nízkou produkční schopností, jako jsou mělké půdy, hydromorfní půdy, silně skeletovité a silně erozně ohrožené. Tyto půdy jsou většinou pro zemědělské účely postradatelné. Lze připustit i jiné, efektivnější, využití než zemědělské. Tato je ze ZPF odejmuta v nezbytné míře a dle územně plánovací dokumentace Obce Žalhostice, neboť se tak děje pro výstavbu rodinného domu a zpevněných ploch na vymezené zastavěné ploše obce pro tento účel určené jakožto BV – plochy bydlení venkovské. Na zemědělských pozemcích nejsou vybudovány závlahy, odvodnění ani protierozní opatření. Plocha odnětí se shoduje se zásadami plošné ochrany ZPF dle § 4 odst. 1 zákona. Plocha odnětí se shoduje se zásadami plošné ochrany ZPF dle § 4 odst. 1 zákona.

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)

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:

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného v následném řízení podle § 1 ZJES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

Ing. Pavel Gryndler

Vedoucí odboru životního prostředí

Obdrží:

Ing. Tereza Vostrovská, IDDS: w3e7uqn
Obec Žalhostice, IDDS: dvq4q4f