



SPIS. ZN.: MULTM/0055958/26/ŽP
Č.J.: MULTM/0077326/26/ŽP/MSv
VYŘIZUJE: Bc. Markéta Svobodová
TEL.: 416 916 271
E-MAIL: marketa.svobodova@litomerice.cz
DATUM: 14.10.2026

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 22.7.2026 podala společnost

Geltschberg Wines, s.r.o., IČO: 62583948, Horní Chobolice č.e. 6, Liběšice, 411 45 Úštěk, kterou zastupuje Vlasta Kellnerová, IČO: 47318252, Nádražní č.p. 1195/9, Předměstí, 412 01 Litoměřice 1

(dále jen "žadatel"), ve věci:

Stavební úpravy stavby pro rodinnou rekreaci za účelem změny v užívání na vinárnu a ubytování pro 12 osob

Liběšice, Horní Chobolice č. ev. 6 na pozemku st. p. č. 24 v katastrálním území Horní Chobolice

(dále jen "záměr") na pozemku st. p. č. 24, parc. č. 241, 243/1, 245 v katastrálním území Horní Chobolice, 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. Odpadové hospodářství

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Záměr je možné uskutečnit bez podmínek.

Ing. Kateřina Šinfeltová, tel.: 416 916 177, e-mail: katerina.sinfeltova@litomerice.cz

2. 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 června/2026.

- Před zahájením výstavby bude z celé plochy záboru odděleně skryta orníční vrstva o předpokládaném objemu 13 m³ a podorníčí v objemu 62 m³. Skrytá ornice bude deponována na témtž pozemku, kde bude zajištěna proti znehodnocení a zaplevelení do doby jejího využití pro zušlechtění a ozelenění ploch kolem zázemí předmětné novostavby rodinného domu.
- 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 retenční jímky poté do vsaku na pozemku investora.
- Po realizaci předmětného záměru v terénu investor stavby ponechá u pozemků funkčně spjatých s pozemkem pod stavbami druhy pozemků v katastru nemovitostí zahrady a vinice, kteréžto budou poté patřičně obhospodařovány.
- Investor je povinen za odňatou zemědělskou půdu pro předložený záměr, který podléhá předpisu finančního odvodu zaplatit odvod v orientační výši 22.498,56 Kč. Odvod byl v souladu s přílohou zákona vypočten podle těchto kritérií:
 - základní cena půdy na pozemku: 11,34 Kč/m² (BPEJ 5.12.10 - zábor 248 m²)
 - třída ochrany: II. třída ochrany, koeficient třídy ochrany 8.
- 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

3. 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:

- U stávající jímky na vyvážení (žumpy) bude provedena zkouška těsnosti (před zahájením užívání).
- Na vývoz obsahu žumpy bude uzavřena smlouva s odbornou firmou.
- Doklady o vývozu žumpy budou archivovány dva roky zpětně, na vyžádání budou předloženy vodoprávnímu úřadu.
- Množství odebrané podzemní vody ze studny bude měřeno ověřeným měřidlem.
- Veškeré činnosti spojené s realizací a užíváním stavby musí probíhat tak, aby nedošlo k ohrožení (tj. změně či ztrátě vydatnosti, kvality, jakosti apod.) povrchových a podzemních vod a ke znečištění těchto vod látkami závadnými vodám (zejména pak ropnými látkami a oleji z používaných stavebních strojů).

Jiřina Bartoňová, DiS., tel.: 416 916 172, e-mail: jirina.bartonova@litomerice.cz

Odůvodnění:

Dotčený orgán obdržel dne 22.7.2026 žádost o vydání závazného stanoviska k uvedenému záměru. Dne 31.7.2026 byl žadatel vyzván k odstranění vad žádosti, konkrétně k doplnění náležitostí k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, hydrotechnické výpočty předpokládané spotřeby vody a dokladu o doložení dokončení stavby studny. Doplnění požadovaných podkladů bylo ze strany žadatele řádně provedeno dne 10.9.2026. Tímto dnem počala běžet lhůta pro vydání jednotného environmentálního stanoviska (JES) dle příslušných právních předpisů.

Popis záměru:

- Záměrem jsou stavební úpravy stávajícího objektu pro rodinnou rekreaci č. ev. 6 na pozemku st. p. č. 24 v k. ú. Horní Chobolice, spojené se změnou užívání na ubytovací zařízení pro 12 osob s vinárnou. Jedná se o dodatečné povolení rozestavěné stavby, která je dokončena přibližně z 80 %. V 1. NP je navržena vinárna se zázemím, ve 2. NP dvě ubytovací jednotky a ve 2. a 3. NP jedna mezonetová ubytovací jednotka. Objekt bude využíván k celoročnímu ubytování.
- Zásobování elektrickou energií je zajištěno stávající přípojkou NN, zásobování vodou bude z vrtané studny a odpadní vody budou odváděny do bezodtokové jímky na vyvážení. Vytápění je navrženo tepelným čerpadlem vzduch/voda. V místnosti č. 1.08 a 1.09 v 1.NP je osazeno krbové těleso. Součástí záměru jsou tři parkovací stání, přístřešek na nádoby komunálního odpadu a sklad obalů a úprava oplocení směrem ke komunikaci.
- Objekt bude napojený na vrtanou studnu na pozemku p.č. 241, která je součástí areálu.

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- Předložená dokumentace záměru, název: Stavební úpravy stavby pro rodinnou rekreaci za účelem změny v užívání na vinárnu a ubytování pro 12 osob, Liběšice, Horní Chobolice č. ev. 6 na pozemku st. p. 24 v katastrálním území Horní Chobolice, vypracovala Vlasta Kellnerová Projektová činnost ve výstavbě Nádražní 9, Litoměřice, ČKAIT - 0401313 AT, 06/2024
- Žádost o vydání souhlasu k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu včetně příloh, doplněna dne 28.8.2026, č.j.: MULTM/0065218/26/ŽP
- Hydrotechnické výpočty předpokládané spotřeby vody a potvrzení o provedení stavby, doplněno dne 10.9.2026, č.j.: MULTM/0068496/26/ŽP
- 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. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, 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, zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, 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. Odpadové hospodářství

Přílohou žádosti je projektová dokumentace, kterou zpracovala Vlasta Kellnerová, 06/2024, v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláškou č. 8/2021 Sb., Katalog odpadů. V této PD je kladen důraz na hierarchii odpadového hospodářství, obecné povinnosti při nakládání s odpady a povinnosti původce odpadu. Součástí je zpracovaná základní bilance stavby zaměřená na reálný odborný odhad významných produkováných druhů odpadů včetně jejich množství v tunách.

V rámci stavby budou provedeny drobné stavební úpravy, ze kterých vznikne minimum odpadů. **Odpady budou předány do zařízení určeného pro nakládání s daným druhem a kategorií odpadu. Po ukončení stavby nepožadujeme předložení dokladů.**

2. Ochrana zemědělského půdního fondu

Celkový zábor požadovaného odnětí na pozemkových parcelách č. 241, 243/1 a 245 k. ú. Horní Chobolice, pro záměr stavebních úprav a zpevněných ploch zaujímá výměru 248 m². Zbylé části ploch pozemků tvořící funkční celek se záměrem budou nadále sloužit jako zahrady a vinice. V katastru nemovitostí jsou záborem půdy dotčené pozemky vedeny v kulturách zahrad a vinice s jednou BPEJ: 5.12.10 zařazené do II. třídy ochrany.

Stavební záměr se nachází na zemědělské půdě, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné ze ZPF, a to s ohledem na územní plánování, jen podmíněně využitelné pro stavební účely. Pozemek se nachází v zastavěné části Obce Liběšice v plochách SO – plochy smíšené obytné. Záměr dle platné územně plánovací dokumentace obce odpovídá přípustnému a podmíněně přípustnému využití. Na zemědělském pozemku nejsou vybudovány závlahy, odvodnění ani protierozní opatření. Plocha odnětí se shoduje se zásadami plošné ochrany ZPF dle § 4 odst. 1 zákona.

Zájmový prostor se nachází v chráněné krajinné oblasti IV. zóny, z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny je k vyjádření příslušná Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Regionální pracoviště Správa Chráněné krajinné oblasti České středohoří, Michalská 260/14, 412 01 Litoměřice.

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)
- Zákon o odpadech (541/2020 Sb.)
 - Nakládání s odpady ke změně dokončené stavby [§146 odst. 3 písm. b)]

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:

Vlasta Kellnerová, IDDS: frukdie

Obec Liběšice, IDDS: smfbc54