



Záměr: Z/2025/39266
Řízení: R/2025/47426
Č.j.: R/2025/47426/4

Dne: 11.04.2025

Úřad: **Městský úřad Litoměřice - DOSS**
Mírové náměstí 15/7
Litoměřice-Město
41201 Litoměřice
tpebfnu

Adresát:
Rozdělovník

Vyřizuje: **Ing. arch. Dominik Miko**
Tel: 416916139

KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Městský úřad Litoměřice, jako dotčený orgán příslušný podle § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), podle § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "ZJES") a podle dále uvedených ustanovení jednotlivých zvláštních zákonů, po posouzení žádosti, kterou dne 2.3.2025 podala

Veronika Kapalínová, 
kteřou zastupuje Lucie Šťastná, 

(dále jen "žadatel"), ve věci:

Novostavba rodinného domu, ČOV, studna



(dále jen "záměr") na pozemcích parc. č. 778/2, 781/5, 2744 v katastrálním území Hoštka, a po zkoordinování požadavků na ochranu dotčených veřejných zájmů, vydává podle ustanovení § 176 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle § 2 odst. 1 a § 6 odst. 1 ZJES a v souladu s § 149 správního řádu toto

souhlasné koordinované závazné stanovisko,

jehož součástí je jednotné enviromentální stanovisko.

Popis záměru:

- Objekt je půdorysného tvaru obdélníku. Rodinný dům je navržen jako jednopodlažní nepodsklepený objekt s obytným podkrovím obdélníkového půdorysného tvaru max. rozměrů 9,1 m x 5,5 m. Výška objektu od terénu k hřebenu střechy je 7,1 m. Hlavní vstup do objektu je ze severní strany a zároveň přes obývací pokoj a jídelnu na jižní a východní straně. Skrze zádveří je vstup do technické místnosti s koupenou a do kuchyně s jídelnou a obývacím pokojem. Ve 2.NP je situována klidová část objektu se dvěma pokoji a dále je z chodby přístup do koupelny. Konstrukční a materiálové řešení je navrženo jako zděný konstrukční systém Ytong s dřevěným trámovým zastřešením a stropem Ytong.
- Stavba je napojena na novou přípojku elektro. Voda bude přivedena z nové studny a ohřev TUV bude zajištěn elektrickým kotlem. Vytápění zabezpečuje elektrický kotel s ohřevem vody pro podlahové topení. Odvedení splaškových vod z nemovitosti je zajištěno pomocí kanalizační přípojky zaústěné do nové ČOV.

Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené úseky, které Městský úřad Litoměřice jako dotčený orgán hájí, **přípustný** za těchto podmínek:

1. Ochrana přírody a krajiny



Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Dotčený orgán k záměru nemá připomínky.

2. Ochrana zemědělského půdního fondu

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 15 písm. k) 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 listopad/2024.
- Před zahájením výstavby bude z celé plochy záboru odděleně skryta orníční vrstva o předpokládaném objemu 16 m³ a podorníční vrstva o předpokládaném objemu 11 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 předmětné novostavby chaty a zpevněných ploch.
- Po realizaci předmětného záměru v terénu investorka stavby ponechá u pozemku funkčně spjatého s pozemkem pod stavbou rekreačního domku a zpevněných ploch druh pozemku v katastru nemovitostí jako zahrada, kterážto bude příslušně obhospodařována.
- Investorka je povinna za odňatou zemědělskou půdu pro předložený záměr, který podléhá předpisu finančního odvodu zaplatit odvod v orientační výši 58.470,24 Kč. Odvod byl v souladu s přílohou zákona vypočten podle těchto kritérií:
 - - základní cena půdy na pozemku: 13,46 Kč/m² (BPEJ 1.01.10 - zábor 54 m²)
 - - třída ochrany: II. třída ochrany, koeficient třídy ochrany 8
 - - Faktor životního prostředí, který je negativně ovlivněn odnětím zemědělské půdy (zábor 54 m²):



- - chráněná akumulace podzemních 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.
- Investorka je povinna 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.

3. Ochrana vod

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 17 odst. 1, písm. e) 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 a čistírna odpadních vod jsou vodními díly. K vydání povolení záměru je příslušný Stavební úřad MěÚ Litoměřice. K vydání povolení k nakládání s podzemními vodami je příslušný Vodoprávní úřad MěÚ Litoměřice.
- Během realizace stavby nesmí dojít ke znečištění povrchových a podzemních vod látkami závadnými vodám.
- Vzhledem k umístění vrtu v ochranném pásmu vodního zdroje bude k provedení stavby doloženo vyjádření vlastníka tohoto vodního zdroje - t.j. Severočeských vodovodů a kanalizací, a.s..



- Vrtné práce budou řízeny osobou oprávněnou projektovat, provádět a vyhodnocovat geologické práce podle zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu, v platném znění.
- Při provádění vrtných prací bude přítomen hydrogeolog, který zajistí, že nedojde k propojení zastižených zvodní a k jejich vzájemné kontaminaci. Jednotlivé zastižené zvodně budou nepropustně zatěsněny.
- Během prací je třeba dodržet bezpečnostní opatření ve vztahu k ochraně podzemních vod (zajištění strojních zařízení proti případnému úniku ropných a jiných škodlivých látek).
- Při realizaci vrtu bude respektována ČSN 75 5115 "Jímání podzemní vody".
- Čerpací zkouška bude na průzkumném díle provedena dle ČSN 73 6614 "Zkoušky zdrojů podzemní vody"
- Vzhledem ke stavu vodního útvaru, ve kterém je překročen ukazatel celkový fosfor (index překročení 2,114) a fosforečnanový fosfor (index překročení 1,82), bude ČOV vybavena zařízením na srážení fosforu.

Odůvodnění:

Dotčený orgán obdržel dne 2.3.2025 žádost o vydání stanoviska k uvedenému záměru. Žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska nebyla úplná a žadatel byl dne 14.3.2025 vyzván k jejímu doplnění. Žádost byla doplněna dne 14.3.2025. Podkladem pro vydání stanoviska byla předložená dokumentace záměru.

Vzhledem k tomu, že záměr podléhá povolování podle stavebního zákona, vydává namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí podle § 2 odst. 1 ZJES dotčený orgán součástí koordinovaného závazného stanoviska i jednotné environmentální stanovisko.



Jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů: stanovisko k umístování a povolování staveb (§ 17 odst. 1, písm. e))

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů: souhlas k odnětí půdy ze ZPF (§ 9 odst. 1)

Dotčený orgán záměr posoudil a zjistil požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů. Požadavky na různých úsecích ochrany veřejných zájmů zkoordinoval a vydal toto **souhlasné koordinované závazné stanovisko.**

Ke stanoveným podmínkám tohoto závazného stanoviska uvádíme:

- Celkový zábor požadovaného odnětí na pozemkové parcele č. 2744 v k.ú. Hoštka, pro záměr stavby rekreačního domku a zpevněných ploch zaujímá výměru dohromady 54 m². Zbylá část ploch pozemků tvořící funkční celek s rekreačním domkem bude napříště sloužit jako zahrada. V katastru nemovitostí je zábořem půdy dotčený pozemek veden v kultuře zahrada s jednou BPEJ: 1.01.10 zařazenou do II. třídy ochrany.

- Stavební záměr se nachází na půdě s nadprůměrnou produkční schopností. 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. A však pozemek se nachází v zastavěné části Města Hoštka v ploše SO - plochy smíšené - obytné. 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 zastavěné ploše pro tento účel přípustné. Na zemědělském pozemku nejsou vybudovány závlahy, odvodnění ani protierozní opatření. Plocha odnětí se shoduje se zásadami plošné ochrany ZPF dle § 4 odst. 1 zákona.

- Jedná se o stavbu v ochranném pásmu vodních zdrojů II. stupně.



- Lze předpokládat, že záměrem nedojde, při dodržení stanovených podmínek, ke zhoršení stavu vodního útvaru, záměr nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod.

- Umístění stavby: ČHP: 1-12-03-0670-00-0, Vodní útvar povrchových vod: OHL_0010 - "Úštěcký potok od pramene po ústí do Labe". HGR 4523, Vodní útvar podzemních vod: 45230 - "Křída Obrtky a Úštěckého potoka". Souřadnice x/y: 997723/743034.

Z ostatních hledisek není Městský úřad Litoměřice dotčeným orgánem:

4. Doprava na pozemních komunikacích

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nejsou záměrem dotčeny.

5. Památková péče

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 29 odst. 2 písm. b), § 14 odst. 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, nejsou záměrem dotčeny.

Upozornění:

1. Památková péče

- Upozorňujeme na povinnost uloženou § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, oznámit stavební záměr Archeologickému ústavu akademie věd České republiky (Letenská 4, Praha 1) prostřednictvím Oblastního muzea v Litoměřicích a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Oznámení můžete provést na: <https://backend.aiscr.cz/oznameni/0/>.



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 a § 176 odst. 5 stavebního zákona.

Poučení:

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze odvolat. Nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení. Podle § 149 odst. 1 správního řádu 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.

Podepsáno dle data v el.podpisu.

Digitálně
podepsal Ing.
arch. Dominik Miko
dne 11.04.2025 08:52
.....
Ing. arch. Dominik Miko

Rozdělovník:

žadatel

LUCIE ŠŤASTNÁ, 

obec, jejíž území může být vlivy záměru zasaženo



Město Hoštka