



Záměr: Z/2025/7094  
Řízení: R/2025/9014  
Č.j.: R/2025/9014/2

Dne: 31.01.2025

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 14.1.2025 podala

**Petra Plzáková,** 

(dále jen "žadatel"), ve věci:

### **Novostavba rodinného domu s garáží**

(dále jen "záměr") na pozemcích parc. č. 92/2, 303/18, 748/3 v katastrálním území Pohořany, 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:

- SO 01: Novostavba rodinného domu
- Stavba je jednopodlažní nepodsklepený objekt se sedlovou střešní konstrukcí. Stavba bude založena na základových pasech z prostého betonu, podlahová konstrukce 1.NP bude provedena jako betonová deska tl. 150 mm vyztužená sítěmi KARI. Obvodové stěny 1.NP budou vyzděny z tvárnic Porotherm šířky 440 mm. Překlady nad otvory jsou navrženy z typových prvků. Střešní konstrukce bude sedlová, tvořená dřevěnou sbíjenou příhradovou konstrukcí, krytinu bude tvořit keramická taška.
- SO 02: Garáž s letní kuchyní
- Stavba je jednopodlažní nepodsklepený objekt se sedlovou střešní konstrukcí. Stavba bude založena na základových pasech z prostého betonu, podlahová konstrukce 1.NP bude provedena jako betonová deska tl. 150 mm vyztužená sítěmi KARI. Obvodové stěny 1.NP budou vyzděny z tvárnic Porotherm šířky 300 mm. Překlady nad otvory jsou navrženy z typových prvků. Střešní konstrukce bude sedlová, tvořená dřevěnou krokevní soustavou, krytinu bude tvořit keramická taška.
- Napojení na dopravní infrastrukturu bude stávajícím sjezdem z místní komunikace na pozemku p. č. 748/3 v k.ú. Pohořany. Budována bude nová vodovodní a kanalizační přípojka. Vodovodní přípojka bude napojena na stávající vodovodní řad na pozemku 748/3 v k.ú. Pohořany. Splašková kanalizace bude svedena novou přípojkou do veřejného kanalizačního řadu. Budována bude nová domovní přípojka elektro NN z nového napojovacího bodu na hranici pozemku stavby samostatná akce společnosti ČEZ Distribuce



a.s. Dešťová voda bude jímána v retenční nádrži o objemu 7 m<sup>3</sup>, případ bude sveden do vsaku. Vytápění bude podlahové, zdrojem vytápění a ohřevu TUV bude tepelné čerpadlo vzduch/voda umístěné v technické místnosti.

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

### **1. 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 říjen/2024.
- Před zahájením výstavby bude z celé plochy záboru odděleně skryta orníční vrstva o předpokládaném objemu 62 m<sup>3</sup>. Skrytá ornice bude deponována na týchž pozemcích, kde bude zajištěna proti znehodnocení a zaplevelení do doby jejího využití pro zušlechtění a ozelenění ploch kolem zázemí předmětného záměru.
- Po realizaci předmětného záměru v terénu investorka stavby ponechá u pozemku funkčně spjatého s pozemkem pod stavbami zpevněných ploch v katastru nemovitostí druh pozemku zahrada, kterážto bude patřičně obhospodařována.
- Investorka je povinna za odňatou zemědělskou půdu pro předložený záměr, který podléhá předpisu finančního odvodu zaplatit odvod v orientační výši 21.424,50 Kč. Odvod byl v souladu s přílohou zákona vypočten podle těchto kritérií:
  - - základní cena půdy na pozemku: 10,35 Kč/m<sup>2</sup> (BPEJ 2.12.13 - zábor 414 m<sup>2</sup>)



- - třída ochrany: III. třída ochrany, koeficient třídy ochrany 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.
- 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.

## **2. Ochrana vod**

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 104 odst. 3, § 106 odst. 1 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.

### **Odůvodnění:**

Dotčený orgán obdržel dne 14.1.2025 žádost o vydání stanoviska k uvedenému záměru. 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. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů: souhlas k odnětí půdy ze ZPF (§ 9 odst. 1)
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů: stanovisko k umístování a povolování staveb (§ 104 odst. 3, § 106 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. 303/18 v k.ú. Pohořany, pro záměr stavby rodinného domu s garáží a zpevněných ploch zaujímá výměru dohromady 414 m<sup>2</sup>. Zbývá část plochy pozemku tvořící funkční celek se stavbami a zpevněnou plochou dle výše uvedené projektové dokumentace bude nadále sloužit jako zahrada. V katastru nemovitostí je zábořem půdy dotčený pozemek veden v kultuře zahrada s BPEJ: 2.12.14 zařazené do III. třídy ochrany.
- Stavební záměr se nachází na půdě vyznačující průměrnou produkční schopnost, které je možné využít v územním plánování pro výstavbu a jiné nezemědělské způsoby využití. Pozemek se nachází v zastavitelné části Obce Žitenice v ploše BV - plochy bydlení - v rodinných domech - vesnické. Tato je v nezbytné míře ze ZPF odejmuta na základě souladu s platnou územně plánovací dokumentací obce, neboť se tak děje pro výstavbu objektů 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.



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

Z ostatních hledisek není Městský úřad Litoměřice dotčeným orgánem:

### **3. 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.

### **4. 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. Ochrana přírody a krajiny**

- 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.

### **2. Památková péče**

- Protože v souvislosti s danou akcí dojde k provádění zemních prací, upozorňujeme, že se pozemek nachází na území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona o státní památkové péči. Upozorňujeme na povinnost uloženou § 22 zákona o státní památkové péči, 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. Povinností stavebníka je zajistit nejméně 14 dní před zahájením výkopových prací odborný archeologický dohled nad zemními pracemi, aby mohl být v případě pozitivní nálezové situace na místě proveden záchranný archeologický výzkum (dále jen ZAV) institucí oprávněnou k provádění ZAV. Informace o těchto institucích jsou k dispozici na webových stránkách Akademie věd ČR ([www.arup.cas.cz](http://www.arup.cas.cz)). 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. Nezákonně 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 31.01.2025  
10:31

.....  
**Ing. arch. Dominik Miko**



**Rozdělovník:**

**žadatel**

Petra Plzáková, [redacted]  
[redacted]

**obec, jejíž území může být vlivy záměru zasaženo**

Obec Žitenice