



Záměr: Z/2026/188787
Řízení: R/2026/221709
Č.j.: R/2026/221709/2

Dne: 30.10.2026

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

Adresát:
inveko 4U, s.r.o.
Pohořany 162
41141 Žitenice

Vyřizuje: **Ing. arch. Dominik Miko**
Tel: 416916139
Email: dominik.miko@litomerice.cz

KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Výroková část

Městský úřad Litoměřice, jako dotčený orgán příslušný 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 1.10.2026 podala

**společnost Office BAU s.r.o., Mírové náměstí č.p. 11/3, Litoměřice-Město,
412 01 Litoměřice 1,**



**kteřou zastupuje společnost inveko 4U, s.r.o., Anenská č.p. 114/4,
Litoměřice-Město, 412 01 Litoměřice 1**

(dále jen "žadatel"), ve věci:

**Soubor staveb řadových rodinných domů,
technické a dopravní infrastruktury**

(dále jen "záměr") na pozemcích parc. č. 2471/1, 2471/2, 5344/1, 5461, 5472/6, 5473/10, 5474/3, 5475/15, 5475/36, 5476/4, 5476/5, 5479 v katastrálním území Litoměřice, 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:

- Dokumentace řeší soubor staveb v nové obytné lokalitě na pozemcích p.č. 5472/6, 5473/10 a 5475/36 v k.ú. Litoměřice. Na území budou postaveny 4 řadové rodinné domy (stavby 1.2.0.4.S1 S4), každý ze 3 sekcí, celkem tedy 12 rodinných domů, každý na vlastním pozemku. Řadové domy jsou identické a tvoří dvě řady oddělené nově navrženou místní komunikací (1.3.0.1.S5), ve které jsou vedeny sítě technické infrastruktury STL plynovod (1.6.0.4.S6), vodovod (1.6.0.4.S7), splašková kanalizace (1.6.0.4.S8), distribuční vedení NN (1.6.0.4.S9, zajišťuje ČEZ Distribuce, a.s.) a veřejné osvětlení (1.6.0.4.S10).
- Rodinné domy jsou dvoupodlažní, nepodsklepené, s plochou střechou a přístavkem se skladem a částečně přestřešeným garážovým stáním se zelenou střechou. Řadový dům má půdorysné rozměry 34,8 × 10,5 m, hlavní hmota každé sekce 10,5 × 8,5 m, výška atiky +7,405 m. Sekce jsou vůči sobě výškově odsazeny o 0,5 m z důvodu osazení do svažitého terénu a výškové návaznosti na komunikaci. Místní komunikace je obousměrná, šířky 6,0 m a délky 137 m,



napojená na silnici III. třídy (ul. Miřejovická) v severovýchodní části lokality a ukončená obratištěm tvaru "T". Nový vodovodní řad PE DN/OD 100 bude napojen na stávající řad DN/OD 100 na pozemku p.č. 5475/36 u vjezdu do lokality. Nová gravitační splašková stoka odvede splaškové vody jižním směrem do stávající kanalizace v ul. Kamýcká. STL plynovod PE 100 d63 bude napojen na stávající STL plynovod PE 63 u křižovatky ulic Bojská Miřejovická. Veřejné osvětlení tvoří 8 světelných míst podél komunikace. Srážkové vody ze střech budou zasakovány na pozemcích jednotlivých RD, srážkové vody z komunikace budou svedeny do přilehlých zelených ploch. Rodinné domy jsou vytápěny plynovým kondenzačním kotlem a větrány řízeným větráním se zpětným získáváním tepla.

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 října/2026.
- Před zahájením výstavby bude z celé plochy záboru odděleně skryta orniční vrstva o předpokládaném objemu 552 m³. Skrytá ornice bude deponována na jihovýchodní části dotčených pozemků, kde bude zajištěna proti znehodnocení a zaplevelení do doby jejího využití pro zušlechtění a ozelenění zahrad budoucích rodinných domů a ploch zeleně podél komunikace.
- 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 retenčními



nádržemi s regulovaným odtokem do vsakovacích zařízení na pozemku každého domu.

- Po realizaci předmětného záměru v terénu investor stavby ponechá u pozemků funkčně spjatých s pozemky pod stavbami a zpevněnými plochami druhů v katastru nemovitostí zahrady, 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 39 212,64 Kč. Odvod byl v souladu s přílohou zákona vypočten podle těchto kritérií:

- základní cena půdy na pozemku: 5,22 Kč/m² (BPEJ 1.19.14 - zábor 1878 m²)

- třída ochrany: IV. třída ochrany, koeficient třídy ochrany 4.

- Pakliže se stane zbývající plocha záboru o výměře 880 m² součástí sítě pozemních komunikací v podobě místní komunikace, odvody se za zábor ZPF o výměře 880 m² nepředepisují podle ustanovení § 11a odst. 1 písm. b) zákona.

- 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 odvozech tuto změnu, a to do 1 měsíce od této změny. Zároveň podmínky výše uvedené přechází na novou osobu, které bude svědčit oprávnění k záměru.

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. Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek:

- Technické řešení napojení vodovodu a kanalizace na stávající vodovodní a kanalizační řad pro veřejnou potřebu je nutno projednat s provozovatelem - t.j. Severočeskými vodovody a kanalizacemi, a.s.

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 (§ 104 odst. 3, § 106 odst. 1)

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

Odůvodnění

Dotčený orgán obdržel dne 1.10.2026 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.

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:

Ochrana zemědělského půdního fondu:

- Celkový zábor požadovaného odnětí na pozemkových parcelách č. 5472/6, 5473/10 a 5475/36 v k.ú. Litoměřice, pro záměry novostaveb rodinných domů, zpevněných ploch a komunikací zaujímá výměru dohromady 2758 m². Zbylé části ploch pozemků tvořících funkční celky s rodinnými domy se zpevněnými plochami a komunikacemi budou napříště sloužit jako zahrady. V katastru nemovitostí jsou zábozem půdy dotčené pozemky vedeny v kulturách zahrad s BPEJ: 1.19.14 zařazené 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. Pozemky se nachází v zastavěné části Města Litoměřice v plochách BI-plochy bydlení individuální v rodinných domech městské. Záměr dle platné územně plánovací dokumentace obce odpovídá hlavnímu 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.

Z hlediska úseku Doprava na pozemních komunikacích je Městský úřad Litoměřice dotčeným orgánem, avšak záměr nevyžaduje správní úkony



stanovené jinými právními předpisy v oblasti veřejných zájmů, k nimž je Městský úřad Litoměřice příslušný:

3. Doprava na pozemních komunikacích

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek:

- Stavbou jsou dotčeny silnice č. III/24715 a č. III/24719 v Litoměřicích, pro které je majetkovým správcem Správa a údržba silnic Ústeckého kraje. Požádejte o jejich stanovisko.
- Pro stavební práce v silničním pozemku musí být vydáno rozhodnutí o zvláštním užívání komunikace, popř. rozhodnutí o úplné uzavírce, o které požádáte zdejší Městský úřad Litoměřice, odbor dopravy a silničního hospodářství před realizací.
- Dále doplňujeme, že místo prací bude nutné označit dopravními značkami. Zdejší Městský úřad Litoměřice, odbor dopravy a silničního hospodářství bude ve smyslu ustanovení § 77 zákona číslo 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, požádán o stanovení přechodné úpravy provozu, které bude projednáno s příslušným dotčeným orgánem Policií ČR KŘ DI Litoměřice a bude předložen návrh dopravního značení (opatření) při vlastní realizaci.

Z ostatních hledisek není Městský úřad Litoměřice dotčeným orgánem:

4. Památková péče

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



Upozornění:

1. Ochrana přírody a krajiny

- Veřejné zájmy, které hájí dotčený orgán podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny, ale k vyjádření je příslušná pouze Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Regionální pracoviště Správa Chráněné krajinné oblasti České středohoří, Michalská 260/14, 412 01 Litoměřice.

Poučení

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.

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.

Digitálně
podepsal Ing.
arch. Dominik Miko
dne 30.10.2026 06:49

.....
Ing. arch. Dominik Miko