

Karel Šafář
Domina č.p. 44
Křimov
430 01 Chomutov 1

Váš dopis zn.:
Ze dne: 28.03.2025
Čj.: MMCH/105297/2025/Hub/OŽP
Sp. značka: SZ MMCH/53971/2025/
Vyřizuje: Hubálková Hana
Tel.: 474 637 943
E-mail: h.hubalkova@chomutov.cz

Datum: 25.06.2025

ZÁVAZNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

Závazná část

Magistrát města Chomutov, odbor životního prostředí jako věcně a místně příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností a jako dotčený orgán příslušný podle ustanovení § 15 písm. a) zákona 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (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 28.03.2025 podal

Karel Šafář, trvalý pobyt Domina č.p. 44, Křimov, 430 01 Chomutov 1, kterého zastupuje Luboš Prejza, IČO 72715294, se sídlem Lounická č.p. 267, Hamr, 435 42 Litvínov 8

(dále jen "žadatel"), ve věci:

Novostavba RD na p. č. 721/15, k. ú. Orasín - Z/2025/56196

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 721/3, 721/15 v katastrálním území Orasín, a po zhodnocení požadavků na ochranu dotčených veřejných zájmů, vydává podle ustanovení § 2 odst. 1 a § 6 ZJES a podle § 136 a § 149 odst. 1 a 2 správního řádu

souhlasné jednotné environmentální stanovisko

I. Záměr je

p ř í p u s t n ý

z hlediska vlivů na všechny dotčené úseky životního prostředí, které dotčený orgán hájí:

1. Ochrana přírody a krajiny

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

2. Odpadové hospodářství

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, nejsou záměrem dotčeny.

3. Ochrana lesa

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, nejsou záměrem dotčeny.

4. Ochrana zemědělského půdního fondu

Magistrát města Chomutova, orgán ochrany zemědělského půdního fondu, příslušný podle ustanovení § 13 odst. 1 a ustanovení § 15 písm. k) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů v souladu s ustanovením § 9 odst. 8 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu vydává

souhlas

k trvalému odnětí následující části pozemkové parcely ze zemědělského půdního fondu pro stavbu: „Novostavba RD na p. č. 721/15, k. ú. Orasín“ v katastrálním území Orasín

Číslo parcely	Druh pozemku	Výměra dle KN (m ²)	Výměra k odnětí (m ²)	BPEJ	Třída ochrany
721/15	trvalý travní porost	1050	213	72944	V.

za následujících podmínek:

- Hranice trvalého záboru půdy budou v terénu vyznačeny dobře viditelnými znaky. V průběhu stavební činnosti a s ní souvisejících prací nesmí dojít k jejich překračování nebo posouvání na okolní zemědělské pozemkové parcely.
- Před zahájením stavby dojde k provedení skrývky kulturních vrstev půdy v množství cca 42,60 m³ ornice a podorničí (mocnost cca 0,20 m) z plochy záboru o výměře 213 m².
- Svrchní kulturní vrstva a níže uložené zúrodnění schopné vrstvy půdy, ve výše uvedeném množství budou po dobu provádění stavební činnosti deponovány v rámci staveniště, na okraji manipulačního prostoru, odděleně od ostatních výkopových materiálů, udržovány v bezplevelném stavu a zabezpečeny proti znehodnocení a ztrátám a následně po ukončení stavební činnosti budou použity ke zpětnému ohumusování stavbou nezastavěné části pozemkové parcely číslo 721/15 v katastrálním území Orasín a rozprostření na její zkulturnění a založení zahrady po dokončení stavby rodinného domu.
- Pokud nebudou moci být ornice a níže uložené zúrodnění schopné vrstvy půdy využity a umístěny tak, jak je výše uvedeno, bude jejich další využití projednáno s příslušným orgánem ochrany zemědělského půdního fondu Magistrátu města Chomutova.
- O činnostech souvisejících se skrývkou vede oprávněný ze souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu protokol (tj. objem skrývky, přemístění, rozprostření, uložení

na deponii, ošetřování atd.), a to v souladu s ustanovením § 14 odst. 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupu k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

- Realizací nezemědělské činnosti nesmí dojít ke kontaminaci půdy únikem pevných látek, ropných látek a mazadel z mechanizace, poškozování okolních zemědělských pozemkových parcel ani narušování jejich vodního režimu. V případě vzniku škody zajistí osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který je vydáván tento souhlas s odnětím ze zemědělského půdního fondu, neprodleně provedení nápravných opatření.
- Osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán souhlas s odnětím ze zemědělského půdního fondu, je povinna orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvozech a orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který vydal souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, tj. v tomto případě Magistrátu města Chomutova, písemně oznámit zahájení realizace záměru, popřípadě zahájení další etapy záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením a doručit kopii rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci.
- V případě změny způsobu využití, oproti způsobu využití, pro který je vydáván tento souhlas s odnětím, je osoba, které svědčí oprávnění k záměru povinna orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, Magistrátu města Chomutova oznámit změnu způsobu využití a doložit kopii oprávnění k provedení změny, a to do 1 měsíce od této změny.
- Vhodné opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině bude zajištěno prostřednictvím nepevných ploch (půdy) - tj. zahrada o celkové výměře cca 837 m². Dále pak prostřednictvím navrhované akumulární nádrže na dešťové vody umístěné na předmětné pozemkové parcele číslo 721/15 v katastrálním území Orasín, a v ní zachycené dešťové vody budou využity pro zálivku zahrady rodinného domu.

Skutečná výše odvodu bude stanovena samostatným rozhodnutím vydaným orgánem ochrany zemědělského půdního fondu, Magistrátu města Chomutova, v návaznosti na pravomocné rozhodnutí, které bude ve věci vydáno podle jiných právních předpisů (stavební zákon). Při rozhodování o odvozech podle ustanovení § 11 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, bude ve smyslu ustanovení § 11 odst. 3 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu orgán ochrany zemědělského půdního fondu vycházet z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolovacího aktu vydaného podle jiných právních předpisů.

Celková orientační částka odvodu dle kritérií podle právního stavu ke dni podání žádosti o odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu činí celkem 2.385,60 Kč.

Podkladem pro zápis změny druhu pozemku v katastru nemovitostí je rozhodnutí podle jiného právního předpisu.

5. 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 souhlasu :

- uvedených ve vyjádření Povodí Ohře, státní podnik, zn.: POH/33552/2024-2/037200 ze dne 24.07.2024, které je nedílnou součástí JES, viz příloha č. 1., a to zejména:
- Během stavby bude dbáno zvýšené opatrnosti z hlediska možnosti znečištění vod, především při manipulaci s ropnými látkami.

Odůvodnění

Dotčený orgán obdržel dne 28.03.2025 žádost o vydání závazného stanoviska k uvedenému záměru.

Vzhledem k tomu, že záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, dotčený orgán podle § 2 odst.1 ZJES vydává toto jednotné environmentální stanovisko, namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí:

Zákon o ochraně přírody a krajiny (114/1992 Sb.)

- Zásah do významného krajinného prvku (§ 4 odst. 2)
- Zabránění úhynu rostlin a zraňování nebo úhynu živočichů (§ 5 odst. 3)
- Odchylný postup při ochraně volně žijících ptáků (§ 5b odst. 1)
- Povolení ke kácení dřevin (§ 8 odst. 1)
- Zásah do krajinného rázu (§ 12 odst. 2)
- Souhlas k činnostem v ochranném pásmu památného stromu (§ 46 odst. 1)
- Výjimky ze zákazů u památných stromů, a zvláště chráněných druhů (§ 56 odst. 1)
- Souhlas se zřízením nebo zrušením účelových komunikací, stezek a pěšin (§ 63 odst. 1)

Zákon o ochraně ZPF (334/1992 Sb.)

- Souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9 odst. 8)
- Souhlas se změnou využití z trvalého travního porostu na ornou půdu (§ 2)
- Souhlas s realizací agrovoltaiky (§ 8 a odst.2)
- Souhlas rybochovné rybníky, opatření k zajištění zemědělské výroby (§8 b odst. 1)

Lesní zákon (289/1995 Sb.)

- Souhlas s dělením lesních pozemků (§ 12 odst. 3)
- Souhlas s dotčením pozemků PUPFL (§ 14 odst. 2)
- Odnětí pozemků z PUPFL (§ 16 odst. 7)

Vodní zákon (254/2001 Sb.)

- Souhlas ke stavbám a činnostem, k nimž není třeba povolení dle vodního zákona (§ 17 odst. 1)
- Stanovisko k umísťování a povolování staveb (§ 104 odst. 3)

Zákon o odpadech (541/2020 Sb.)

- Stanovisko k terénním úpravám a odstranění stavby (§ 146 odst. 3 písm. a)
- Vyjádření k nakládání s odpady ke změně dokončené stavby (§146 odst. 3 písm. b)
- Vyjádření ke zřízení zařízení určeného pro nakládání s odpady (§ 146 odst. 3 písm. c)

Popis záměru

Jedná se o novostavbu rodinného domu. Součástí stavby budou zpevněné plochy, oplocení, přípojka vody a jímka splaškových vod.

Řešený rodinný dům je navržen jako obdélníkový s přístavkem obývacího pokoje a krytou terasou o celkovém půdorysu 14,5x10,5 m a se sedlovou střechou s plechovou falcovanou střešní krytinou s hřebenem ve výšce 5,80 m a většími přesahy střechy. Obvodové stěny budou s omítkou v bílé barvě. Objekt bude jednopodlažní s úložným prostorem v podkroví. Velikost i tvar objektu a jeho zastřešení tak odpovídá charakteru území.

Podklady pro vydání závazného stanoviska

Předložená dokumentace záměru pod názvem **Novostavba RD na p. č. 721/15, k. ú. Orasín**, kterou vypracovala společnost Ing. Daniel Šimmer, IČO 73760820, datum zpracování 05/2025.

Dne 03.04.2025 byla zaslána výzva pod č.j. 57893/2025 k odstranění vad žádosti, dne 30. 04.2025 pod č.j. 71375/2025 bylo požádáno o prodloužení termínu do 30. 06. 2025, dne 15.05.2025 pod č.j. 79841/2025 a dne 12.06.2025 pod č.j. 97502/2025 byla žádost doplněna.

Dotčený orgán záměr posoudil a zjistil požadavky na ochranu všech 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 a při následném splnění podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, proto vydává toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Odůvodnění pro jednotlivé úseky

1. Ochrana přírody a krajiny

Dotčený orgán posoudil projektovou dokumentaci z hlediska souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a došel k závěru, že ochrana veřejných zájmů, které dotčený orgán hájí, není stavbou dotčena.

2. Odpadové hospodářství

Podle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, § 146 odst. 3 obecní úřad obce s rozšířenou působností vydává:

- a) závazné stanovisko pouze k terénním úpravám a k odstranění stavby podléhající ohlášení nebo povolení podle stavebního zákona;
- b) vyjádření z hlediska nakládání s odpady ke změně dokončené stavby podléhající ohlášení nebo povolení podle stavebního zákona
- c) vyjádření ke zřízení zařízení určeného pro nakládání s odpady a k zavedení nebo rozšíření výroby oxidu titaničitého

Z tohoto důvodu nebude orgán odpadového hospodářství vydávat závazné stanovisko ani vyjádření v dané věci.

3. Ochrana lesa

Veřejné zájmy ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa, jejichž ochrana je v působnosti Magistrátu města Chomutova, Odboru životního prostředí, orgánu státní správy lesů, nejsou předmětným záměrem dotčeny. Záměr není umístěn ve vzdálenosti do 30 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa. Z tohoto důvodu není nutné požádat u orgánu státní správy lesů o vydání souhlasu s umístěním stavby ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa dle § 14 odst. 2 lesního zákona.

4. Ochrana zemědělského půdního fondu

Pozemková parcela číslo 721/15 v katastrálním území Orasín dotčená trvalým záborem zemědělské půdy je z hlediska stupně přednosti ochrany dle BPEJ zařazena do kategorie č. V (72944) - půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany s výjimkou ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí. Souhlas s odnětím části pozemkové parcely číslo 721/15 v katastrálním území Orasín je vydáván s ohledem na to, že uvažovaný záměr bude realizován v území, které je určeno platnou územně plánovací dokumentací obce Boleboř k zástavbě pro navrhovaný účel (plochy smíšené obytné). Dotčená pozemková parcela se nachází v zastavitelné ploše obce.

Dle předloženého situačního výkresu, číslo výkresu C4, v měřítku 1:1000, z měsíce prosince 2022, pod číslem zakázky 2201, jehož zodpovědným projektantem je Ing. Daniel Šimmer, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 0401928, je projektována novostavba rodinného domu o celkové zastavěné ploše 127,23 m² a s ním související zpevněné a přístupové plochy o celkové výměře 85,14 m² (tj. terasa nekrytá 30,50 m²; pojezdové plochy ze zámkové dlažby 54,64 m²). Stavba je situována na pozemkové parcele číslo 721/15 v katastrálním území Orasín (dle evidence katastru nemovitostí druh pozemku trvalý travní porost) podléhající režimu ochrany dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Na základě výše uvedených skutečností a předložené žádosti investora je na pozemkové parcele číslo 721/15 v katastrálním území Orasín odnímána plocha o celkové výměře 213 m².

Zbývající plocha pozemkové parcely číslo 721/15 v katastrálním území Orasín o celkové výměře 837 m² bude užívána jako zahrada rodinného domu, tj. v souladu s charakteristikou druhu ve smyslu zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, jako druh pozemku *zahrada*.

Investor stavby předložil orientační výpočet odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu.

Při výpočtu odvodů bylo postupováno dle kritérií stanovených v příloze k zákonu č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu v platném znění, části D. Zařazení pozemku do bonitované půdně ekologické jednotky a jeho základní cena za 1 m² zemědělské půdy podle BPEJ dle přílohy č. 4 k Vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů činí 2,80 Kč/m² (BPEJ 72944).

Dále bylo zjištěno, že bude odnětím negativně ovlivněn jeden z faktorů životního prostředí vyjmenovaných v části B přílohy k zákonu o ochraně zemědělského půdního fondu, tj. skupina faktorů B - CHOPAV (chráněné oblasti přirozené akumulace vod), přičemž zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, uvádí, že bude-li odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu negativně ovlivněn některý z faktorů životního prostředí, vyjmenovaných v části B přílohy zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, pak se při výpočtu odvodů za zemědělskou půdu odňatou ze zemědělského půdního fondu nepoužije ekologická váha vlivu na plochách uvedených v části D bod 2 písm. a) a písm. b) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (plochy průmyslových zón; pro plochy rodinných domů, pokud je stavebníkem fyzická osoba a rodinný dům má sloužit vlastní bytové potřebě stavebníka).

Vzhledem k tomu, že se dle předložené projektové dokumentace jedná zákonem uvedený případ z části D bod 2 písm. b), proto nebyla uplatněna ekologická váha vlivu 10 CHOPAV - chráněné oblasti přirozené akumulace vod.

Dle části D bodu 4 přílohy k zákonu o ochraně zemědělského půdního fondu koeficient třídy ochrany u BPEJ náležících do V. třídy ochrany činí 4.

Celková částka odvodu dle kritérií podle právního stavu ke dni podání žádosti o odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu činí: 2,80 Kč/m² (cena za 1 m² podle BPEJ) x koeficient 4 (dle BPEJ třída ochrany V.) x 213 m² (výměra trvalého záboru), tj. celkem 2.385,60 Kč.

Před zahájením stavby dojde k provedení skrývky svrchní kulturní vrstvy půdy v množství cca 42,60 m³ ornice a podorníci z plochy záboru zemědělského půdního fondu o výměře 213 m². Uvedená množství vyplývají z hodnot mocnosti půdního horizontu cca 0,20 m (ornice a podorníci nerozlišeno) na základě sond provedených pro zpracování hydrogeologického posudku na předmětné pozemkové parcele číslo 721/15 v katastrálním území Orasín, z měsíce března 2023, jehož zpracovatelem je RNDr. Lumír Horčíčka (odborná způsobilost v inženýrské geologii a ložiskové geologii), ze společnosti Geologické služby s.r.o., Dukelská 1779, 430 02 Chomutov.

Způsob hospodárného využití skrývky svrchních kulturních vrstev půdy je uveden v podmínkách tohoto souhlasu s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu (viz bod 3, 4, 5).

Jde o stavbu, která dle dikce zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, vzhledem ke svému charakteru neodpovídá účelu, pro který by mohla být osvobozena od platby odvodu, z tohoto důvodu se v procesu udělení souhlasu k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu ukládá povinnost platby odvodu za plochu o celkové výměře 213 m².

Z výše uvedených důvodů byl souhlas udělen, záměr je tedy přípustný.

Tímto souhlasem nejsou dotčeny žádné majetkoprávní ani užívatelské vztahy k dotčeným pozemkům.

Podmínky souhlasu a další skutečnosti v něm stanovené lze měnit jen při změně rozhodnutí podle zvláštních předpisů, jejichž součástí se souhlas stal. Takovou změnu může na návrh žadatele provést pouze ten orgán ochrany zemědělského půdního fondu, který jej vydal.

5. Ochrana vod

Vodoprávní úřad přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v ustanoveních vodního zákona a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné vodním zákonem a zvláštními předpisy.

Zájmová lokalita se nachází ve II. stupni ochranných pásem vodárenské nádrže Jirkov.

Při přezkoumání žádosti a na základě shromážděných právně významných skutečností nebyly shledány důvody bránící souhlasu.

Z výše uvedeného důvodu dospěl orgán ochrany vod k závěru, že posuzovaný záměr je přípustný.

Podklady pro vydání souhlasu byla projektová dokumentace a vyjádření Povodí Ohře, státní podnik, přiložené v příloze JES.

Platnost jednotného environmentálního stanoviska

1) Platnost jednotného environmentálního stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání. Dojde-li ke zrušení rozhodnutí vydaného v následném řízení, platnost jednotného environmentálního stanoviska neuplyne dříve než 60 dnů po dni, kdy ke zrušení takového rozhodnutí došlo. Jednotné environmentální stanovisko musí být platné v době vydání rozhodnutí v následném řízení v prvním stupni.

2) Platnost jednotného environmentálního stanoviska příslušný orgán na žádost žadatele závazným stanoviskem prodlouží nejvýše o 5 let, a to i opakovaně, pokud nedošlo ke změně okolností rozhodných pro jeho vydání. Za účelem posouzení této změny si může příslušný orgán vyžádat vyjádření správního orgánu příslušného podle jiného právního předpisu. Nemůže-li být platnost jednotného environmentálního stanoviska prodloužena, příslušný orgán to písemně sdělí žadateli.

3) Žádost o prodloužení platnosti jednotného environmentálního stanoviska musí být podána před uplynutím jeho platnosti; platnost jednotného environmentálního stanoviska neuplyne, dokud není žádost vyřízena. Součástí žádosti o prodloužení platnosti jednotného environmentálního stanoviska musí být popis aktuálního stavu dotčeného území, včetně souhrnu změn oproti stavu v době vydání jednotného environmentálního stanoviska.

Poučení

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze odvolat. Nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení. Závazné stanovisko není samostatným rozhodnutím ve správním řízení. Obsah závazného stanoviska je závazný pro výrokovou část rozhodnutí obecného stavebního úřadu. Závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit pouze v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí obecného stavebního úřadu, které bude závazným stanoviskem podmíněno.

Ing. Dagmar Mutinská
Vedoucí odboru životního prostředí

Obdrží

Luboš Prejza, IDDS: qkd7fq9, sídlo: Lounická č.p. 267, Hamr, 435 42 Litvínov 8
Obec Boleboř, IDDS: y88aqxy, sídlo: Boleboř č.p. 57, 431 21 Boleboř
Statutární město Chomutov, úřední deska, Zborovská č.p. 4602, 430 01 Chomutov 1

Přílohy

Vyjádření POH