

Petr Laušman
Jirkovská č.p. 223
Otvice
431 11 Jirkov 1

Váš dopis zn.:
Ze dne: 10.07.2025
Čj.: MMCH/127970/2025/Hub/OŽP
Sp. značka: SZ MMCH/116227/2025/
Vyřizuje: Hubálková Hana
Tel.: 474 637 943
E-mail: h.hubalkova@chomutov.cz

Datum: 30.07.2025

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 10.07.2025 podal

Petr Laušman, nar. 20.12.1976, trvalý pobyt Jirkovská č.p. 223, Otvice, 431 11 Jirkov 1, kterého zastupuje O.K. Projekt s.r.o., IČO 47309334, se sídlem Cihlářská č.p. 4132, 430 03 Chomutov 3

(dále jen "žadatel"), ve věci:

Z/2025/127091 Přístavba k obytnému domu, Jirkovská 223, Otvice

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 459, 461/1 v katastrálním území Otvice, 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 § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Dotčený orgán k záměru nemá připomínky.

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 a 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: „Přístavba k obytnému domu, Jirkovská 223, Otvice“

v katastrálním území Otvice

Číslo parcely	Druh pozemku	Výměra dle KN (m ²)	Výměra k odnětí (m ²)	BPEJ	Třída ochrany
459	zahrada	670	40	25301	IV.

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 8 m³ ornice a podorničí (mocnost cca 0,20 m) z plochy záboru o výměře 40 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 nezastavěných částí pozemkové parcely číslo 459 v katastrálním území Otvice a rozprostřeny na její zkulturnění po dokončení stavby.
- 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 žlabů a svodů, kterými budou dešťové vody odváděny na nezpevněné plochy - tj. na okolní půdu schopnou zasakování především dešťových vod na terén – zahradu bytového domu o celkové výměře 630 m².
- 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 1.051,20 Kč.**
- Podkladem pro zápis změny druhu pozemku v katastru nemovitostí je rozhodnutí podle jiného právního předpisu.

5. Ochrana vod

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

Odůvodnění

Dotčený orgán obdržel dne 10.07.2025 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 umístování 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

Plánovaná přístavba bude umístěna na pozemku č. parcely 459 k.ú. Otvice, který je v katastru nemovitostí evidován jako zahrada.

Přístavba bude provedena ke stávajícímu obytnému domu. Hlavní část domu má 2 nadzemní podlaží. Střecha je provedena sedlová. Půdorys hlavní části je obdélníkový o rozměrech 8x9 m. Výška objektu je 8 m. K hlavní části objektu bylo v minulosti provedeno několik přístaveb, které mají 1 nadzemní podlaží a pultové střechy. Na plánovanou přístavbu nejsou kladeny zvláštní architektonické nároky. Půdorys je obdélníkový o celkových rozměrech 6,0x7,0 m a 3,46x5,22 m. Přístavba má 1 nadzemní podlaží a není podsklepena. Střecha je navržena pultová. Výška přístavby je 4,13 m.

Podklady pro vydání závazného stanoviska

Předložená dokumentace záměru pod názvem **Přístavba k obytnému domu, Jirkovská 223, Otvice**, kterou vypracovala společnost O.K. Projekt s.r.o., IČO 47309334, datum zpracování 06/2025.

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 dospěl k závěru, že ochrana veřejných zájmů, které dotčený orgán hájí, není stavbou dotčena.

2. Odpadové hospodářství

Po posouzení předložené projektové dokumentace Vám v souladu s § 146 odst. 4 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, správní orgán sděluje, že žádost včetně projektové dokumentace je v souladu se zákonem o odpadech a prováděcími právními předpisy a nemá připomínky k provedení akce. V souhrnné technické zprávě je popsán způsob nakládání s odpady při realizaci výše uvedené akce (např. třídění odpadů podle jednotlivých druhů a kategorií, sepsány názvy odpadů a způsob nakládání s nimi, citovaná legislativa odpadového hospodářství).

Z uvedených důvodů dospěl orgán odpadového hospodářství k závěru, že posuzovaný záměr je přípustný.

V upozornění jsou uvedené zákonné povinnosti, které je nutné dodržet.

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 459 v katastrálním území Otvice dotčená trvalým zábořem zemědělské půdy je z hlediska stupně přednosti ochrany dle BPEJ zařazena do kategorie č. IV (25301) - půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu. Souhlas s odnětím části pozemkové parcely číslo 459 v katastrálním území Otvice je vydáván s ohledem na to, že uvažovaný záměr bude realizován v území, které je určeno platnou územně plánovací dokumentací obce Otvice k zástavbě pro navrhovaný účel (plochy bydlení individuální venkovského typu) a dotčená pozemková parcela se nachází v zastavěném území obce.

Dle předložené průvodní a souhrnné technické zprávy projektové dokumentace, bodů A.1, A.3 a B. 1, písm. h) a současně dle koordinačního situačního výkresu, číslo výkresu C. 03, v měřítku 1:250, z měsíce června 2025, pod číslem zakázky 3299, jejichž zodpovědným projektantem je Miloslav Chalupníček, autorizovaný technik pro pozemní stavby, ČKAIT 0401649, je projektována přístavba ke stávajícímu bytovému domu č. p. 223 v obci Otvice, který je situován na pozemkové parcele číslo 461/1 v katastrálním území Otvice (dle evidence katastru nemovitostí druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří). Navrhovaná přístavba je projektována na pozemkové parcele číslo 459 v katastrálním území Otvice (dle evidence katastru nemovitostí druh pozemku zahrada) podléhající režimu ochrany dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Trvalý zábor zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu na předmětné pozemkové parcele číslo 459 v katastrálním území Otvice pak vyplývá z výše citovaného koordinačního situačního výkresu, číslo výkresu C. 03, a činí celkovou výměru 40 m².

Zahrada bytového domu situovaná na předmětné pozemkové parcele číslo 459 v katastrálním území Otvice o současné celkové výměře 670 m² s ním tvoří funkčně propojený celek. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu záměr posoudil jako záměr, který neodpovídá ustanovení § 9 odst. 2 písm. b) bodu 3 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Tzn., nejedná se o záměr, kdy "souhlasu s odnětím ze zemědělského půdního fondu není třeba, má-li být ze zemědělského půdního fondu odňata zemědělská půda pro umístění záměrů na nezastavěné části zastavěného stavebního pozemku s rodinným domem; toto ustanovení se nepoužije, je-li zastavěný stavební pozemek o výměře rovné nebo větší 1000 m²", neboť se nejedná o rodinný dům.

Na základě výše uvedených skutečností a předložené žádosti investora je na pozemkové parcele číslo 459 v katastrálním území Otvice odnímána plocha o celkové výměře 40 m².

Zbývajících plocha pozemkové parcely číslo 459 v katastrálním území Otvice o celkové výměře 630 m² bude užívána v původní kultuře, 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 původní druh pozemku zahrada.

Spoluvlastník pozemkové parcely číslo 459 v katastrálním území Otvice, Kateřina Laušmanová, nar. 11.08.1981, trvalý pobyt Jirkovská 223, 431 11 Otvice s předloženým stavebním záměrem souhlasila dne 14.07.2025 (viz předložený souhlas).

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

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 40 m².

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 6,57 Kč/m² (BPEJ 25301).

Dále bylo zjištěno, že nebudou odnětím negativně ovlivněny žádné faktory životního prostředí vyjmenované v části B přílohy k zákonu o ochraně zemědělského půdního fondu.

Dle části D bodu 4 přílohy k zákonu o ochraně zemědělského půdního fondu koeficient třídy ochrany u BPEJ náležících do IV. 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: 6,57 Kč/m² (cena za 1 m² podle BPEJ) x koeficient 4 (dle BPEJ třída ochrany IV.) x 40 m² (výměra trvalého záboru), tj. celkem 1.051,20 Kč.

Před zahájením stavby dojde k provedení skrývky svrchní kulturní vrstvy půdy v množství cca 8 m³ ornice a podorničí z plochy záboru zemědělského půdního fondu o výměře 40 m². Uvedená množství vyplývají z naměřených hodnot mocnosti ornice a podorničí (nerozlišeno) cca 0,20 m na základě výsledků kované sondy provedené v místě realizace stavby.

Plocha odnětí je řešena tak, aby nebyla v rozporu s ustanovením § 4 odst. 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu tedy tak, aby nebyla narušena organizace zemědělského půdního fondu a byla odnímána nejnutnější plocha pro uvažovaný účel.

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

Tímto souhlasem nejsou dotčeny žádné majetkoprávní ani uživatelské 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

Dotčený orgán posoudil žádost z hlediska souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) a došel k závěru, že ochrana veřejných zájmů, které dotčený orgán hájí, není stavbou dotčena.

Upozornění

Dotčený orgán žadatele upozorňuje pro jednotlivé úseky:

Odpadové hospodářství

- Podle ustanovení § 93a zákona 541/2020 Sb., o odpadech investor po skončení změny dokončené stavby doloží neprodleně správnímu orgánu na odbor ŽP - odpadové hospodářství doklady prokazující řádné nakládání s odpady a dalšími materiály.
- Dokladem prokazujícím splnění povinnosti může být např. vážní lístek, faktura. Čestné prohlášení nelze považovat za dostatečný doklad o splnění povinnosti.
- V případě nedodržení povinnosti se jedná o přestupek, za který lze u fyzických osob uložit pokutu podle ustanovení § 117 odst. 3 písm. c) zákona o odpadech do výše 100 000 Kč.

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

O.K. Projekt s.r.o., IDDS: kzkq6ua, sídlo: Cihlářská č.p. 4132, 430 03 Chomutov 3
Obec Otvice, IDDS: mb7buqg, sídlo: Školní č.p. 95, Otvice, 431 11 Jirkov 1
Magistrát města Chomutova, úřední deska, Zborovská č.p. 4602, 430 01 Chomutov 1