

NewCo Immo CZ GmbH, odštěpný závod,  
Obchodní zóna č.p. 266  
Otvice  
431 11 Jirkov 1

Váš dopis zn.:

Ze dne: 04.08.2026  
Čj.: MMCH/175679/2026/OŽP/Žur  
Sp. značka: SZ MMCH/156166/2026/  
Vyřizuje: Žurčová Dominika  
Tel.: 474 637 949  
E-mail: d.durcova@chomutov.cz  
Datum: 07.09.2026

## 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 04.08.2026 podala

**NewCo Immo CZ GmbH, odštěpný závod, IČO 04325893, se sídlem Obchodní zóna č.p. 266, Otvice, 431 11 Jirkov 1,**  
**kteřou zastupuje SINGS projekční ateliér, s.r.o., IČO 22800069, se sídlem náměstí 1. Máje č.p. 7/10, 430 01 Chomutov 1**

(dále jen "žadatel"), ve věci:

### **Z/2026/149766 - Rozšíření zaměstnaneckého parkoviště**

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 619/7, 619/32, 619/33 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**

souhlas podle § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

### **I. Záměr je**

#### **přípustný**

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

## 1. Ochrana přírody a krajiny

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny.

Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek souhlasu dle ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MŽP č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení:

- Bude provedeno kácení dřevin rostoucích mimo les se na pozemku p.č. 619/7 v katastrálním území Otvice
  - 1 ex. dub letní (*Quercus robur*) - obvod kmene 92 cm ve výši 1,3 m nad zemí
  - 1 ex. dub letní (*Quercus robur*) - obvod kmene 114 cm ve výši 1,3 m nad zemí
- Kácení proběhne maximálně 14 dní před zahájením stavby
- O započetí kácení bude 7 dní předem informován orgán ochrany přírody a krajiny, MMCH pro možnost provedení kontroly existence hnízd ptáků
- V případě kácení v době mimo vegetačního klidu je nutná kontrola existence hnízd ptáků před kácením stromu, jelikož je zákonem zakázáno zejména úmyslné vyrušování ptáků během odchovu mláďat a úmyslné poškozování nebo ničení jejich hnízd a vajec nebo odstraňování hnízd. Pokud bude v době předpokládaného kácení na stromě hnízdění ptáků je nezbytně nutné posunout termín kácení na období vegetačního klidu.
- Bude provedena náhradní výsadba uložená dle ustanovení § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů
  - 2 ex. javor babyka (*Acer campestre*) na pozemku p.č. 619/7 v katastrálním území Otvice
  - 2 ex. javor mléč (*Acer platanoides*) na pozemku p.č. 534/1 v katastrálním území Otvice
- Všechny 4 exempláře budou o velikosti obvodu kmene ve výši 1 m nad 12-14 cm
- Jáma pro novou dřevinu by měla mít šířku minimálně 1,5 x větší, než je průměr kořenového balu s 50 % výměnou půdy. Výsadba bude provedena dle ČSN 464901-2.
- Dřeviny budou sázeny s balem, ukotveny třemi dřevěnými kůly o výšce 2 m po zatlučení a opatřeny ochranným úvazem a bude zajištěna pětiletá péstební péče. Kůly použité pro kotvení musí být oloupané.
- Úvazek musí být na kůlu zajištěn proti sklouznutí a nesmí poškozovat kůru, ani bránit tloustnutí kmene.
- Kořenový krček stromu musí být usazen v rovině s terénem nebo lehce nad terén, nesmí být zasypán. Kořeny nebo vrchní část kořenového balu musí být po výsadbě překryta vrstvou zeminy nejméně 20 mm. Bude provedena zálivka a povrch jámy bude vysypán štěpkou a vytvořena výsadbová mísa.
- Přesné umístění náhradní výsadby v případě výsadby 2 ex javor babyka je zakresleno v podkladech projektové dokumentace a v případě výsadby 2 ex. javor mléč bude přesné umístění určeno zástupcem OÚ Otvice (starostka A. Hutýrová, mob. 602 702 322)
- Náhradní výsadba bude provedena po pokácení uvedených dřevin nejpozději však do 6 měsíců ode dne právní moci kolaudačního souhlasu (popř. kolaudačního rozhodnutí), nebo od předání stavby do užívání nebo ukončení stavebních prací.
- Z provedené náhradní výsadby bude vyhotovena fotodokumentace, která bude předložena společně s oznámením o výsadbě na odbor životního prostředí, orgán ochrany přírody a krajiny, Magistrát města Chomutova.

## 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 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

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

## 5. Ochrana vod

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

### Odůvodnění

Dotčený orgán obdržel dne 04.08.2026 žádost o vydání závazného stanoviska k uvedenému záměru. Dne 06.08.2026 byla zaslána výzva pod č.j. 157736/2026 k odstranění vad žádosti, dne 11.08.2026 pod č.j. 160575/2026, vady žádosti byly odstraněny a podání se stalo úplným.

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 rozšíření stávajícího parkoviště pro zaměstnance v oploceném areálu investora. Parkoviště bude rozšířené o 35 parkovacích míst. Nová zpevněná plocha bude zpevněná asfaltobetonem. Není požadavek na asanace a odstraňování staveb. Dojde k odtěžení navážek, k odstranění ocelové konstrukce. V rámci stavby dojde ke kácení 2 stromů - 2x dub (obvod 92 cm a 114 cm). Ačkoli dle výpisu z KN je pozemek součástí ZPF, trvalý travní porost, a ve skutečnosti byl tento pozemek, a to celá výměra vyjmuta ze ZPF, a to závazným stanoviskem č.j. MMCH/12813/2019 ze dne 31. 1.2019 v rámci stavby "Nákupní park Chomutov FMZ3". Stavba neklade přímé požadavky na zábor pozemků určených k plnění funkce lesa.

### Podklady pro vydání závazného stanoviska

Předložená dokumentace záměru pod názvem **Z/2026/149766 - Rozšíření zaměstnaneckého parkoviště**, kterou vypracovala společnost SINGS projekční ateliér s.r.o., IČO 228 00 069, datum zpracování 06/2026.

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

Na základě výzvy ze dne 6.8.2026 pod č.j. MMCH/157736/2026/OŽP/Žur, kde pro vydání stanoviska bylo nutné doplnit dle § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů návrh náhradní výsadby dřevin odpovídající výši ekologické a krajinyotvorné újmy vzniklé pokácením předmětných dřevin.

Orgán ochrany přírody vyzývá investora k doplnění žádosti o návrh náhradní výsadby za dřeviny určené ke kácení v souvislosti s realizací předmětného záměru.

Přednostně bude náhradní výsadba realizována na pozemcích ve vlastnictví investora. V případě, že investor prokáže, že realizace náhradní výsadby na jeho pozemcích není z objektivních důvodů možná nebo vhodná, bude náhradní výsadba realizována na pozemcích ve vlastnictví města, a to v rozsahu a na lokalitách určených orgánem ochrany přírody a krajiny po dohodě s vlastníkem pozemků. Žádáme proto o doplnění návrhu náhradní výsadby, případně o doložení důvodů, pro které nelze výsadbu realizovat na pozemcích investora.

Dne 12.8.2026 doplnil žadatel pod č.j. MMCH/160575/2026/OŽP/Žur návrh náhradní výsadby v druhovém a početním složení na pozemcích žadatele. Následně orgán ochrany přírody a krajiny doplnil náhradní výsadbu na pozemky ve vlastnictví obce Otvice v druhovém a početním složení.

Dne 12.8.2026 provedl orgán ochrany přírody a krajiny ohledání věci na místě za účelem zjištění skutečného stavu a konstatoval soulad s údaji uvedenými v podkladech projektové dokumentace.

Předmětem posouzení jsou dva jedinci dubu letního (*Quercus robur*), které jsou v současné době zcela zdravé, vitální a bez zjištěných závažných zdravotních či statických defektů. Dřeviny představují z hlediska ochrany přírody i veřejného prostoru významný vegetační prvek.

Z funkčního hlediska plní oba duby řadu významných ekosystémových funkcí. Přispívají ke stabilizaci mikroklimatických podmínek. Svou korunou zachycují část srážek, podporují zadržování vody v území a prostřednictvím listové plochy přispívají ke zlepšování kvality ovzduší, zachycování prachových částic a k zachycování a ukládání oxidu uhličitého. Jako vzrostlé listnaté dřeviny rovněž poskytují potravní a úkrytové možnosti pro řadu druhů hmyzu, ptáků a dalších organismů. Významná je také jejich krajinná a estetická funkce. Dub letní je dlouhověká a charakteristická dřevina české krajiny a přítomnost zdravých vzrostlých jedinců zvyšuje biologickou i vizuální hodnotu daného prostoru. Dřeviny vytvářejí přirozený vegetační prvek v jinak převážně antropogenně využívaném území a přispívají k jeho členění a harmonickému začlenění do okolní krajiny. Z hlediska veřejného prostoru mají oba duby rovněž význam jako zelený prvek zaměstnaneckého areálu, který zvyšuje kvalitu prostředí pro osoby pohybující se a pracující v daném místě. Jejich ekologickou a estetickou hodnotu je přitom nutné vnímat zejména s ohledem na skutečnost, že se jedná o zdravé a perspektivní dřeviny s předpokladem dalšího dlouhodobého vývoje. Případné odstranění obou dubů proto představuje z hlediska ochrany zeleně ztrátu funkčně i esteticky hodnotných dřevin, přičemž jejich ekologické funkce nelze v krátkodobém horizontu plnohodnotně nahradit novou výsadbou. Důvodem k odstranění není jejich zdravotní nebo bezpečnostní stav, ale kolize se záměrem rozšíření zaměstnaneckého parkoviště.

Při posuzování záměru je proto vhodné zohlednit nejen nezbytnost odstranění dřevin pro realizaci parkoviště, ale také možnost minimalizace zásahu do stávající zeleně, případně zajištění odpovídající náhradní výsadby, která bude v dlouhodobém horizontu kompenzovat ztrátu ekologických a krajinných funkcí odstraněných dubů.

Podle metodické instrukce odboru obecné ochrany přírody a krajiny a odboru legislativního Ministerstva životního prostředí č. ZP17/2017 k aplikaci § 8 a § 9 Zákona je funkční význam dřevin výsledkem vyhodnocení souboru všech společenských a ekologických funkcí ve smyslu § 1 písm. b) vyhl. č. 189/2013 Sb., (tj. funkce snižování prašnosti, tlumení hluku, zlepšování mikroklimatu, role biotopu dalších organismů včetně zvláště chráněných druhů, ovlivňování růstového prostředí, půdních, hydrických a vegetačních poměrů daného místa), dále estetický význam je dán jejich působením na vnímání člověka, včetně působení na krajinný ráz a ráz urbanizovaného prostředí.

Dřeviny si své ekologické funkce plní dostatečně jak je u různě vitálních zdravých jedinců běžné, jako transpirace, využívání živin, fotosyntéza, tvorba dřevní hmoty a tím vázání oxidu uhličitého ze vzduchu do dřevní hmoty, částečné snižování teploty, částečné zvyšování vlhkosti vzduchu transpirací.

Orgán ochrany přírody a krajiny po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin, souhlasí s pokácením, jelikož potřeba vlastníka realizovat záměr, „rozšíření zaměstnaneckého parkoviště“ převážil nad zdravotním stavem dřevin a estetikou, kterou v dnešní době vytváří. Funkční význam dřevin je na stávajícím stanovišti odpovídající jejich vitalitě a zdravotnímu stavu. Estetický význam a atraktivita umístění dřevin je střední, přestože se vždy jedná o subjektivní hodnocení. S ohledem na nezjištěné vhodné mikrohabitaty a taxon, je vyloučeno, že by kácením dřevin byly negativně ovlivněny zvláště chráněné druhy živočichů.

Náhradní výsadba v počtu a druhovém složení 2 ex. javor babyka (*Acer campestre*) na pozemku p.č. 619/7 v k.ú. Otvice a 2 ex. javor mléč (*Acer platanoides*) na pozemku p.č. 534/1 v k.ú. Otvice, byla účastníku správního řízení uložena. Orgán ochrany přírody a krajiny při stanovení náhradní výsadby přihlédl k situaci, kdy je nutné vytvořit nové plnohodnotné estetické a funkční nové stromy. Z tohoto důvodu je zásah kompenzován výsadbou vzrostlých stromů, které opticky nahradí stávající dřeviny mnohem rychleji. Výsadba nových vzrostlých dřevin v dalších letech bude postupně kompenzovat i další ekologické funkce dřevin a každým rokem dojde ke zvýšení produkce transpirace, využívání živin, fotosyntézy rozvojem asimilačních pletiv, tvorba dřevní hmoty, vázání oxidu uhličitého z ovzduší do dřevní hmoty, snižování teploty, zvyšování vlhkosti vzduchu.

Orgán ochrany přírody a krajiny stanovil podmínky pro samotnou realizaci výsadby, aby z dlouhodobé perspektivy měla výsadba úspěch a byla smysluplně zrealizována. Orgán ochrany přírody a krajiny stanovil dobu péče o stromy na pět let, aby byla dostatečná garance péče o dřeviny a jejich skutečně velmi kvalitní a dobré výsadbové podmínky a péči o dřeviny i v následném velmi dlouhodobém měřítku. Orgán ochrany přírody a krajiny stanovuje tuto dobu s ohledem na zkušenosti s podobnými situacemi výsadeb, kdy se tato ukázala jako nutná k dobrému rozvoji kořenové soustavy stromů a dřevin a možnému plnohodnotnému rozvinutí všech ekologických, funkčních a estetických funkcí dřevin. Obvody a velikosti u vysazovaných dřevin byly stanoveny tak, aby dřeviny byly po výsadbě dlouhodobě životaschopné a dlouhodobě udržitelné s dobrým rozvojem kořenové zóny, a i běžně na trhu s dřevinami dostupné

## **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.

## **4. Ochrana zemědělského půdního fondu**

Dle předložené žádosti a dokladů k ní připojených bude dotčena pozemková parcela číslo 619/7 v katastrálním území Otvice podléhající režimu ochrany dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Předmětná parcela byla trvale odňata samostatným závazným stanoviskem v rámci akce "Nákupní park Chomutov FMZ3", které vydal Magistrát města Chomutova, odbor životního prostředí pod č. j.: MMCH/12813/2019, sp. zn.: SZ MMCH/06395/2019/2 ze dne 31. 01. 2019. Z tohoto důvodu není třeba dalšího souhlasu k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu.

## **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 záměrem dotčena.

## **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**

SINGS projekční ateliér, s.r.o., IDDS: fk7njy6, sídlo: náměstí 1. Máje č.p. 7/10, 430 01 Chomutov 1  
Obec Otvice, IDDS: mb7buqg, sídlo: Školní č.p. 95, Otvice, 431 11 Jirkov 1  
Statutární město Chomutov, úřední deska, Zborovská č.p. 4602, 430 01 Chomutov 1