

Roman Vala
Černovice č.p. 237
430 01 Chomutov 1

Váš dopis zn.:
Ze dne: 27.12.2024
Čj.: MMCH/15635/2025/Hub/OŽP
Sp. značka: SZ MMCH/166453/2024/
Vyřizuje: Hubálková Hana
Tel.: 474 637 943
E-mail: h.hubalkova@chomutov.cz

Datum: 23.01.2025

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 27.12.2024 podal

Roman Vala, nar. 08.02.1976, trvalý pobyt Černovice č.p. 237, 430 01 Chomutov 1, kterého zastupuje Dagmar Kovačiková, IČO 67215611, se sídlem Dvořákova č.p. 1118, 432 01 Kadaň 1

(dále jen "žadatel"), ve věci:

Novostavba RD na p.p.č. 435/11 - Z/2024/100588

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 435/11 v katastrálním území Zelená, 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

přípustný

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 v souladu s ustanovením § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

- **vydává souhlas** k trvalému odnětí části následující pozemkové parcely ze zemědělského půdního fondu pro stavbu: "Novostavba RD na p.č. 435/11 v k.ú. Zelená"
- v katastrálním území Zelená
- Číslo parcely: 435/11
- Druh pozemku: ovocný sad
- Výměra dle KN (m²): 946
- Výměra k odnětí (m²): 368
- BPEJ: 23244
- Třída ochrany: V

za následujících podmínek:

- 1. 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.
- 2. Před zahájením stavby dojde k provedení skrývky kulturních vrstev půdy v množství cca 55,2 m³ ornice a podorničí z plochy záboru o výměře 368 m², vycházející z naměřené hodnoty 0,00-0,15 m mocnosti ornice (ornice a podorničí - hlína písčitá, tmavě hnědá, humózní), stanovené na základě Protokolu o stanovení radonového indexu, který vypracoval v listopadu 2020 Marek Vojíř ze společnosti Geologické služby s.r.o., identifikační číslo 47311703, se sídlem Dukelská 1779/20, 430 02 Chomutov, č. protokolu CV-P 209/20.
- 3. Svrchní kulturní vrstva půdy a níže uložené zárodné schopné vrstvy půdy, ve výše uvedeném množství, budou po dobu provádění stavební činnosti deponovány v rámci staveniště na okraji manipulačního prostoru na pozemkové parcele číslo 435/11 v katastrálním území Zelená, odděleně od ostatních výkopových materiálů, udržovány v bezplevelném stavu a zabezpečeny proti znehodnocení a ztrátám a následně po ukončení výstavby rodinného domu a zpevněných ploch budou použity ke zpětnému ohumusování, zkulturnění stavbou rodinného domu nezastavěné části pozemkové parcely číslo 435/11 v

katastrálním území Zelená a použity na založení částečně okrasné a částečně užitkové zahrady u rodinného domu.

- 4. 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.
- 5. 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.
- 6. 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 vydáváno toto rozhodnutí o souhlasu s odnětím ze zemědělského půdního fondu, neprodleně provedení nápravných opatření.
- 7. Bude doručena kopie pravomocného rozhodnutí, pro které bude souhlas s odnětím podkladem do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci a dále bude písemně oznámeno zahájení realizace záměru, popřípadě zahájení další etapy záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který vydal souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, tj. v tomto případě Magistrátu města Chomutova.
- 8. Vhodné opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině bude zajištěno prostřednictvím plochy nezpevněné půdy - zahrada o výměře 578 m² - zatravněná plocha schopná zasakování především dešťových vod na terén a dále zřízením retenční nádrže na dešťovou vodu o objemu 5 m³.

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 zvláštních předpisů (stavební zákon). Při rozhodování o odvodech podle ustanovení § 11 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, 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 ve věci vydaného podle jiných právních předpisů.

Celková částka odvodu dle kritérií podle právního stavu ke dni podání žádosti o odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu činí 40.038,40 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 27.12.2024 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

Stavba je navržena jako rodinný dům. Tvarové řešení navržené novostavby rodinného domu je založeno na jednoduchosti. Objekt je přízemní. Objekt je zastřešen valbovou střechou. Nadzemní část objektu je navržena z porobetonových tvárnic např. PORFIX. Střecha je navržena z valbových dřevěných příhradových vazníků. Objekt bude zateplen tepelnou izolací. Fasáda bude tvořena fasádní omítkou bílé barvy. Objekt disponuje okny plastovými rámy, které jsou osazeny izolačním trojsklem. V objektu je navržen krb o výkonu 10 kW.

Podklady pro vydání závazného stanoviska

Předložená dokumentace záměru pod názvem **Novostavba RD na p.p.č. 435/11**, kterou vypracovala společnost A96 s.r.o., IČO 05755310, datum zpracování 05/2024.

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 rozhodl, 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 dotčená trvalým zábořem zemědělské půdy je z hlediska stupně přednosti ochrany dle BPEJ zařazena do kategorie č. V - půdy s velmi nízkou produkční schopností, s nižším stupněm ochrany, pro zemědělské účely postradatelné. [onitovaná půdně ekologická jednotka 2.32.44 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do V. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb., je 2,72 Kč za m²].

Souhlas je vydáván s ohledem na to, že uvažovaný záměr bude realizován v území, které je určeno platnou územně plánovací dokumentací obce Málkov k zástavbě pro navrhovaný účel, v zastavitelném území, v ploše Z1/1- bydlení městského typu.

Dle souhrnné technické zprávy projektové dokumentace pro povolení stavby, datum 05/2024, části B.2.2., str. 6/15, Celkové architektonické a urbanistické řešení, zpracované a kontrolované generálním projektantem Antonínem Raisem ze společnosti A96 s.r.o., identifikační číslo 05755310, se sídlem Příčná 1892/4, 110 00 Praha 1 - Nové Město, autorizované zodpovědným projektantem a autorizovaným inženýrem pro mosty inženýrské konstrukce, pozemní stavby Ing. Antonínem Macíkem, ČKAIT - 0010400, , identifikační číslo 49839501, s místem podnikání Bykoš 46, 267 01 Bykoš- Králův Dvůr, se jedná o novostavbu rodinného domu. Tvarové řešení navržené novostavby rodinného domu je založeno na jednoduchosti. Objekt je přízemní. Objekt je zastřešen valbovou střechou. Nadzemní část objektu je navržena z porobetonových tvárníc např. PORFIX. Střecha je navržena z valbových dřevěných příhradových vazníků. Objekt bude zateplen tepelnou izolací. Fasáda bude tvořena fasádní omítkou bílé barvy. Objekt disponuje okny plastovými rámy, které jsou osazeny izolačním trojsklem. V objektu je navržen krb o výkonu 10 kW. pomocí XPS, strop pak izolací z minerální vaty a XPS.

Dle celkového a koordinačního situačního zákresu do katastrální mapy, měřítko 1:300, č. výkresu C.3, datum 05/2024 a souhrnné technické zprávy str. 3/15, vše zpracované Vojtěchem Raisem a kontrolované zodpovědným projektantem a autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby Antonínem Raisem ze společnosti A96 s.r.o., identifikační číslo 05755310, se sídlem Příčná 1892/4, 110 00 Praha 1 - Nové Město, autorizované zodpovědným projektantem a autorizovaným inženýrem pro mosty inženýrské konstrukce, pozemní stavby Ing. Antonínem Macíkem, ČKAIT - 0010400, identifikační číslo 49839501, s místem podnikání Bykoš 46, (267 01 Bykoš, činí zastavěná plocha RD 217,14 m². Zpevněné plochy jsou navrženy o výměře 150 m².

Zbývající nezastavěná plocha pozemkové parcely číslo 435/11 v katastrálním území c o výměře 578 m², nebude stavbou RD ani zpevněnými plochami pochozími a pojezdnými dotčena a bude nadále užívána jako zahrada 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.

Přístup bude zajištěn po pozemkové parcele číslo 435/4 v katastrálním území Zelená, vedené v katastru nemovitostí jako druh pozemku ostatní plocha s využitím jako ostatní komunikace. Jde tedy o pozemkovou parcelu, která nepodléhá režimu ochrany dle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Plocha odnětí je řešena tak, aby nebyla v rozporu s ustanovením § 4 písm. c) a d) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, tedy nebyla narušena organizace zemědělského půdního fondu a byla odnímána nejnutnější plocha pro uvažovaný účel v souladu s ustanovení § 4 odst. 1 a 2 zákona.

Jde o záměr, který dle dikce zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, neodpovídá účelu, pro který by mohl být osvobozen od platby odvodu, z tohoto důvodu se v procesu udělení souhlasu k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu ukládá povinnost platby odvodu.

Orientační výpočet odvodu byl zpracován v prosinci 2024, bez uvedení čísla zakázky Bc. Dagmar Kovačikovou, identifikační číslo 67215611, s místem podnikání Dvořákova 1118, 432 01 Kadaň.

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 bonitovaných půdně ekologických jednotek 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 2,72 Kč/m² (BPEJ 23244).

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. CHOPAV, přičemž změna č. 183/2024 zákona 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 rodinných domů včetně souvisejících staveb umístovaných na jednom stavebním pozemku, pokud je stavebníkem fyzická osoba a rodinný dům má sloužit bytové potřebě stavebníka. Vzhledem k tomu, že se sice jedná o fyzickou osobu, avšak orgánu ochrany zemědělského půdního fondu je z jeho úřední činnosti známo, že rodinný dům umístěný na pozemkové parcele číslo 435/11 v katastrálním území Zelená nebude sloužit bytové potřebě tohoto stavebníka, neboť již byly vydány souhlasy s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro účel stavby rodinného domu pro stejného stavebníka, z tohoto důvodu byla uplatněna ekologická váha vlivu 10 CHOPAV - chráněné oblasti přirozené akumulace podzemních a povrchových 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: $2,72 \text{ Kč/m}^2$ (cena za 1 m^2 podle BPEJ) x koeficient 4 (dle BPEJ třída ochrany V) x 368 m^2 (výměra záboru) x 10 (koef. CHOPAV) = 40.038,40 Kč

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 může na žádost změnit orgán ochrany zemědělského půdního fondu, který souhlas 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.

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

Upozornění

Dotčený orgán žadatele upozorňuje pro jednotlivé úseky:

Ochrana zemědělského půdního fondu

- Dle ust. § 11 odst. 6 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu v případě změny způsobu využití, oproti způsobu využití, pro které je vydáváno toto závazné stanovisko - souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, osoba, které svědčí oprávnění k záměru povinna orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, Magistrátu města Chomutova oznámí změnu způsobu využití a doloží kopii oprávnění k provedení změny, a to do 1 měsíce od této změny.

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

Dagmar Kovačiková, IDDS: hcmijat
sídlo: Dvořákova č.p. 1118, 432 01 Kadaň 1
Obec Málkov, IDDS: zr6axdw
sídlo: Zelená č.p. 3, Málkov, 431 02 Zelená
Statutární město Chomutov, úřední deska, Zborovská č.p. 4602, 430 01 Chomutov 1