

Ladislav Kos
Seifertova č.p. 4160
430 03 Chomutov 3

Miroslava Kosová
Seifertova č.p. 4160
430 03 Chomutov 3

Váš dopis zn.:
Ze dne: 10.02.2025
Čj.: MMCH/47146/2025/Hub/OŽP
Sp. značka: SZ MMCH/29948/2025/
Vyřizuje: Hubálková Hana
Tel.: 474 637 943
E-mail: h.hubalkova@chomutov.cz

Datum: 12.03.2025

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 10.02.2025 podal

Miroslava Kosová, nar. 03.07.1992, trvalý pobyt Seifertova č.p. 4160, 430 03 Chomutov 3, Ladislav Kos, nar. 11.05.1981, trvalý pobyt Seifertova č.p. 4160, 430 03 Chomutov 3, kterého zastupuje Bc. Tomáš Čtvrtečka, IČO 17128731, se sídlem Slunečná č.p. 393, Březeneč, 431 11 Jirkov 1

(dále jen "žadatel"), ve věci:

Novostavba rodinného domu s ČOV na pozemku parc. č. 1525/13 v kú. Údlice - Z/2025/24513 (dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 1524/3, 1525/5, 1525/13, 1552/7, 1610/8 v katastrálním území Údlice, 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, které dotčený orgán hájí podle § 5 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Dotčený orgán k záměru nemá připomínky.

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

vydává

v souladu s ustanovením § 9 odst. 8 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu

souhlas

k trvalému odnětí následující části pozemkové parcely ze zemědělského půdního fondu pro stavbu: „Novostavba rodinného domu s ČOV“

v katastrálním území Údlice

Číslo parcely	Druh pozemku	Výměra dle KN (m ²)	Výměra k odnětí (m ²)	BPEJ	Třída ochrany
1525/13	zahrada	1237	241	15800	II.

Souhlas s trvalým odnětím části pozemkové parcely ze zemědělského půdního fondu se uděluje 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 72,3 m³ ornice a podorničí (mocnost cca 0,30 m) z plochy záboru o výměře 241 m².
3. 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 bezpevném stavu a zabezpečeny proti znehodnocení a ztrátám a následně po ukončení

stavební činnosti budou použity ke zpětnému ohumusování stavbou nezastavěných částí pozemkové parcely číslo 1525/13 v katastrálním území Údlice a rozprostření na její zkulturnění a založení zahrady po dokončení stavby rodinného domu.

4. Pokud nebudou moci být ornice a níže uložené zárodnosti 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 vydáván tento souhlas s odnětím ze zemědělského půdního fondu, neprodleně provedení nápravných opatření.
7. 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 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, 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.
8. 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.
9. Vhodné opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině bude zajištěno prostřednictvím projektovaného vsakovacího objektu dešťových vod umístěného na předmětné pozemkové parcele číslo 1525/13 v katastrálním území Údlice, a nezpevněných ploch (půdy) - tj. zahrada o výměře cca 996 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 odvodech 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.

Kritéria výpočtu odvodu podle právního stavu ke dni podání žádosti o odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu:

Základní sazba odvodu za 1 m² zemědělské půdy podle BPEJ dle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ("oceňovací vyhláška")

BPEJ 1.58.00 10,05 Kč/m²

Faktory životního prostředí

ekologická váha vlivu

Žádné faktory životního prostředí nebudou odnětím negativně ovlivněny.

Třída ochrany
Dle stupnice BPEJ náleží do třídy ochrany č. II (15800)

koeficient třídy ochrany
8

Celková orientační částka odvodu dle výše uvedených kritérií činí:

10,05, Kč/m² x 8 x 241 m² tj. **celkem 19.376,40 Kč.**

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

5. Ochrana vod

Magistrát města Chomutova, vodoprávní úřad příslušný podle § 104 odst. 2 písm. c) a § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) vydává

souhlas

dle § 17 odst. 1 písm. c) vodního zákona ke stavbám, k těžbě nerostů nebo k terénním úpravám v záplavových územích

za dodržení podmínek:

- ve vyjádření Povodí Ohře, státní podnik, zn.: POH/06007/2025-2/037200 ze dne 13.02.2025, viz příloha č. 1.

Odůvodnění

Dotčený orgán obdržel dne 10.02.2025 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

Jedná se o tradiční zděnou stavbu se zastřešením valbovou střechou s krytinou z betonových nebo pálených tašek. Toto architektonické řešení plně zapadá daného území, zejména do dané lokality rodinných domu v lokalitě a bezprostředním okolí navrhované stavby a dále je v souladu s územně plánovací dokumentací a zpracovanou.

Navržena je nepodsklepená stavba o jednom nadzemním podlažní o půdorysném tvaru obdélníka o rozměrech 10,750 x 13,400 m. Výška stavby +6,250 m (od podlahy 1.NP po komín).

Vstup do rodinného domu je z jihozápadní strany. Dispozičně je rodinný dům rozdělen na ložnici, 3x šatnu, spíž, obývací pokoj + kuchyňský kout, 2x pokoj, koupelnu, technickou místnost, chodbu. Z obývacího pokoje je možný vstup na přilehlou venkovní terasu, a to přes posuvné okno.

Podklady pro vydání závazného stanoviska

Předložená dokumentace záměru pod názvem **Novostavba rodinného domu s ČOV na pozemku parc. č. 1525/13 v kú. Údlice**, kterou vypracovala společnost **Bc. Tomáš Čtvrtečka, IČO 17128731**, datum zpracování 09/2024.

Dne 19.02.2025 byla zaslána výzva pod č.j. 36006/2025 k odstranění vad žádosti, dne 20.02.2025 pod č.j. 36762/2025 byla 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 shledal, že ochrana veřejných zájmů, které dotčený orgán hájí, je stavbou dotčena.

Na základě výzvy pod. č.j. MMCH/36006/2025/Hub/OŽP ze dne 19.2.2025: Pro vydání stanoviska ke kácení dřevin

dle § 8 odst.1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny - specifikaci dřevin s určujícími parametry (obvod kmene větší jak 80 cm ve výši 1,3 m nad zemí, druh a umístění dřeviny na pozemku) stejně tak druhové složení zapojeného porostu s plochou větší jak 40 m² -situační zakres umístění dřevin

dle § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny -návrh náhradní výsadby dřevin odpovídající stanovené výši ekologické újmy

Dne 20.2.2025 žadatel sdělil pod č.j. MMCH/36762/2025/Hub/OŽP, že stavební záměr týkající se novostavby rodinného domu s ČOV na pozemku parc. č. 1525/13 v kú. Údlice, není vyvolána potřeba kácení dřevin, tak jak je uvedeno v souhrnné technické zprávě projektové dokumentace.

Při provádění stavby, musí být respektována norma ČSN 83 9061 Technologie vegetačních úprav v krajině - Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích.

Při dodržení výše uvedeného nemá orgán ochrany přírody a krajiny připomínek a dospěl k závěru, že záměr je přípustný.

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

Pozemková parcela číslo 1525/13 v katastrálním území Údlice dotčená trvalým zábořem zemědělské půdy je z hlediska stupně přednosti ochrany dle BPEJ zařazena do kategorie č. II (15800) - zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné. Souhlas s odnětím části pozemkové parcely číslo 1525/13 v katastrálním území Údlice je vydáván s ohledem na to, že uvažovaný záměr bude realizován v území, které je určeno platnou územně plánovací dokumentací obce Údlice k zástavbě pro navrhovaný účel (bydlení venkovského typu) a dotčená pozemková parcela se nachází v zastavěném území obce.

Dle předložené souhrnné technické zprávy, bodu B. 1, písm. i) a bodu l) a současně koordinačního situačního výkresu, číslo výkresu C. 3, v měřítku 1:250, z měsíce září 2024, pod číslem zakázky 25/24, jejichž zodpovědným projektantem je Bc. Tomáš Čtvrtečka, autorizovaný technik pro pozemní stavby, ČKAIT 0402623, je projektována novostavba rodinného domu o celkové zastavěné ploše 144,05 m² a s ním související zpevněné přístupové plochy z betonové dlažby o celkové zastavěné ploše 96,58 m² (tj. plochy pojezdové s odstavným parkovacím stáním pro dva osobní automobily 48,32 m²; plochy pochozí 48,26 m²). Rozsah trvalého záboru půdy ze zemědělského půdního fondu pak vyplývá z výše citovaného koordinačního situačního výkresu projektové dokumentace, a činí celkovou výměru 240,63 m² (tj. rodinný dům 144,05 m²; zpevněné přístupové plochy 96,58 m²). Stavba je situována na pozemkové parcele číslo 1525/13 v katastrálním území Údlice podléhající režimu ochrany dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Z výše uvedených podkladů dále vyplývá, že vjezd k rodinnému domu a vedení inženýrských sítí jsou navrhovány ze sousedních pozemkových parcel číslo 1552/7, 1524/3, 1610/8 a 1525/5 v katastrálním území Údlice, které dle evidence katastru nemovitostí nepodléhají režimu ochrany dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Na základě těchto skutečností a předložené žádosti investorů je na pozemkové parcele číslo 1525/13 v katastrálním území Údlice odnímána plocha o celkové výměře 241 m².

Zbývající část pozemkové parcely číslo 1525/13 v katastrálním území Údlice o celkové výměře 996 m² bude využívána jako zahrada rodinného domu, tj. jako druh pozemku zahrada.

Na základě výše uvedených skutečností lze uvedenou stavbu: „Novostavba rodinného domu s ČOV“ považovat za stavbu, která svým charakterem neodpovídá účelu, pro který může 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 241 m².

Investoři stavby předložili orientační výpočet odvodů.

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

Z výše uvedených důvodů byl souhlas udělen.

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

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.

Záměr se nachází v oblasti s významným povodňovým rizikem vodního toku Chomutovka. Dle revize studie záplavového území vodního toku Chomutovka je část průtoku Q100 převáděna levobřežním inundačním územím a dochází k zaplavení sousedních severních pozemků.

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. Nezákonně 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

Bc. Tomáš Čtvrtečka, IDDS: bzntnwn
sídlo: Slunečná č.p. 393, Březanec, 431 11 Jirkov 1
Obec Údlice, IDDS: ufub6fk
sídlo: Náměstí č.p. 12, 431 41 Údlice
Statutární město Chomutov, úřední deska, Zborovská č.p. 4602, 430 01 Chomutov 1