

Dagmar Dohnalová
Krátká č.p. 1648
431 11 Jirkov 1

Váš dopis zn.:

Ze dne: 15.02.2025
Čj.: MMCH/94640/2025/Hub/OŽP
Sp. značka: SZ MMCH/34496/2025/
Vyřizuje: Hubálková Hana
Tel.: 474 637 943
E-mail: h.hubalkova@chomutov.cz

Datum: 09.06.2025

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 15.02.2025 podal

Dagmar Dohnalová, nar. 29.09.1972, trvalý pobyt Krátká č.p. 1648, 431 11 Jirkov 1, kterého zastupuje Radka Gondová, IČO 14359961, se sídlem Mlýnská č.p. 1133, 441 01 Podbořany
(dále jen "žadatel"), ve věci:

novostavba RD a doprovodné stavby na pozemku parc.č. 2455/20 v k.ú. Černovice u Chomutova - Z/2025/29245

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 2455/20 v katastrálním území Černovice u Chomutova, 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

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny.

Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek:

- V souladu s ustanovením § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu bude odejmuta na základě souhlasu část pozemkové parcely číslo 2455/20 v katastrálním území Černovice u Chomutova, o výměře 219 m², BPEJ 25011, III. třída ochrany, druh pozemku trvalý travní porost, pro stavbu: "Novostavba RD a doprovodné stavby na pozemku parc.č. 2455/20 v k.ú. Černovice u Chomutova".
- 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 44 m³ ornice a podorniči z plochy záboru o výměře 219 m², vycházející z naměřené hodnoty 0,00-0,20 m mocnosti ornice (ornice a podorniči - černohnědá, slabě písčitá humózní), stanovené na základě Protokolu o stanovení radonového indexu, který vypracovala v květnu 2025 Ing. Jana Teplíková - RADON STAV s.r.o., identifikační číslo 29104858, se sídlem Moravská 19, 360 01 Karlovy Vary, č. protokolu 25084.
- Svrchní kulturní vrstva půdy 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 výstavby rodinného domu budou použity ke zpětnému ohumusování, zkulturnění stavbou nezastavěné části pozemkové parcely číslo 2455/20 v katastrálním území Černovice u Chomutova a použity na založení částečně okrasné a částečně užitkové zahrady u 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 vydáváno toto rozhodnutí o souhlasu s odnětím ze zemědělského půdního fondu, neprodleně provedení nápravných opatření.

- 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 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.
- Vhodné opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině bude zajištěno prostřednictvím plochy nezepevněné půdy - zahrada o výměře 764 m² - zatravněná plocha schopná zasakování především dešťových vod na terén a prostřednictvím retenční nádrže o objemu 8,3 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 odvozech 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.
- **Orientační celková částka odvodu dle kritérií podle právního stavu ke dni podání žádosti o odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu činí 5.790,36 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 15.02.2025 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 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

Navrhovaný objekt rodinného domu je přízemní, bez podsklepení a obytného podkroví, objekt je obdélníkového půdorysného tvaru. Navrhovaný objekt rodinného domu bude zastřešen valbovou střechou obdélníkového tvaru.

Podklady pro vydání závazného stanoviska

Předložená dokumentace záměru pod názvem **novostavba RD a doprovodné stavby na pozemku parc.č. 2455/20 v k.ú. Černovice u Chomutova**, kterou vypracovala společnost **Radka Gondová, IČO 14359961**, datum zpracování 11/2024.

Dne 24. 02. 2025 byla zaslána výzva pod č.j. 37811/2025 k odstranění vad žádosti, dne 11. 03.2025 od č.j. 46265/2025 bylo požádáno o prodloužení termínu do 10. 04. 2025, dne 20. 05. 2025 byla pod č.j. 80682/2025 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, 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 částečně do kategorie č. III a částečně do kategorie č. IV - půdy se střední až s velmi nízkou produkční schopností, s nižším stupněm ochrany, pro zemědělské účely postradatelné. Bonitovaná půdně ekologická jednotka 2.50.11 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb., je 6,61 Kč za m² a půdně ekologická jednotka 1.07.00 legislativně spadá dle citované vyhlášky do III. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle oceňovací vyhlášky, je 10,21 Kč za m².

Záměr by měl být realizován v území, které je určeno platnou územně plánovací dokumentací obce Černovice s účinností od 12. 01. 2021 k zástavbě pro navrhovaný účel, v zastavitelném území, v ploše 06 pro smíšenou obytnou zástavbu se službami-SV.

Dle souhrnné technické zprávy projektové dokumentace datum: 11/2024, str. 3,8/12, zpracované Markem Razímem, identifikační číslo 05254558, Letov 64, 441 01 Podbořany a autorizované autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby a hlavní projektantkou Ing. Blankou Kurkovou, ČKAIT 0400313, identifikační číslo 19046707, M. G. Dobnera 2557/5, 434 01 Most, činí zastavěná plocha rodinného domu 159 m², zastavěná plocha zpevněných ploch z betonové dlažby činí 60 m².

Dle souhrnné technické zprávy projektové dokumentace str. 3/12, části B.2.2 Celkové urbanistické a architektonické řešení, zpracované rovněž Markem Razímem, identifikační číslo 05254558, a autorizované autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby a hlavní projektantkou Ing. Blankou Kurkovou, ČKAIT 0400313, identifikační číslo 19046707, se jedná o rodinný dům, který je přízemní, bez podsklepení a obytného podkroví, jednoduchého obdélníkového půdorysného tvaru a bude zastřešený valbovou střechou se sklonem 25°.

Zbývající nezpevněná část pozemkové parcely číslo 2455/20 v katastrálním území Černovice u Chomutova o výměře 764 m² nebude stavbou 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 2455/16 v katastrálním území Černovice u Chomutova, která je v katastru nemovitostí vedena jako druh pozemku trvalý travní porost, jde tedy o pozemkovou parcelu, která podléhá režimu ochrany dle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, z tohoto důvodu byl udělen souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pod č. j. MMCH/41669/2024/OŽP/Kož, dne 04. 04. 2024, pro stavbu přístupové komunikace v rámci realizace záměru: "Obytná zóna Černovice 4. etapa - komunikace a IS".

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 o ochraně zemědělského půdního fondu.

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 únoru 2024, bez uvedení čísla zakázky Radkou Gondovou, identifikační číslo 14359961, se sídlem Mlýnská č.p. 1133, 441 01 Podbořany.

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 6,61 Kč/m² (BPEJ 25011).

Dále bylo zjištěno, že nebude odnětím negativně ovlivněn žádný z faktorů životního prostředí vyjmenovaných 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: 6,61 Kč/m² (cena za 1 m² podle BPEJ) x koeficient 4 (dle BPEJ třída ochrany IV) x 219 m² (výměra záboru) = 5.790,36 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.

Upozornění

Ochrana zemědělského půdního fondu

- Dle ustanovení § 11 odst. 6 zákona č. 334/1992 Sb., 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

Radka Gondová, IDDS: jf8d2rv, sídlo: Mlýnská č.p. 1133, 441 01 Podbořany
Obec Černovice, IDDS: gd5buua, sídlo: Černovice č.p. 80, 430 01 Chomutov 1
Statutární město Chomutov, úřední deska, Zborovská č.p. 4602, 430 01 Chomutov 1