

Tomáš Le, nar. 28.04.1991
Hora Svatého Šebestiána č.p. 79
431 82 Hora Svatého Šebestiána

Váš dopis zn.:
Ze dne: 19.02.2025
Čj.: MMCH/65239/2025/Hub/OŽP
Sp. značka: SZ MMCH/35939/2025/
Vyřizuje: Hubálková Hana
Tel.: 474 637 943
E-mail: h.hubalkova@chomutov.cz

Datum: 16.04.2025

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 19.02.2025 podal

Tomáš Le, nar. 28.04.1991, trvalý pobyt Hora Svatého Šebestiána č.p. 79, 431 82 Hora Svatého Šebestiána,
kterého zastupuje Jarmila Pacindová, IČO 09126571, se sídlem U Stadionu č.p. 1225, 432 01 Kadaň
1

(dále jen "žadatel"), ve věci:

Stavba garáže a nástavby, p.p.č. 189, 194 a st.p.č. 79, k.ú. Hora Svatého Šebestiána- dodatečné povolení

(dále jen "záměr") na pozemku st. p. 79, parc. č. 189, 194 v katastrálním území Hora Svatého Šebestiána, 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 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: „Dodatečné povolení stavby garáže a nástavby, Hora Svatého Šebestiána p.p.č. 189, 194, st. p.č. 79, v katastrálním území Hora Svatého Šebestiána

Číslo parcely	Druh pozemku	Výměra dle KN (m ²)	Výměra k odnětí (m ²)	BPEJ	Třída ochrany
189	trvalý travní porost	300	51	93621	I.

za následujících podmínek:

- Na předmětné části pozemkové parcely číslo 189 v katastrálním území Hora Svatého Šebestiána, o celkové výměře 51 m², se v souladu s ustanovením § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu uděluje výjimka od povinnosti provedení skrývky svrchní kulturní vrstvy půdy, neboť se jedná o změnu druhu pozemku při zachování stávajícího stavu a skrývka svrchních kulturních vrstev již byla provedena před zahájením realizace stavby a využita ke zkulturnění této pozemkové parcely.
- 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 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.
- 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 nepevněných ploch - tj. okolní půda schopná zasakování především dešťových vod na terén - zahrada o výměře 249 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.
- **Celková orientační částka odvodu** dle kritérií podle právního stavu ke dni podání žádosti o odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu **činí celkem 1.626,90 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 19.02.2025 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

Předkládána projektová dokumentace řeší dodatečné stavební povolení dvoupatrové přístavby k rodinnému domu č.p. 79. Jedná se o jednoduchou, dvoupodlažní zděnou stavbu, obdélníkového tvaru zastřešenou sedlovou střechou se střešními vikýři.

Podklady pro vydání závazného stanoviska

Předložená dokumentace záměru pod názvem **Dodatečné povolení stavby garáže a nástavby, p.p.č. 189, 194 a st.p.č. 79, k.ú. Hora Svatého Šebestiána**, kterou vypracovala společnost Dota plán, datum zpracování 02/2025.

Dne 05.03.2025 byla zaslána výzva pod č.j. 43643/2025 k odstranění vad žádosti, dne 24.03.2025 pod č.j. 43643/2025 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

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, 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.

4. Ochrana zemědělského půdního fondu

Pozemková parcela číslo 189 v katastrálním území Hora Svatého Šebestiána dotčená trvalým zábořem zemědělské půdy je z hlediska stupně přednosti ochrany dle BPEJ zařazena do kategorie č. I (93621) – bonitně nejceněnější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Souhlas s odnětím části pozemkové parcely číslo 189 v katastrálním území Hora Svatého Šebestiána je vydáván s ohledem na to, že uvažovaný záměr bude realizován v území, které je určeno platnou územně plánovací dokumentací obce Hora Svatého Šebestiána k zástavbě pro navrhovaný účel (plochy bydlení v rodinných domech ve venkovských sídlech) a dotčená pozemková parcela se nachází v zastavěném území obce.

Dle předložené souhrnné technické zprávy projektové dokumentace, bodu B. 1 a současně dle koordinačního situačního výkresu, číslo výkresu C. 3., v měřítku 1:200, z měsíce února 2025, jejichž zodpovědným projektantem je Bc. Roman Kramarski, autorizovaný technik pro pozemní stavby, ČKAIT 0402616, je řešeno dodatečné povolení dvoupatrové přístavby k rodinnému domu č. p. 79 v obci Hora Svatého Šebestiána, o celkové zastavěné ploše 64,1 m². Stavba je situována na pozemkové parcele číslo 189 v katastrálním území Hora Svatého Šebestiána (dle evidence katastru nemovitostí druh pozemku *trvalý travní porost*) 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 pak vyplývá z předloženého situačního výkresu, číslo výkresu C. 4., pod názvem „Situační výkres ZPF“, v měřítku 1:200, z měsíce února 2025, jehož zodpovědným projektantem je rovněž Bc. Roman Kramarski, autorizovaný technik pro pozemní stavby, ČKAIT 0402616. Předmětná pozemková parcela bude dotčena trvalým zábořem zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu v rozsahu celkové výměry 51 m² (tj. dvoupatrová přístavba k rodinnému domu - přístavba garáže s obytným podkrovím).

Z výše uvedených podkladů dále vyplývá, že stavba zasahuje částečně také do sousední pozemkové parcely číslo st. 79 v katastrálním území Hora Svatého Šebestiána (druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří), která však dle evidence katastru nemovitostí nepodléhá režimu ochrany dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a tudíž není třeba vynětí jejích částí dle citovaného zákona.

Na základě výše uvedených skutečností a předložené žádosti investora je na pozemkové parcele číslo 189 v katastrálním území Hora Svatého Šebestiána odnímána plocha o celkové výměře 51 m².

Zbývající plocha pozemkové parcely číslo 189 v katastrálním území Hora Svatého Šebestiána o celkové výměře 249 m² bude užívána jako zahrada rodinného domu, 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 druh pozemku *zahrada*.

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

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 2,90 Kč/m² (BPEJ 93621).

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 (*chráněné oblasti přirozené akumulace vod*), přičemž zákon 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 uvedených v části D bod 2 písm. a) a písm. b) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (plochy průmyslových zón; pro plochy rodinných domů, pokud je stavebníkem fyzická osoba a rodinný dům má sloužit vlastní bytové potřebě stavebníka).

Vzhledem k tomu, že se dle předložené projektové dokumentace jedná zákonem uvedený případ (stavba související s rodinným domem) z části D bod 2 písm. b), proto nebyla uplatněna ekologická váha vlivu 10 CHOPAV - chráněné oblasti přirozené akumulace vod.

Dle části D bodu 4 přílohy k zákonu o ochraně zemědělského půdního fondu koeficient třídy ochrany u BPEJ náležících do I. třídy ochrany činí 11.

Celková částka odvodu dle kritérií podle právního stavu ke dni podání žádosti o odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu činí: 2,90 Kč/m² (cena za 1 m² podle BPEJ) x koeficient 11 (dle BPEJ třída ochrany I.) x 51 m² (výměra trvalého záboru), tj. celkem 1.626,90 Kč.

Dle bodu č. 8 přílohy D zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, se celková výše odvodů násobí hodnotou dvacet, pokud byl záměr realizován bez příslušného povolení podle stavebního zákona. Předložený záměr je řešen v režimu dodatečného povolení stavby dle stavebního zákona. Čl. II zákona č. 183/2024 Sb., bod 3 uvádí, že „*při rozhodování o odvodech se bod 8 části D přílohy k zákonu č. 334/1992 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, použije, došlo-li k nezemědělskému využití zemědělské půdy pro záměr, jehož realizace byla zahájena bez příslušného povolení po nabytí účinnosti tohoto zákona*“. V tomto případě není na základě výše uvedeného přechodného ustanovení v celkové částce odvodů za odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu násobek hodnotou dvacet uplatněn, neboť přístavba k rodinnému domu byla realizována již před nabytím účinnosti tohoto zákona, tj. před 01. 07. 2024.

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.

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 51 m².

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 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 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

Jarmila Pacindová, IDDS: atpj8, sídlo: U Stadionu č.p. 1225, 432 01 Kadaň 1
Obec Hora Svatého Šebestiána, IDDS: ua6aq3t, sídlo: Hora Svatého Šebestiána č.p. 3, 431 82 Hora Svatého Šebestiána