

Lukáš Václavíček
Kamenný vrch č.p. 5275
430 04 Chomutov 4

Kamila Václavíčková
Kamenný vrch č.p. 5275
430 04 Chomutov 4

Váš dopis zn.:

Ze dne: 07.04.2025
Čj.: MMCH/70795/2025/Hub/OŽP
Sp. značka: SZ MMCH/59896/2025/
Vyřizuje: Hubálková Hana
Tel.: 474 637 943
E-mail: h.hubalkova@chomutov.cz

Datum: 29.04.2025

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 07.04.2025 podal

Lukáš Václavíček, trvalý pobyt Kamenný vrch č.p. 5275, 430 04 Chomutov 4
Kamila Václavíčková, trvalý pobyt Kamenný vrch č.p. 5275, 430 04 Chomutov 4

(dále jen "žadatel"), ve věci:

Novostavba rodinného domu, p.p.č. 132/18, k.ú. Nezabylice

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 132/18 v katastrálním území Nezabylice, 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 Zákona 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 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: „Novostavba rodinného domu parcela č. 132/18, k.ú. Nezabylice“

v katastrálním území Nezabylice

Číslo parcely	Druh pozemku	Výměra dle KN (m ²)	Výměra k odnětí (m ²)	BPEJ	Třída ochrany
132/18	orná půda	841	292	10100	I.

za podmínek:

- 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 73 m³ ornice (mocnost cca 0,25 m) a cca 58,4 m³ podorničí (mocnost cca 0,20 m) z plochy záboru o výměře 292 m².
- 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 bezplevelném stavu a zabezpečeny proti znehodnocení a ztrátám a následně po ukončení stavební činnosti budou použity ke zpětnému ohumusování stavbou nezastavěných částí pozemkové parcely číslo 132/18 v katastrálním území Nezabylice, a rozprostření na její zkulturnění a založení zahrady po dokončení stavby 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 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 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, 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 navrhované retenční nádrže na dešťové vody, o objemu cca 9 m³ umístěné na pozemkové parcele číslo 132/18 v katastrálním území Nezabylice, a v ní zachycené dešťové vody budou využity pro závlivu zahrady rodinného domu.
- 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 odvozech 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 46.798,84 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 07.04.2025 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

Jedná se o novostavbu jednopodlažního, nepodsklepeného, rodinného domu. Rodinný dům bude zděný ze zdícího systému Wienerberger Porotherm, založen bude na základových pasech z betonu a tvarovek ztraceného bednění a zastřešení objektu bude sedlovou střechou tvořenou příhradovými vazníky. Zpevněné plochy kolem objektu budou řešeny betonovou, nebo kamennou dlažbou. Oplocení pozemku směrem do ulice bude řešeno podezdívkou z tvarovek KB Blok a s dřevěnou výplní z plotovek o celkové výšce 1700 mm. Zde bude osazena elektrická posuvná brána a vstupní branka. Ostatní hranice pozemku se sousedními parcelami budou tvořeny pletivem se zabetonovanými sloupky také výšky 1700 mm.

Podklady pro vydání závazného stanoviska

Předložená dokumentace záměru pod názvem **Novostavba rodinného domu, p.p.č. 132/18, k.ú. Nezabylice**, kterou vypracovala společnost Lukáš Václavíček, IČO 02442558, datum zpracování 01/2024.

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 došel k závěru, 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 číslo 132/18 v katastrálním území Nezabylice dotčená trvalým zábořem zemědělské půdy je z hlediska stupně přednosti ochrany dle BPEJ zařazena do kategorie č. I (10100) - *bonitně nejcenější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které lze odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně*. Souhlas s odnětím části pozemkové parcely číslo 132/18 v katastrálním území Nezabylice je vydáván s ohledem na to, že uvažovaný záměr bude realizován v území, které je určeno platnou územně plánovací dokumentací obce Nezabylice k zástavbě pro navrhovaný účel (zastavitelná plocha č. 2 pro budoucí využití bydlení). Dotčená pozemková parcela se nachází mimo zastavěné území obce.

Dle předložené souhrnné technické zprávy projektové dokumentace, bodu B. 2.1, písm. g) a současně dle koordinačního situačního výkresu, číslo výkresu 2., v měřítku 1:250, z měsíce ledna 2024, jejichž zodpovědným projektantem Ing. Alena Kůrková, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 0401764, je projektována novostavba rodinného domu o celkové zastavěné ploše 164 m² a s ním související zpevněné přístupové plochy o celkové výměře 128 m² (tj. plochy pojízdné 75 m²; plochy pochozí 53 m²). Stavba je situována na pozemkové parcele číslo 132/18 v katastrálním území Nezabylice (dle evidence katastru nemovitostí druh pozemku orná půda) 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 sjezd k rodinnému domu je navrhován ze sousední pozemkové parcely číslo 132/1 v katastrálním území Nezabylice, která dle evidence katastru nemovitostí rovněž podléhá režimu ochrany dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. K tomuto bylo vydáno samostatné závazné stanovisko - souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu v rámci realizace přípravy celého území lokality rodinných domů, pro záměr: "Inženýrské sítě pro RD Nezabylice", a to Krajským úřadem Ústeckého kraje, dne 04. 06. 2020, pod č. j. KUUK/052741/2020, spisová značka KUUK/035231/2020/20-SV-006 a tyto plochy jsou již trvale vyjmuty ze zemědělského půdního fondu.

Na základě výše uvedených skutečností a předložené žádosti investorů je na pozemkové parcele číslo 132/18 v katastrálním území Nezabylice odnímána plocha o celkové výměře 292 m².

Zbývající plocha pozemkové parcely číslo 132/18 v katastrálním území Nezabylice o celkové výměře 549 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.

Investoři stavby předložili 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 14,57 Kč/m² (BPEJ 10100).

Dále bylo zjištěno, že odnětím nebude 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 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: 14,57 Kč/m² (cena za 1 m² podle BPEJ) x koeficient 11 (dle BPEJ třída ochrany I.) x 292 m² (výměra trvalého záboru), tj. celkem 46.798,84 Kč.

Před zahájením stavby dojde k provedení skrývky svrchní kulturní vrstvy půdy v množství cca 73 m³ ornice a cca 58,4 m³ podorničí z plochy záboru zemědělského půdního fondu o výměře 292 m². Uvedená množství vyplývají z průměrných naměřených hodnot mocnosti půdního horizontu cca 0,25 m ornice a cca 0,20 m podorničí na základě kopaných sond realizovaných pro zpracování protokolu „Závěrečné vyhodnocení inženýrsko - geologického a hydrogeologického průzkumu akce: OZ Nezabylice“, jehož zpracovatelem je společnost Geologické služby s.r.o., Dukelská 1779, 430 01 Chomutov.

Způsob hospodárního využití skrývky svrchních kulturních vrstev půdy je uveden v podmínkách tohoto souhlasu s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu (viz body 3, 4, 5).

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 292 m².

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.

Z výše uvedených důvodů byl souhlas udělen, záměr je tedy přípustný.

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

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.

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

Lukáš Václavíček, IDDS: rhu4r42, trvalý pobyt: Kamenný vrch č.p. 5275, 430 04 Chomutov 4
Obec Nezabylice, IDDS: nnzaq4c

sídlo: Hořenec č.p. 6, Nezabylice, 430 01 Chomutov 1
Statutární město Chomutov, úřední deska, IDDS: 497beyz, Zborovská č.p. 4602, 430 01 Chomutov 1