

Městský úřad Ostrov

odbor životního prostředí

Váš dopis/ze dne: z 12. 2. 2025

Spis. značka: ŽP/08016/25

Č. j.: ŽP/11739/25

Vyřizuje: Mgr. Matylda Šimková

E-mail: msimkova@ostrov.cz


Telefon: 354 224 834

Dne: 7. 3. 2025

Městský úřad Ostrov jako věcně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb. o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZJES“) a místně příslušný podle § 3 odst. 4 zákona č. 51/2020 Sb., o územně správním členění státu a o změně souvisejících zákonů (zákon o územně správním členění státu), v rámci výkonu přenesené působnosti podle § 7 odst. 1 a § 61 odst. 1 písm. c) zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a podle § 136 a § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“)

vydává

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO


na základě žádosti podané dne 13. 2. 2025, žadatelem je fyzická osoba  zastoupena na základě plné moci fyzickou podnikající osobou Václavem Chvojkou, Radouš 52, 267 24 Hostomice, IČ: 71017828 (dále jen „žadatel“), věci posouzení záměru „Novostavba rodinného domu, přípojky vodovodu, kanalizace a elektro“.

Charakteristika záměru:

Jedná se o nepodsklepený dvoupodlažní objekt rodinného domu s dvěma bytovými jednotkami, zastřešený sedlovou střechou s těsně navazující jednopodlažní garáží s plochou střechou. Stavba objektu je navržena s maximálním souladem se stávající zástavbou. Stavba je navržena se dvěma nadzemními podlažními bez podsklepení, se zastřešením sedlovou střechou s výškou k hřebenu 8,5 m od ±0,000 podlahy v 1.N.P. Stavba RD je půdorysného obdélníkového tvaru o obvodových rozměrech 11,5 x 11,0m se zastavěnou plochou 126,50m². K objektu RD těsně navazuje objekt jednopodlažní garáže, který má plochou střechu s výškou 3,77 m od 0,00 podlahy přízemí s půdorysnými rozměry 5,8m x 6,4m a je obdélníkového tvaru. Objekt jako celek má nepravidelný půdorysný tvar „L“ s celkovou zastavěnou plochou 163,62m². Navržená plocha je situována ve východní části pozemku vzhledem k nejvhodnějším prostorovým předpokladům, a to především s ohledem na napojení na komunikaci a příjezd ke garáži.

Jako podklad k vyjádření byla předložena projektová dokumentace s názvem „Novostavba rodinného domu, přípojky vodovodu, kanalizace a elektro“, zpracovaná Václavem Chvojkou, ČKAIT 0014318, IČ: 71017828 v lednu 2025.

Uvažovaným záměrem budou dotčeny tyto pozemky v k. ú. Ostrov nad Ohří:

p. p. č.	druh / využití pozemku (ochrana)	Dotčení pro	vlastník
957	Zahrada / - (ZPF)	Rodinný dům	
2559/2	Ostatní plocha / ostatní komunikace (-)	Sjezd a přípojky IS	město Ostrov
2559/3	Ostatní plocha / silnice (-)		

VÝROKOVÁ ČÁST**I.****Souhlasné jednotné enviromentální stanovisko****IA.**

Městský úřad Ostrov, odbor životního prostředí, příslušný dle § 15 písm. k) zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

u d ě l u j e ž a d a t e l i

podle ust. § 9 odst. 8 citovaného zákona o ochraně ZPF,

S O U H L A S

k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu za účelem stavby s názvem „Novostavba rodinného domu, přípojky vodovodu, kanalizace a elektro“ dle níže uvedené tabulky:

k. ú.	p. p. č.	druh pozemku	vlastník pozemku	celková výměra v m ²	odnímaná plocha v m ²	skrývaná plocha v m ²
Ostrov nad Ohří	957	Zahrada	žadatel	616	330	330
Celkem				616	330	330

Graficky je odnímaná plocha dotčeného pozemku zemědělského půdního fondu vyznačena na výkrese „Katastrální situační výkres“. Uvedená kopie tohoto výkresu je označena razítkem MěÚ Ostrov, odbor ŽP a tvoří přílohu tohoto jednotného enviromentální stanoviska (koordinovaného závazného stanoviska).

Souhlas k trvalému odnětí 330 m² půdy ze zemědělského půdního fondu pro výše uvedený záměr se uděluje za těchto podmínek, které zajistí žadatel, nebo jeho právní nástupce:

1. Před započítáním prací budou v terénu vytyčeny hranice budoucího záboru zemědělské půdy v souladu se schválenou projektovou dokumentací a v souladu se zákresem navrhovaného odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu předloženého v Katastrálním situačním výkrese.
2. Žadatel zajistí na vlastní náklad dle § 8 zákona o ochraně ZPF před samotným zahájením stavby provedení skrývky svrchní kulturní vrstvy půdy z dotčené parcely (330 m²). Objem skryté ornice bude činit cca 132 m³.
3. Skrývka ornice bude provedena před samotným započítáním prací a bude prováděna odděleně od ostatních zemních prací v mocnosti uvedené v bilanci skrývky kulturní vrstvy půdy (0,4 m). Při provádění skrývky nesmí dojít k promísení kulturních a nekulturních vrstev půdy. Ornice skrytá před realizací stavby bude deponována na p. p. č. 957. Ornice bude uložena na samostatnou deponii o ploše cca 52 m². V příčném řezu bude mít deponie tvar lichoběžníka s maximální výškou 2,5 m.
4. O činnostech souvisejících se skrývkou, přemístěním, rozprostřením, uložením, ochranou a ošetřováním skrývané kulturní vrstvy půdy bude vedena řádný protokol, v němž budou uváděny všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání této zeminy. Po ukončení stavby předloží žadatel zdejšímu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu doklady o využití ornice. Úpravy budou technicky a biologicky provedeny tak, aby bylo zabráněno vodní erozi.
5. Následně po dokončení terénních úprav bude ornice využita na p. p. č. 957 ke zpětnému rozprostření za účelem ozelenění a zatravnění ploch dle navržené bilance skrývky. Počítá se s 5 % ztrátou ornice (manipulace s ornici, kameny apod.). Zbývající část pozemku bude sloužit jako zahrada.
6. Žadatel v rámci stavby učiní opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících okolní zemědělský půdní fond a jeho vegetační kryt.
7. Odvod za odnímanou půdu bude zaplacen v souladu s ustanovením § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF. O výši odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu rozhodne orgán ochrany zemědělského

půdního fondu podle přílohy k tomuto zákonu po zahájení realizace záměru, v návaznosti na pravomocné povolení vydané podle zvláštních předpisů. Orientační výše odvodů je vyčíslena v příloze žádosti a činí 15 642 Kč. Orgán ochrany ZPF po kontrole zjistil, že ve výpočtu je špatně uveden platný koeficient třídy ochrany, předběžně budou odvody činit 20 856 Kč. Přesná výše odvodů bude stanovena na základě skutečného stavu podle přílohy zákona o ochraně ZPF rozhodnutím.

II.

Záměr „Novostavba rodinného domu, přípojky vodovodu, kanalizace a elektro“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný za výše uvedených podmínek.

Odůvodnění:

Dne 13. 2. 2025 obdržel Městský úřad Ostrov, odbor životního prostředí, žádost o koordinované závazné stanovisko, nicméně po posouzení žádosti jsou dotčeny pouze zájmy ochrany životního prostředí, zájmy státní památkové péče dotčeny nejsou. Z tohoto důvodu je vydáno pouze jednotné environmentální stanovisko. Žadatelem je fyzická osoba Vu [redacted] zastoupena na základě plné moci fyzickou podnikající osobou Václavem Chvojkou, Radouš 52, 267 24 Hostomice, IČ: 71017828.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle stavebního zákona, namísto jednotlivých správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí se dle § 2 odst. 1 ZJES vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl příslušný orgán k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí při respektování podmínek tohoto jednotného environmentálního stanoviska realizovat, a tedy vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko. Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících níže uvedených důvodů.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

A. Ochrana zemědělského půdního fondu

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

B. Souhlas s odnětím půdy ze ZPF

Ad. A Zemědělský půdní fond (oprávněná úřední osoba: Mgr. Matylda Šimková)

Pozemek p. č. 957 náleží do ochrany zemědělského půdního fondu a předložený záměr vyžaduje souhlas s odnětím půdy ze ZPF.

Pozemek p. č. 957 je zapsán u Katastrálního úřadu v Karlových Varech na LV č. 9457, k. ú. Ostrov nad Ohří, obec Ostrov je v majetku žadatele. Vztah bonitované půdně ekologické jednotky (dále jen „BPEJ“) k dotčené p. p. č. 957 je BPEJ 52811, která je zařazena do II. třídy ochrany zemědělské půdy. 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 ze ZPF a to s ohledem na územní plánování, jen podmíněně využitelné pro stavební účely.

Graficky je odnímaná plocha dotčeného pozemku ZPF vyznačena na výkrese „Katastrální situační výkres“.

Dle informací předložených v žádosti se v dotčeném území nenachází odvodňovacího zařízení, protierozní a závlahové zařízení. Realizací a umístěním záměru nesmí být narušovány hydrologické a odtokové poměry na okolní zemědělské půdě.

Jedná se o záměr novostavby rodinného domu, který je umístěn na pozemku ZPF, odnětí se týká. Jedná se o zábor ve II. třídě ochrany půdy, který je možný s ohledem na platný územní plán, dle platného územního plánu se jedná o plochu BI – bydlení individuální. Rodinný dům bude umístěn v proluce mezi dvěma stávajícími rodinnými domy v zastavěném území. Pozemek navazuje pouze na zahrady těchto rodinných domů a odnětí nenaruší organizaci ZPF v území.

Podle ust. § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF budou předepsány odvody za zábor zemědělské půdy za odnímanou plochu, tj. za 330 m². Pozemky jsou zařazeny do BPEJ 52811 se základní 5,95 Kč za m². BPEJ spadá do II. třídy ochrany ZPF, tj. koeficient 8.

Povinný k platbě odvodů je dle ustanovení § 11 odst. 4 písm. a) a b) zákona o ochraně ZPF povinen orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech (MěÚ Ostrov, odbor ŽP) doručit kopii pravomocného povolení záměru, za jehož účelem byl vydán souhlas s odnětím půdy ze ZPF a písemně oznámit datum zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.

Jako podklad k vydání závazného stanoviska byla předložena žádost JES, vyhodnocení důsledků na ZPF – textová část, předběžná bilance skrývky, výpočet odvodů a faktory ŽP, zákres odnímané plochy, výkres zákresem hranic BPEJ, výkres se zákresem druhů pozemku dle KN, protierozní opatření, závlahová a meliorační zařízení, pedologický průzkum – posudek geologických poměrů, výkres z ÚP Ostrov, plán na zadržení vody v krajině, plná moc, výpis z katastru nemovitostí.

Dle sdělení v předložené žádosti se ve věci bude povolení podle stavebního zákona. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu proto dospěl k závěru udělit souhlas k odnětí půdy dle § 9 zákona o ochraně ZPF formou závazného stanoviska, které je součástí jednotného environmentálního stanoviska.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu předloženou žádost posoudil a shledal důvody k udělení souhlasu k odnětí půdy ze ZPF jako odůvodněné a nezbytně nutné. Souhlas podle ust. § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF byl udělen po posouzení spisové a výkresové dokumentace přiložené k žádosti. Z těchto důvodů správní orgán rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto závazného stanoviska.

Státní správa lesů (oprávněná úřední osoba: Ing. Ralph Erlebach)

Městský úřad Ostrov, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný orgán státní správy lesů podle § 48 odst. 3 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění (dále jen "lesní zákon") sděluje, že výše uvedeným záměrem nedojde k dotčení zájmů chráněných lesním zákonem.

Vodní hospodářství (oprávněná úřední osoba: Ing. Jindra Jerglová)

Předloženým záměrem nebudou dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Je třeba dodržet ochranní pásma vodovodních a kanalizačních řadů, která jsou stanovena zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.

Pozemek leží mimo stanovené záplavové území Jáchymovského potoka opatřením obecné povahy Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství zn. KK/3828/ZZ/24-6 z 21. 10. 2024. Část pozemku se nachází v území zbytkového (reziduálního) povodňového ohrožení.

Ochrana přírody a krajiny (oprávněná úřední osoba: Ing. Zuzana Šťastná)

Uvedený záměr neohroží zájmy ochrany přírody a krajiny.

Odpadové hospodářství (oprávněná úřední osoba: Karolina Gottschierová)

Předmětný záměr není posuzován z hlediska odpadového hospodářství, neboť veřejný zájem dle zákona o odpadech č. 541/2020 Sb. není výše uvedeným záměrem dotčen.

Poučení:

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného v následném řízení podle § 1 ZJES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odst. 2 ZJES.

Ing. Jindra Jerglová
vedoucí odboru životního prostředí

Obdrží:

Chvojka Václav, Radouš 52, 267 24 Hostomice, IDDS: vdqdr5p (zástupce žadatele)

Na vědomí:

Město Ostrov, Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov (dotčená obec dle ZJES)