



# Městský úřad Roudnice nad Labem

Odbor životního prostředí

Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem

Spis, zn.:  
Čísł, jedn.:  
Oprávněná úřední osoba:  
Telefonní číslo:  
E-mail:

OŽP/15866/2025/JES  
MURCE/17565/2025  
Ing. Vladimír Drož  
416 850 183  
[vdroz@roudnicenl.cz](mailto:vdroz@roudnicenl.cz)

Roudnice n.L. dne 15.4.2025

Neostyl s. r. o.  
Horymírova č.p. 1090  
413 01 Roudnice nad Labem

## ZÁVAZNÉ STANOVISKO JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

### Závazná část:

Městský úřad Roudnice nad Labem, odbor životního prostředí, jako dotčený orgán příslušný podle § 15 písmen, a) zákona č. 148/2023 Sb., zákon 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 4.4.2025 podal

**Neostyl s. r. o., IČO 019 94 395, Horymírova č.p. 1090, 413 01 Roudnice nad Labem**

(dále jen "žadatel"), ve věci:

### **Zemědělská hala Černěves na p.p.č. 418/6 v k.ú. Černěves**

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 418/6 v katastrálním území Černěves, a po zkoordinování 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, nejsou záměrem dotčeny.

#### **3. Ochrana lesa**

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

#### 4. Ochrana zemědělského půdního fondu

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle, jsou záměrem dotčeny.

Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek:

- Dodržení zásad ochrany zemědělské půdy dle § 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.
- Dodržení podmínek uvedených v předložené projektové dokumentaci k výše uvedenému záměru ze dne 27.03.2024.

Investorovi stavby se stanovují tyto podmínky nezbytné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu a pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině:

- Před zahájením stavby musí být z plochy trvalého záboru provedena skrývka omice o mocnosti 15 cm, celkem bude skryto 32 m<sup>3</sup> omice.
- Skrývka bude deponována v prostoru staveniště, po dobu deponování musí být zajištěna její ochrana před znehodnocením a ztrátami.
- Po dokončení stavby bude skrytá omice zpět použita na zkulturnění pozemku.
- Bude dodrženo navržené opatření na zadržení vody v území - dešťové vody ze střechy skladu se budou vsakovat přímo na terénu (pískové podloží).
- Osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je povinna za odňatou zemědělskou půdu zaplatit odvod (§ 11 odst. 1 zákona).

Orientační výše odvodu byla vypočtena podle těchto kritérií:

##### **BPEJ 12113**

základní cena pozemku podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. - 2,76 Kč/m<sup>2</sup>

třída ochrany podle vyhlášky č. 48/2011 Sb. - V. třída ochrany s přiřazeným koeficientem 4

faktor životního prostředí, který bude negativně ovlivněn odnětím půdy ze ZPF - CHOPAV s ekologickou váhou vlivu 10

základní sazba odvodu = základní cena pozemku x ekologická váha vlivu

základní sazba odvodu = 2,76 x 10 = 27,60 Kč/m<sup>2</sup>

výsledná sazba odvodu = základní sazba odvodu x koeficient třídy ochrany

výsledná sazba odvodu = 27,60 x 4 = 110,4 Kč/m<sup>2</sup>

výsledná částka odvodu = výsledná sazba odvodu x výměra požadovaného záboru

výsledná částka odvodu = 110,40 x 212 = **23 405 Kč**

O výši odvodu za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu rozhodne orgán ochrany zemědělského půdního fondu po zahájení realizace záměru (§11 odst. 2 zákona). Osoba povinná k platbě odvodu musí orgánu ochrany zemědělského půdního fondu Městského úřadu Roudnice nad Labem podle § 11 odst. 4 zákona **písemně oznámit zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.** Dojde-li ke změně v osobě povinného k platbě odvodu, je nový povinný k platbě odvodu povinen oznámit a doložit tuto změnu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, a to do 1 měsíce od této změny (§ 11 odst. 6 zákona).

Tento souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu vydaný pro záměr vyžadující povolení podle zvláštních právních předpisů je závaznou součástí rozhodnutí, která budou ve věci vydána podle zvláštních předpisů. Žadatel je povinen plnit podmínky v něm stanovené ode dne, kdy tato rozhodnutí nabydou právní moci, popřípadě ve lhůtách v nich určených. Platnost vydaného souhlasu je totožná s platností těchto rozhodnutí a prodlužuje se současně s prodloužením jejich platnosti podle zvláštních předpisů (§10 odst. 1 zákona). Orgán ochrany zemědělského půdního fondu, který vydal souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, může na návrh žadatele změnit podmínky a další skutečnosti v něm stanovené při řízení o změně rozhodnutí vydaných podle zvláštních předpisů (§ 10 odst. 2 zákona). Souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pozbývá platnosti uplynutím 3 let ode dne jeho

oznámení žadateli, nestal-li se podkladem pro řízení podle zvláštních právních předpisů (§ 10 odst. 3 zákona).

Podkladem pro zápis změny druhu pozemku v katastru nemovitostí je rozhodnutí podle zvláštních právních předpisů (§ 10 odst. 4 zákona).

Po realizaci předmětného záměru v terénu bude dotčený pozemek okolo stavby nadále užíván jako zemědělský půdní fond a bude náležitě obhospodařován.

## 5. Ochrana vod

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

## 6. Pohřebnictví

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

### Odůvodnění:

Dotčený orgán obdržel dne 4.4.2025 žádost o vydání závazného stanoviska k uvedenému záměru. Tímto dnem bylo zahájeno řízení.

Protože při posuzování žádosti dotčený orgán zjistil, že doložené podklady neumožňují řádné posouzení žádosti, byl žadatel dne 9.4.2025 vyzván k jejímu doplnění. Žádost byla doplněna dne 10.4.2025.

Vzhledem k tomu, že záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí podle § 2 odst. 1 ZJES dotčený orgán vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

Popis záměru:

- Navrhovaná stavba doplňuje stávající skladový areál na okraji obce Čeměves. Pro danou lokalitu platí územní plán.

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- Předložená dokumentace záměru.

Dotčený orgán záměr posoudil a zjistil požadavky na ochranu 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 při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a tedy lze vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

### Odůvodnění pro jednotlivé úseky:

#### Ochrana zemědělského půdního fondu

Městský úřad Roudnice nad Labem, odbor životního prostředí, obdržel dne 04.04.2025 žádost výše uvedeného žadatele o udělení souhlasu k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu na části pozemku p.č. 418/6 v k.ú. Čeměves za účelem stavby zemědělského skladu. Žadatel požaduje odejmout celkem 212 m<sup>2</sup> zemědělské půdy, pro stavbu haly 183 m<sup>2</sup> a pro zpevněné plochy 29 m<sup>2</sup>. Nezastavěná část pozemku bude mít i nadále charakter zemědělské půdy. Rozsah záboru vychází z koordinační situace, která je součástí spisu.

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- souhrnná technická zpráva vypracovaná Ing. arch. Janem Drahozalem
- grafická část (situace C3)
- příloha k ZPF
- výpočet odvodů z odnětí půdy ze ZPF

Dotčený orgán záměr posoudil a zjistil požadavky na ochranu 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 závěr lze ve vztahu k zájmům

chráněným na úseku ochrany životního prostředí při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a tedy lze vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Podle § 9 odst. 1 zákona je k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely třeba souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, s výjimkou případů uvedených v 9 odst. 2 zákona. Vzhledem k tomu, že stavba rekreačních objektů není mezi tyto výjimky zařazena, a ani nejde o záměr realizovaný na nezastavěné části zastavěného stavebního pozemku, je udělení souhlasu k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu pro vydání povolení podle zvláštních právních předpisů nezbytné.

Posouzením žádosti a podkladových materiálů správní orgán zjistil, že se odnětí uskuteční na pozemku v zastavěném území, v ploše schváleným územním plánem určené pro plochy výroby a skladování (zemědělská výroba). Na základě těchto skutečností byl souhlas k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu na části pozemku p.č. 418/6 v k.ú. Ceměves pro stavbu zemědělského skladu objektu udělen.

Jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb.)

### **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 stavebního úřadu. Závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit pouze v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí stavebního úřadu, které bude závazným stanoviskem podmíněno.

Ing. Vladimír Drož  
Vedoucí OŽP MěÚ Roudnice nad Labem

### **Obdržel:**

Neostyl s.r.o., IDDS: h2szd2x, sídlo: Horymírova č.p. 1090, 413 01 Roudnice nad Labem

### **Na vědomí:**

Obec Čeměves, IDDS: ct9bu6r, sídlo: Černěves č.p. 42, 413 01 Roudnice nad Labem