



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/7727/2025/JES
MURCE/23929/2025
Ing. Vladimír Drož
416 850 183
vdroz@roudnicenl.cz

Roudnice n. L. dne 26.5.2025



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 18.2.2025 podal



kterého zastupuje

Ing. Tereza Vostrovská, IČO 021 20 194, Litoměřická č.p.13, 411 64 Vrbice u Roudnice nad Labem

(dále jen "žadatel"), ve věci:

Stavba RD s garáží, oplocení a příp. IS na p.p.č. 82/3, /6 a 866/1 v k.ú.Kostomlaty pod Řípem

(dále jen "záměr") na pozemku pare. č. 866/1, 82/3 a 82/6 v katastrálním území Kostomlaty pod Řípem, 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, nejsou záměrem dotčeny.

3. Ochrana lesa

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

4. Ochrana zemědělského půdního fondu

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí, jsou záměrem dotčeny. Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek:

- Dodržení zásad ochrany zemědělské půdy dle § 3 zákona č. 344/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.
- Dodržení podmínek uvedených v předložené projektové dokumentaci k výše uvedenému záměru ze dne 11/2024.

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 51,5 m³ 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 použita k ozelenění pozemku na pozemku investora
- Bude dodrženo navržené opatření na zadržení vody v území - dešťové vody ze střechy rodinného domu budou odváděny do nádrže s přepadem do vsaku.
- 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 10100

základní cena pozemku podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. - 14,57 Kč/m²

třída ochrany podle vyhlášky č. 48/2011 Sb. - 1. třída ochrany s přiřazeným koeficientem 11

základní sazba odvodu = základní cena pozemku

základní sazba odvodu = 14,57 Kč/m²

výsledná sazba odvodu = základní sazba odvodu x koeficient třídy ochrany

výsledná sazba odvodu = 14,57 x 11 = 160,27 Kč/m²

výsledná částka odvodu = výsledná sazba odvodu x výměra požadovaného záboru

výsledná částka odvodu = 160,27 x 343 = **54 973 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, které dotčený orgán hájí podle § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek:

- jímka bude realizována pouze tehdy, pokud není v místě možné vybudovat vlastní domovní ČOV nebo nemovitost napojit na veřejnou kanalizaci zakončenou centrální ČOV a bude umístěna a řešena tak, aby bylo možné výhledově přepojit;
- do kolaudace stavby bude vyřešena likvidace odpadních vod napojením nemovitosti na veřejnou kanalizaci, v případě, že nebude možné včasné přepojení z jímky na kanalizaci, zajištěním smlouvy s provozovatelem vhodného zařízení pro likvidaci odpadů z jímky;
- 1 x ročně vodoprávnímu úřadu předloženy doklady o spotřebě vody a o vyvážení žumpy (pro možnost kontroly - porovnání);
- jímka bude, po přepojení na veřejnou kanalizaci v obci zrušena, odpadní vody pak budou odváděny přímo.

6. Pohřebnictví

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

Odůvodnění:

Dotčený orgán obdržel dne 18.2.2025 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 16.4.2025 vyzván k jejímu doplnění. Žádost byla doplněna dne 17.4.2025.

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:

- Novostavba rodinného domu s garáží, oplocením a přípojek IS.

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 18.02.2025 žádost výše uvedeného žadatele o udělení souhlasu k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu na části pozemku p.č. 82/3 v k.ú. Kostomlaty pod Řípem za účelem novostavby rodinného domu s garáží

a zpevněných ploch. Žadatel požaduje odejmout celkem 343 m² zemědělské půdy, pro stavbu rodinného domu 242,50 m² a pro zpevněné plochy 100,5 m². 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. Terezou Vostrovskou
- grafická část (situace C.1,C2, C.3,D.1, D.2)
- 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 stanovisko 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 rodinného domu ani zpevněných ploch 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 schváleném územním plánem určené pro plochy bydlení venkovského charakteru (plocha B4). Podle BPEJ 10100 je půda na pozemku zařazena do I. třídy ochrany, kam patří půdy s produkční schopností. Na základě těchto skutečností **byl souhlas k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu na části pozemku p.č. 82/3 v k.ú. Kostomlaty pod Řípem pro novostavbu rodinného domu s garáží a zpevněných ploch udělen.**

Jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§9 odst. 8)

Ochrana vod

Stavebník podal žádost o vyjádření k novostavbě rodinného domu na pozemku p. č. 82/3 v k.ú. Kostomlaty pod Řípem. V projektové dokumentaci je uvedeno, že odpadní vody z nemovitosti budou svedeny do bezodtoké jímky, ze které budou pravidelně odváženy. V obci Kostomlaty pod Řípem je vybudována veřejná splašková kanalizace, zakončená na čistírně odpadních vod. V současné době není nemovitost možné napojit na veřejnou kanalizaci pro nedostatečnou kapacitu čerpací stanice odpadních vod. V rámci stavby vodovodu a kanalizace bude zkapacitněna i čerpací stanice odpadních vod, na kterou budou odpadní vody z budoucího RD odtékat. Stavební práce již byly zahájeny, v ideálním případě stavebník tedy předpokládá, že k faktické realizaci jímky nedorazí, neboť než stavbu dokončí, bude možné nemovitost napojit na kanalizační řad v přilehlé ulici.

Vodoprávní úřad tedy souhlasí s povolením stavby s jímkou jako dočasným řešením, aby stavebník mohl zahájit realizaci stavby. Do doby povolení užívání stavby by mělo být vyřešeno napojení na veřejnou kanalizaci. Pokud by se zkapacitnění čistírny zpozdila a stavebník byl nucen ke kolaudaci rodinného domu, pak budou splněny body 2. a 3. tedy stavebník zajistí smluvní zajištění likvidace odpadních vod z jímky a po celou dobu životnosti stavby bude vodoprávnímu úřadu dokládat spotřeby vody a doklady o vyvážení.

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

Obdrží:

Ing. Tereza Vostrovská, IDDS: w3e7uqn, sídlo: Litoměřická č.p.13, 411 64 Vrbice u Roudnice n. Labem
zastoupení pro: [REDACTED]

Na vědomí:

Obec Kostomlaty pod Řípem, IDDS: cembyav, sídlo: Kostomlaty pod Řípem č.p.90, 413 01 Roudnice nad Labem