

Městský úřad Nový Bor

Odbor životního prostředí

nám. Míru 1, 473 01 Nový Bor, tel.: 487 712 311, fax: 487 726 160, e-mail: epodatelna@novy-bor.cz

Spisová zn.: ŽP/412/2025 - 184
Č.j. dokumentu: MUNO 31286/2025
Č.j. Portál: Z/2025/103848
Počet listů dokumentu: 3
Vyřizuje: Svobodová
Telefon: 487 712 437

V Novém Boru dne: 29.07.2025

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku
(dále jen „ZJES“)

Městský úřad Nový Bor, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle § 15 písm. a) ZJES po posouzení žádosti, kterou dne 04.06.2025 podali [REDAKCE]

[REDAKCE] zastoupení [REDAKCE] na základě plné moci ze dne 30.04.2025 (dále jen „žadatel“) pro záměr:

„novostavba penzionu pro agroturistiku“ na pozemku p. č. 1268 v katastrálním území Kamenický Šenov (dále též „záměr“)

a k ní připojené projektové dokumentace (verze č. 2, ID: ST00X00TUF5Z) vypracované

[REDAKCE] projektová činnost ve výstavbě, [REDAKCE]

[REDAKCE] ČKAIT: 0401863 [REDAKCE]

[REDAKCE] ČKAIT: 0402163 - autorizace
[REDAKCE] ČKAIT: 0401863 (datum zpracování: květen 2025 včetně výkresové části)
vydává

v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

I.

Záměr: „novostavba penzionu pro agroturistiku na pozemku p. č. 1268 v katastrálním území Kamenický Šenov“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný za podmínek** stanovených v bodu II. tohoto závazného stanoviska

II.

Příslušný orgán souhlasí, aby žadateli byl ve smyslu § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon

o ochraně ZPF“), povoleno trvalé odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu v celkové výši 0,0196 ha k realizaci záměru s názvem „**novostavba penzionu pro agroturistiku**“ na pozemku p. č. 1268 v katastrálním území Kamenický Šenov pro potřeby řízení dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)

číslo pozemku v k. ú. Kamenický Šenov	Druh pozemku	Výměra pozemku dle KN (ha)	Požadované vynětí půdy (ha)
1268	TTP	0,0946	0,0263

Za následujících podmínek:

1. Před započítáním prací budou v terénu viditelně vytyčeny hranice budoucího trvalého záboru zemědělské půdy. Během stavby budou tyto hranice důsledně respektovány.
2. Plocha odsouhlasená k odnětí bude zabezpečena tak, aby po dobu výstavby nedocházelo k poškozování okolní zemědělské půdy a jejího vegetačního krytu. Po skončení prací bude provedena vhodná povrchová úprava ostatních dotčených ploch, aby mohly nadále plnit funkci ZPF a sloužit nadále jako zemědělský pozemek.
3. Stavebník provede na vlastní náklad skrývku ornice z celé plochy záboru v mocnosti v rozmezí min. 15 cm a max. 40 cm, která bude korespondovat s hloubkou půdy dle příslušné BPEJ. Skrytá zemina bude uložena na deponii v místě stavby, bude ošetřována proti zaplevelení a zabezpečena proti ztrátám. Po skončení stavebních prací bude využita na konečné úpravy terénu v okolí stavby.
4. O činnostech souvisejících se skrývkou, přemístěním, rozprostřením a uložením kulturních vrstev bude dle § 14 odst. 4 vyhlášky č. 271/2019 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „vyhláška“) veden pracovní deník (množství, pozemek, katastrální území) a ten bude před vydáním odvodů za odnětí předložen orgánu ochrany ZPF, který vydal tento souhlas.
5. Po zahájení realizace záměru v souladu s § 11 o ochraně ZPF rozhodne orgán ochrany ZPF příslušný dle § 15 písm. l) zákona o ochraně ZPF (obecní úřad obce s rozšířenou působností) o odvodech za odnětí zemědělské půdy ze ZPF.
6. Povinný, jemuž svědčí oprávnění k záměru je povinen orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím (tj. odboru životního prostředí obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností) doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci a dále písemně oznámit zahájení realizaci záměru, a to nejpozději do 15 dnů před jejím zahájením.
7. Tento souhlas se vydává pouze pro uvedenou stavbu, v případě změny záměru pozbývá platnosti. Případná změna rozsahu odnětí zemědělské půdy nad odsouhlasenou výměru nebo na jiné pozemky musí být podle § 10 odst. 1 zákona o ochraně ZPF opatřena změnou souhlasu.
8. Za toto trvalé odnětí půdy ze ZPF bude stavebníkovi předepsán odvod podle těchto kritérií:

v k. ú. Kamenický Šenov	p. p. č. 1268
Kód BPEJ	8.50.01
CHOPAV	10
Základní cena dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.	3,23 Kč/m ²
Koeficient třídy ochrany půdy dle přílohy D zákona č. 334/1992 Sb.	(III. třída) 5.
Odvod za 1 m ²	161,5 Kč

Odůvodnění

Správní orgán obdržel dne 04.06.2025 žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska pro výše uvedený záměr prostřednictvím informačního systému stavebního řízení.

Posouzením záměru bylo zjištěno, že příslušnost k vydání závazného stanoviska má pouze odbor životního prostředí, a to vydáním JES. Ostatní správní orgány nejsou dotčeny, z tohoto důvodu nebude vydáno koordinované závazné stanovisko.

Dne 27.06.2025 pod č.j. MUNO 34683/2025 byla žadateli zaslána výzva k doplnění podané žádosti ve věci výpočtu výše odvodu za trvalé odnětí ze zemědělského půdního fondu. Dne 25.07.2025 bylo doručeno doplnění žádosti.

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

Záměr byl posouzen podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“), zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech v platném znění (dále jen „zákon o odpadech“), zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o lesích“), zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně přírody“), zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší v platném znění, zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví v platném znění.

Žadatel ke své žádosti předložil:

- projektovou dokumentaci zpracovanou [redacted] projektová činnost ve výstavbě, [redacted] ČKAIT: 0401863 a [redacted] ČKAIT: 0402163 - autorizace [redacted] ČKAIT: 0401863,
- plnou moc k zastupování
- výpočet za trvalé odnětí půdy ze ZPF.

Předmětem projektové dokumentace je objekt penzionu pro agroturistiku, který bude sloužit pro krátkodobé pobyty návštěvníků ve dvou samostatných apartmánech. Jeden se nachází v přízemí a druhý v obytném podkroví. V přízemí se bude nacházet ještě samostatný stavebně oddělený wellness s wc, sprchou a vířivkou. Technická místnost samostatná a nepřístupná pro hosty. Jedná se o stavbu nepodsklepeného domu typu přízemní s obytným podkrovím.

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 za podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a tedy vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko. Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů:

Orgán ochrany vod:

Vodoprávní úřad posoudil podklady podané žádosti a došel k závěru, že se stavbou lze z hlediska zákona o vodách souhlasit.

Objekt bude napojen na veřejný vodovod. Splaškové vody budou svedeny do jímky na vyvážení. Dešťové vody budou vsakovány na pozemku stavebníka.

Stavba se nenachází v bezprostřední blízkosti vodního toku, v ochranném pásmu vodního zdroje, ani v záplavovém území, ale je umístěna v Chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Severočeská křída.

Z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Labe a Plánem dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe je uvedený záměr možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a že nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu vod. Lze předpokládat, že realizací záměru nedojde ke zhoršení ani jedné z kvalitativních složek ve smyslu přílohy V. Směrnice 2000/60/ES.

Orgán ochrany ZPF:

Orgán ochrany ZPF posoudil podklady podané žádosti a došel k závěru, že se stavbou lze z hlediska zákona o ochraně ZPF souhlasit.

Žádost byla doložena dle § 9 odst. 6 zákona o ochraně ZPF katastrální mapou, situačním zákresem do katastrální mapy, výpisem z katastru nemovitostí, výpočtem odvodů za odnětí, bilancí skrývky zeminy o celkovém množství 78 m³.

Žadatel v žádosti požaduje odnětí plochy celkem 263 m². Z předloženého situačního výkresu však vyplývá, že pro stavbu rekreačního domu je potřeba vyjmout plochu 150 m² a pro zpevněnou plochu 112,5 m². Orgán ochrany ZPF požádal o vyjádření odbor životního prostředí, oddělení ochrany vod a bylo zjištěno, že se p. p. č. 1268 v kat. území Kamenický Šenov nachází v CHOPAV.

Orgán ochrany ZPF, postupoval při ověření výpočtu odvodů dle přílohy části D zákona o ochraně ZPF. Pozemek p. č. 1268 v kat. území Kamenický Šenov je dle mapových podkladů a údajů z katalogu BPEJ zařazen pod bonitované půdně ekonomickou jednotku, u které je základní cena dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. činí 3,23 Kč/m² a koeficient u III. třídy ochrany půdy dle přílohy D zákona má hodnotu 5. Základní cena za odvod 1 m² byla stanovena jako součin průměrné ceny pozemku dle BPEJ za 1 m². Výsledná výše odvodu za 1 m² záboru činí 161,5 Kč.

Jak bylo ověřeno dle platného územního plánu města Kamenický Šenov, se výše uvedené pozemky nachází v současně zastavěném území. Navrhovaný záměr je tedy v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

Výpočet je pouze orientační! Konečná výše odvodu bude stanovena samostatným rozhodnutím orgánem ochrany ZPF po zahájení realizace záměru (§ 11 odst. 2 zákona o ochraně ZPF). Povinný k platbě odvodů je povinen orgánu ochrany ZPF doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím půdy ze ZPF podkladem, do 1 roku ode dne jeho platnosti (§ 11 odst. 4 a) zákona o ochraně ZPF).

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- závazného stanoviska k záměru v souladu s ustanovením § 104 odst. 3 vodního zákona,
- závazného stanoviska k záměru v souladu s ustanovením § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF.

Príslušný orgán sděluje, že záměrem nebudou dotčeny zájmy chráněné těmito zákony:

- zákona o lesích, neboť záměr se nenachází v místě vzdáleném do 30 m od pozemku určeného k plnění funkcí lesa.

Upozornění:

Orgán odpadového hospodářství:

Orgán státní správy v oblasti odpadového hospodářství posoudil záměr z hlediska zákona o odpadech a upozorňuje stavebníka, na povinnost zabezpečit využití nebo odstranění všech odpadů, které v rámci akce vzniknou (v souladu s hierarchií odpadového hospodářství § 3 odst. 2 zákona o odpadech) a to tak, že veškeré odpady budou předány do zařízení pro nakládání s odpady, případně osobám, které mají oprávnění odpad převzít dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. e) zákona o odpadech.

Doklady o předání odpadů z realizace stavby do zařízení určeného pro nakládání s odpady obsahující údaj o druhu a množství odpadů včetně dokladu o smluvním zajištění předávání odpadů z provozu penzionu budou uchovány pro případnou kontrolu správního orgánu. Tyto doklady musí být archivovány po dobu 5 let. Prohlášení o odstranění odpadů z realizace stavby není plnohodnotným dokladem.

Sdělení:

Orgán ochrany přírody a krajiny:

Navrhovaný záměr novostavby penzionu pro agroturistiku na pozemku p. č. 1268 v k. ú. Kamenický Šenov leží na území Chráněné krajinné oblasti České středohoří.

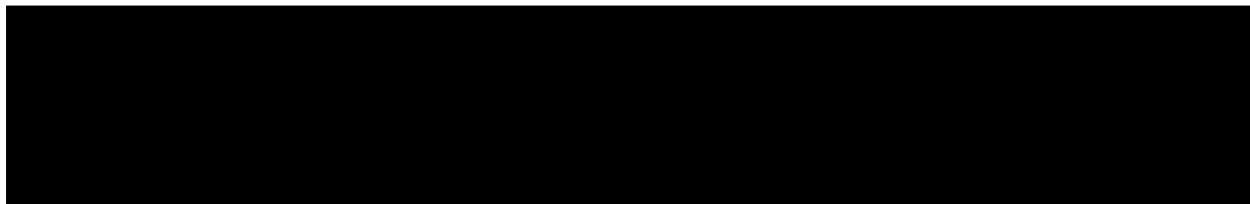
V souladu s ustanovením § 78 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zde vykonává státní správu v ochraně přírody a krajiny AOPK ČR, regionální pracoviště Správa chráněné krajinné oblasti České středohoří.

Orgán ochrany přírody Městského úřadu Nový Bor proto není kompetentní k posouzení výše uvedeného záměru.

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.

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.



Ing. Jitka Klásková

Vedoucí odboru životního prostředí
Městského úřadu Nový Bor

Obdrží:

[Redacted]

Na vědomí: (vyrozumění dle ustanovení § 10 odst. 1 ZJES)
Město Kamenický Šenov, IČO: 00260622, se sídlem Osvobození 470, 471 14 Kamenický
Šenov

**Tento dokument musí být vyvěšen na úřední desce obce Nový Bor minimálně 15 dnů
způsobem v místě obvyklém. Oznámení se zveřejní též způsobem umožňující dálkový přístup,
15. den je posledním dnem oznámení.**

Vyvěšeno dne:

.....

.....

Podpis oprávněné osoby
potvrzující vyvěšení

Sejmuto dne:

.....

.....

Podpis oprávněné osoby potvrzující
sejmutí

Současně úřad pro vyvěšení a podání zprávy o vyvěšení potvrzuje, že tato písemnost byla
zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup podle věty druhé § 25 odst. 2 zákona
č. 500/2004 Sb. (správní řád).