



MĚSTSKÝ ÚŘAD HOŘOVICE

odbor výstavby a životního prostředí

naše č.j.: MUHO/31770/2024
ze dne: 04.12.2024

naše zn.: S-MUHO/5246/2024/KLIK
vyřizuje: Kristýna Kliková
tel.: 311 545 325
e-mail: stavba11@mesto-horovice.cz

AF atelier s.r.o.
IČO 28902211
Jilemnického č.p. 600/3
160 00 Praha 6-Bubeneč

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

Závazná část:

Městský úřad Hořovice, jako dotčený orgán příslušný podle (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 01.11.2024 podala společnost AF atelier s.r.o., IČO 28902211, Jilemnického č.p. 600/3, 160 00 Praha 6-Bubeneč (dále jen "žadatel"), k záměru nazvanému:

„Obytný soubor Žebrák“

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 243/39, 243/43, 243/86, 243/87, 243/88, 243/89, 243/90, 243/92, 243/93, 243/94, 243/95, 243/96, 243/97, 243/98, 243/99, 243/100, 243/101, 243/102, 243/103, 243/104, 243/105, 243/106, 243/107, 243/108, 243/109, 243/110, 243/111, 243/112, 243/113, 243/114, 243/115, 243/116, 243/117, 243/118, 243/119, 243/120, 243/121 v katastrálním území Točnick, parc. č. 1250, 1794/3, 1794/4, 1794/5, 1794/6, 1794/7, 1795/1, 1795/2, 1795/3, 1795/4, 1795/5, 1795/6, 1795/7, 1799/1, 1799/2, 1799/3, 1799/4, 1799/5, 1799/6, 1799/7, 1799/8, 1799/9, 1799/10, 1799/11, 1799/12, 1799/13, 1799/14, 1799/15, 1799/16, 1799/17, 1799/18 v katastrálním území Žebrák, 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 p ř í p u s t n ý

z hlediska vlivů na všechny dotčené úseky životního prostředí, které dotčený orgán hájí:

1. Ochrana zemědělského půdního fondu

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny.

Tento souhlas se vydává za předpokladu splnění níže uvedených podmínek osobou oprávněnou z tohoto souhlasu:

- 1) Na základě projektové dokumentace schválené příslušným stavebním úřadem bude provedeno vytýčení hranic trvalého odnětí zemědělské půdy.
- 2) V souladu s ustanovením § 8 odst. 1 písm. a) zákona a dle ustanovení § 14 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF (dále jen "vyhláška"), se stanovuje

povinnost skrývky kulturních vrstev půdy ze zastavěných a zpevněných ploch v mocnosti 0,25m o celkovém objemu cca 1467m³. Skrývka bude uložena na pozemku p. č. 1793, 1794/3 k. ú. Žebrák vlastní pozemku (Město Žebrák). Ornice bude použita ke zúrodnění nezastavěné části pozemku p. č. 1793, 1794/3 k. ú. Žebrák. Přemístění na místo určení a rozhrnutí skrytých vrstev půdy bude v souladu s vyhláškou provedeno na náklad toho, v jehož zájmu byl vydán souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF.

3) Oprávněný zajistí, aby při nakládání se skrývkou kulturních vrstev nedocházelo k jejímu znehodnocování zaplevelováním, erozí, odnosem, znečištěním a odcizením.

4) O činnostech, souvisejících se skrývkou, jejím objemu, přemístění, rozprostření či jiném využití, uložení, ochraně a ošetřování skrývky povede oprávněný protokol dle § 14 vyhlášky.

5) V souladu s § 4 odst. 1 písm. c) zákona o ochraně ZPF je oprávněná osoba povinna co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

6) Oprávněný má povinnost učinit opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících zemědělský půdní fond a jeho vegetační kryt.

7) Povinný k platbě odvodů je povinen odboru výstavby a životního prostředí MěÚ Hořovice doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, nebo rozhodnutí o souhlasu, a to do 6-ti měsíců ode dne nabytí právní moci, a písemně oznámit zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.

8) Povinný k platbě odvodů je povinen odboru výstavby a životního prostředí MěÚ Hořovice oznámit změnu způsobu využití a doložit kopii oprávnění k provedení změny, a to do 1 měsíce od této změny.

9) Dojde-li ke změně v osobě povinného k platbě odvodů, je nový povinný k platbě odvodů povinen oznámit a doložit změnu odboru výstavby a životního prostředí, a to do 1 měsíce od této změny.

10) Žadatel, který nabývá práva vyplývající z tohoto souhlasu, je povinen plnit podmínky v něm obsažené ode dne, kdy nabydou právní moci rozhodnutí vydaná podle zvláštních předpisů, jejichž je součástí.

1) závazným stanoviskem vydává souhlas

s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu pro stavbu „Obytný soubor Žebrák II – Mateřská škola a rodinný domy“, na pozemku:

kat. území	parc. číslo	druh pozemku	výměra k odnětí v m ²	BPEJ	třída ochrany	vlastník
------------	-------------	--------------	----------------------------------	------	---------------	----------

Žebrák	1799/14	orná půda	1290	51100	I.	Město Žebrák
Žebrák	1799/15	orná půda	455	51100	I.	Město Žebrák
Žebrák	1799/16	orná půda	16	51100	I.	Město Žebrák
Žebrák	1799/3	orná půda	71	51100	I.	Město Žebrák
Žebrák	1799/4	orná půda	71	51100	I.	Město Žebrák
Žebrák	1799/5	orná půda	71	51100	I.	Park Žebrák, s.r.o.
Žebrák	1799/6	orná půda	71	51100	I.	Město Žebrák
Žebrák	1799/7	orná půda	71	51100	I.	Město Žebrák
Žebrák	1799/8	orná půda	71	51100	I.	Město Žebrák

Žebrák	1799/9	orná půda	86	51100	I.	Město Žebrák
Žebrák	1799/10	orná půda	86	51100	I.	Město Žebrák
Žebrák	1799/11	orná půda	86	51100	I.	Park Žebrák, s.r.o.
Žebrák	1799/12	orná půda	86	51100	I.	Město Žebrák
Žebrák	1799/13	orná půda	86	51100	I.	Město Žebrák
Žebrák	1794/6	orná půda	47	51500	II.	Město Žebrák
Žebrák	1794/5	orná půda	119	51500	II.	Město Žebrák
Žebrák	1794/4	orná půda	141	51500	II.	Město Žebrák

Točnick	243/112	orná půda	472	51100	I.	Park Žebrák, s.r.o.
Točnick	243/111	orná půda	509	51100	I.	Park Žebrák, s.r.o.
Točnick	243/107	orná půda	86	51100	I.	Park Žebrák, s.r.o.
Točnick	243/108	orná půda	86	51100	I.	Park Žebrák, s.r.o.
Točnick	243/109	orná půda	86	51100	I.	Park Žebrák, s.r.o.
Točnick	243/110	orná půda	86	51100	I.	Park Žebrák, s.r.o.
Točnick	243/103	orná půda	81	51100	I.	Park Žebrák, s.r.o.
Točnick	243/104	orná půda	81	51100	I.	Park Žebrák, s.r.o.
Žebrák	243/105	orná půda	81	51100	I.	Park Žebrák, s.r.o.
Točnick	243/106	orná půda	81	51100	I.	Park Žebrák, s.r.o.
Točnick	243/117	orná půda	81	51100	I.	Park Žebrák, s.r.o.
Točnick	243/118	orná půda	81	51100	I.	Park Žebrák, s.r.o.
Točnick	243/119	orná půda	81	51100	I.	Park Žebrák, s.r.o.
Točnick	243/96	orná půda	86	51100	I.	Park Žebrák, s.r.o.
Točnick	243/97	orná půda	86	51100	I.	Park Žebrák, s.r.o.
Točnick	243/98	orná půda	86	51100	I.	Park Žebrák, s.r.o.
Točnick	243/99	orná půda	86	51100	I.	Park Žebrák, s.r.o.
Točnick	243/100	orná půda	86	51100	I.	Park Žebrák, s.r.o.
Točnick	243/101	orná půda	86	51100	I.	Park Žebrák, s.r.o.
Točnick	243/93	orná půda	141	51100	I.	Park Žebrák, s.r.o.

Točník	243/94	orná půda	141	51100	I.	Park Žebrák, s.r.o.
Točník	243/95	orná půda	141	51100	I.	Park Žebrák, s.r.o.
Točník	243/92	orná půda	94	51100	I.	Park Žebrák, s.r.o.
Točník	243/102	orná půda	18	51100	I.	Park Žebrák, s.r.o.

trvalé odnětí půdy pro stavbu „Obytný soubor Žebrák“ - 5867m² z pozemků parc. č. 243/112, 243/111, 243/107, 243/108, 243/109, 243/110, 243/103, 243/104, 243/105, 243/106, 243/117, 243/118, 243/119, 243/96, 243/97, 243/98, 243/99, 243/100, 243/101, 243/93, 243/94, 243/95, 243/92, 243/102k. ú. Točník a z pozemků parc. č. 1799/14, 1799/15, 1799/16, 1799/3, 1799/4, 1799/5, 1799/6, 1799/7, 1799/8, 1799/9, 1799/10, 1799/11, 1799/12, 1799/13, 1799/6, 1799/5, 1799/4 k. ú. Žebrák budou předepsány odvody za odnětí půdy dle § 11 zákona o ochraně ZPF.

2) vymezuje orientační výši odvodů za odnětí půdy dle § 9 odst. 8 písm. d) zákona

V souladu s ustanovením § 9 odst. 8 písm. d) zákona bude z odnímané plochy zaplacen odvod za odnětí zemědělské půdy ze ZPF. Odvod za trvalé odnětí bude v souladu s ustanovením § 11b odst. 1 zákona zaplacen jednorázově. O výši odvodů za odnětí půdy ze ZPF rozhodne orgán ochrany zemědělského půdního fondu podle přílohy k zákonu po zahájení realizace záměru. Odvody jsou stanoveny pouze orientačně, konečnou výši odvodů stanoví odbor výstavby a životního prostředí MěÚ Hořovice rozhodnutím vydaným dle § 11 odst. 1 zákona. Odvody je investor povinen zaplatit po nabytí právní rozhodnutí o odvodech, a to v poměru 30 % městu Žebrák (IČO: 00234079) 15 % do Státního fondu životního prostředí ČR a 55 % do státního rozpočtu. Oprávněný zaplatí podle ustavení § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF jednorázový odvod za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF, stanovený postupem dle přílohy zákona o ochraně ZPF (sazebník odvodů za odnětí půdy ze ZPF) **v orientační výši 692.698 Kč.**

Odůvodnění:

Městský úřad Hořovice, odbor výstavba a životního prostředí, obdržel dne 01.11.2024 žádost, kterou podala společnost AF atelier s.r.o., IČO 28902211, Jilemnického č.p. 600/3, 160 00 Praha 6-Bubeneč „**Obytný soubor Žebrák**“ na pozemku parc. č. 243/39, 243/43, 243/86, 243/87, 243/88, 243/89, 243/90, 243/92, 243/93, 243/94, 243/95, 243/96, 243/97, 243/98, 243/99, 243/100, 243/101, 243/102, 243/103, 243/104, 243/105, 243/106, 243/107, 243/108, 243/109, 243/110, 243/111, 243/112, 243/113, 243/114, 243/115, 243/116, 243/117, 243/118, 243/119, 243/120, 243/121 v katastrálním území Točník, parc. č. 1250, 1794/3, 1794/4, 1794/5, 1794/6, 1794/7, 1795/1, 1795/2, 1795/3, 1795/4, 1795/5, 1795/6, 1795/7, 1799/1, 1799/2, 1799/3,

1799/4, 1799/5, 1799/6, 1799/7, 1799/8, 1799/9, 1799/10, 1799/11, 1799/12, 1799/13, 1799/14, 1799/15, 1799/16, 1799/17, 1799/18 v katastrálním území Žebrák.

Žádost byla doložena dokumentací pro společné povolení, kterou vypracoval Ing. arch. Adam Frohlich, Ing. arch. Jiří Suchý ze 06/2024.

Popis záměru:

Předmětem dokumentace pro územní rozhodnutí je novostavba obytného souboru staveb. Soubor staveb doplňují dopravní a pěší plochy, oplocení pozemků a potřebná technická infrastruktura vč. řešení likvidace dešťové vody. Území se nachází na hranici dvou katastrálních území, kde navrhovaná zástavba přímo navazuje na zastavěné území města Žebrák. Dokumentace ve vymezené lokalitě stanovuje jeho celkovou koncepci, navrhuje strukturu zástavby, dopravní systém, definuje systém veřejných prostranství, jejich charakter, hierarchizaci a vzájemnou provázanost.

Dokumentace dále navrhuje funkční využití zástavby ve vazbě na okolní veřejný prostor a zástavbu při respektování územních limitů vyplývajících z územního plánu, se kterým je tak v souladu.

Dopravně je území napojeno na stávající příjezd z ulice Do Polí. Dále je pak navrženo prodloužení ulic Okružní a Do Polí. Ulice Okružní je pak prodloužena až ke krajské komunikaci (ul. Hradní) vedoucí do obce Točnick. Toto propojení je požadováno v ÚP obou obcí.

V území je navržena kombinace bytových domů s řadovými domy a soliterními rodinnými domy, jejichž hmotové řešení a velikost se postupně se vzdáleností od centra města zmenšuje a rozvolňuje. Při vjezdu do území je navržen SO-01 - BD s komerčním prostorem v přízemí, který přímo navazuje na veřejné náměstíčko, jakožto hlavní veřejný prostor v území. Vznikne tak reprezentativní místo při vstupu do nově řešeného území a začátku stávající cyklostezky. Podél ulice Hradní navazují další dva BD a to SO-02 a SO-03. Při novém prodloužení ul. Okružní je pak umístěn BD SO-04. Podél stávající ulice Do Polí jsou umístěny ŘRD. Nejdříve shluk SO-05, následně SO-06 a nakonec v místě prodloužení této ulice i SO-06. Ve styku prodloužení ulic Do Polí a ul. Okružní je umístěn zmíněný drobný veřejný prostor, ke kterému přiléhají ŘRD SO-06 a z opačné strany dvojdomy SO-05. Poslední shluk ŘRD SO-05 se nachází vedle BD SO-04. Poslední výstavbou jsou samostatné RD podél prodloužené ul. Okružní, které jsou označeny SO-08. Celkem se v území nachází: 4x Bytový dům, 28x ŘRD (z toho 15x SO-05, 7x SO-06 a 6x SO-06) a 6x Soliterní RD

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.

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:

1. Ochrana zemědělského půdního fondu

Odbor výstavby a životního prostředí MěÚ Hořovice obdržel dne 01.11.2024 žádost, kterou předložila společnost AF atelier, s.r.o., IČO: 28902211, se sídlem Jilemnického 3, 160 00 Praha 6 - Dejvice, v rámci jednotného environmentálního stanoviska žádost o vydání souhlasu s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen "ZPF") pro stavbu „Obytný soubor Žebrák“, na pozemku parc. č. 243/112, 243/111, 243/107, 243/108, 243/109, 243/110, 243/103, 243/104, 243/105, 243/106, 243/117, 243/118, 243/119, 243/96, 243/97, 243/98, 243/99, 243/100, 243/101, 243/93, 243/94, 243/95, 243/92, 243/102k. ú. Točnick a na pozemku parc. č. 1799/14, 1799/15, 1799/16, 1799/3, 1799/4, 1799/5, 1799/6, 1799/7, 1799/8, 1799/9, 1799/10, 1799/11, 1799/12, 1799/13, 1799/6, 1799/5, 1799/4 k. ú. Žebrák. Žadatel požaduje trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF dle ustanovení § 9 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o ochraně ZPF"), v rozsahu 5867m², a to za účelem stavby „Obytný soubor Žebrák“.

Souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu je dle ustanovení § 10 odst. 1 zákona závaznou součástí rozhodnutí, která budou ve věci vydána podle zvláštních předpisů (stavební zákon). Platnost vydaného souhlasu je totožná s platností těchto rozhodnutí a prodlužuje se současně s prodloužením jejich platnosti podle zvláštních předpisů. 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.

Předkládaný projekt bude podléhat povolovacímu procesu dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Záměr vede k trvalému nezemědělskému využití řešené plochy, je výlučně v zájmu soukromého investora a jeho realizace přímo nesměřuje k ochraně či rozvoji veřejných zájmů ani zásadním způsobem nepřispěje k rozvoji dané lokality. Záměr není etapizován. Umístění záměru je v souladu s územním plánem města Žebrák záměr je situován v zastavitelném území, na ploše určené pro bydlení. Z hlediska umístění v dané lokalitě lze toto považovat za vhodné. Co se týká uložených povinností, je vytýčení hranic trvalého odnětí nezbytné pro přesné určení plochy odnímané půdy, aby odnětí bylo realizováno pouze ve schváleném rozsahu. Ve vztahu k okolí je dále uloženo, aby na přilehlé pozemky byla zajištěna dobrá dostupnost, jakož i to, aby během výstavby nedošlo ke kontaminaci dotčeného území a poškození vodního režimu na okolních pozemcích, aby realizace záměru co nejméně zasáhla okolí, a to jak pokud jde o vlastní výstavbu, tak i v průběhu užívání nově vybudované stavby. Uvedené podmínky rovněž plynou ze zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu.

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

Po posouzení žádosti a předložených podkladů Městský úřad Hořovice, odbor výstavby životního prostředí jako orgán veřejné správy v oblasti ochrany přírody a krajiny, ochrany lesa, ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany vody ověřil, že žadatel bude v předmětném záměru v souladu s povinnostmi vyplývající ze zákonů jednotlivých dotčených orgánů a prováděcích právních předpisů.

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. David Grunt
vedoucí odboru výstavby a životního prostředí

Obdrží:

AF atelier s.r.o., IDDS: 5kkjg8u

Doručí se dotčená obec (§10 odst.1 ZJES):

Obec Točnick
Město Žebrák

Doručí se k vyvěšení po dobu 15 dnů:

Vyvěšeno:

Sejmuto:

Datum:

Datum:

Podpis:

Podpis: