

Městský úřad Klatovy

Číslo záměru: Z/2026/71217
Číslo řízení: R/2026/83927
Vyřizuje: Ing. Jiří Uhlík, Ing. Dušan
Nerad, Ing. Gabriela
Klimentová
Tel.: 376 347 355
E-mail: juhlik@mukt.cz
Datum: 10.06.2026

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

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

Městský úřad Klatovy jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle § 15 písm. a) ZJES, § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“), na základě žádosti Městysu Čachrov, Čachrov 55, 339 01 Čachrov, IČO 00255319, který zastupuje Ing. Marcela Venkrbcová, Jabloňová 542/IV, 339 01 Klatovy, ze dne 13.04.2026 vydává podle § 149 správního řádu a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

Záměr: „ÚŘAD MĚSTYSE ČACHROV VČETNĚ ZASEDACÍ MÍSTNOSTI A GARÁŽE - novostavba“

Investor	Městys Čachrov, Čachrov 55, 339 01 Čachrov, IČO 00255319
Žadatel/zastupující	Ing. Marcela Venkrbcová, Jabloňová 542/IV, 339 01 Klatovy
katastrální území	Čachrov
pozemky p.č. KN	č.kat.19/5, 491
zpracovatel proj. dokumentace z data	Projekt 99 s.r.o, Javorná 79, 339 01 Klatovy, IČ:28021339 03/2026 ID dokumentace: SR00X01WY3MK
zodpovědný projektant	Ing. Marcela Venkrbcová, ČKAIT 0201717

Záměrem budou dotčeny následující zákony na ochranu životního prostředí:

- zákon číslo 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) (dále jen „vodní zákon“)
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ZPF“)
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- závazného stanoviska dle ust. § 104 odst. 3 a odst. 4 zákona číslo 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon)
- závazného stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu dle ust. § 9 odst. 8 zákona o udělení souhlasu s trvalým odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu.

I.

Záměr „ÚŘAD MĚSTYSE ČACHROV VČETNĚ ZASEDACÍ MÍSTNOSTI A GARÁŽE - novostavba“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný**

Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ZPF“):

Příslušný orgán posoudil podle ustanovení § 13 odst. 1 písm. a) a § 15 písm. k) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) vydává v souladu s ust. § 9 odst. 8 zákona

1. souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro Úřad městyse Čachrov včetně zasedací místnosti a garáže - novostavby na pozemku p.č. 19/5 v k.ú. Čachrov

poz.parc.č.	výměra v m2	odnětí v m2	kultura
19/5	726	397	zahrada

Část pozemku dotčená stavbou je graficky vymezena v příloze žádosti (viz. situace KN, číslo výkresu C.3, datum 03/2026, projektoval Ing. Marcela Venkrbcová).

2. schvaluje schvaluje podle ust. § 9 odst. 8 písm. b) zákona návrh na využití cca 119 m3 skryté ornice, který je součástí žadatelem předložené bilance skrývky kulturních vrstev půdy 3 vymezuje podle ust. § 9 odst. 8 písm. d) zákona, že za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu na poz. p.č. 19/5 v k.ú. Čachrov pro Úřad městyse Čachrov včetně zasedací místnosti a garáže - novostavby v orientační výši 17.817,00 Kč.

O konečné výši odvodů bude podle § 11 odst. 2 zákona rozhodnuto po zahájení realizace záměru.

V souladu s ust. § 9 odst. 8 písm. b) zákona Městský úřad Klatovy, Odbor životního prostředí, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu stanovuje následující **podmínky** nezbytné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu a pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině:

1. Na základě projektové dokumentace provést před zahájením prací v terénu pevné vytyčení hranice odnětí půdy a zajistit její nepřekročení.

2. V souladu s § 8 odst. 1 písm. a) zákona je investor povinen zajistit oddělenou skrývku svrchní kulturní vrstvy půdy, popřípadě i hlouběji uložené zúrodnění schopné zeminy na celé ploše trvalého odnětí zemědělské půdy. Ornice bude skryta ve vrstvě průměrně 0,30 m, tj. cca 119 m3.

3. Ornice získaná skrývkou bude použita pro finální zahradní úpravy na zbývající části uvedeného pozemku p.č. 19/5 k.ú. Čachrov.

4. Za účelem naplnění cíle zadržet vodu v krajině budou dešťové vody z řešeného objektu svedeny do akumulární jímky, která bude využita pro závlivku zatravněných a jinak osázených ploch na vlastním pozemku investora. Nespotřebované vody budou řízeným přepadem svedeny do dešťové kanalizace.

Odůvodnění:

Městský úřad Klatovy jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle § 15 písm. a) ZJES, § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“), obdržel dne 13.04.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k výše uvedenému záměru. Žádost byla dne 28.05.2026 doplněna.

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

Jedná se o objekt, kde se bude nacházet úřad Městyse Čachrov se zasedací místností (zasedací místnost může nárazově využívat až 30 osob) a garáží pro 2 osobní automobily s veškerým zázemím pro jejich údržbu.

Jedná se o objekt obdelníkového půdorysu. Jsou v něm navrženy 4 podlaží – 2 podzemní podlaží a 2 nadzemní podlaží (včetně podkroví). Objekt je umístěn na svažitém pozemku, v tzv. terénním zářezu, kolmo na vrstevnice. Z tohoto důvodu se ze strany od hlavní komunikaci může vnímat jako přízemní objekt s vestavěným podkrovím, zastřešený sedlovou střechou o sklonu cca 45°. Na úrovni 1.podzemního podlaží se bude nacházet garáž pro 2 automobily se zázemím pro jejich údržbu. Na úrovni 1.podzemního podlaží se bude nacházet zasedací místnost s minutkovou kuchyní a ostatním zázemím. V 1.nadzemním podlaží se budou nacházet kanceláře městyse Čachrov. Na úrovni 2.NP se bude ve vestavěném podkroví nacházet spisovna pro úřad.

Součástí stavby je napojení na elektro - stávající sloupek, přípojka vody z vodovodního řadu, nepropustná jímka na vyvážení na splaškové vody, 2 vrty pro tepelné čerpadlo, akumulční jímka pro dešťové vody s řízeným přepadem do dešťové kanalizace, nově vybudovaný sjezd z přilehlé místní komunikace, zpevněná plocha na vlastním pozemku investora, opěrná zeď proměnné výšky – avšak cca 1.60 m, přístupová rampa s podestou u vstupu na západní straně, venkovní propojovací schodiště.

Pro vytápění objektu byla zvolena elektřina ve spojení s tepelným čerpadlem země – voda. Hospodaření s dešťovou vodou – z HG posudku vyplývá, že srážkové vody není vhodné likvidovat prostřednictvím vsakovacího objektu a to s ohledem na svažitosť terénu a existenci stávající zpevněné účelové komunikace pod patou zájmového objektu. Vybudování vsakovacího objektu by mohlo způsobit destabilizaci základových poměrů vlivem koncentrace srážek do jednoho prostoru (vsakovacího objektu) Budou tedy svedeny přes akumulční jímku o objemu 8.0 m³ do dešťové kanalizace, která se v místě nachází. Splaškové vody jsou svedeny do nepropustné jímky na vyvážení. Zásobování vodou pomocí přípojky z vodovodního řadu.

Z hlediska ZPF:

V průběhu řízení o udělení souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu byly podklady nezbytné pro posouzení žádosti čerpány z příloh žádosti.

K bodu 1. výroku: Uvedená výměra a parcelní číslo pozemku vychází z předložené žádosti a z údajů v katastru nemovitostí.

K bodu 2. výroku: Správní orgán při schvalování návrhu využití skryté ornice vycházel z předložené dokumentace v žádosti. Navrhované množství skryvané ornice odpovídá předpokládanému množství dle výměry pozemku a předpokládané mocnosti ornice vypočítané dle provedených půdních sond na pozemku. Tyto půdní sondy v místě záměru lze interpretovat jako výsledek pedologického průzkumu požadovaný dle ust. § 9 odst. 6 písm. g) zákona.

K bodu 3 výroku: Vzhledem k tomu, že se nejedná o odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, které je od odvodu finančních prostředků osvobozeno, rozhodne v souladu s § 9 odst. 9 a s § 11 odst. 2 zákona Městský úřad Klatovy, Odbor životního prostředí, po zahájení realizace záměru o výši odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu.

Výše odvodů bude stanovena dle následujících kritérií:

Podle předložených podkladů náleží dotčená zemědělská půda do bonitované půdní jednotky 83421. Základní cena zemědělského pozemku dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. tedy představuje 4,08 Kč za m², svoji kvalitou spadá stavbou dotčený pozemek do I. třídy ochrany zemědělské půdy - koeficient 11).

V souladu s § 8 odst. 1 písm. e) zákona musí investor v průběhu výstavby učinit opatření k zabránění úniku látek (zejména pevných a kapalných) poškozujících zemědělský půdní fond a jeho vegetační kryt.

V souladu s § 8 odst. 2 písm. b) zákona provádět práce tak, aby na okolním zemědělském půdním fondu a jeho vegetačním krytu došlo k co nejmenším škodám.

Povinný k platbě odvodů je povinen orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (Městskému úřadu Klatovy, Odboru životního prostředí):

- v souladu s § 11 odst. 4 písm. a) zákona doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, nebo rozhodnutí o souhlasu, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci,

- v souladu s § 11 odst. 4 písm. b) zákona písemně oznámit zahájení realizace záměru, popřípadě zahájení další etapy záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.

Zdejší orgán vydal souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu přesto, že svojí kvalitou spadá do I. třídy ochrany zemědělské půdy. Vzhledem ke skutečnosti, že odnětím poz. p.č. 19/5 k.ú. Čachrov nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických a odtokových poměrů v území a síti zemědělských účelových komunikací. To, že záměr lze realizovat na pozemku bylo potvrzeno vyjádřením Městského úřadu Klatovy, odborem výstavby a územního plánování ze dne 29.05.2026.

Odnětím poz. p.č. 19/5 v k.ú. Čachrov nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických a odtokových poměrů v území a síti zemědělských účelových komunikací. Jsou tedy respektovány zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 o ochraně ZPF.

Na stavbou dotčeném pozemku se nenachází odvodnění a závlahy, nejsou zde navržena ani žádná protierozní opatření.

Stavba v sobě zahrnuje nakládání se srážkovými vodami – opatření k jejich akumulaci a retenci, lze tedy konstatovat, že byla vyprojektována vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu je závaznou součástí rozhodnutí, která budou ve věci vydána podle zákona o územním plánování a stavebního řádu. Žadatel je povinen plnit podmínky v něm stanovené ode dne, kdy tato rozhodnutí nabyla 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. Souhlas s odnětím půdy a povinnosti v něm stanovené mohou být změněny jen při řízení o změně rozhodnutí vydaných podle stavebního zákona.

Na základě pravomocných rozhodnutí vydaných v dalších navazujících řízeních podle zvláštních právních předpisů zajistí oprávněný provedení změny zápisu druhu pozemků v katastru nemovitostí u místně příslušného katastrálního úřadu.

Z hlediska zákona číslo 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) (dále jen „vodní zákon“):

Příslušný orgán posoudil dle ust. § 104 odst. 3 a odst. 4 zákona číslo 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon) předložený záměr: „**ÚŘAD MĚSTYSE ČACHROV VČETNĚ ZASED.MÍSTNOSTI A GARÁŽE**“:

a shledal, že záměr řeší objekt, kde se bude nacházet úřad Městysse Čachrov se zasedací místností (zasedací místnost může nárazově využívat až 30 osob) a garáží pro 2 osobní automobily s veškerým zázemím pro jejich údržbu. Jedná se o objekt obdélníkového půdorysu. Jsou v něm navrženy 4 podlaží – 2 podzemní podlaží a 2 nadzemní podlaží (včetně podkroví). Objekt je umístěn na svažitém pozemku, v tzv. terénním zářezu, kolmo na vrstevnice.

Na úrovni 1.podzemního podlaží se bude nacházet garáž pro 2 automobily se zázemím pro jejich údržbu. Na úrovni 1.podzemního podlaží se bude nacházet zasedací místnost s minutkovou kuchyní a ostatním zázemím. V 1.nadzemním podlaží se budou nacházet kanceláře městysse Čachrov. Na úrovni 2.NP se bude ve vestavěném podkroví nacházet spisovna pro úřad.

Součástí stavby je napojení na elektro – stávající sloupek, přípojka vody z vodovodního řadu, nepropustná jímka na vyvážení na splaškové vody, 2 vrty pro tepelné čerpadlo, akumulční jímka pro dešťové vody s řízeným přepadem do dešťové kanalizace, nově vybudovaný sjezd z přilehlé místní komunikace, zpevněná plocha na vlastním pozemku investora, opěrná zeď proměnné výšky – avšak cca 1.60 m, přístupová rampa s podestou u vstupu na západní straně a venkovní propojovací schodiště.

Záměr je v souladu s vodním zákonem přípustný.

Objekt úřadu Městysse Čachrov bude napojen na zdroj pitné vody vodovodní přípojkou na veřejný vodovod, odkanalizovaný bude do nepropustné jímky na vyvážení o objemu 10,5 m³ a srážkové vody budou akumulované v jímce na dešťovou vodou o objemu 8 m³ s řízeným odtokem do dešťové kanalizace (dle hydrogeologického posudku srážkové vody a případně

přečištěné vody z ČOV není vhodné likvidovat prostřednictvím vsakovacích objektů, vzhledem k nevhodnosti podloží a terénu) vše v souladu s ust. § 5 ods. 3) vodního zákona.

Na základě posouzení předložených podkladů z hlediska dotčení zájmů chráněných vodním zákonem dospěl správní orgán k závěru, že navrhovaný záměr neovlivní vodní poměry a není v rozporu s příslušnými vodoprávními předpisy ani jinými oprávněnými zájmy. Z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Labe a Plánem Horní Vltavy (ust. § 24 až § 26 vodního zákona) lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod.

Upozornění:

Navrhovaná stavba bezodtokové jímky (žumpa) není vodním dílem, ale obecnou stavbou. K jejímu povolení je příslušný obecný stavební úřad.

Upozorňujeme stavebníka, že žumpa musí být provedena jako vodotěsná, bez možnosti jakéhokoliv odtoku a opatřena odvětráním. Vyprazdňování žumpy nutno provádět podle objemu akumulčního prostoru žumpy. S obsahem žumpy musí být nakládáno v souladu se zákonem o odpadech. Umístění žumpy bude navrženo tak, aby bylo umožněno výhledové připojení stavby na kanalizaci pro veřejnou potřebu ukončenou čistírnou odpadních vod.

Povinností toho, kdo akumuluje odpadní vody v bezodtokové jímce, je zajišťovat jejich zneškodňování odvozem na čistírnu odpadních vod a na výzvu vodoprávního úřadu nebo České inspekce ŽP předložit doklady o odvozu odpadních vod za období posledních dvou kalendářních let.

Záměr dále navrhuje pro zdroj tepla dva vrty pro TČ. Správní orgán upozorňuje, že vrty pro TČ vyžadují souhlas dle ust. § 17 odst. 1 písm. g) vodního zákona, který není správním úkonem, který je vydáván v rámci JES – jednotné environmentální stanovisko k vlivům na životní prostředí (dále jen JES).

Z hlediska ochrany přírody:

Příslušný orgán posoudil předložený záměr dle ust. § 77 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a nemá námitek k jeho realizaci.

Ostatní složky životního prostředí nejsou v rozsahu svých kompetencí výše uvedeným záměrem dotčeny.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl příslušný orgán k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí realizovat, a tedy vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

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. Ivo Pecl
vedoucí odboru

Doručí se:

Ing. Marcela Venkrbcová, Jabloňová 542/IV, 339 01 Klatovy

Na vědomí:

Městys Čachrov