

Krajský úřad Ústeckého kraje

odbor životního prostředí a zemědělství

BLOCKhome – CZ s.r.o.
Bělehradská 858/23
120 00 Praha 2 - Vinohrady

Spisová značka: KUUK/059554/2024/4/ZPZ/JES186
Číslo jednací: KUUK/093395/2025
UID: kuukes97ff9861
Počet listů/příloh: 6/1

Vyřizuje/linka: Mgr. Tereza Krausová/874
za ZPF: Ing. Alena Nová/447

Datum: 01.07.2025

Závazné stanovisko

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

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle ustanovení § 14 odst. 1 písm. a) ZJES na základě žádosti o vydání JES společnosti BLOCKhome-CZ spol. s r.o., Bělehradská 858/23, 120 00 Praha 2, která na základě plné moci zastupuje společnost VS Transport & Logistic s.r.o., Křižovnická 86/6, 110 00 Praha 1 (dále jen „žadatel“) ze dne 23.4.2025, pro záměr „Sklad štěpky“, umístěný na pozemku p.č. 124/24, 644/6 v k.ú. Čížkovice (dále jen „záměr“) dle dokumentace zpracované společností BLOCKhome-CZ s.r.o., Bělehradská 858/23, 120 00 Praha 2, 3-2025 vydává v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „správní řád“), a podle § 6 odst. 1 ZJES a § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

I.

Záměr „**Sklad štěpky**“ je z hlediska vlivů na dotčené složky životního prostředí **přípustný** za níže uvedených podmínek

II.

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) podle ustanovení § 17a písm. c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) pro záměr „Sklad štěpky“ dle § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF souhlasí s trvalým odnětím 13 882 m² zemědělské půdy ze ZPF na pozemku p. č. 124/24, katastrální území Čížkovice, obec Čížkovice (5 951 m² s BPEJ 10110, tř. ochrany II., 7 931 m²

s BPEJ 161 00, tř. ochrany I.) (viz Příloha č. 1 Situace odnímaný pozemek ZPF), a to za následujících podmínek:

1. Nejméně šest měsíců před zahájením prací oznámí investor všem případným uživatelům půdy termín vstupu na pozemek. Vstup na pozemek bude stanoven po případné sklizni zemědělských plodin. Hranice trvalého odnětí půdy ze ZPF budou v terénu viditelně označeny.
2. Při stavbě budou důsledně řešeny hydrologické a odtokové poměry tak, aby nedošlo ke zhoršení biologických a fyzikálních vlastností okolní zemědělské půdy.
3. Investor zabezpečí, aby v souvislosti s používáním mechanizačních prostředků nedocházelo k únikům pohonných hmot, mazadel a ke kontaminaci půdy škodlivými látkami. V případě vzniku škody zajistí investor neprodleně provedení nápravných opatření.
4. K okolním zemědělským pozemkům bude zajištěn přístup pro obhospodařování v souladu s jejich druhem pozemku podle katastru nemovitostí.
5. Před zahájením výstavby bude s existujícím zařízením závlah na odnímaném pozemku naloženo tak, aby byla zachována funkčnost na okolních pozemcích.
6. Pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině budou srážkové vody z areálu odváděny do retenčně akumulární jímky s regulovaným odtokem do stávajícího příkopu podél silnice, který ústí do vodního toku Jenčický potok. Voda z akumulace bude využívána v rámci areálu pro mlžící clonu na snížení prašnosti v areálu. Podmínky pro vsakování dešťových vod v areálu nejsou vhodné.
7. Před zahájením stavebních prací záměru bude provedena oddělená skrývka kulturních vrstev půdy z celé plochy trvalého odnětí 13 882 m². Podle předložené bilance skrývky kulturních vrstev půdy je mocnost ornice v průměru cca 39 cm. Celkové množství skryté ornice je předpokládáno cca 5 414 m³. Při samotné reálné skrývce bude respektována skutečná mocnost horizontu.
8. Veškerá skrytá ornice bude odvezena a poskytnuta na vylepšení půdních vlastností zemědělských pozemků p.č. 344/1, 349/1, 344/2, 325/2, 325/3, 316, 336/1, 325/1, 370/1 k.ú. Těchobuzice, a to podle doložené dohody s uživatelem pozemků p. Miloslavem Jelínkem. O převzetí těchto kulturních vrstev půdy bude sepsán protokol. Ornice bude na pozemcích rozprostřena za účelem zlepšení půdních vlastností. V případě potřeby bude skrývka ornice před odvozem dočasně deponována na nezastavované části odnímaného pozemku.
9. V souladu s ustanovením § 14 odst. 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, bude o činnostech souvisejících se skrývkou, přemístěním, rozprostřením, uložením, ochranou a ošetřováním skrývaných kulturních vrstev půdy veden protokol, v němž se uvádějí všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání těchto zemín. Investor zabezpečí, aby při manipulaci s ornici a jejím následném uložení nedocházelo k jejímu znehodnocení či zcizení.
10. Orgánu ochrany zemědělského půdního fondu Městskému úřadu Lovosice a Krajskému úřadu Ústeckého kraje bude doručena kopie pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a písemně oznámeno zahájení realizace záměru do 15 dnů před jejím zahájením.
11. Za trvalé odnětí půdy ze ZPF bude předepsán odvod podle § 11 odst. 2 zákona o ochraně ZPF samostatným rozhodnutím orgánu ochrany ZPF Městského úřadu Lovosice. V souladu s § 11b odst. 1 zákona o ochraně ZPF za trvale odňatou půdu budou odvody zaplacený jednorázově. Konkrétní výše částky za trvalé odnětí půdy ze ZPF bude stanovena podle přílohy tohoto zákona. Orientační celková výsledná částka odvodů za trvalé odnětí půdy ze ZPF 18 508 363,50 Kč.

Odůvodnění

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších právních předpisů, se namísto správních úkonů

stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí dle ustanovení § 2 odst. 1 ZJES vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

Předmětem projektové dokumentace jsou skladovací boxy štěpky. Zázemí tvoří dva kontejnery, z nichž jeden je určený jako technické vybavení a druhý slouží jako sociální zázemí. Pro organizaci vstupu a administraci je určena kontejnerová vrátnice.

Předmětným záměrem jsou dotčeny složky zemědělského půdního fondu.

Krajský úřad žádost včetně doložených příloh posoudil a došel k závěru, že žádost o JES neobsahovala potřebné náležitosti dle ustanovení § 3 odst. 1 zákona o JES. Krajský úřad vyzval dne 15.5.2025 pod č.j. KUUK/066683/2025 žadatele k doplnění žádosti o vydání JES. K tomuto úkonu byla žadateli určena lhůta do 31.8.2025. Doplnění žádosti bylo Krajskému úřadu doručeno dne 23.5.2025.

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 při respektování opatření tohoto závazného stanoviska realizovat, a tedy vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů:

Záměr vybudování areálu skladu štěpky představuje trvalý zábor pozemku ZPF v k.ú. Čížkovice, obec Čížkovice.

Záměrem je vybudování areálu skladu štěpky se skladovacími boxy, zázemí tvoří dva prefabrikované kontejnery, z nichž jeden je určený jako technické vybavení a druhý slouží jako sociální zázemí. Pro organizaci vstupu a administraci je určena kontejnerová vrátnice. Součástí záměru jsou rozsáhlé zpevněné plochy a dále retenční jímka dešťové vody a areálová zeleň. Plochu záměru vymezují hranice pozemku p.č. 124/24 k.ú. Čížkovice s navrženým oplocením. Záměr bude realizován v blízkosti cementárny. Hlavním důvodem záměru je zajištění stabilního a efektivního zásobování cementárny biomasou – dřevní štěpkou, která slouží jako alternativní palivo při výrobě cementu.

Záměr je v souladu s územním plánem obce Čížkovice, plocha odnětí je v zastavitelné ploše Z29 s využitím VP – průmyslová výroba a sklady. Plocha navazuje na plochu Z28, na které je již řešen jiný záměr (HUSKY CZ s.r.o.).

Dotčený pozemek je v katastru nemovitostí veden s druhem pozemku orná půda. Na části pozemku 5 951 m² se vyskytuje půda s BPEJ 10110 zařazená dle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška o třídách ochrany“) do II. třídy ochrany (vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné ze ZPF, a to s ohledem na územní plánování, jen podmíněně využitelné pro stavební účely), a na části pozemku 7 931 m² se vyskytuje půda s BPEJ 16100 zařazená dle vyhlášky o třídách ochrany do I. třídy ochrany (bonitně nejednodušší půdy).

Vzhledem k tomu, že záměr bude realizován v zastavitelné ploše dle platné územně plánovací dokumentace a jeho využití má návaznost na existující cementárnu v Čížkovicích, lze shledat jeho umístění i na takto cenných půdách z hlediska ochrany ZPF za akceptovatelné. Při posuzování nezbytnosti odnětí bylo vzato v úvahu přechodné ustanovení uvedené v čl. II zákona č. 183/2024 Sb., bod 4. A dále nebyl posuzován převažující veřejný zájem nad ochranou ZPF podle § 9 odst. 5 písm. e) zákona o ochraně ZPF.

Návrh plochy odnětí je řešen v rozsahu nezbytném pro předmětný záměr a je řešen tak, aby nedocházelo k narušení organizace ZPF. Pozemek je ve vlastnictví žadatele.

Podmínky č. 1–4 stanovil krajský úřad v souladu se zásadami ochrany ZPF uvedenými v ustanovení § 3 a 4 zákona o ochraně ZPF, tedy tak, aby nedocházelo ke znečišťování či poškozování fyzikálních, chemických a biologických vlastností zemědělské půdy a byla co nejméně narušována organizace ZPF a nebylo ztěžováno obhospodařování ZPF.

Podmínku č. 5 stanovil krajský úřad za účelem ochrany existujícího zařízení závlah na okolních

pozemcích. Podmínka neřeší majetkoprávní otázky ohledně zařízení závlah.

Podmínku č. 6 stanovil krajský úřad na základě předloženého návrhu žadatele pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině (v souladu s ustanovením § 9 odst. 8 písm. b) zákona o ochraně ZPF). V Souhrnné technické zprávě dokumentace záměru je uvedeno, že z průzkumu geologických a hydrogeologických poměrů pozemku p.č. 124/24 v k.ú. Čížkovice za účelem ověření možnosti vsakování srážkových vyplývá, že srážkové vody ze střešních ploch skladovací haly se nedoporučují přímo zasakovat do horninového podloží na pozemku z důvodu minimální propustnosti podložního jemnozrnného deluvia, eluvia slínů i zvětralých slínovců zasahujících do hloubky min. 10 m pod terénem. Z tohoto důvodu je řešeno jímání srážkových vod do akumulární nádrže, ze které bude voda využívána pro mlžící clony v areálu a odtok z nádrže bude zpomalen a voda vedena do potoka.

Podmínky č. 7, 8 a 9 se týkají povinnosti provést před zahájením realizace záměru skrývku svrchní kulturní vrstvy půdy a podmínky následného nakládání s ní a byly stanoveny dle ustanovení § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF a jeho prováděcího předpisu (§ 14 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu) na základě výsledků pedologického průzkumu vypracovaného společností G E T s. r. o., duben 2024 a dalších příloh žádosti o udělení souhlasu s odnětím půdy ze ZPF.

V podmínce č. 11 je podle § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF vymezena orientační výše odvodů se zohledněním skupiny faktorů E s přiřazenou ekologickou váhou vlivu 10 podle části B přílohy k zákonu o ochraně ZPF v platném znění. Ačkoli žadatel v podkladech neuvedl tuto výslednou hodnotu, z důvodu procesní ekonomie byla zdejší orgánem ochrany ZPF do výsledné hodnoty ekologická váha vlivu zahrnuta, a to podle znění zákona o ochraně ZPF účinném od 1.7.2024 (novelizován zák. č. 183/2024 Sb.).

Z doložených podkladů vyplývá, že se na předmětné ploše výše uvedeného záměru nenachází žádná opatření pro odvodnění, ani protierozní opatření.

Po posouzení žádosti a doložených podkladů krajský úřad shledal navrhované odnětí ze ZPF v souladu se zásadami ochrany ZPF podle § 4 zákona o ochraně ZPF a rozhodl, jak je výše uvedeno.

Veškerá dokumentace předložená Krajskému úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství se v souladu s ustanovením § 18 odst. 6 zákona o ochraně ZPF zasílá Městskému úřadu Lovosice.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto souhlasu s odnětím půdy ze ZPF dle § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

Z hlediska ostatních složek životního prostředí nemá krajský úřad připomínky.

K žádosti byly předloženy následující podklady:

- Plná moc
- Vyhodnocení důsledků navrhovaného umístění staveb na zemědělský půdní fond včetně bilance skrývky svrchních kulturních vrstev půdy zpracovaný Mgr. Lucií Vravníkovou, březen 2025
- Plán vhodných opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině
- Dohoda o využití skrývky svrchní kulturní vrstvy půdy mezi Miloslavem Jelínkem a společností VS Transport, s.r.o.
- Koordinační situace, prosinec 2024
- Závěrečná zpráva – pedologický průzkum provedený za účelem odnětí pozemku ze ZPF zpracovaný Mgr. Terezou Ryndovou a Mgr. Janem Krutským dne 15.4.2024, č. zakázky 2023-285
- Oprava vyhodnocení důsledků navrhovaného umístění staveb na zemědělský půdní fond včetně bilance skrývky svrchních kulturních vrstev půdy zpracovaný Mgr. Lucií Vravníkovou, březen 2025
- Průvodní a souhrnná technická zpráva zpracovaná společností BLOCKhome-CZ s.r.o., autorizovanou osobu Ing. Ondřejem Svobodou, 3-2025

- Skladba střechy, prosinec 2024
- D.2 – střecha OK – výztuhy, prosinec 2024
- D.2 – střecha OK – vazník, prosinec 2024
- D.2 – střecha, prosinec 2024
- Základy – tech. a soc. zázemí, prosinec 2024
- D.2 – základy, prosinec 2024
- D.2 – pohled/P2, prosinec 2024
- D.2 – pohled/P4, prosinec 2024
- D.2 – pohled/P1, P4, prosinec 2024
- D.2 – řezy/S5, prosinec 2024
- D.2 – řezy/S4, prosinec 2024
- D.2 – řezy/S3, červenec 2024
- D.2 – řezy/S2, prosinec 2024
- D.2 – řezy/S1, prosinec 2024
- Vrátnice vjezdu do areálu, prosinec 2024
- Tech. a soc. zázemí, prosinec 2024
- D.2 – půdorys, prosinec 2024
- Koordinační situace, prosinec 2024
- Situace širších vztahů, listopad 2024

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s ustanovením § 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. Irena Jeřábková, MPA, LL.M.
vedoucí odboru životního prostředí a zemědělství

Na vědomí:
Obec Čížkovice, Jiráskova 143, 41112 Čížkovice
Městský úřad Lovosice, odbor životního prostředí, Školní 407/2, 410 02 Lovosice 2 (včetně projektové dokumentace)

Příloha č. 1 Situace odnímaný pozemek ZPF

