

M&M Development s.r.o.
Březeneč č.p. 254
431 11 Jirkov

Váš dopis zn.:
Ze dne: 07.07.2026
Čj.: MMCH/155425/2026/OŽP/Žur
Sp. značka: SZ MMCH/138066/2026/
Vyřizuje: Žurčová Dominika
Tel.: 474 637 949
E-mail: d.durcova@chomutov.cz
Datum: 03.08.2026

ZÁVAZNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

Závazná část

Magistrát města Chomutov, odbor životního prostředí jako věcně a místně příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností a jako dotčený orgán příslušný podle ustanovení § 15 písm. a) zákona 148/2023 Sb., 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 07.07.2026 podala

M&M Development I s.r.o., IČO 11941766, se sídlem Březeneč č.p. 254, 431 11 Jirkov, kterou zastupuje SINGS projekční ateliér, s.r.o., IČO 22800069, se sídlem náměstí 1. Máje č.p. 7/10, 430 01 Chomutov 1

(dále jen "žadatel"), ve věci:

Z/2025/229653 - Výrobní areál SEA Chomutov

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 4160/1, 4162, 4163/1, 4167/3, 4167/5, 4167/13, 4167/14, 4167/19, 4168, 4169/2 v katastrálním území Chomutov II, a po zhodnocení 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

souhlas podle § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

souhlas dle § 5 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

I. Záměr je

přípustný

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

1. Ochrana přírody a krajiny

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 5 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Dotčený orgán k záměru nemá připomínky.

2. Odpadové hospodářství

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, nejsou záměrem dotčeny.

3. Ochrana lesa

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, nejsou záměrem dotčeny.

4. Ochrana zemědělského půdního fondu

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

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. Dotčený orgán k záměru nemá připomínky.

Odůvodnění

Dotčený orgán obdržel dne 07.07. 2026 žádost o vydání závazného stanoviska k uvedenému záměru.

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

Zákon o ochraně přírody a krajiny (114/1992 Sb.)

- Zásah do významného krajinného prvku (§ 4 odst. 2)
- Zabránění úhynu rostlin a zraňování nebo úhynu živočichů (§ 5 odst. 3)
- Odchylný postup při ochraně volně žijících ptáků (§ 5b odst. 1)
- Povolení ke kácení dřevin (§ 8 odst. 1)
- Zásah do krajinného rázu (§ 12 odst. 2)
- Souhlas k činnostem v ochranném pásmu památného stromu (§ 46 odst. 1)
- Výjimky ze zákazů u památných stromů, a zvláště chráněných druhů (§ 56 odst. 1)
- Souhlas se zřízením nebo zrušením účelových komunikací, stezek a pěšin (§ 63 odst. 1)

Zákon o ochraně ZPF (334/1992 Sb.)

- Souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9 odst. 8)
- Souhlas se změnou využití z trvalého travního porostu na ornou půdu (§ 2)
- Souhlas s realizací agrovoltaiky (§ 8 a odst.2)
- Souhlas rybochovné rybníky, opatření k zajištění zemědělské výroby (§8 b odst. 1)

Lesní zákon (289/1995 Sb.)

- Souhlas s dělením lesních pozemků (§ 12 odst. 3)
- Souhlas s dotčením pozemků PUPFL (§ 14 odst. 2)
- Odnětí pozemků z PUPFL (§ 16 odst. 7)

Vodní zákon (254/2001 Sb.)

- Souhlas ke stavbám a činnostem, k nimž není třeba povolení dle vodního zákona (§ 17 odst. 1)
- Stanovisko k umístování a povolování staveb (§ 104 odst. 3)

Zákon o odpadech (541/2020 Sb.)

- Stanovisko k terénním úpravám a odstranění stavby (§ 146 odst. 3 písm. a)
- Vyjádření k nakládání s odpady ke změně dokončené stavby (§146 odst. 3 písm. b)
- Vyjádření ke zřízení zařízení určeného pro nakládání s odpady (§ 146 odst. 3 písm. c)

Popis záměru

Území pro stavbu nového výrobního areálu SEA Chomutov se nachází na západním okraji Chomutova městské části Nové Spořice. Jedná se o stavbu velkého areálového průmyslu, skladování a logistiky.

Realizací stavby dojde ke zpevnění povrchů a tím k výraznému navýšení odtokových poměrů z dané lokality. Samostatná realizace se neprojeví negativním způsobem na životní prostředí v okolí stavby. Okolí bude zatěžováno jen minimálně a krátkodobě.

Stavba nevyžaduje žádné demolice stavebních objektů ani asanační práce. Na pozemku investora došlo k pokácení dřevin dle platného povolení ke kácení dřevin, které bylo vydáno v rámci územního rozhodnutí stejně jako určení následné náhradní výsadby.

Stavební pozemky p.p.č. 4162; 4163/1 a 4167/3, k.ú. Chomutov II., na kterých bude probíhat výstavba, jsou součástí zemědělského půdního fondu. Pozemky byly vyjmuty ze ZPF rozhodnutím ČJ. MMCH/33120/2021/OMM/Kol a dle závazného stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje ze dne 17.5.2021 ČJ. KUUK/064233/2021 v rámci územního rozhodnutí.

Výrobní hala je rozdělena celkem do 6 dílčích prostorů. Jedná se o 4 výrobní haly, prostor lakovny a prostor "mezihálí", kde jsou situovány sklady a dvoupatrová vestavba se sociálním zázemím pro zaměstnance. Navrhovaný areál SEA bude napojen na veřejný vodovod, který je veden jižně pod objektem.

Podklady pro vydání závazného stanoviska

Předložená dokumentace záměru pod názvem **Z/2025/229653 - Výrobní areál SEA Chomutov**, kterou vypracovala společnost SINGS – projekční ateliér s.r.o., IČO 228 00 069, datum zpracování 10/2025.

Dotčený orgán záměr posoudil a zjistil požadavky na ochranu všech 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 a při následném splnění podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, proto vydává toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Odůvodnění pro jednotlivé úseky

1. Ochrana přírody a krajiny

Dotčený orgán posoudil projektovou dokumentaci z hlediska souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a shledal, že ochrana veřejných zájmů dle § 5 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, které dotčený orgán hájí, je stavbou dotčena.

Respektování normy ČSN DIN 83 9061 o ochraně stromů, porostů a ploch pro vegetaci při stavebních činnostech bylo již stanoveno v souhrnné technické zprávě, která je součástí projektové dokumentace.

Při důsledném dodržení všech ustanovení uvedených v souhrnné technické zprávě v kapitole SO 07 Vegetační úpravy nemá orgán ochrany přírody a krajiny připomínek a dospěl k závěru, že záměr je přípustný.

2. Odpadové hospodářství

Podle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, § 146 odst. 3 obecní úřad obce s rozšířenou působností vydává:

- a) závazné stanovisko pouze k terénním úpravám a k odstranění stavby podléhající ohlášení nebo povolení podle stavebního zákona;
- b) vyjádření z hlediska nakládání s odpady ke změně dokončené stavby podléhající ohlášení nebo povolení podle stavebního zákona
- c) vyjádření ke zřízení zařízení určeného pro nakládání s odpady a k zavedení nebo rozšíření výroby oxidu titaničitýho

Z tohoto důvodu nebude orgán odpadového hospodářství vydávat závazné stanovisko ani vyjádření v dané věci.

3. Ochrana lesa

Veřejné zájmy ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa, jejichž ochrana je v působnosti Magistrátu města Chomutova, Odboru životního prostředí, orgánu státní správy lesů, nejsou předmětným záměrem dotčeny.

4. Ochrana zemědělského půdního fondu

Dle předložené žádosti a dokladů k ní připojených budou dotčeny pozemkové parcely číslo 4162, 4163/1, 4167/3, 4167/5 v katastrálním území Chomutov II podléhající režimu ochrany dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Dne 17. 05. 2021 bylo vydáno samostatné závazné stanovisko – souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, a to Krajským úřadem Ústeckého kraje, Odborem životního prostředí a zemědělství, pod č. j. KUUK/064233/2021 v souladu s ustanovením § 9 odst. 6 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, pro účel stavby: "Výrobní areál SEA Chomutov, k. ú. Chomutov II". Z tohoto důvodu není dalšího souhlasu s odnětím ze zemědělského půdního fondu třeba a k záměru stavby nemáme žádné další připomínky.

5. Ochrana vod

Vodoprávní úřad přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v ustanoveních vodního zákona a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním mohou být dotčeny zájmy podle tohoto zákona.

Záměrem je výrobní areál SEA Chomutov, p. p. č. 4167/3, 4168, 4163/1, 4160/1, 4162, 4167/5, 4167/13, 4169/2 v k. ú. Chomutov II. Splaškové vody jsou odváděny do veřejné kanalizace zakončené na ČOV Údlice. Vzhledem k nevhodnému podloží pro zasakování jsou srážkové vody po retenci vypouštěny do stávající dešťové kanalizace průmyslové zóny a následně do Podkrušnohorského přivaděče. Kvůli nedostatečné kapacitě stávající centrální zdrže v lokalitě Nové Spořice je v areálu SEA navržena retenční nádrž o objemu 405 m³ s regulovaným čerpaným odtokem 8,3 l/s a sekundární retenční nádrž o objemu 67 m³ s filtrem AS-PURAIN 300, jejíž obsah bude využíván jako "šedá voda" pro splachování sociálních zařízení. Nepropustné manipulační a parkovací plochy s kapacitou 89 míst jsou odvodněny přes dva odlučovače ropných látek.

Vodoprávní úřad v závazném stanovisku posoudil možnost zhoršení dobrého stavu útvaru podzemní vody a útvaru povrchové vody a dospěl k závěru, že provedení záměru nemůže vést ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru podzemní a povrchové vody.

Z výše uvedeného důvodu dospěl orgán ochrany vod k závěru, že posuzovaný záměr je přípustný.

Podkladem pro vydání závazného stanoviska byla projektová dokumentace a vyjádření Povodí Ohře, státní podnik.

Upozornění:

Dotčený orgán ochrana zemědělského půdního fondu žadatele upozorňuje:

- Budou dodrženy podmínky stanovené v samostatném závazném stanovisku – souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu vydaného Krajským úřadem Ústeckého kraje, Odborem životního prostředí a zemědělství, dne 17. 05. 2021, pod č. j. KUUK/064233/2021 v souladu s ustanovením § 9 odst. 6 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, pro účel stavby: "Výrobní areál SEA Chomutov, k.ú. Chomutov II".

Platnost jednotného environmentálního stanoviska

1) Platnost jednotného environmentálního stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání. Dojde-li ke zrušení rozhodnutí vydaného v následném řízení, platnost jednotného environmentálního stanoviska neuplyne dříve než 60 dnů po dni, kdy ke zrušení takového rozhodnutí došlo. Jednotné environmentální stanovisko musí být platné v době vydání rozhodnutí v následném řízení v prvním stupni.

2) Platnost jednotného environmentálního stanoviska příslušný orgán na žádost žadatele závazným stanoviskem prodlouží nejvýše o 5 let, a to i opakovaně, pokud nedošlo ke změně okolností rozhodných pro jeho vydání. Za účelem posouzení této změny si může příslušný orgán vyžádat vyjádření správního orgánu příslušného podle jiného právního předpisu. Nemůže-li být platnost jednotného environmentálního stanoviska prodloužena, příslušný orgán to písemně sdělí žadateli.

3) Žádost o prodloužení platnosti jednotného environmentálního stanoviska musí být podána před uplynutím jeho platnosti; platnost jednotného environmentálního stanoviska neuplyne, dokud není žádost vyřízena. Součástí žádosti o prodloužení platnosti jednotného environmentálního stanoviska musí být popis aktuálního stavu dotčeného území, včetně souhrnu změn oproti stavu v době vydání jednotného environmentálního stanoviska.

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 obecného stavebního úřadu. Závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit pouze v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí obecného stavebního úřadu, které bude závazným stanoviskem podmíněno.

Ing. Dagmar Mutinská
Vedoucí odboru životního prostředí

Obdrží

SINGS projekční ateliér, s.r.o., IDDS: fk7njy6, sídlo: náměstí 1. Máje č.p. 7/10, 430 01 Chomutov 1
Statutární město Chomutov, úřední deska, Zborovská č.p. 4602, 430 01 Chomutov 1
Statutární město Chomutov, Odbor rozvoje a investic, úsek územního plánování,