



dle rozdělovníku

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA
1799/OŽP/26-2VYŘIZUJE / LINKA
Bc. Kotrlová/2731KARLOVY VARY
19.6.2026**ZÁVAZNÉ STANOVISKO**

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

Magistrát města Karlovy Vary (dále jen „magistrát města“), jako obecní úřad obce s rozšířenou působností jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle ust. 15 písm. a) ZJES a § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), na základě žádosti Zámek Lužec s.r.o., Lužec 1, 362 25 Nejdek, IČO 25247654, zastoupen ARCH 99 s.r.o., Krále Jiřího 1703/19, 360 01 Karlovy Vary, IČO 25239988 (dále jen „žadatel“) ze dne 26.4.2026, pro záměr „**Nejdek – Lužec č. ev. 2 – domovní čistírna odpadních vod**“ na pozemku st.p.č. 7 a p.č. 504/2, 541/2, v katastrálním území Lužec u Nejdku (dále též „záměr“) dle projektové dokumentace (Ing. Jaroslav Bíba, 12/2025, ID Dokumentace SROOX01YJRKN) vydává v souladu s § 149 správního řádu a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:**I.**

Záměr „**Nejdek – Lužec č. ev. 2 – domovní čistírna odpadních vod**“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný** za těchto podmínek:

I.a ochrana zemědělského půdního fondu (Ing. Doubravová/2730)

- Bez podmínek.

I.b ochrana přírody a krajiny (Bc. Kotrlová/2731)

- Bez podmínek.

I.c lesní hospodářství (Ing. Krůta/2523)

Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí (dále jen „správní orgán“) jako příslušný orgán státní správy lesů

souhlasí

s tím, aby žadateli bylo povoleno v souladu s ust. § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, dále jen „lesní zákon“ umístění stavby „**Nejdek – Lužec č.ev. 2 – domovní čistírna odpadních vod**“ na st.p.č. 7, p.p.č. 504/2, 541/2, všechny k.ú. Lužec u Nejdku ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa - p.p.č. 509, k.ú. Lužec u Nejdku.

Podmínky pro souhlas:

- nesmí docházet k ohrožování nebo poškozování lesů, jakož i objektů a zařízení sloužících hospodaření v lese
- stavební práce se nesmí nijak dotknout pozemků určených k plnění funkcí lesa ani stromů na nich rostoucích (jejich nadzemní i podzemní část)

I.d vodní hospodářství (Ing. Petra Szabo/2737)

Magistrát města Karlovy Vary, Úřad územního plánování a stavební úřad, jako vodoprávní úřad příslušný podle § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“), k žádosti, o součinnost dle zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, kterou podal **Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí**, (dále jen „příslušný správní orgán“), vydává následující **Stanovisko**:

- z vodoprávního hlediska je záměr možný za podmínek:

1. O povolení k nakládání s vodami je nutné požádat místně příslušný vodoprávní úřad dle § 8 zákona č. 254/2001 Sb.

2. Stavba je vodním dílem dle § 55 zákona č. 254/2001 Sb. O povolení záměru jednoduché stavby domovní ČOV je nutné požádat místně příslušný vodoprávní úřad, jako stavební úřad dle zákona č. 283/2021 Sb

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- lesní zákon (289/1995 Sb.) – souhlas s dotčením pozemků PUPFL (§ 14 odst. 2)

Odůvodnění

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

Podrobný popis záměru:

Účelem navrhované stavby je uvést vypouštění odpadních vod ze stávajícího domu č.e. 2 v Lužci, po jeho rekonstrukci a přestavbě, do souladu s vodním zákonem a navazujícími předpisy. Čištění odpadních vod z domácností stávajícího domu č.ev. 2 v Lužci, obec Nejdek, je navrženo nejlepší soudobou dostupnou technologií pro odpadní vody z domácností v domovní ČOV a odvedení přečištěných odpadních vod do vod povrchových v korytě Lužického potoka, ID: 10102638 v jeho ř. km cca 2,46.

Průběh řízení:

Žádost byla podána dne 26. 4. 2026. K žádosti o vydání jednotného environmentálního stanoviska (dále je „JES“) byly doloženy všechny předepsané podklady.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

- lesní pozemky
- vodní hospodářství

Předmětným záměrem nebudou dotčeny následující složky životního prostředí:

- ochrana přírody a krajiny
- ochrana zemědělského půdního fondu

Při posuzování předložené žádosti bylo zjištěno, že předmětná stavba nebude při dodržení shora uvedených podmínek bránit chráněným zájmům jednotlivých složek životního prostředí.

Vzhledem k tomu, že předmětný 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 vydat souhlasné JES, a to z následujících důvodů:

ad I.a

Magistrát města konstatuje, že předmětným záměrem nejsou dotčeny veřejné zájmy, které hájí podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

ad I.b

Magistrát města konstatuje, že předmětným záměrem jsou dotčeny veřejné zájmy, které hájí podle zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Vzhledem k rozsahu záměru nestanovuje správní orgán žádné podmínky, nicméně stavba bude prováděna v blízkosti biokoridoru Lužeckého potoka (IDVT:10102638), a proto doporučuje následující:

1. Všechny práce musí být prováděny s maximálně možným ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny.
2. Záměr prochází biokoridorem Lužeckého potoka. Biokoridor slouží primárně k migraci organismů mezi biocentry a nesmí být stavbou narušena jeho migrační prostupnost ani ekologická funkce. Proto by měla být stavba v biokoridoru oplocena jen po nezbytně nutnou dobu.
3. V rámci stavby musí být účinně chráněna veškerá v okolí rostoucí zeleň (nadzemní i podzemní část) (ČSN 83 9061).
4. Vzhledem k pracím v blízkosti a křížení vodního toku a biokoridoru doporučujeme využití strojů a nástrojů s biologicky odbouratelnými náplněmi.

ad I.c

Magistrát města konstatuje, že předmětným záměrem jsou dotčeny veřejné zájmy, které hájí podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích. Při posuzování předložené žádosti bylo zjištěno, že předmětná stavba nebude při dodržení shora uvedených podmínek bránit zájmům lesního hospodářství. Jedná se o vybudování domovní čistírny odpadních vod a odvedení odpadních vod do vod povrchových.

V rámci svého rozhodování byl správní orgán veden především těmito úvahami:

1.Ust. § 14 odst. 1 lesního zákona říká, že Projektanti nebo pořizovatelé územně plánovací dokumentace, návrhů na stanovení dobývacích prostorů a zpracovatelé dokumentací staveb jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést

vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, navrhnout alternativní řešení, způsob následné rekultivace a uspořádání území po dokončení stavby.

Ust. § 14 odst. 2 lesního zákona říká, že Dotýká-li se řízení podle jiných právních předpisů zájmů chráněných tímto zákonem, rozhodne správní orgán příslušný podle jiného právního předpisu jen se závazným stanoviskem orgánu státní správy lesů, ve kterém lze stanovit podmínky v zájmu ochrany lesa. Toto závazné stanovisko je třeba i k dotčení pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa.

2. Správní orgán se v rámci svého uvažování zabýval otázkou, zda došlo u předmětné stavby k naplnění ust. § 14 odst. 1 lesního zákona.

3. Z hlediska navržení a zdůvodnění takových řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější je tato podmínka dle názoru správního orgánu naplněna. Jedná se o vybudování domovní čistírny odpadních vod a odvedení odpadních vod do vod povrchových. Předmětná stavba je řešena u stávajícího stavebního objektu a k pozemku určenému k plnění funkcí lesa se přiblíží na vzdálenost maximálně cca 20 m. Současně je nutno uvést, že mezi pozemky stavby a pozemkem určeným k plnění funkcí lesa se nalézá stávající jízdní komunikace. Samotný pozemek určený k plnění funkcí lesa je v těchto místech ve velké míře tvořen jízdní komunikací. Samotná stavba čistírny odpadních vod je umístěna ve velké části pod úroveň terénu. Stavbou nebudou přímo dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa.

4. V případě p.p.č. 509, k.ú. Lužec u Nejdku se jedná o druh pozemku lesní se zapsaným způsobem ochrany pozemek určený k plnění funkcí lesa. Vlastnické právo k němu má Statutární město Karlovy Vary a právo hospodaření se svěřeným majetkem obce mají Lázeňské lesy a parky Karlovy Vary, příspěvková organizace.

5. Z důvodu zajištění ochrany lesa vč. principu předběžné opatrnosti stanovil správní orgán podmínky zajišťující soulad prováděných prací s ochranou lesa. Tyto vychází především z ust. § 11 a 13 lesního zákona. Základním cílem těchto podmínek je zajistit ochranu lesa. Ust. § 13 odst. 3 písm. a) lesního zákona pak v zásadě konstatuje, že právnické a fyzické osoby provádějící stavební práce jsou povinny provádět práce tak, aby na pozemcích a lesních porostech docházelo k co nejmenším škodám a k odstranění případných škod činit bezprostředně potřebná opatření.

Upozorňujeme, že investor stavby a zařízení a vlastník nemovitosti musí dodržovat všechna v úvahu připadající ustanovení lesního zákona – např. ust. § 22 (Vlastníci nemovitostí nebo investoři staveb a zařízení jsou povinni provést na svůj náklad nezbytně nutná opatření, kterými jsou nebo budou jejich pozemky, stavby a zařízení zabezpečeny před škodami způsobenými zejména sesuvem půdy, padáním kamenů, pádem stromů nebo jejich částí, přesahem větví a kořenů, zastíněním a lavinami z pozemků určených k plnění funkcí lesa; tato opatření jsou oprávněni provést i na pozemcích určených k plnění funkcí lesa. Rozsah a způsob zabezpečovacích opatření stanoví orgán státní správy lesů, pokud není podle zvláštních předpisů příslušný jiný orgán státní správy. Vlastník pozemků určených k plnění funkcí lesa je povinen provedení opatření strpět. atd.); na lesním pozemku nebudou zřizovány skládky materiálu, odpadů a odpadků ze stavby nebo odstavné plochy pro mechanizační prostředky;

ust. § 20 odst. 2 lesního zákona říká, že rozdělovat nebo udržovat otevřené ohně je zakázáno také do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.; nesmí docházet k ohrožování nebo poškozování lesů, jakož i objektů a zařízení sloužících hospodaření v lese

ad I.d

Magistrát města konstatuje, že předmětným záměrem jsou dotčeny veřejné zájmy, které hájí podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách.

RD bude rekonstruován a využíván pro celoroční bydlení až 25 osob. Odpadní vody z původní stavby pro rodinnou rekreaci byly akumulovány v jímce a vyváženy. Splaškové vody z RD, který nebyl dlouhou dobu využíván, budou přečištěny v domovní ČOV EKOCIS EK S-25 a svedeny do vodního toku Lužecký potok IDVT 10102638 ve správě státního podniku Povodí Ohře.

Celkově lze shrnout s ohledem na všechny uvedené oblasti veřejné správy, že předmětný záměr byl posouzen podle všech souvisejících právních předpisů, podle kterých magistrát města hájí veřejné zájmy jako dotčený orgán, tak, jak je uvedeno v závěru obsaženém v závazné části tohoto závazného stanoviska.

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.

Jana Szewieczková DiS.
zástupce vedoucího odboru

Rozdělovník:

Zámek Lužec s.r.o., Lužec 1, 362 25 Nejdek, IČO 25247654, zastoupen ARCH 99 s.r.o., Krále Jiřího 1703/19, 360 01 Karlovy Var, IČO 25239988

Na vědomí – dotčená obec:

Město Nejdek, náměstí Karla IV. 239, 362 21 Nejdek

Magistrát města Karlovy Vary - úřední deska k vyvěšení po dobu 15 dnů