



dle rozdělovníku

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA
2596/OŽP/26-2

VYŘIZUJE / LINKA
Bc. Kotrlová/2731

KARLOVY VARY
17.8.2026

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 Evžena Homoly, Karlovarská 140, 357 35 Chodov, IČO 12869961, zastoupen GEOprojectKV s.r.o., Závodní 391/96, 360 06 Karlovy Vary, IČO 06032354 (dále jen „žadatel“) ze dne 24.6.2026, pro záměr „**Jenišov — odstavná a manipulační plocha na p. č. 786**“ na pozemku p.č. 786, v katastrálním území Jenišov (dále též „záměr“) dle projektové dokumentace (Ing. Petr Švorba, 1/2026, ID Dokumentace SR00X023QXSX8) vydává v souladu s § 149 správního řádu a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

NESOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

I.

Záměr „**Jenišov — odstavná a manipulační plocha na p. č. 786**“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **nepřípustný**:

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

Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí v souladu s § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ZPF“) **uděluje souhlas** k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) o výměře 2 162 m² na p.p.č. 786 v katastrálním území Jenišov pro umístění záměru:

- **odstavná a manipulační plocha**

Vymezení pozemků, kterých se souhlas týká:

Název obce	Katastrální území	Číslo parcely	Celková výměra (m ²)	Odnímaná výměra (m ²)	BPEJ	Třída ochrany	Druh pozemku	Informace o existenci odvodnění	Info. o existenci závlah	Info. o existenci staveb k ochraně pozemku před
------------	-------------------	---------------	----------------------------------	-----------------------------------	------	---------------	--------------	---------------------------------	--------------------------	---

				Trvale						erozní činností vody
Jenišov	Jenišov	786	1 616	1 616	55311	IV.	TTP	-	-	-
			546	546	55411	IV.				
				Součet plochy požadované pro trvalé odnětí		2 162 m²				

pozn. proškrtnutá pole (-) označují nepředpokládaný výskyt dané informace

V souladu s ustanovením § 9 odst. 8 písm. b) zákona o ZPF se **stanovují následující podmínky** nezbytné k zajištění ochrany ZPF ve smyslu zásad ochrany ZPF dle § 4 zákona, **které zajistí žadatel:** Ing. Evžen Homola, IČO 128 69 961, Karlovarská 140, 357 35 Chodov

1. Tento souhlas je udělován pouze pro uvedený účel a odnímanou zemědělskou půdu nelze využít jiným nezemědělským způsobem. V případě odstoupení od záměru musí zůstat odnímaná půda i nadále zemědělskou půdou.
2. Hranice trvalého odnětí zemědělské půdy bude před započítáním prací vytyčena v terénu v souladu se schválenou projektovou dokumentací a v souladu se zákresem navrhovaného odnětí půdy ze ZPF v kopii katastrální mapy, která je součástí předložených podkladů. Odnímaná plocha zemědělské půdy bude zabezpečena tak, aby nedocházelo k poškozování okolní zemědělské půdy.
3. Před zahájením stavebních prací zajistí žadatel dle § 8 zákona o ZPF provedení skrývky kulturní vrstvy půdy (ornice) z odnímané plochy na vlastní náklad v mocnosti 20 cm. Celkové množství ornice na základě výsledků „Pedologický průzkum“, činí 432 m³. Bilance skrývky může být upřesněna na základě podkladů určených pro vydání rozhodnutí podle zvláštních právních předpisů (zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Ornice zde bude uložena do figury a ošetřována tak, aby nedocházelo k jejímu zcizení, znehodnocování stavební činností, erozí a zaplevelováním. Bezprostředně po ukončení výstavby bude část skryté ornice (32m³) rozprostřena na nezastavěné ploše pozemku a použita při založení zelených ploch, zbývající část (cca 400m³) bude rozprostřena na p.p.č. 187/1 – zahrada, který je též ve vlastnictví majitelů odnímaného pozemku a použita při obnově zahrady.

Osoba, které svědčí oprávnění k výše uvedenému záměru, je povinna zaplatit dle § 11 odst. 1, zákona o ZPF odvod finančních prostředků v orientační výši 46 107,-Kč. V souladu s ustanovením § 9 odst. 9 zákona o ZPF bude konečná výše odvodů stanovena podle §11 odst.2 a 3 zákona o ZPF, podle kterého o výši odvodů za odnětí zemědělské půdy ze ZPF rozhodne orgán ochrany ZPF Magistrátu města Karlovy Vary po zahájení realizace záměru.

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

- Bez podmínek.

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

- Bez podmínek.

I.d vodní hospodářství (Johanovský/2736)

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 záměr **není možný**

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- ochrana zemědělského půdního fondu (334/1992 Sb.) – souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9)

Odůvodnění

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů / posouzení vlivů na životní prostředí ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, se namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí dle § 2 odst. 1 ZJES vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

Podrobný popis záměru:

Soukromá odstavná a manipulační plocha s účelovou komunikací o šířce 5,50 a 6,00 m. Na odstavné ploše bude 62 odstavných kolmých stání. Stavba se nachází na pozemku trvalý travní porost, jehož dosavadní využití je louka. Pozemek leží mezi stavbou Mercedes-Benz S. & W. Automobily a stavbou STK Karlovarsko, s.r.o

Průběh řízení:

Žádost byla podána dne 24. 6. 2026. K žádosti o vydání jednotného environmentálního stanoviska (dále je „JES“) byly doloženy všechny předepsané podklady.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

- ochrana zemědělského půdního fondu
- vodní hospodářství

Předmětným záměrem nebudou dotčeny následující složky životního prostředí:

- ochrana přírody a krajiny
- lesní pozemky

Při posuzování předložené žádosti bylo zjištěno, že předmětná stavba bude 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 nepřipustný, dospěl dotčený orgán k závěru, že záměr nelze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a tedy nelze vydat souhlasné JES, a to z následujících důvodů:

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.

ad I.a

Magistrát města konstatuje, že předmětným záměrem jsou dotčeny veřejné zájmy, které hájí podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, proto požaduje splnění výše uvedených podmínek.

Zdejší orgán ochrany ZPF žádost spolu s předloženými doplněnými podklady posoudil dle legislativy platné k datu podání žádosti - zákon o ZPF, vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF, rovněž bylo přihlédnuto ve vzájemných souvislostech ke Společnému metodickému výkladu odboru adaptace krajiny na klimatickou změnu a odboru legislativního orgánů ochrany ZPF k některým ustanovením zákona o ZPF a vydal toto stanovisko.

K žádosti byly doloženy následující podklady:

- údaje katastru nemovitostí o pozemcích, jichž se předmětné odnětí zemědělské půdy ze ZPF týká, s vyznačením vlastnických vztahů k předmětným pozemkům, a dále výměry parcel a zakres předmětného odnětí v kopii katastrální mapy;
- výpočet odvodů za odnětí půdy ze ZPF včetně postupu a vstupních údajů použitých pro výpočet;
- předběžná bilance skrývky kulturních vrstev půdy a návrh způsobu jejich hospodárného využití;
- zhodnocení podle § 7 odst. 1 zákona o ZPF;
- výsledky pedologického průzkumu;
- údaje o odvodnění, závlahách a protierozních opatření;
- zakres hranic bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) s vyznačením tříd ochrany;
- informace, v jakém řízení podle zvláštního právního předpisu má být souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF podkladem;
- plán vhodných opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině;
- souhlas vlastníků pozemku s navrhovaným odnětím půdy ze ZPF
- projektová dokumentace k akci „Jenišov – odstavná a manipulační plocha na p.p.č. 786, k.ú. Jenišov“, projektant Petr Švorba, ČKAIT 0301467, datum zpracování 01/2026, stupeň dokumentace – pro stavební povolení.

K odnětí zemědělské půdy dojde z důvodu výstavby odstavné a manipulační plochy na p.p.č. 786 v k.ú. Jenišov. Souhlas k odnětí půdy byl udělen proto, že plánovaný záměr je dle platného územního plánu Jenišov umístěn v zastavitelných plochách pro bydlení – SV – smíšené území venkovské. Dle výpisu z KN se jedná o půdu s BPEJ 55311 a 55411- tato půda je dle Vyhlášky č. 48 ze dne 22.2.2011 o stanovení tříd ochrany zařazena do **IV. třídy ochrany**. Do IV. třídy ochrany je zařazena půda s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušného klimatického regionu, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.

Podle údajů z Veřejného registru půdy – LPIS se na odnímané ploše nenachází meliorační, zavlažovací ani protierozní opatření.

Byl předložen souhlas vlastníků pozemku s navrhovaným odnětím půdy ze ZPF

Za odnětí zemědělské půdy pro výstavbu garáže na části p.p.č. 786 v k.ú. Jenišov **je osoba, které svědčí oprávnění k záměru, povinna zaplatit** v souladu s § 11 odst. 1, zákona o ZPF **odvod finančních prostředků v orientační výši 46 107,- Kč**. Odvody budou předepsány samostatným rozhodnutím orgánu ochrany ZPF Magistrátu města Karlovy Vary v souladu s § 11 odst. 2 a 3 zákona o ZPF po zahájení realizace záměru.

Stanovení výše odvodu:

na základě základní ceny zemědělské půdy podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška): při výpočtu nebyl použit žádný z faktorů negativně ovlivněných odnětím půdy ze ZPF

BPEJ 5.53.11 5,68 Kč/ m² třída ochrany IV. koeficient = 4

Základní sazba odvodů za 1 m² : 5,68 Kč/m²

Výsledná sazba odvodů: 5,68 x koef.4 = 22,72 Kč/m²

Výsledná částka odvodů 22,72 x 1 616 m² = 36 715,52 Kč

BPEJ 5.54.11 4,30 Kč/m² třída ochrany IV. koeficient = 4

Základní sazba odvodů za 1 m² : 4,30 Kč/m²

Výsledná sazba odvodů: 4,30 x koef.4 = 17,20 Kč/m²

Výsledná částka odvodů 17,20 x 546 m² = 9 391,20 Kč

Celková výše odvodů: 36 715,52 Kč + 9 391,20 Kč = 46 106,72 Kč

Orientační výše odvodů za trvalé odnětí činí 46 107,- Kč

Přesná výše odvodů bude stanovena v souladu s platnou legislativou ke dni nabytí právní moci prvního rozhodnutí, vydaného ve věci podle zvláštních právních předpisů (stavební zákon) rozhodnutím orgánu ochrany ZPF Magistrátu města Karlovy Vary. Žadatel (investor) předloží odborně zpracovaný výpočet výše odvodu a požádá o vydání rozhodnutí o odvodech nejpozději do 15 dnů před zahájením skrývky ornice. Při posuzování podkladů k žádosti správní orgán zjistil, že byl doložen chybný výpočet odvodů za odnětí půdy ze ZPF. Při výpočtu odvodů byl použit koeficient třídy ochrany, který byl v platnosti do 30.6.2024. Dle novely zákona o ochraně ZPF odpovídá IV. třídě ochrany koeficient 4. Správní orgán tuto chybu napravil a odvod přepočítal – viz výše.

Po posouzení a kontrole uvedené žádosti a přiložených podkladů orgán ochrany ZPF konstatuje, že odnětím navrhované plochy nedojde k narušení organizace ZPF, neboť je odníмана plocha, která byla pro daný účel posouzena jako nezbytná, v souladu s ustanovením

§ 4 zákona o ZPF, a na základě výše uvedeného byl v dané věci vydán souhlas, tak jak je uvedeno shora.

Upozornění na skutečnosti vycházející ze správního řádu a zákona o ZPF

Změnit podmínky a další skutečnosti stanovené v tomto souhlasu může pouze orgán ochrany ZPF, který jej vydal, a to na návrh žadatele při řízení o změně rozhodnutí vydaných podle zvláštních právních předpisů (stavební zákon) podle § 10 zákona o ZPF.

Tento souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze ZPF jako součást rozhodnutí podle zvláštních právních předpisů je podle § 10 odst. 8 zákona o ZPF podkladem pro zápis změny druhu pozemku v katastru nemovitostí.

Záměrem nedojde k narušení organizačního uspořádání okolních zemědělských pozemků a k omezení jejich přístupnosti.

Budou minimalizovány negativní dopady předmětného záměru na hydrologické a odtokové poměry v dotčeném území.

Investor učiní opatření, aby během provádění stavby nedošlo ke kontaminaci půdy.

V souladu s § 14 odst. 5 vyhlášky **vede oprávněný ze souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze ZPF podle § 9 zákona o ZPF o činnostech souvisejících se skrývkou protokol** (pracovní deník). Do protokolu se zaznamenává objem skrývky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skrývky, dále ochrana a ošetření skrývky v dělení na svrchní kulturní vrstvy půdy a na hlouběji uložené zúrodnění schopné zeminy.

Povinný k platbě odvodů je podle § 11 odst. 4 zákona o ZPF povinen orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který vydal souhlas s odnětím

- a) doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem nebo rozhodnutí o souhlasu (§ 21), a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci,
- b) písemně oznámit zahájení realizace záměru, popřípadě zahájení další etapy záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením. Za zahájení realizace záměru se z hlediska zájmů ochrany považuje zahájení skrývky ornice.

Dojde-li ke změně v osobě povinného k platbě odvodů, **je nový povinný k platbě odvodů podle § 11 odst. 6 zákona o ZPF povinen oznámit** a doložit orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který vydal souhlas s odnětím, a orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech tuto změnu, a to do 1 měsíce od této změny.

Udělený souhlas neřeší žádné majetkoprávní, uživatelské ani jiné vztahy k dotčeným pozemkům.

ad I.b

Magistrát města konstatuje, že předmětným záměrem nejsou dotčeny veřejné zájmy, které hájí podle zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

ad I.c

Magistrát města konstatuje, že předmětným záměrem nejsou dotčeny veřejné zájmy, které hájí podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích. Předmětným záměrem nedojde k dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa ani se záměr nenachází ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa.

ad I.d

Záměr se nachází na parcele č. 786 v katastrálním území Jenišov, na kterém byla povolena stavba vodního díla – vrtané studny spis.zn.: 2170/SU/24/Pl. Realizací záměru by došlo ke střetu obou staveb a zároveň by nebylo dodrženo ochranné pásmo umístění studny od možných zdrojů znečištění dle Vyhlášky č. 146/2024 Sb., § 79, příloh č.8, část 10. Na uvedeném pozemku byly zároveň povoleny průzkumné hydrogeologické vrty pro budoucí stavby pro jímání podzemní vody spis. zn.: 5245/SÚ/20/Žá.

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.

Ing. Stanislav Průša
vedoucí odboru životního prostředí

Rozdělovník:

Evžen Homola, Karlovarská 140, 357 35 Chodov, IČO 12869961, zastoupen GEOprojectKV s.r.o., Závodní 391/96, 360 06 Karlovy Vary, IČO 06032354

Na vědomí – dotčená obec:

Obec Jenišov, Jenišov 88, 360 01 Jenišov

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