



dle rozdělovníku

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA
3243/OŽP/26-6

VYŘIZUJE / LINKA
Bc. Kotrlová/2731

KARLOVY VARY
6.10.2026

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 RECYS-MACH s.r.o., Citice 1, 356 01 Sokolov, IČO 263 44 955, zastoupen Ing. Petrem Bursíkem, Brožíkova 1782/1, 360 01 Karlovy Vary, IČO 7193454 (dále jen „žadatel“) ze dne 10.8.2026, pro záměr „**RESORT BOR**“ na pozemcích p.č. 1341/2, 1646, 1520, 1523, 1519/1, 1475/2, 1495, 1474/2, 1519/2, 1521, 1524, 1522, 1426, 1511, vše v katastrálním území Bor u Karlových Var (dále též „záměr“) dle projektové dokumentace (Ing. Petra Neubauerová, 3/2026, ID Dokumentace SR00X02CI5JA) vydává v souladu s § 149 správního řádu a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

I.

Záměr „**RESORT BOR**“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný** za těchto podmínek:

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 3 128 m² na části p.p.č. 1519/1, 1523 a 1524 v katastrálním území Bor u Karlových Var pro umístění záměru:

- **Resort Bor – technická infrastruktura**

Vymezení pozemků, kterých se souhlas týká:

Název obce	Katastrální území	Číslo parcely	Celková výměra (m²)	Odnímaná výměra (m²)	BPEJ	Třída ochrany	Druh pozemku	Informace o existenci odvodnění	Info. o existenci závlah	Info. o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody
				Trvale						
Sadov	Bor u K.Var	1519/1	6 240	742	55011	III.	TTP	-	-	-
		1523	5469	1 012	55011	III.	TTP	-	-	-
		1524	25774	1 374	55011	III.	TTP	částečně	-	-
				Součet plochy požadované pro trvalé odnětí		3 128 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: RECYS-MACH s.r.o., IČO 263 44 955, Citice 1, 356 01 Citice**

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 poškození okolní zemědělské půdy.
3. Před zahájením stavebních prací zajistí žadatel dle § 8 zákona o ZPF provedení skrávky kulturní vrstvy půdy (ornice) z plochy cca 2 716 m² na vlastní náklad v mocnosti 8 cm. Celkové množství ornice na základě výsledků „Pedologický průzkum“, činí 217 m³. Bilance skrávky 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 2m vysoké a ošetřována tak, aby nedocházelo k jejímu zcizení, znehodnocování stavební činností, erozí a zaplevelování. Bezprostředně po ukončení výstavby bude skrytá ornice použita k ozelenění zbytkových ploch nezastavěných pozemků komunikací.
4. Dle § 8 odst. 1 písm. a) bod 2 zákona, uděluje orgán ochrany ZPF žadateli výjimku z povinnosti provést skrávku kulturní vrstvy půdy z plochy pro retenční nádrž, neboť se jedná o plochu, kterou nelze zemědělsky obdělávat.

Osoba, které svědčí oprávnění k výše uvedenému záměru, je povinna zaplatit dle § 11 odst. 1, zákona o ZPF odvod finančních prostředků v orientační výši 60 737,- Kč za odnětí půdy pro komunikace a 25 360,- Kč za odnětí půdy pro sjezdy na pozemky. Za odnětí půdy pro

retenční nádrže- SO 05 v souladu s § 11a odst. 1n) zákona č. 334/1992 Sb **nebude předepsán odvod finančních prostředků.**

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. Pokud investor **před předepsáním odvodů** doloží, že stavba komunikace **bude předána obci Jenišov a zapsána do pasportu komunikací obce jako místní komunikace**, odvod za toto odnětí dle §11a odst. 1b) zákona **nebude stanoven.**

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

- Bez podmínek.

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

- Bez podmínek.

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. Pro povolení záměru je nutný souhlas místně příslušného vodoprávního úřadu dle § 17 zákona č. 254/2001 Sb. Podkladem pro vydání souhlasu je kladné stanovisko správce povodí a vodního toku.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- vodní zákon (254/2001 Sb.) – stanovisko k umístování a povolování staveb (§ 104 odst. 3)
- ochrana zemědělského půdního fondu (334/1992 Sb.) – souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9)

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:

Navrhovaná technická infrastruktura obsahuje vodovodní řady vč. přípojek na parcely budoucích RD, automatickou tlakovou stanici pro zajištění potřebných tlakových poměrů, řady splaškové tlakové kanalizace vč. přípojek na parcely budoucích RD. Řady jsou napojeny nastávající rozvody v blízkosti řešeného území. Dále pak je navrhována komunikace s odvodněním. Odvodnění je řešeno dvěma stokami dešťové kanalizace, které jsou svedeny do navrhovaných retenčních nádrží. Součástí návrhu je podzemní nádrž o objemu 14 m³ pro zajištění požární bezpečnosti lokality. Součástí stavby je výměna stávajícího transformátoru

250 kVA za nový 400 kVA a výměna rozvaděče NN, rozvody NN a rozvody veřejného osvětlení v budoucí lokalitě RD. Další součástí stavby jsou rozvody SEK vč. přeložky tras a OKOS (ochranný kryt optické spojky).

Průběh řízení:

Žádost byla podána dne 10. 8. 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:

- lesní pozemky
- ochrana přírody a krajiny

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 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 orgánům 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;
- plná moc
- výsledky pedologického průzkumu;

- údaje o odvodnění, závlahách a protierozních opatření;
- zákres 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;
- souhlas vlastníků pozemků s navrhovaným odnětím půdy
- plán vhodných opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině;
- projektová dokumentace k akci „Resort Bor“, k.ú. Bor u K.Var“, projektant Ing. Petra Neubauerová, ČKAIT 0301020, datum zpracování 03/2026, stupeň dokumentace – DPoS.

K odnětí zemědělské půdy dojde z důvodu výstavby technické infrastruktury – komunikací a retenční vodní nádrže pro lokalitu Resort Bor na části p.p.č. 1519/1, 1523 a 1524 v k.ú. Bor u K.Var. Souhlas k odnětí půdy byl udělen proto, že plánovaný záměr je dle platného územního plánu Sadov umístěn v zastavitelných plochách pro bydlení v rodinných domech městské a příměstské – BI. Dle výpisu z KN se jedná o půdu s BPEJ 55011 - tato půda je dle Vyhlášky č. 48/2011 ze dne 22.2.2011 o stanovení tříd ochrany zařazena **III. třídy ochrany** – do III. třídy ochrany jsou zařazeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno využít pro výstavbu. Podle aplikace LPIS se na odnímané ploše nenachází meliorační, zavlažovací ani protierozní opatření.

Byl předložen souhlas vlastníků pozemků s navrhovaným odnětím ze ZPF (RECYS – MACH Development s.r.o. IČO 291 13 474 a Jaroslav Tylinger, DrPh, MBA nar. 24.6.1967).

Za odnětí zemědělské půdy pro výstavbu komunikací a sjezdů na pozemky na části p.p.č. 1519/1, 1523 a 1524 v k.ú. Bor u K.Var **je osoba**, které svědčí oprávnění k záměru, **povinna zaplatit** v souladu s § 11 odst. 1, zákona o ZPF **odvod finančních prostředků v orientační výši 86 097,- 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

komunikace 1 916 m²:

BPEJ 5.50.11 6,34 Kč/m² třída ochrany III. koeficient = 5

Základní sazba odvodů za 1 m² : 6,34 Kč/m²

Výsledná sazba odvodů: 6,34 x koef.5 = 31,70 Kč/m²

Výsledná částka odvodů 31,70 x 1 916 m² = 60 737,20 Kč

sjezdy na pozemky 800 m²:

BPEJ 5.50.11 6,34 Kč/m² třída ochrany III. koeficient = 5

Základní sazba odvodů za 1 m² : 6,34 Kč/m²

Výsledná sazba odvodů: 6,34 x koef.5 = 31,70 Kč/m²

Výsledná částka odvodů 31,70 x 800 m² = 25 360,- Kč

celková výše odvodů: 60 737,20 Kč + 25 360,- Kč = 86 097,20 Kč

Orientační výše odvodů za trvalé odnětí činí 86 097,- 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 po zahájení realizace záměru. Pokud investor před předepsáním odvodů doloží, že stavba komunikace bude předána obci Sadov a zapsána do pasportu komunikací obce jako místní komunikace, odvod za toto odnětí dle §11a odst. 1b) zákona nebude stanoven.

Po posouzení a kontrole uvedené žádosti a přiložených podkladů orgán ochrany ZPF konstatuje, že odnětím navrhované plochy nedojde k narušení organizace ZPF, neboť je odnímána 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, rozproštění 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.

Dojde-li do 7 let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí, jehož závaznou součástí se stal souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF ke změně účelu využití plochy na účel využití, pro který se odvody stanovují, odvody se stanoví podle § 11. Povinný k platbě odvodů je ten, jemuž svědčí oprávnění ke změně účelu využití. Při rozhodování o odvodech se vychází z právního stavu ke dni právně účinné změny účelu využití.

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

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

- Záměr obsahuje je vodní díla dle § 55 zákona č. 254/2001 Sb. (vodovodní řad a splaškovou kanalizaci) O povolení záměru je nutné požádat místně příslušný stavební úřad dle zákona č. 283/2021 Sb.
- Záměr se dotýká vodního toku Borský potok, IDVT 10226592, do kterého budou z RN vypouštěny dešťové vody.

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 životního prostředí

Rozdělovník:

RECYS-MACH s.r.o., Citice 1, 356 01 Sokolov, IČO 263 44 955, zastoupen Ing. Petrem Bursíkem, Brožíkova 1782/1, 360 01 Karlovy Vary, IČO 7193454

Na vědomí – dotčená obec:

Obec Sadov, Sadov č.p. 34, 362 61 Sadov

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