



Záměr: Z/2025/20420
Řízení: R/2025/25233
Č.j.: R/2025/25233/5

Dne: 27.03.2025

Úřad: Magistrát města Karlovy Vary -
DOSS
Moskevská 2035/21
36001 Karlovy Vary

Adresát:
Rozdělovník

a89bwi8

Vyřizuje: Ing. Stanislav Průša
Tel: +420353152735

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

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

Magistrát města Karlovy Vary, 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 [REDAKCE], 360 01 Karlovy Vary, kterého zastupuje Bc. Petr Pecher, DiS., Husova 146, 357 35 Chodov, IČO 74614657 (dále jen „žadatel“) ze dne 3.2.2025, pro záměr „**Novostavba rodinného domu na [REDAKCE], K.ú. Andělská Hora**“ (dále též „záměr“) dle projektové dokumentace (Bc. Petr Pecher, 6/2024) vydává v souladu s § 149 správního řádu a podle § 6 odst. 1 ZJES toto



SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

I.

Záměr „Novostavba rodinného domu na [REDACTED], K.ú. Andělská Hora“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný** za těchto podmínek:

I.a ochrana zemědělského půdního fondu

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 236 m² na [REDACTED] v katastrálním území Andělská Hora pro umístění záměru:

- novostavba rodinného domu a zpevněných ploch

Vymezení pozemků, kterých se souhlas týká:

číslo parcely: [REDACTED]

katastrální území: Andělská Hora

název obce: Andělská Hora

BPEJ: 73204; celková výměra: 750 m²; trvale odnímaná výměra: 201 m², třída ochrany III.

BPEJ: 73201; celková výměra: 408 m²; trvale odnímaná výměra: 35 m²; třída ochrany II.

druh pozemku: orná půda

součet plochy požadované pro trvalé odnětí: 236 m²



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:** [REDACTED]
[REDACTED], 360 01 Karlovy Vary,

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 15 cm. Celkové množství ornice na základě výsledků „Pedologický průzkum“, činí 36 m³. Bilance skrývky může být upřesněna na základě podkladů určených pro vydání rozhodnutí podle zvláštních právních předpisů (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Ornice zde bude uložena do figury 2 m vysoké a ošetřována tak, aby nedocházelo k jejímu zcizení, znehodnocování stavební činností, erozí a zaplevelováním. Bezprostředně po ukončení výstavby bude skrytá ornice rozprostřena na nezastavěné ploše pozemku a použita při založení zahrady k rodinnému domu.

Osoba, které svědčí oprávnění k výše uvedenému záměru, je povinna zaplatit dle § 11 odst. 1, zákona o ZPF **odvod finančních prostředků v orientační výši 5 564,-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

- Bez podmínek

I.c odpadové hospodářství

- Bez podmínek

I.d lesní hospodářství

- Bez podmínek.

I.e vodní hospodářství

- Z vodoprávního hlediska je záměr možný za podmínek:

1. Kanalizační přípojka vede přes p.p.č. 407/35, k.ú. Andělská Hora, která je ve vlastnictví jiného vlastníka. Napojení RD na [REDACTED], k.ú. Andělská Hora, lze provést jen se souhlasem vlastníka tohoto pozemku. Zároveň při napojení RD na [REDACTED], k.ú. Andělská Hora již nebude možné na tuto přípojku napojit případnou stavbu RD na p.p.č. 407/35 v k.ú. Andělská Hora.

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:

Cílem investora je vytvořit na pozemku objekt pro rodinné bydlení. Je navržen dvoupodlažní rodinný dům čtvercového půdorysu bez podsklepení, zastřešený jehlanovou střechou. V 1.np je rodinný dům rozšířen z jižní strany o obdélníkovou terasu, která je zastřešena pergolami a ocelovou subtilní konstrukcí která pak ve 2.np tvoří balkón.



Průběh řízení:

Žádost byla podána dne 3. 2. 2025 která byla následně na výzvu dne 11.3.2025 doplněna. 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
- odpadové hospodářství
- 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 zákres 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;
- plán vhodných opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině;
- projektová dokumentace k akci „Novostavba rodinného domu, [redacted] v k.ú. Andělská Hora“, projektant Bc Petr Pecher, ČKAIT 0301253, datum zpracování 06/2024, stupeň dokumentace – dokumentace pro společné oznámení záměru.

K odnětí zemědělské půdy dojde z důvodu výstavby rodinného domu na části [redacted] v k.ú. Andělská Hora. Souhlas k odnětí půdy byl udělen proto, že plánovaný záměr je dle platného územního plánu Andělská Hora umístěn v zastavitelných plochách pro bydlení v rodinných domech městské a příměstské



– BI – Z4. Dle výpisu z KN se jedná o půdu s BPEJ 73204 a 73201 - tato půda je dle Vyhlášky č. 48/2011 ze dne 407/34.2.2011 o stanovení tříd ochrany zařazena **III. resp. II.třídy ochrany** - tj půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno využít pro výstavbu. Do II. třídy ochrany jsou zařazeny půdy s nadprůměrnými produkčními schopnostmi. Územní plán toto využití umožňuje, je však nezbytné provést všechna opatření k zachování orniční a podorniční vrstvy. Navrhované řešení je z hlediska ochrany ZPF nejvýhodnější proto, že je uvažováno v území, které je předurčeno územním plánem k zástavbě. Tyto plochy lze využít pro výstavbu, pokud jsou tyto plochy obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci.

Podle aplikace LPIS se na odnímané ploše nenachází meliorační, zavlažovací ani protierozní opatření.

Za odnětí zemědělské půdy pro výstavbu rodinného domu a zpevněných ploch na části [REDAKCE] v k.ú. Andělská Hora. **je osoba**, které svědčí oprávnění k záměru, **povinna zaplatit** v souladu s § 11 odst. 1, zákona o ZPF **odvod finančních prostředků v orientační výši 5 564,- 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):

BPEJ 7.32.01 6,34 Kč/1m² třída ochrany II. koeficient = 8

Dle části D zákona č. 334/39/992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších změn a doplňků se ekologická váha vlivu nepoužije při výpočtu odvodů za zemědělskou půdu odňatou ze ZPF na plochách rodinných domů včetně souvisejících staveb umístovaných na jednom stavebním



pozemku, pokud je stavebníkem fyzická osoba a rodinný dům má sloužit bytové potřebě stavebníka

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

Výsledná sazba odvodů: 6,34 x koef.8 = 50,72 Kč/m²

Výsledná částka odvodů 50,72 x 35 m² = 1 775,20 Kč

BPEJ 7.32.04 3,77 Kč/1m² třída ochrany III. koeficient = 5

Základní sazba odvodů za 1 m² : 3,77 Kč/m²

Výsledná sazba odvodů: 3,77 x koef.5 = 18,85 Kč/m²

Výsledná částka odvodů 18,85 x 201 m² = 3 788,85 Kč

**Celková částka odvodů: 1 775,20 Kč + 3 788,85 Kč =
5 564,05 Kč**

Orientační výše odvodů za trvalé odnětí činí 5 564,- 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.

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, 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, užívatelské 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 jsou dotčeny veřejné zájmy, které hájí podle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a je požadováno dodržování podmínek nakládání s odpady daných tímto zákonem.

Upozorňujeme, že dle § 232 odst. 2 písmena d) zákona 283/2021 Sb., (stavební zákon) **součástí žádosti o kolaudaci (závěrečnou kontrolní prohlídku) je také vyjádření Odboru životního prostředí k dokončené stavbě. Po dokončení stavby (nejpozději spolu se žádostí o vyjádření) je tedy nutné zaslat na OŽP ORP Karlovy Vary doklady prokazující nakládání s odpady vzniklých v souvislosti se stavbou**, na základě nichž bude vyjádření vystaveno.

Vzhledem k tomu, že v Souhrnné technické zprávě je ve statích týkající se odpadů **odkazováno na již neplatnou legislativu**, je nutné tyto stati změnit (aktualizovat), tak aby zhotovitel díla, který se bude řídit platnou legislativou, nejednal v rozporu s projektovou dokumentací.

ad I.d



Magistrát města Karlovy Vary konstatuje, že předmětným záměrem nejsou dotčeny veřejné zájmy, které hájí podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů. 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.e

Magistrát města Karlovy Vary konstatuje, že předmětným záměrem jsou dotčeny veřejné zájmy, které hájí podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách. Záměr neobsahuje vodní díla, nedotýká se vodního toku, ani záplavového území. Kanalizační přípojka se nachází na pozemku jiného vlastníka.

Vzhledem k umístění kanalizační přípojky na pozemku jiného vlastníka doporučujeme zapsání věcného břemene do katastru nemovitostí.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- ochrana zemědělského půdního fondu (334/1992 Sb.) – souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9 odst. 8)
- vodní zákon (254/2001 Sb.) – stanovisko k umístování a povolování staveb (§ 104 odst. 3)

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 ú 149 odst. 7 správního řádu.

Podepsáno dle data v el.podpisu.

Digitálně podepsal Ing.
Stanislav Průša
dne 27.03.2025 13:27

.....

Rozdělovník:

zástupce žadatele

Petr Pecher, Husova 146, 35735 Chodov

obec

Obec Andělská Hora