



Záměr: Z/2024/14056  
Řízení: R/2024/39524  
Č.j.: R/2024/39524/5

Dne: 20.12.2024

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 v souladu s ust. § 61 odst. 1 písm. c) a § 66 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení) na základě žádosti [REDAKCE], 357 35 Chodov u Karlových Var, narozené [REDAKCE] (dále jen „žadatel“) ze dne 30.9.2024, pro záměr „Rodinný dům ROMA - novostavba“ na parcele [REDAKCE] v katastrálním území **Božičany** (dále též „záměr“) dle dokumentace Souhrnná technická zpráva (Ing. Luboš Káně, 2024) vydává v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a podle § 6 odst. 1 ZJES toto



## SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

### I.

Záměr „Rodinný dům ROMA - novostavba“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný** za těchto podmínek:

#### I.a ochrana zemědělského půdního fondu

1. Pro předmětný záměr se vyjímá ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) následující pozemek. V případě odstoupení od záměru musí zůstat odnímaná půda i nadále zemědělskou půdou.

**pozemek [REDAKCE], k.ú. Božičany, celková výměra 797 m<sup>2</sup>, trvale odnímaná výměra 303 m<sup>2</sup>, BPEJ 55211, třída ochrany IV., druh pozemku zahrada – součet plochy požadované pro trvalé odnětí 303 m<sup>2</sup>**

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 k kopii katastrální mapy, která je součástí přeložené dokumentace. Zbývající část pozemku dle § 9 odst. 4 zákona odnímána nebude, bude nadále využita dle zápisu v KN. Odnímaná plocha zemědělské půdy bude zabezpečena tak, aby nedocházelo k poškození okolní zemědělské půdy.

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

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

5. Učiní opatření, aby během provádění stavby nedošlo ke kontaminaci půdy.

6. Před zahájením stavebních prací zajistí žadatel na vlastní náklad dle § 8 zákona provedení skrývky kulturní vrstvy půdy (ornice) z celé odnímané plochy pozemku v mocnosti 35 cm. Celkové množství ornice na základě výsledků „Pedologický průzkum“ činí 106 m<sup>3</sup>. 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 2,5 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

7. O činnostech souvisejících se skrývkou - objem, přemístění, uložení, ochrana, ošetřování a rozprostření či jiné využití bude veden protokol (pracovní deník), v němž budou uvedeny veškeré skutečnosti nezbytné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využití těchto zemin dle § 14 odst. 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Protokol bude při případné kontrole dodržování podmínek tohoto souhlasu předložen orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

8. Kopie pravomocného rozhodnutí nebo jiného úkonu dle stavebního zákona, pro které je souhlas s odnětím podkladem, bude doručena orgánu ochrany ZPF Magistrátu města Karlovy Vary do 6 měsíců ode dne jeho platnosti.

9. Nejpozději do 15 dnů před zahájením realizace záměru (tj. před skrývkou ornice) bude toto písemně oznámeno orgánu ochrany ZPF Magistrátu města Karlovy Vary. Zároveň investor požádá o předepsání odvodu.

10. Za trvale odňatou zemědělskou půdu pro výstavbu rodinného domu a zpevněných ploch na části [REDACTED] v k.ú. Božičany je osoba, které svědčí oprávnění k záměru, povinna zaplatit v souladu s § 11 odst. 1, zákona odvod finančních prostředků v orientační výši 7 272,- Kč. Odvody budou předeepsány samostatným rozhodnutím orgánu ochrany ZPF Magistrátu města Karlovy Vary v souladu s § 11 odst. 2 a 3 zákona. Přesná výše odvodů bude stanovena v souladu s platnou legislativou ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolovacího aktu, vydaného ve věci podle jiných právních předpisů rozhodnutím orgánu 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 bez připomínek.

## **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:

Záměrem stavebníka je vybudovat na vlastním pozemku nový standardní obytný rodinný dům včetně vedlejších stavebních objektů jako jsou zpevněné plochy, sjezd, přípojky a venkovní rozvody inženýrských sítí apod. Funkce stavby je čistě obytná bez komerčního či výrobního využití

Průběh řízení:

Žádost byla podána dne 30. 9. 2024 a následně na výzvu byla 19.11.2024 doplněna. K žádosti o vydání jednotného environmentálního stanoviska (dále je „JES“) byly doloženy všechny předepsané podklady pro udělení souhlasu k odnětí půdy ze ZPF.



Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

- ochrana zemědělského půdního fondu

Předmětným záměrem nebudou dotčeny následující složky životního prostředí:

- lesní pozemky
- ochrana přírody a krajiny
- odpadové hospodářství
- vodní hospodářství

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**

K odnětí zemědělské půdy dojde z důvodu výstavby rodinného domu a zpevněných ploch na části [REDACTED] v k.ú. Božičany. Souhlas k odnětí půdy byl udělen proto, že plánovaný záměr je dle platného územního plánu Božičany umístěn v zastavěném území v plochách pro bydlení v rodinných domech venkovské -BV. Dle výpisu z KN se jedná o půdu s BPEJ 55211 - tato půda je dle Vyhlášky č. 48 ze dne 22.2.2011 o stanovení tříd ochrany zařazena do IV. třídy ochrany - tj půda s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušného klimatického regionu, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.

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. Božičany je osoba, které svědčí oprávnění k záměru, povinna zaplatit v souladu s § 11 odst. 1, zákona odvod finančních prostředků v orientační výši 7 272,- Kč. Odvody budou předepsány samostatným rozhodnutím orgánu ochrany ZPF Magistrátu města Karlovy Vary v souladu s § 11 odst. 2 a 3 zákona.

Stanovení výše odvodu:

na základě základní ceny zemědělské půdy podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška):

**BPEJ 5.52.11**                      6,00 Kč/1m<sup>2</sup>            třída ochrany IV. koeficient = 4

Dle části D zákona č. 334/1992 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 m<sup>2</sup> : 6,00 Kč/m<sup>2</sup>

Výsledná sazba odvodů: 6,00 x koef.4 = 24,- Kč/m<sup>2</sup>

Výsledná částka odvodů 24,- x 303 m<sup>2</sup> = 7 272,- Kč

**Orientační výše odvodů za trvalé odnětí činí 7 272,- 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 provedením skryvky 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 (§ 9 odst. 4), v souladu s ustanovením § 4 zákona, a na základě výše uvedeného byl v dané věci vydán souhlas, tak jak je uvedeno shora.

#### **ad I.b**

Magistrát města konstatuje, že předmětným záměrem nejsou dotčeny veřejné zájmy, které chrání 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 chrání podle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a k věci dále uvádí:

V souvislosti s prováděnou činností je nutné zohlednit hierarchii odpadového hospodářství spočívající v předcházení vzniku odpadu, a nelze-li vzniku odpadu předejít, pak v následujícím pořadí jeho příprava k opětovnému použití, recyklace, jiné využití, včetně energetického využití (není míněno spalování odpadů původcem), a není-li možné ani to, jeho odstranění. Vnikne-li odpad, pak požadujeme dodržování zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech (dále jen „zákon o odpadech“), zejména ust. § 12, 13 a 15 a prováděcích právních předpisů. Odpady z realizace stavby je nutné shromažďovat utříděné podle jednotlivých druhů a kategorií dle vyhlášky č. 8/2021 Sb., o Katalogu odpadů a zabránit k jeho vzájemnému mísení.

V průběhu celé stavby musí být na požádání správnímu orgánu doloženo, zda bylo se vzniklými odpady naloženo v souladu s ust. § 15 odst. 2 zákona o odpadech, zejm. předání odpadu v souladu s ust. § 13 odst. 1 písm. e) zákona o odpadech, tedy předání do zařízení určeného pro nakládání s odpady (např. faktury, vážní lístky, doklady obsahující informace podle ohlašovacích listů přepravy nebezpečných odpadů po území ČR, atd.).

Po provedení změny dokončené stavby, terénní úpravy nebo odstranění stavby, které podléhají povolení podle stavebního zákona, je stavebník povinen



neprodleně zaslat správnímu orgánu, který vydal jednotné environmentální stanovisko a v případě že nebylo vydáváno pak obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využití vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem, byly využity v souladu s tímto zákonem a že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem, nebo s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu s hierarchií odpadového hospodářství.

Vykopanou zeminu lze použít v místě jejího vzniku. Pro přebytek je nutné dodržet podmínky stanovené § 8 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v návaznosti na prováděcí předpisy zejména na Vyhlášku č. 273/2021 Sb. S přihlédnutím ke znění § 3 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech je žádoucí zhodnotit, zda je možné použít zeminu jako vedlejší produkt. Pokud před započítáním prací není smluvně zajištěno využití zeminy, nedojde k ověření kritérií v souladu s prováděcím předpisem, nebo by její použití vedlo k nepříznivým dopadům na životní prostředí, zemina nenaplní definici vedlejšího produktu – jde tak o odpad a je nutné jej předat osobě oprávněné k jejímu nakládání.

#### **ad I.d**

Magistrát města konstatuje, že předmětným záměrem nejsou dotčeny veřejné zájmy, které chrání podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích.

#### **ad I.e**

Magistrát města konstatuje, že předmětným záměrem jsou dotčeny veřejné zájmy, které chrání podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách. Záměr neobsahuje vodní díla, nedotýká se vodního toku, ani záplavového území. Nově vybudovaná vodovodní přípojka PE 100RC SDR 11DN 32 dl. 3,47 m bude dovedena na pozemek investora, kde bude ukončena vodoměrnou šachtou. Splaškové vody z RD budou svedeny do veřejné splaškové kanalizace KT DN250. Nově vybudovaná kanalizační přípojka KAM DN 150 dl. 4,56 m, bude dovedena na pozemek investora, kde bude ukončena revizní šachtou DN600.





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 zákona (254/2001 Sb.) – stanovisko k řízení podle některých zákonů (stavební zákon, horní, hornická činnost) (§ 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 § 149 odst. 7 správního řádu.

Podepsáno dle data v el.podpisu.

.....



**Rozdělovník:**

**žadatel**

[REDACTED], 35735 Chodov

**obec**

Obec Božičany