



dle rozdělovníku

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA
538/OŽP/25-3VYŘIZUJE / LINKA
Bc.Košťálová/2502KARLOVY VARY
30.4.2026**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 SVR Toužim s.r.o., Rybná 716/24, 110 00 Praha, IČO 17767466 (dále jen „žadatel“) ze dne 4.2.2026, pro záměr „**SVR Toužim**“ na pozemku p.č. 2246/9, 2246/1, 3098/1, 3180/1 a st.p.č. 954/2, vše v katastrálním území Toužim (dále též „záměr“) dle projektové dokumentace (Ing. Ondřej Černý, 12/2025, ID Dokumentace SR00X01MIJ5B) vydává v souladu s § 149 správního řádu a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:**I.**

Záměr „**SVR Toužim**“ 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 dočasnému odnětí** zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) o výměře 480 m² na p.p.č. 2246/1 a 2246/9 v katastrálním území Toužim pro umístění záměru:

- **SVR Toužim na dobu 30-ti let**

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 erozí činností vody
				Trvale						
Toužim	Toužim	2246/1	64 702	0	83401	I.	orná	-	-	-
			107 664	394	83404	II.		-	-	-
			31 649	0	83424	III.		ano	-	-
			89 020	0	85001	III.		ano	-	-
			50 955	0	85011	III.		ano	-	-
			18 262	0	86701	V.		ano	-	-
			2	0	nebonito váno			-	-	-
		2246/9	50 209	86	83404	II.	orná	-	-	-
			23 139	0	85001	III.		ano	-	-
			38	0	86701	V.		ano	-	-
				Součet plochy požadované pro trvalé odnětí		480 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**: společnost SVR Toužim s.r.o., Rybná 716/24, 110 00 Praha, IČO 177 67 466

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 dočasného 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. Zbývající části pozemků odnímány nebudou, budou nadále využity v souladu se zápisem v KN.
3. Před zahájením stavebních prací zajistí žadatel dle § 8 zákona o ZPF provedení skrývky kulturní vrstvy půdy (ornice) z plochy 83 m² (plocha pod technologickými zařízeními) na vlastní náklad v mocnosti 10 cm. Celkové množství ornice na základě výsledků „Pedologický průzkum“, činí 8,3 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 a ošetřována tak, aby nedocházelo k jejímu zcizení, znehodnocování stavební činností, erozí a zaplevelováním.

4. Rekultivace dotčených pozemků bude prováděna podle § 15 a 16 vyhlášky a Plánu rekultivace dočasně odňaté zemědělské půdy, který je součástí žádosti o dočasné odnětí zemědělské půdy ze ZPF a tímto se schvaluje.
5. Po ukončení poslední etapy biologické rekultivace oprávněný ze souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze ZPF podle § 9 zákona oznámí ukončení rekultivace orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF, za účelem provedení šetření v terénu a vydání potvrzení o ukončení odnětí zemědělské půdy podle § 11 b odst. 2 zákona.

Osoba, které svědčí oprávnění k výše uvedenému záměru, je povinna zaplatit dle § 11 odst. 1, zákona o ZPF odvod finančních prostředků v orientační výši 114,-Kč/rok po dobu trvání dočasného odnětí. V souladu s ustanovením § 9 odst. 8 d) 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. Košťálová/2502)

- Bez podmínek.

I.c odpadové hospodářství (Bc. Jindra/2743)

- Bez zvláštních podmínek.

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

- Bez podmínek.

I.e vodní hospodářství (Nowak/2581)

- z vodoprávního hlediska je záměr možný za podmínek:

1. Doplnit výpočet odtoku srážkových vod a popsat způsob jejich likvidace (např. vsakem do okolního štěrkového lože).
2. Doložit, že kapalinové chlazení v bateriovém úložišti (BESS) nepředstavuje riziko pro podzemní nebo povrchové vody, nebo že je systém zabezpečen proti úniku.
3. Pokud bude stanice osazena olejovým transformátorem, bude vybaven integrovanou olejotěsnou záchytnou vanou dimenzovanou tak, aby zachytila 100 % objemu olejové náplně.

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:

Trafostanice o výkonu 6,8 MVA, bateriové úložiště (BESS) o kapacitě 10 MWh, VN podzemní kabelové vedení o délce cca 510 m pro připojení záměru do místní VN rozvodny, včetně souvisejících zemních prací a souvisejících stavebních a technologických

Průběh řízení:

Žádost byla podána 4. 2. 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
- odpadové hospodářství
- 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 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;
- 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;
- smlouvy o nájmu nemovitosti – část p.p.č. 2246/1 a 2246/9
- projektová dokumentace k akci „SVR Toužim, p.p.č. 2246/1, 2246/9, 3098/1 a 3180/1, k.ú. Toužim“, projektant Ing. Ondřej Černý, ČKAIT 0602684, datum zpracování 12/2025, stupeň dokumentace – DSP.

K odnětí zemědělské půdy dojde z důvodu výstavby zařízení pro vyrovnávání sítě Toužim na části p.p.č. 2246/1 a 2246/9 v k.ú. Toužim. Souhlas k odnětí půdy byl udělen proto, že plánovaný záměr je dle platného územního plánu Toužim umístěn v zastavitelných plochách pro výrobu VS - Z 26. Dle výpisu z KN se jedná o půdu s BPEJ 83404 - tato půda je dle Vyhlášky č. 48/2011 ze dne 22.2.2011 o stanovení tříd ochrany zařazena **II. třídy ochrany** - tj půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně ZPF jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také je podmíněně zastavitelné. Územní plán toto využití umožňuje, je však nezbytné provést všechna opatření k zachování orníční a podorníční 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.

Po skončení účelu odnětí bude půda navracena zpět do ZPF. Součástí spisové dokumentace pro vydání souhlasu k dočasnému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu je dle § 9, odst. 3) zákona i plán následné rekultivace, který se tímto schvaluje.

Za odnětí zemědělské půdy pro výstavbu SVR Toužim na části p.p.č. 2246/1 a 2246/9 v k.ú. Toužim. **je osoba**, které svědčí oprávnění k záměru, **povinna zaplatit** v souladu s § 11 odst. 1, zákona o ZPF **odvod finančních prostředků v orientační výši 114 Kč/rok po dobu trvání dočasného odnětí..** 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 **8.34.04** 2,97 Kč/1m² třída ochrany II. koeficient = 8

Při výpočtu nebyl použit žádný z faktorů negativně ovlivněných odnětím půdy ze ZPF

Základní sazba odvodů za 1 m² : 2,97 Kč/m²

Výsledná sazba odvodů: 2,97 x koef.8 = 23,76 Kč/m²

Výsledná částka odvodů 23,76 x 480 m² = 11 404,80 Kč

Dočasné odnětí: 11 404,80/100 = 114 Kč/rok

Orientační výše odvodů činí 114 Kč ročně po dobu trvání dočasného odnětí

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. Správní orgán tuto chybu napravil a odvod přepočítal – viz výše. Odnímaná část pozemků navazuje na zastavěné území, proto nebyl použit faktor ŽP skupiny E – pozemky, které nenařazují na zastavěné území.

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

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 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.
- 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, 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 se zákonem o odpadech**, zejm. předání odpadu do zařízení určeného pro nakládání s odpady (např. faktury, vážní lístky, doklady obsahující informace podle ohlašovacích listů přepravy nebezpečných odpadů po území ČR, atd.).

- **Vykopanou zeminu lze použít v místě jejího vzniku.** Pro přebytek je nutné dodržet stanovené podmínky, tedy je žádoucí zhodnotit, zda je možné použít zeminu jako vedlejší produkt. Pokud před započítáním prací není smluvně zajištěno využití zeminy a zároveň nedojde k ověření kritérií v souladu s prováděcím předpisem, nebo by její použití vedlo k nepříznivým dopadům na životní prostředí, pak zemina nenaplní definici vedlejšího produktu – jde tak o odpad a je nutné jej předat osobě oprávněné k jejímu nakládání.
- **Stavební odpad** jako je suť, zbytky cihel, betonu či tvárnic, vzniklý v souvislosti s prováděním stavby je nutné separovat dle skutečných vlastností, a následně předat k recyklaci do certifikovaného zařízení. A až v případě, že není možné tyto materiály recyklovat, pak je předat jako odpad osobě oprávněné k nakládání s daným druhem odpadu.
- **Původce odpadu** (tedy ten, kdo provádí stavební či demoliční činnost, při níž vzniká odpad) **je povinen jej zařadit** do kategorie dle skutečných vlastností odpadu v souladu s vyhláškou katalogem odpadů.
- Upozorňujeme, že dle stavebního zákona je **součástí žádosti o kolaudaci** (závěrečnou kontrolní prohlídku) **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.

ad I.d

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.e

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

Záměr neobsahuje vodní díla, nedotýká se vodního toku, ani záplavového území. Záměr nebude mít negativní vliv na vodní poměry. Je navržen aerosolový hasicí systém, který nevyžaduje hasební vodu a nepředstavuje riziko kontaminace povrchových či podzemních vod. Z technické zprávy Stavební HK a.s., z 12/2025 není patrné, jaký typ transformátoru (suchý, olejový) bude na místě osazen. Záměr je bez obsluhy personálem a bez trvalé obsluhy. Nebude řešena likvidace splaškových vod a nebude napojen na vodovodní řad.

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:

SVR Toužim s.r.o., Rybná 716/24, 110 00 Praha, IČO 17767466

Na vědomí – dotčená obec:

Obec Toužim, Sídliště 428, 364 01 Toužim

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