



dle rozdělovníku

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA  
1062/OŽP/26-2VYŘIZUJE / LINKA  
Ing. Průša/2735KARLOVY VARY  
22.4.2026**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 RRR svěřenský fond, Křišťanova 1544/4, 130 00 Praha, IČO 14114666, zastoupena [REDACTED] [REDACTED] 351 01 Františkovy Lázně (dále jen „žadatel“) ze dne 12.3.2026, pro záměr „**REKREAČNÍ OBJEKT DĚPOLTOVICE, k.ú. NIVY**“ na pozemku p.č. 61/70 a 61/61, vše v katastrálním území Nivy (dále též „záměr“) dle projektové dokumentace (Ing. Petr Moos, 9/2025, ID Dokumentace SR00X01SAMDO) vydává v souladu s § 149 správního řádu a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

**SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:****I.**

Záměr „**REKREAČNÍ OBJEKT DĚPOLTOVICE, k.ú. NIVY**“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný** za těchto podmínek:

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

- Bez podmínek.

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

- Bez podmínek.

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

Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí (dále jen „správní orgán“) jako příslušný orgán státní správy lesů

**souhlasí**

s tím, aby žadateli bylo povoleno v souladu s ust. § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, dále jen „lesní zákon“ umístění stavby „Rekreační objekt Děpoltovice“ na p.p.č. 61/61, 61/70, st.p.č.

144, všechny k.ú. Nivy ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa - p.p.č. 61/2, 61/53, 61/67, 61/69, 61/57, 61/68, 61/60, 61/63, 61/65, 61/55, 61/62, 61/56, všechny k.ú. Nivy.

**Podmínky pro souhlas:**

- při realizaci záměru musí být dodržena všechna v úvahu připadající ustanovení lesního zákona – např. ust. § 11 a § 13.
- nesmí docházet k ohrožování nebo poškozování lesů, jakož i objektů a zařízení sloužících hospodaření v lese
- stavební práce se nesmí nijak dotknout pozemků určených k plnění funkcí lesa ani stromů na nich rostoucích (jejich nadzemní i podzemní část)
- komínové těleso bude osazeno lapačem jisker

**I.d vodní hospodářství (Ing. 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, vydává stanovisko:

Kdo akumuluje odpadní vody v bezodtokové jímce, je povinen zajišťovat jejich zneškodňování odvozem na čistírnu odpadních vod a na vyzvu vodoprávního úřadu nebo České inspekce životního prostředí předložit doklady o odvozu odpadních vod za období posledních dvou kalendářních let. Odvoz může provádět pouze provozovatel čistírny odpadních vod nebo osoba oprávněná podle živnostenského zákona. Ten, kdo provede odvoz, je povinen tomu, kdo akumuluje odpadní vody v bezodtokové jímce, vydat doklad, ze kterého bude patrné jméno toho, kdo akumuluje odpadní vody v bezodtokové jímce, lokalizace jímky, množství odvezených odpadních vod, datum odvozu, název osoby, která odpadní vodu odvezla, a název čistírny odpadních vod, na které budou odpadní vody zneškodněny.

Tímto stanoviskem se nahrazuje závazné stanovisko ve smyslu § 104 odst. 3 vodního zákona.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- lesní zákon (289/1995 Sb.) – souhlas s dotčením pozemků PUPFL (§ 14 odst. 2)
- vodní zákon (254/2001 Sb.) – stanovisko k umístování a povolování staveb (§ 104 odst. 3)

**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:

Rekreační dům na betonových základech, stěny a příčky z pórobetonu, dřevěný krov - sbíjené vazníky, sedlová střecha, plechová profilovaná krytina.

Průběh řízení:

Žádost byla podána dne 12.3.2026. K žádosti byly doloženy všechny předepsané podklady.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

- odpadové hospodářství
- vodní hospodářství
- lesní pozemky

Předmětným záměrem nebudou dotčeny následující složky životního prostředí:

- ochrana přírody a krajiny
- ochrana zemědělského půdního fondu

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 nejsou dotčeny veřejné zájmy, které hájí podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

#### **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.

Při posuzování předložené žádosti bylo zjištěno, že předmětná stavba nebude při dodržení shora uvedených podmínek bránit zájmům lesního hospodářství.

Jedná se o výstavbu rekreačního objektu v prostoru, kde byl v minulosti umístěn rekreační objekt (st.p.č. 144, k.ú. Nivy). Tento byl v minulosti zničen v důsledku pádu stromů. Tento rekreační objekt byl odstraněn. Nově navržený objekt má rozměry 11,75 (7,75) x 12,0 (5,5) m s výškou 5,6 m, na betonových základech, stěny a příčky z pórobetonu, dřevěný krov – sbíjené vazníky, sedlová střecha, plechová profilovaná krytina. Vytápění bude zajištěno přímotopnými konvektory a doplňkovým zdrojem tepla (krbová vložka). Na základě výzvy správního orgánu pak žadatel mimo jiné upřesnil, že dle jeho názoru stav stávajících lesních pozemků neodpovídá charakteru lesa. Lesní cesta p.p.č. 61/53 a 61/54 slouží k přístupu k okolním rekreačním objektům a je bez lesního porostu. Podle územního plánu se jedná o plochy rekreace – se specifickým využitím 1 – RX.1 (vymezené stávající plochy v zastavěném území, rekreační území : 13 Lesní chatky). Současně žadatel uvádí, že ostatní rekreační objekty v okolí jsou taktéž umístěny v podobné vzdálenosti od lesních pozemků.

V rámci svého rozhodování byl správní orgán veden především těmito úvahami:

1. Ust. § 14 odst. 1 lesního zákona říká, že Projektanti nebo pořizovatelé územně plánovací dokumentace, návrhů na stanovení dobývacích prostorů a zpracovatelé dokumentací staveb jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, navrhnout alternativní řešení, způsob následné rekultivace a uspořádání území po dokončení stavby.

Ust. § 14 odst. 2 lesního zákona říká, že Dotýká-li se řízení podle jiných zvláštních předpisů zájmů chráněných tímto zákonem, rozhodne správní orgán příslušný podle jiného právního předpisu jen se závazným stanoviskem orgánu státní správy lesů, ve kterém lze stanovit podmínky v zájmu ochrany lesa. Toto závazné stanovisko je třeba i k dotčení pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa.

2. Správní orgán se v rámci svého uvažování zabýval otázkou, zda došlo u předmětné stavby k naplnění ust. § 14 odst. 1 lesního zákona.

3. Z hlediska navržení a zdůvodnění takových řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější je tato podmínka dle názoru správního orgánu naplněna. Cílem je výstavba rodinného domu. Jedná se o výstavbu rekreačního objektu v prostoru, kde byl v minulosti umístěn rekreační objekt (st.p.č. 144, k.ú. Nivy). Tento byl v minulosti zničen v důsledku pádu stromů a odstraněn. Je tedy nutno konstatovat, že se předmětné pozemky nalézají v lokalitě stávajících rekreačních objektů. I v místě stavby se nalézal rekreační objekt (byť byl menší než nyní budovaný). Vzdálenost od pozemků určených k plnění funkcí lesa u nově budovaného objektu je v zásadě obdobná jako u stávajících rekreačních objektů v této lokalitě. V rámci svého rozhodování musí mimo jiné správní orgán postupovat předvídatelně (např. i s odkazem na ust. § 2 odst. 4 zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů). Předmětný rekreační objekt je umístěn v kontextu s již realizovanými stavebními objekty v předmětné lokalitě.

4. Dotčené pozemky jsou součástí stávající chatové osady. V tuto chvíli můžeme pouze v obecné rovině hovořit o vhodnosti umístění chat na pozemky určené k plnění funkcí lesa. Nicméně tento krok byl již před několika desítkami let učiněn a v současné době je nutno ho respektovat. Lze také rozumět faktu, že neustále stoupají nároky na kvalitu bydlení a to včetně rekreačních objektů. Z toho pak vyplývá i potřeba rekonstrukcí, rozšiřování sítí technické infrastruktury či zázemí. Umístění je dáno lokalizací bývalého rekreačního objektu. Současně je také nutno znovu zdůraznit, že samotná stavba se na pozemcích určených k plnění funkcí lesa nenalézá.

5. V rámci stavby je vytápění řešeno mimo jiné i krbovou vložkou. Dle ust. § 2 písm. e) lesního zákona se ochranou lesa rozumí činnosti směřující k omezení vlivu škodlivých činitelů, ochranná opatření proti škodlivým činitelům a zmírňování následků jejich působení. Dle ust. § 2 písm. f) lesního zákona jsou mezi škodlivé činitele zařazeny také nepříznivé povětrnostní vlivy, imise a fyzikální nebo chemické faktory způsobující poškození lesa. Jedním z těchto faktorů, který může velmi negativně ovlivnit lesní porosty, je oheň. Požáry způsobují, a vzhledem k probíhajícím klimatickým změnám bude jejich četnost velmi pravděpodobně výrazně stoupat, na lesních porostech každoročně výrazné škody. Škody obrovského rozsahu byly vidět v létě roku 2022 v Českém Švýcarsku. Lesní zákon jako formu prevence zakazuje ve

svém ust. § 20 odst. 2 rozdělovat nebo udržovat otevřené ohně také ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Dle názoru správního orgánu sniží osazení lapače jisker (v této souvislosti se jedná také o naplnění principu předběžné opatrnosti) šanci, že by z komína stavby nalézající se v ochranném pásmu lesa mohla jiskra způsobit požár nedalekého lesního porostu.

6. V případě p.p.č. 61/2, 61/53, obě k.ú. Nivy se jedná o druh pozemku lesní se zapsaným způsobem pozemek určený k plnění funkcí lesa. Vlastnické právo k nim má Česká republika a právo hospodařit s majetkem státu mají Lesy České republiky, s.p.. Pozemky jsou součástí Lesního hospodářského plánu Hájek s platností od 1.1.2022 do 31.12.2031.

7. V případě p.p.č. 61/67, k.ú. Nivy se jedná o druh pozemku lesní se zapsaným způsobem pozemek určený k plnění funkcí lesa. Vlastnické právo k němu má Javier Rivera. Pozemek je součástí Lesní hospodářské osnovy LHO Plešivec s platností od 1.1.2022 do 31.12.2031.

8. V případě p.p.č. 61/69, k.ú. Nivy se jedná o druh pozemku lesní se zapsaným způsobem pozemek určený k plnění funkcí lesa. Vlastnické právo k němu má Václav Svejkský. Pozemek je součástí Lesní hospodářské osnovy LHO Plešivec s platností od 1.1.2022 do 31.12.2031.

9. V případě p.p.č. 61/57, 61/63, obě k.ú. Nivy se jedná o druh pozemku lesní se zapsaným způsobem pozemek určený k plnění funkcí lesa. Vlastnické právo k nim má Jana Jelínková. Pozemek je součástí Lesní hospodářské osnovy LHO Plešivec s platností od 1.1.2022 do 31.12.2031.

10. V případě p.p.č. 61/68, k.ú. Nivy se jedná o druh pozemku lesní se zapsaným způsobem pozemek určený k plnění funkcí lesa. Vlastnické právo k němu má Petr Malcát a Ivana Pešková. Pozemek je součástí Lesní hospodářské osnovy LHO Plešivec s platností od 1.1.2022 do 31.12.2031.

11. V případě p.p.č. 61/65, k.ú. Nivy se jedná o druh pozemku lesní se zapsaným způsobem pozemek určený k plnění funkcí lesa. Vlastnické právo k němu má Ing. Jana Kamencová. Pozemek je součástí Lesní hospodářské osnovy LHO Plešivec s platností od 1.1.2022 do 31.12.2031.

12. V případě p.p.č. 61/55, k.ú. Nivy se jedná o druh pozemku lesní se zapsaným způsobem pozemek určený k plnění funkcí lesa. Vlastnické právo k němu má Dušan Bureš, Jana Jelínková, Ing. Jana Kamencová, Světlana Polášková, Hana Rovná, Jakub Sálus, Eva Skálova, Jan Ullersperger. Pozemek je součástí Lesní hospodářské osnovy LHO Plešivec s platností od 1.1.2022 do 31.12.2031.

13. V případě p.p.č. 61/62, k.ú. Nivy se jedná o druh pozemku lesní se zapsaným způsobem pozemek určený k plnění funkcí lesa. Vlastnické právo k němu má Dušan Bureš. Pozemek je součástí Lesní hospodářské osnovy LHO Plešivec s platností od 1.1.2022 do 31.12.2031.

14. V případě p.p.č. 61/60, k.ú. Nivy se jedná o druh pozemku lesní se zapsaným způsobem pozemek určený k plnění funkcí lesa. Vlastnické právo k němu má Jakub Sálus. Pozemek je součástí Lesní hospodářské osnovy LHO Plešivec s platností od 1.1.2022 do 31.12.2031.

15. V případě p.p.č. 61/56, k.ú. Nivy se jedná o druh pozemku lesní se zapsaným způsobem pozemek určený k plnění funkcí lesa. Vlastnické právo k němu má Obec Děpolovice.

16. Z důvodu zajištění ochrany lesa vč. principu předběžné opatrnosti stanovil správní orgán podmínky zajišťující soulad prováděných prací s ochranou lesa. Tyto vychází především z ust. § 11 a 13 lesního zákona. Ust. § 13 odst. 3 písm. a) lesního zákona pak v zásadě konstatuje, že právnické a fyzické osoby provádějící stavební práce jsou povinny provádět práce tak, aby na pozemcích a lesních porostech docházelo k co nejmenším škodám a k odstranění případných škod činit bezprostředně potřebná opatření. Současný stav lokality je správnímu orgánu znám z jeho úřední činnosti.

Upozorňujeme, že investor stavby a zařízení a vlastník nemovitosti musí dodržovat všechna v úvahu připadající ustanovení lesního zákona – např. ust. § 22 (Vlastníci nemovitostí nebo investoři staveb a zařízení jsou povinni provést na svůj náklad nezbytně nutná opatření, kterými jsou nebo budou jejich pozemky, stavby a zařízení zabezpečeny před škodami způsobenými zejména sesuvem půdy, padáním kamenů, pádem stromů nebo jejich částí, přesahem větví a kořenů, zastíněním a lavinami z pozemků určených k plnění funkcí lesa; tato opatření jsou oprávněni provést i na pozemcích určených k plnění funkcí lesa. Rozsah a způsob zabezpečovacích opatření stanoví orgán státní správy lesů, pokud není podle zvláštních předpisů příslušný jiný orgán státní správy. Vlastník pozemků určených k plnění funkcí lesa je povinen provedení opatření strpět. atd.); na lesním pozemku nebudou zřizovány skládky materiálu, odpadů a odpadků ze stavby nebo odstavné plochy pro mechanizační prostředky; ust. § 20 odst. 2 lesního zákona říká, že rozdělovat nebo udržovat otevřené ohně je zakázáno také do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.; nesmí docházet k ohrožování nebo poškozování lesů, jakož i objektů a zařízení sloužících hospodaření v lese.

#### **ad I.de**

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

Záměr se nedotýká vodního toku ani záplavového území, neleží v ochranném pásmu vodního zdroje.

Způsob likvidace odpadních vod v žumpě (bezodtoké jímce) může mít negativní vliv na vodní poměry, a proto je stavebník upozorněn na znění § 38 odst. 7 vodního zákona.

Zdrojem vody je vrtaná studna. Stavebník disponuje platným povolením k odběru podzemních vod, spis.zn. 13902/SÚ/25/Now ze dne 12.1.2026, a dodatečným stavebním povolením ze dne 28.1.2026, spis.zn. 753/SÚ/26/Now.

Dle přílohy č. 2 písm. s) stavebního zákona jsou studny k odběru vody, jenž nepřekračuje 6000 m<sup>3</sup> za kalendářní rok nebo 500 m<sup>3</sup> v každém měsíci kalendářního roku, což je tento případ, jednoduchými stavbami. Ve smyslu § 230 odst. 2 stavebního zákona kolaudační rozhodnutí nevyžadují jednoduché stavby. Dle § 230 odst. 3 stavebního zákona lze stavbu, která nevyžaduje kolaudační rozhodnutí, užívat ihned po dokončení, a to pouze v souladu s účelem vymezeným v povolení stavby. Dokončení stavby je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu.

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:

RRR svěřenecký fond, Křišťanova 1544/4, 130 00 Praha, IČO 14114666, zastoupen [REDACTED]  
[REDACTED], 351 01 Františkovy Lázně

Na vědomí – dotčená obec:

Obec Děpoltovice, Děpoltovice 44, 362 25 Nová Role

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