



Husova 676
251 64 Mnichovice

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

VYŘIZUJE / LINKA

KARLOVY VARY

444/OŽP/25-5

Ing.Průša/2735

1.4.2025

KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Magistrát města Karlovy Vary (dále jen „magistrát města“), jako věcně a místně příslušný **dotčený orgán** podle § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) § 66 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, **respektive správní orgán příslušný k vydání jednotného environmentálního stanoviska** podle § 11 písm. d) a § 18 odst. 1 a 2 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, (dále jen „ZJES“), a dále jako **orgán státní památkové péče** podle § 29 odst. 2 písm. b) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státní památkové péči“) a po zahrnutí požadavků na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které magistrát města takto hájí podle právních předpisů,

vydává

podle § 176 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a **§ 149 odst. 1 a 2 správního řádu**, včetně přiměřeně též podle § 140 správního řádu, a **podle § 6 a § 15 písm. a) ZJES žadatelů**, kterým je [redacted], 360 05 Karlovy Vary, zastoupená [redacted], 251 64 Mnichovice (dále jen „žadatel“),

k záměru „**Rodinný dům Všeborovice**“ na pozemcích [redacted], v katastrálním území Všeborovice (dále též „záměr“) dle projektové dokumentace (Ing. Václav Křepelák, DiS., 12/2024)

toto **koordinované závazné stanovisko, včetně souhlasného jednotného environmentálního stanoviska**, s tímto závěrem:

Předmětný záměr je z hlediska všech magistrátem města chráněných veřejných zájmů přípustný.

Záměr musí respektovat následující podmínky:

I.

dle zákona o státní památkové péči

- Bez podmínek.

II.

Jednotné environmentální stanovisko

I.a ochrana zemědělského půdního fondu

- Je třeba dodržet podmínky závazného stanoviska – souhlasu k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu vydaného Krajským úřadem Karlovarského kraje – odborem životního prostředí a zemědělství dne 15.10.2018 pod č.j. 4651/ZZ/18.

I.b ochrana přírody a krajiny

- Bez podmínek.

I.c odpadové hospodářství

- Bez podmínek.

I.d lesní hospodářství

Magistrát města jako orgán státní správy lesů příslušný dle ust. § 47 odst. 1 písm a), ust. § 48 odst. 2 písm. c) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, dále jen „lesní zákon“ **vydává** v souladu s ust. § 14 odst. 2 lesního zákona

souhlas

k umístění stavby „Novostavba rodinného domu na [redacted] k.ú. Všeborovice“ na [redacted] k.ú. Všeborovice ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa - p.p.č. 333/1, 333/6, obě k.ú. Všeborovice.

Podmínky pro souhlas:

- 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. Před zahájením stavby musí být viditelnou a nezaměnitelnou formou vyznačena hranice lesního pozemku.

I.e vodní hospodářství

- Z vodoprávního hlediska je záměr možný bez připomínek.

Odůvodnění:

Magistrát města jako věcně a místně příslušný dotčený orgán obdržel od žadatele dne 5. 2. 2025 žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska, včetně jednotného environmentálního stanoviska, k záměru. Podkladem pro vydání tohoto koordinovaného závazného stanoviska byla žadatelem předložená projektová dokumentace předmětného záměru. Tento záměr lze v krátkosti popsat takto:

Záměrem investora (stavebníka) je novostavba rodinného domu. Rodinný dům je navržen s jednou bytovou jednotkou o dispozici 4+KK. Jedná se o jednopodlažní dům zastřešený sedlovou střechou.

Magistrát města vydal toto **koordinované závazné stanovisko** včetně **jednotného environmentálního stanoviska**, přičemž vyhodnotil rovněž přípustnost nebo nepřípustnost předmětného záměru z hlediska všech dotčených složek životního prostředí. **Magistrát města** v rámci tohoto koordinovaného závazného stanoviska výslovně **vyhodnotil i situace, kdy** obecně je dotčeným orgánem podle některého z uvedených zákonů, ale předmětným záměrem **není dotčen veřejný zájem hájený magistrátem města**.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

- ochrana zemědělského půdního fondu
- odpadové hospodářství
- lesní pozemky

Předmětným záměrem nebudou dotčeny následující složky životního prostředí:

- ochrana přírody a krajiny
- vodní hospodářství

Při vydávání tohoto koordinovaného závazného stanoviska byl přiměřeně použit § 140 správního řádu o společném řízení. K jednotlivým právním předpisům, respektive oblastem veřejné správy, v rámci nichž byl předmětný záměr vyhodnocován při vydávání tohoto koordinovaného závazného stanoviska, uvádí magistrát města následující:

ad I.

Magistrát města konstatuje, že předmětným záměrem nejsou dotčeny veřejné zájmy, které hájí podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

ad II.a

Magistrát města konstatuje, že předmětným záměrem jsou dotčeny veřejné zájmy, které hájí podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

V rámci územního řízení na celou lokalitu bylo vydáno Krajským úřadem Karlovarského kraje – odborem životního prostředí a zemědělství dne 15.10.2018 pod č.j. 4651/ZZ/18 závazné stanovisko – souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu původnímu vlastníkovi pozemků.

Při výstavbě je třeba dodržet zákonem dané podmínky a podmínky výše uvedeného souhlasu s vynětím půdy ze ZPF. Po vydání opatření stavebního úřadu je třeba požádat o předepsání odvodů za toto odnětí půdy ze ZPF.

ad II.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 II.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.

ad II.d

Magistrát města Karlovy Vary konstatuje, že předmětným záměrem jsou 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 projektovou dokumentaci, která řeší novostavbu rodinného domu. Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený rodinný dům o jednom podlaží se sedlovou střechou. Dopravní napojení je navrženo sjezdem z veřejné komunikace. Vytápění bude řešeno tepelným čerpadlem. Oplocení není součástí projektové dokumentace. Stavba je součástí lokality rodinných domů Nad řekou.

Na základě zaslané výzvy žadatel doplnil žádost v souladu s ust. § 14 odst. 1 lesního zákona.

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. K výstavbě rodinných domů v rámci lokality Nad řekou byla již vydána zejména tato rozhodnutí Magistrátu města Karlovy Vary, Úřadu územního plánování :

3.1. územní rozhodnutí – Všeborovice – inženýrské sítě pro RD Nad řekou – č.j. 14411/SÚ/18 z 26.11.2018 – předmětem je zejména dopravní řešení, dešťová kanalizace, vodovod, splašková kanalizace, STL plynovod, veřejné osvětlení, trubkování pro slaboproudé rozvody, kabel VN a trafostanice, rozvody NN

3.2. rozhodnutí o povolení stavby vodního díla – Všeborovice – inženýrské sítě pro RD Nad řekou – VH část – předmětem je zejména vodovodní řad a stoková síť – č.j. 9696/SÚ/19 z 8.8.2019

3.3. stavební povolení – Všeborovice – inženýrské sítě pro RD Nad řekou – dopravní řešení – předmětem je zejména dopravní řešení a dešťová kanalizace – č.j. 8075/SÚ/19 ze dne 28.6.2019

4. Ke stavbě v rámci celé předmětné lokality bylo správním orgánem vydáno dne 30.5.2018 pod č.j. 2057/OŽP/18-5 závazné stanovisko, kterým byl dán souhlas s umístěním stavby „Všeborovice – inženýrské sítě pro RD Nad řekou na p.p.č. 334/1, k.ú. Všeborovice“. Součástí odůvodnění je také konstatování, že ke stavbě vydaly svá souhlasná stanoviska vlastníci dotčených lesních pozemků – Lesy České republiky, s.p., Lesní správa Horní Blatná č.j. LCR230/000298/2018 ze dne 19.4.2018 a Obec Dalovice č.j. 926/18/OU ze dne 25.5.2018.

5. Ke stavbě v rámci celé předmětné lokality bylo správním orgánem vydáno dne 24.5.2019 pod č.j. 1837/OŽP/19-8 rozhodnutí, které povoluje dočasné odnětí částí p.p.č. 333/1 a 333/6, obě k.ú. Všeborovice z pozemků určených k plnění funkcí lesa pro potřeby stavby „Všeborovice, Inženýrské sítě pro RD Nad řekou – komunikace a dešťová kanalizace“.

6. 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. Stavba je navržena a umístěna na předmětném pozemku tak, aby byla co možná nejdále od lesního pozemku (dle předložené projektové dokumentace je tato vzdálenost minimálně 20,42 m). Stavba sousedí s p.p.č. 333/6, k.ú. Dalovice. Na p.p.č. 333/1, k.ú. Dalovice zasahuje 30 m pásmo dané celou p.p.č. 334/59, k.ú. Všeborovice pouze svým malým okrajem a to navíc ještě přes p.p.č. 334/60, k.ú. Všeborovice.

7. V rámci posouzení také správní orgán vycházel z konfigurace terénu. Dotčené p.p.č. 333/1, 333/6, obě k.ú. Všeborovice jsou z velké části umístěny v prudkém svahu, který se svažuje od lokality rodinných domů směrem k řece Ohři.

8. V případě p.p.č. 333/1, k.ú. Všeborovice se jedná o druh pozemku lesní. Vlastnické právo k ní má Česká republika a právo hospodařit s majetkem státu mají Lesy České republiky, s.p.. Pozemek je součástí Lesního hospodářského plánu Horní Blatná s platností od 1.1.2022 do 31.12.2031. V popisu porostní skupiny je mimo jiné uvedeno Různověká kmenovina na převážně JZ až Z strmém svahu nad řekou Ohří.

9. V případě p.p.č. 333/6, k.ú. Všeborovice se jedná o druh pozemku lesní. Vlastnické právo k ní má Obec Dalovice. Pozemek je součástí Lesního hospodářského plánu Obecní lesy Dalovice s platností od 1.1.2017 do 31.12.2026. V popisu porostní skupiny je mimo jiné uvedeno Prudký svah se sklonem k j – JZ.

10. Obec Dalovice vydala dne 19.2.2025 pod č.j. 304/25 ke stavbě své souhlasné stanovisko.

11. 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). Správní orgán se souhlasně vyjádřil k řízením, kterým byla povolena technická infrastruktura vč. dopravního napojení v rámci celé lokality. Tím bylo také dáno předpokládané rozdělení lokality i následné možnosti jejího využití (ve smyslu napojení plánovaných rodinných domů na tuto infrastrukturu).

12. Z hlediska posouzení celospolečenských zájmů správní orgán vycházel také z Koncepce bydlení České republiky 2021+. Jedná se o strategický dokument, který stanovuje podobu státní politiky bydlení po roce 2021. V jeho úvodní části je mimo jiné uváděno, že realizace bydlení každého jedince má široké a zásadní celospolečenské přesahy. Bydlení slouží k uspokojování nároků fyziologických, psychologických a

sociologických, jež se realizují v objektech pro bydlení a jejich okolí. I tento úhel pohledu vzal správní orgán v rámci svého posuzování v úvahu.

13. 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. 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 II.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.

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.

Toto **koordinované závazné stanovisko** včetně **jednotného environmentálního stanoviska** bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- ochrana zemědělského půdního fondu (334/1992 Sb.) – souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9)
- 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)

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s ust. § 7 odst. 2 zákona o jednotném environmentálním stanovisku.

Poučení:

Závazné stanovisko vydané pro účely řízení podle stavebního zákona lze přezkoumat v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí, které bude tímto závazným stanoviskem podmíněno. Jestliže odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska, vyžádá podle § 149 odst. 7 správního řádu odvolací správní orgán změnu nebo potvrzení závazného stanoviska od správního orgánu nadřazeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska.

Ing. Stanislav Průša
vedoucí odboru životního prostředí

Rozdělovník

[REDACTED], 360 05 Karlovy Vary, zastoupená [REDACTED]
[REDACTED], 251 64 Mnichovice

Na vědomí – dotčená obec:
Dalovice, Hlavní 82/25, 362 63 Dalovice

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