



dle rozdělovníku

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA
2601/OŽP/26-2

VYŘIZUJE / LINKA
Ing. Průša/2735

KARLOVY VARY
20.7.2026

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 Fortunati KV s.r.o., T. G. Masaryka 937/30, 360 01 Karlovy Vary, IČO 24552941, zastoupena BAUING KV s.r.o., V Březinkách 185, 360 01 Otovice, IČO 29414075 (dále jen „žadatel“) ze dne 24.6.2026, pro záměr „**Adaptace nebytových prostor č.p. 331/56, Stará Louka, Karlovy Vary na kavárnu**“ na pozemku p.č. 1043, v katastrálním území Karlovy Vary (dále též „záměr“) dle projektové dokumentace (Ing. Aleš Dittert, 6/2026, ID Dokumentace SR00X024OIPJ) vydává v souladu s § 149 správního řádu a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

I.

Záměr „**Adaptace nebytových prostor č.p. 331/56, Stará Louka, Karlovy Vary na kavárnu**“ 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. Košťálová/2502)

- Příslušným orgánem ochrany přírody je Agentura ochrany přírody a krajiny ČR.

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 „**Adaptace nebytových prostor č.p. 331/56, Stará Louka, Karlovy Vary na kavárnu**“ na st.p.č. 1043, k.ú. Karlovy Vary, ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa - p.p.č. 1009/1, k.ú. Karlovy Vary.

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

I.d vodní hospodářství (Johanovský/2736)

Magistrát města Karlovy Vary, Úřad územního plánování a stavební úřad, jako vodoprávní úřad příslušný podle § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“), k žádosti, o součinnost dle zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, kterou podal **Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí**, (dále jen „příslušný správní orgán“), (dále jen „záměr“) vydává následující **Stanovisko**:

Z vodoprávního hlediska je záměr možný bez připomínek.

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

- Bez zvláštních podmínek.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- vodní zákon (254/2001 Sb.) – stanovisko k umístování a povolování staveb (§ 104 odst. 3)
- zákon o odpadech (541/2020 Sb.) – vyjádření ke změně dokončené stavby (§ 146 odst. 3 písmeno b)
- lesní zákon (289/1995 Sb.) – souhlas s dotčením pozemků PUPFL (§ 14 odst. 2)

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:

Jedná se o změnu účelu užívání dokončené stavby pro obchod v 1.NP a 2.NP, kde z původních 2 nebytových prostor (prodejna trdelníků Trdlokafe a textilního zboží JKJ Móda) vznikne jeden prostor pro kavárnu. Součástí stavby je výměna výkladce v 1.NP, stavební úprava zázemí kavárny v 1.NP a vestavba sociálního zázemí zákazníků ve 2.NP. V rámci stavby nebude zasahováno do nosných konstrukcí. Jedná o trvalou stavbu pro stravování.

Průběh řízení:

Žádost byla podána dne 24.6.2026. K žádosti byly doloženy všechny předepsané podklady.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

- lesní pozemky
- odpadové hospodářství

Předmětným záměrem nebudou dotčeny následující složky životního prostředí:

- ochrana přírody a krajiny

- vodní hospodářství
- 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 na území CHKO Slavkovský les je příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Kaplanova 1931/1, 148 00 Praha 11 – Chodov.

ad I.c

Magistrát města 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 stávající dům stojící v řadě objektů v ul. Stará Louka, Karlovy Vary. Objekt má 5 nadzemních podlaží a podkroví. Prostor dotčený stavbou se týká pouze vestavby kavárny v nebytových prostorách na úrovni 1. a 2. NP. V současnosti jsou oba nebytové prostory vyklizeny. Stavba je bez vlivu na okolní pozemky. Práce budou probíhat uvnitř objektu. Součástí prací není kácení zeleně a asanace území. Demoliční práce se týkají pouze bourání vnitřních nenosných příček. Zastavěná plocha a obestavěný prostor objektu se nemění. Systém vytápění se nemění. Původní klima jednotky budou vyměněny za nové. Ohřev TUV je řešen samostatným zásobníkovým elektrickým ohříváčem.

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 právních 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. Jedná se o stávající dům stojící v řadě objektů v ul. Stará Louka, Karlovy Vary. Objekt má 5 nadzemních podlaží a podkroví. Prostor dotčený stavbou se týká pouze vestavby kavárny v nebytových prostorech na úrovni 1. a 2. NP. V současnosti jsou oba nebytové prostory vyklizeny. Stavba je bez vlivu na okolní pozemky. Práce budou probíhat uvnitř objektu. Součástí prací není kácení zeleně a asanace území. Demoliční práce se týkají pouze bourání vnitřních nenosných příček. Zastavěná plocha a obestavěný prostor objektu se nemění. Systém vytápění se nemění. Původní klima jednotky budou vyměněny za nové. Ohřev TUV je řešen samostatným zásobníkovým elektrickým ohříváčem.

Z výše uváděného tedy vyplývá, že dochází ke změně v rámci stávajícího stavebního objektu. Vnější objem stavby se nemění a práce se týkají pouze vnitřních prostor. Lokalizace budoucí kavárny tak nemá v zásadě alternativní řešení, protože je dána uspořádáním stávajícího objektu. V daném případě tak správní orgán musí vycházet mimo jiné také z reálného stavu zastavění území. 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.

3. V případě p.p.č. 1009/1, k.ú. Karlovy Vary se jedná o druh pozemku lesní se zapsaným způsobem ochrany pozemek určený k plnění funkcí lesa. Vlastnické právo k němu má Statutární město Karlovy Vary a právo hospodaření se svěřeným majetkem obce mají Lázeňské lesy a parky Karlovy Vary, příspěvková organizace.

4. 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). Jedná se o práce uvnitř stávajícího objektu.

5. 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.

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.d

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.

ad I.e

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.).
- **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.
- Při manipulaci s výrobky obsahující **azbest** musí každý zajistit, aby nebyla do ovzduší uvolňována azbestová vlákna nebo azbestový prach a aby nedošlo k rozlití kapalin obsahujících azbestová vlákna. Při nakládání s odpadem obsahujícím azbest je nutné splnit technické požadavky stanovené vyhláškou ministerstva a požadavky jiných právních předpisů. Stavební a demoliční odpady obsahující azbest musí být neprodleně po vzniku zabaleny do neprodyšných obalů nebo uloženy do utěsněných nádob či kontejnerů,

označeny a předány do zařízení pro nakládání s odpady, které je určeno k jejich sběru nebo odstranění. Odpad obsahující azbest musí být ukládán odděleně, od ostatních 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.

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:

Fortunati KV s.r.o., T.G. Masaryka 937/30, 360 01 Karlovy Vary, IČO 24552941, zastoupena
BAUING KV s.r.o., V Březinkách 185, 360 01 Otovice, IČO 29414075

Na vědomí – dotčená obec:

Statutární město Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 360 01 Karlovy Vary

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