



dle rozdělovníku

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA
1057/OŽP/26-6VYŘIZUJE / LINKA
Ing. Průša/2735KARLOVY VARY
4.6.2026**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 OC Jáchymovská, s.r.o., Tepelská 137/3, 353 01 Mariánské Lázně, IČO 07133260, zastoupena ESLOT s.r.o., Na dlouhé mezi 66/3, 147 00 Praha, IČO 27067271 (dále jen „žadatel“) ze dne 10.3.2026, pro záměr „**NOVOSTAVBA PRODEJNY POTRAVIN KARLOVY VARY**“ na pozemku p.č. 646/1, 509/6, 646/2, 509/8, 689/1, 517/10, 517/8, v katastrálním území Bohatice a na pozemku p.č. 1009 v katastrálním území Rybáře (dále též „záměr“) dle projektové dokumentace (Ing. arch. Zdeněk Pichl, 8/2025, ID Dokumentace SR00X01RY8II) vydává v souladu s § 149 správního řádu a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:**I.**

Záměr „**NOVOSTAVBA PRODEJNY POTRAVIN KARLOVY VARY**“ 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 (Szewieczková DiS./2733)**I.**

dle § 8 odst. 1 zákona

LZE POVOLIT KÁCENÍ

2 ks lípy velkolisté (*Tilia platyphylla*) o obvodu kmenů 88 cm a 92 cm ve výši 130 cm nad zemí na p.p.č. 509/6 v k.ú. Bohatice

6 ks břízy bílé (*Betula pendula*) o obvodu kmenů 101 cm, 102 cm, 104 cm, 184 cm, 128 cm, 130 cm a 97 cm ve výši 130 cm nad zemí na p.p.č. 509/6 v k.ú. Bohatice

1 ks jilmu habrolistého (*Ulmus carpinifolia*) o obvodu kmene 88 cm ve výši 130 cm nad zemí na p.p.č. 509/6 v k.ú. Bohatice

1 ks třešně ptačí (*Prunus avium*) o obvodu kmene 88 cm ve výši 130 cm nad zemí na p.p.č. 509/6 v k.ú. Bohatice

1 ks vrby jívy (*Salix caprea*) o obvodu kmene 200 cm ve výši 50 cm nad zemí na p.p.č. 509/6 v k.ú. Bohatice

2 ks vrby jívy (*Salix caprea*) o obvodu kmenů 112 cm a 216 ve výši 50 cm nad zemí na p.p.č. 509/6 v k.ú. Bohatice

1 ks javoru mléče (*Acer platanoides*) o obvodu kmene 96 cm ve výši 130 cm nad zemí na p.p.č. 509/6 v k.ú. Bohatice

1 ks javoru klenu (*Acer pseudoplatanus*) o obvodu kmene 108 cm ve výši 130 cm nad zemí na p.p.č. 509/6 v k.ú. Bohatice

12 ks břízy bílé (*Betula pendula*) o obvodu kmenů 96 cm, 84 cm, 111 cm, 125 cm, 152 cm, 149 cm, 131 cm, 114 cm, 127 cm, 84 cm 100 cm a 170 cm ve výši 130 cm nad zemí na p.p.č. 509/8 v k.ú. Bohatice

1 ks topolu kanadského (*Populus x canadensis*) mnohokmen o obvodu kmenů 150 cm, 53 cm, 123 cm, 87 cm, 92 cm a 100 cm ve výši 130 cm nad zemí na p.p.č. 509/8 v k.ú. Bohatice

1 ks hrušně obecné (*Pyrus communis*) o obvodu kmene 104 cm ve výši 130 cm nad zemí na p.p.č. 509/8 v k.ú. Bohatice

1 ks bezu černého (*Sambucus nigra*) o obvodu kmene 99 cm ve výši 130 cm nad zemí na p.p.č. 509/8 v k.ú. Bohatice

279 m² + 201 m² zapojeného porostu do obvodu kmene 80 cm ve výši 130 cm nad zemí na části p.p.č. 509/8 v k.ú. Bohatice

51 m² + 673 m² zapojeného porostu do obvodu kmene 80 cm ve výši 130 cm nad zemí na části p.p.č. 509/6 v k.ú. Bohatice

Pokácení dřevin se povoluje za těchto podmínek:

1. Kácení dřevin/zapojeného porostu je možné provést pouze v případě realizace výše uvedené stavby.
2. Termín provedení je stanoven na období vegetačního klidu, tj. od 1. října do 31. března (§ 5, vyhlášky č. 189/2013, kterou se provádějí některá ustanovení zákona ČNR č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny). Mimo stanovené období pozbývá toto rozhodnutí platnost.
3. Z důvodu ochrany druhů ptáků nedojde k úmyslnému poškozování nebo ničení jejich hnízd a vajec nebo odstraňování hnízd
4. Neexistuje-li jiné uspokojivé řešení a odstranění hnízd bude nezbytné, je možno rozhodnutím správního orgánu stanovit odchylný postup, je-li to potřebné mimo jiné v zájmu veřejného zdraví nebo veřejné bezpečnosti nebo při prevenci závažných škod na úrodě, domácích zvířatech, lesích, rybářství a vodním hospodářství nebo za účelem ochrany volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin

II.

dle § 9 odst. 1 zákona

ukládá

povinnost provedení náhradní výsadby ke kompenzaci ekologické újmy takto:

22 ks listnatých stromů o obvodu kmene min. 14 – 18 cm ve výši 130 cm nad zemí

20 305 ks keřů o velikosti 30/40, z toho jich 1734 ks bude vysazeno na ploše V1 v rovině podél cesty v délce 100 bm, tj. 53 mě (2 ks/bm) a na ploše V2 ve svahu 407 m² (tj 4 ks/m²)

1. Náhradní výsadba stromů i keřů bude provedena dle projektu sadových úprav „Novostavba prodejny potravin“ na p.p.č. 509/6, 509/8, v k.ú Bohatice
2. Náhradní výsadba bude provedena do kolaudace předmětného nákupního střediska nejpozději však do 30.11.2028.
3. Současně se žadateli stanovuje povinnost pečovat o vysazené dřeviny po dobu 5 let ode dne provedení výsadby. Následná péče bude spočívat v záливce dle potřeby, odplevelení, provádění pěstebních řezů a opravách kotvení.

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

- Bez podmínek.

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:

K záměru nemáme námitek.

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

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 ochraně přírody a krajiny (114/1992 Sb.) - povolení ke kácení dřevin (§ 8 odst. 1)

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:

V současné době je území zastavěno zpevněnými plochami pro zásobování a obsluhu území. Území je mírně skloněno směrem k západu, výškový rozdíl terénu v rozsahu řešeného území je cca 4,0m. Z jižní strany je území ohraničeno strmým svahem, do něhož se bude částečně stavebně zasahovat. Ze severní strany je řešené území limitováno stávajícím vedením teplovodu 2xDN 350, které je vedeno v podzemním kolektoru. Návrh stávající vedení v

maximální míře respektuje. Staveniště určené pro výstavbu prodejny potravin na pozemcích 509/6, 509/8, 174/4, 174/5, k.ú. Bohatice se nachází podél komunikace Jáchymovská a Fričova c centrální poloze Karlových Varů v blízkosti stávající vlakové stanice. Stavební činnost bude probíhat a zasahovat na pozemky ve vlastnictví stavebníka. Zařízení staveniště bude řešeno po výběru generálního dodavatele a bude výhradně řešeno pouze na pozemcích určených k výstavbě. Příjezdy a přístupy na staveniště budou po místních komunikacích a přes stávající vjezd na pozemek u stavby č.p. 410. Objekt je obdélníkového tvaru o hlavních rozměrech 26,00x 62,92m, ze severo-východní strany je navržen prostor pro zásobování. Stavební činnost bude probíhat a zasahovat na pozemky ve vlastnictví stavebníka. Zařízení staveniště bude řešeno po výběru generálního dodavatele a bude výhradně řešeno pouze na pozemcích určených k výstavbě. Příjezdy a přístupy na staveniště budou po stávajících místních komunikacích

Průběh řízení:

Žádost byla podána dne 10.3.2026. Žádost byla doplněna na základě výzvy dne 3.4.2026 a 26.5.2026. K žádosti byly doloženy všechny předepsané podklady.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

- odpadové hospodářství
- ochrana přírody a krajiny

Předmětným záměrem nebudou dotčeny následující složky životního prostředí:

- lesní pozemky
- ochrana zemědělského půdního fondu
- 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

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.

Povolení ke kácení dřevin, za předpokladu, že tyto nejsou součástí významného krajinného prvku nebo stromořadí, se podle §8 odst. 3 zákona nevyžaduje

- a) pro dřeviny o obvodu kmene do 80 cm měřeného ve výšce 130 cm nad zemí,
- b) pro zapojené porosty dřevin, pokud celková plocha kácených zapojených porostů dřevin nepřesahuje 40 m²,

- c) pro dřeviny pěstované na pozemcích vedených v katastru nemovitostí ve způsobu využití jako plantáž dřevin
- d) pro ovocné dřeviny rostoucí na pozemcích v zastavěném území evidovaných v katastru nemovitostí jako druh pozemku zahrada, zastavěná plocha a nádvoří nebo ostatní plocha se způsobem využití pozemku zeleň.

Bylo konstatováno, že se jedná o dřeviny, na jejichž kácení je třeba povolení orgánu ochrany přírody, proto přistoupil správní orgán k posouzení důvodů ke kácení a hodnocení jejich funkčního a estetického významu.

Stav dřevin byl správnímu orgánu znám z jeho úřední činnosti, nebylo proto svoláno ústní jednání spojené s ohledáním. Jedná o porost vzniklý přirozenou sukcesí při absenci údržby prostoru ve svahu mezi železnicí a původně areálem skladu stavebnin. Pozemky jsou nerovné, tvořené místy navážkami, místy jsou zbytky betonových dílců. Nachází se zde exempláře různých věkových stádií, převážně vícekmeny, různé kvality i perspektivy, z velké části vykloněné z osy růstu, podrostlé porostem křídlatky. Vizuálně nebyl zjištěn v korunách výskyt žádného ptačího hnízda, avšak tento stav je skutečností k datu vydání stanoviska, před započítím kácení bude třeba žadatelem opětovně možný výskyt ptačích hnízd prověřit.

Vzhledem k průměrné až podprůměrné dendrologické hodnotě porostu považuje orgán ochrany přírody jejich pokácení za akceptovatelný zásah, který zásadním způsobem nezhorší životní prostředí v lokalitě.

Z hlediska ochrany přírody není žádoucí vykácení dřevin bez kompenzace ekologické újmy, proto byla žadateli uložena v souladu se zpracovaným projektem sadových úprav náhradní výsadba na téměř pozemku.

Jako podklady využil orgán ochrany přírody:

1. Žádost o povolení kácení
2. Výpis z katastru nemovitostí, dokládající vlastnické vztahy
3. Snímek katastrální mapy se zákresem umístění dřevin
4. Vlastní znalost stavu dřevin
5. Projektovou dokumentaci „Novostavba prodejny Potravin Karlovy Vary“

Ze zjištěných skutečností učinil správní orgán tyto závěry:

1. Žádost o povolení kácení byla podána oprávněnou osobou
2. Jedná se o dřeviny vzniklé přirozenou sukcesí neudržovaného pozemku
3. Estetická i dendrologická hodnota celého porostu je průměrná až podprůměrná
4. Jedná se o území určené k zástavbě, plochy jsou v katastru nemovitostí vedeny jako manipulační plocha, ostatní plocha, zastavěná plocha a nádvoří
5. Ekologická újma bude kompenzována uloženou náhradní výsadbou

ad I.c

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.d

Magistrát města konstatuje, že předmětným záměrem nejsou 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. Záměr nebude mít negativní vliv na vodní poměry.

Záměr neobsahuje vodní díla. Stavba bude napojena na veřejný vodovod i kanalizaci.

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:

OC Jáchymovská, s.r.o., Tepelská 137/3, 353 01 Mariánské Lázně, IČO 07133260, zastoupena
ESLOT s.r.o., Na dlouhé mezi 66/3, 147 00 Praha, IČO 27067271

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