

Městský úřad Ostrov
odbor životního prostředí

Váš dopis/ze dne: z 20. 1. 2025

Spis. značka: ŽP/03531/25

Č. j.: ŽP/06158/25

Vyřizuje: Mgr. Matylda Šimková

E-mail: msimkova@ostrov.cz



Telefon: 354 224 834

Dne: 4. 2. 2025

Městský úřad Ostrov jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZJES“), příslušný pro vydání závazného stanoviska z hlediska památkové péče dle § 29 odst. 2 zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, dále jako místně příslušná obec s rozšířenou působností podle § 3 odst. 4 zákona č. 51/2020 Sb., o územně správním členění státu a o změně souvisejících zákonů (zákon o územně správním členění státu), v rámci výkonu přenesené působnosti podle § 7 odst. 1 a § 61 odst. 1 písm. c) zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 176 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a podle § 136 a § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád)

vydává

**KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO
včetně jednotného environmentálního stanoviska**


na základě žádosti podané dne 20. 1. 2025, žadatelem jsou fyzické osoby  a , zastoupení na základě plné moci právnickou osobou JURICA a. s., se sídlem Boží Dar 176, 362 62 Boží Dar, IČ: 26384795 (dále jen „žadatelé“), věci posouzení stavebního záměru „Penzion a restaurace DARO - stavební úpravy stávajícího objektu č.p. 101 a 187, Boží Dar“ pro povolení stavby.

Charakteristika záměru:

Projektová dokumentace řeší stavební úpravy stávajících objektů, které jsou již využívané pro ubytování hostů a restaurace. Stavební úpravy se týkají dispozičních úprav kuchyňského zázemí a nového dispozičního uspořádání pokojů pro hosty. Stavebními úpravami nezvyšujeme počet ubytovaných osob, počet lůžek, počet ekvivalentních osob a počet míst v restauraci. Napojení na technickou infrastrukturu bude stávající a stavebními úpravami nezvyšujeme spotřebu médií pro objekt. Parkování pro objekty zůstane stávající. Přizemí slouží pro stravování hostů včetně zázemí pro přípravu jídla a zásobování a zázemí pro personál. Nadzemní patra slouží pro ubytování hostu včetně lyžárny. Přizemí a ostatní patra budou nově propojená novým výtahem uvnitř objektu. Dokumentace dále řeší zastavení stavební proluky mezi stávajícími objekty ve vnitřní části zástavby a částečnou nástavbu objektu u stávající části objektu. Zastavení stavební proluky bude sloužit jako spojovací část mezi objekty. V rámci konzultace po podání žádosti bylo provedeno místní šetření za přítomnosti investora, projektanta a zástupců obou složek státní památkové péče. Byla doporučena úprava řešení střešních vikýřů na uliční straně přístavby, kde byl původně navržen poměrně mohutný pásový pultový vikýř. Následně byla zaslána upravená PD již s jednoduchými samostatnými vikýři v návaznosti na stávající řešení.

Jako podklad k vyjádření byla předložena projektová dokumentace s názvem „Penzion a restaurace DARO - stavební úpravy stávajícího objektu č.p. 101 a 187, Boží Dar“, zpracovaná právnickou osobou JURICA a. s., se sídlem Boží Dar 176, 362 62 Boží Dar, IČ: 26384795 v lednu 2025, zak. č. 12/24.

Uvažovaným záměrem budou dotčeny tyto pozemky v k. ú. Boží Dar:

p. p. č.	druh / využití pozemku (ochrana)	Dotčení pro	vlastník
st. 64/1	Zastavěná plocha a nádvoří / - (PZ, OPVZ2)	Stavební úpravy objektu penzionu	
st. 65	Zastavěná plocha a nádvoří / - (PZ, OPVZ2)		

VÝROKOVÁ ČÁST

I.

Souhlasné jednotné enviromentální stanovisko

I.A.

Správní orgán vykonávající státní správu v oblasti odpadového hospodářství dle ust. § 126 písm. k) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech v platném znění (dále jen „zákon o odpadech“) a v souladu s ust. § 146 odst. 3, písm. b) zákona o odpadech **souhlasí bez podmínek.**

II.

Závazné stanovisko z hlediska památkové péče

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů,

Městský úřad Ostrov, odbor majetku města, jako místně a věcně příslušný orgán státní památkové péče ve smyslu § 29 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vydává toto závazné stanovisko:

Výše uvedeným záměrem budou dotčeny zájmy chráněné zákonem o státní památkové péči, z tohoto důvodu je realizace záměru v podobě uvedené v předložené žádosti možná pouze za splnění následujících podmínek:

- 1) **Nové okenní a dveřní výplně budou dřevěné.**

III.

Záměr „Penzion a restaurace DARO - stavební úpravy stávajícího objektu č.p. 101 a 187, Boží Dar“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí a státní správu památkové péče přípustný za výše uvedených podmínek.

Odůvodnění:

Dne 20. 1. 2025 obdržel Městský úřad Ostrov, odbor životního prostředí, žádost o jednotné environmentální stanovisko pod č. j. ŽP/03531/25 a žádost o závazné stanovisko z hlediska památkové péče pod č. j. OMM/03530/25. Žadatelé jsou fyzické osoby [redacted] a [redacted], zastoupeni na základě plné moci právnickou osobou JURICA a. s., se sídlem Boží Dar 176, 362 62 Boží Dar, IČ: 26384795.

Předmětný záměr podléhá povolování podle stavebního zákona a záměr vyžaduje vydání jednotného enviromentálního stanoviska i závazné stanovisko z hlediska památkové péče. Namísto jednotlivých správních úkonů stanovených zvláštními zákony je vydáno koordinované závazné stanovisko, neboť Městský úřad Ostrov je příslušným orgánem státní správy k vydání jednotného enviromentálního stanoviska i závazného stanoviska památkové péče a v souladu s § 176 stavebního zákona, jsou obě závazná stanoviska vydána společně jako koordinované závazné stanovisko.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí a památkovou péči přípustný, dospěl příslušný 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 koordinované závazné stanovisko. Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících níže uvedených důvodů.

I. Jednotné enviromentální stanovisko

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

- A. Odpadové hospodářství – zákon č. 541/2020 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- Vyjádření dle ustanovení § 146 odst. 3 písm. b) zákona o odpadech.

I.A.**Odpadové hospodářství (oprávněná úřední osoba: Karolina Gottschierová)**

Městský úřad Ostrov odbor životního prostředí jako příslušný správní orgán vykonávající státní správu v oblasti odpadového hospodářství dle ust. § 126 písm. k) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech v platném znění (dále jen „zákon o odpadech“) a v souladu s ust. § 146 odst. 3, písm. b) zákona o odpadech výše uvedený záměr posoudil a **souhlasí bez námitek**.

Upozorňujeme stavebníka na povinnost vyplývající z ust. § 93a odst. 2 zákona o odpadech, zaslat doklady správnímu orgánu, který vydal jednotné environmentální stanovisko. Jedná se o doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využití vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem, byly využity v souladu se zákonem o odpadech a že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem, nebo s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu se zákonem o odpadech. Při nakládání s odpady je potřeba dodržet hierarchii způsobů nakládání s odpady, podle níž je prioritou předcházení vzniku odpadu, nelze-li vzniku odpadu předejít, pak v následujícím pořadí: jeho příprava k opětovnému použití, recyklace, jiné využití, včetně energetického využití a není-li možné ani to, jeho odstranění.

Státní správa lesů (oprávněná úřední osoba: Ing. Ralph Erlebach)

Městský úřad Ostrov, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný orgán státní správy lesů podle § 48 odst. 3 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění (dále jen „lesní zákon“) sděluje, že výše uvedeným záměrem nedojde k dotčení zájmů chráněných lesním zákonem.

Vodní hospodářství (oprávněná úřední osoba: Ing. Jindřich Dvořák)

Městský úřad Ostrov, odbor životního prostředí jako vodoprávní úřad věcně příslušný podle § 104 odst. 2 písm. c) a § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů a jako věcně a místně příslušný vodoprávní úřad podle § 10 a § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, (správní řád), ve znění pozdějších předpisů Vám sděluje, že posoudil možný vliv záměru na vodní poměry a konstatuje, že nejsou dotčeny zájmy chráněné vodním zákonem.

Ochrana přírody a krajiny (oprávněná úřední osoba: Ing. Zuzana Šťastná)

Uvedený záměr neohrozí zájmy ochrany přírody a krajiny.

Ochrana zemědělského půdního fondu (oprávněná úřední osoba: Mgr. Matylda Šimková)

Předloženým záměrem nebudou dotčeny pozemky zemědělského půdního fondu ani další zájmy chráněné zákonem č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

II. Památková péče (oprávněná úřední osoba: Bc. Monika Ille Toušová)

Předložený záměr spočívá ve stavebních úpravách historických domů č.p. 101 a 187 při božidarském náměstí. Stávající novodobá přístavba by měla být přestavěna a opatřena sedlovou střechou o sklonu 43°, dále je ve dvorní části navržena nástavba „pavlače“. Úpravy přístavby jsou navrženy hmotově, svým členěním i barevností poměrně kontextuálně v návaznosti na historické objekty, takže dané úpravy lze považovat z hlediska urbanistického za vhodné, protože stávající přístavba zde působí svým utilitárním řešením poměrně rušivě. Na dvorní straně je dále navržen pásový vikýř a nástavba pavlače, vzhledem k tomu, že by však měly být umístěny na dvorní nepohledové straně, tak je lze v daném konkrétním případě připustit. Užity jsou zde tradiční krušnohorské materiály (falcovaný plech, omítka, kamenný obklad), což je vhodné, je však nutné upravit materiál okenních a dveřních výplní.

Na samotných historických objektech, resp. jen na domu č.p. 101 jsou navrženy jen dílčí stavební úpravy. Měla by být obnovena původní zazděná okna na severozápadní fasádě a zrušena část střešních oken a nahrazena sedlovými vikýři ve stejném tvaru a velikosti jako dochované stávající řešení, což lze z hlediska dílčí rehabilitaci vzhledu domu uvítat. V interiéru jsou navrženy dílčí úpravy včetně zvětšení schodiště, neměly by však dojít k žádným zásahům do nosných konstrukcí, dochovaná dispozice by rovněž měla být zachována. Celkově lze tedy konstatovat, že pakliže bude dodržena výše uvedená podmínka, tak nedojde k narušení charakteru zástavby božidarského náměstí a záměr tedy bude v souladu s podmínkami ochrany.

K podmínce č.1) Navržená PD navrhuje na přístavbě a nově obnovených oknech v historické části okna plastová v imitaci dřeva. Stávající historický dům č.p. 101 však je opatřen novodobými dřevěnými okny, která zde byla osazena i historicky. Vzhledem k tomu, že v památkově chráněných územích by měly být používány autentické materiály, nikoliv jejich imitace, zvláště v případě, pakliže zde jsou dochovány, měla by být nová okna dřevěná v návaznosti na stávající řešení, a to i z hlediska vizuálního scelení celého areálu.

Poučení:

Koordinované závazné stanovisko je závazným stanoviskem podle § 149 správního řádu, vydává se podle části IV. správního řádu a je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu, který bude vydávat příslušné rozhodnutí. Žadatel **je povinen** plnit podmínky stanovené v tomto souhlasu ode dne, kdy tato rozhodnutí nabyla právní moci, popř. ve lhůtách v nich určených. Tento souhlas a jeho podmínky mohou být změněny jen při případném řízení o změně rozhodnutí vydaných podle zvláštních předpisů, kterých je součástí. Platnost vydaného souhlasu je totožná s platností těchto rozhodnutí a prodlužuje se současně s prodloužením jejich platnosti.

Proti závaznému stanovisku nelze podat samostatné odvolání. Odvolání proti obsahu závazného stanoviska může dle § 149 odst. 4 správního řádu podat účastník navazujícího řízení v rámci odvolání proti navazujícímu konečnému rozhodnutí ke Krajskému úřadu Karlovarského kraje, odboru stavební úřad, Závodní 353/88, 360 21 Karlovy Vary, podáním učiněným u Městského úřadu Ostrov, odbor výstavby.

Platnost tohoto stanoviska je stanovena na 5 let od data jeho vydání. Stanovisko přestává platit, dostane-li se do rozporu s právním předpisem, který nabyl účinnosti po jeho vydání. Toto koordinované závazné stanovisko není souhlasem ani povolením a nenahrazuje rozhodnutí ve správním řízení.

Ing. Jindra Jerglová
vedoucí odboru životního prostředí

Obdrží:

JURICA a. s., Boží Dar 178, 362 62 Boží Dar, IDDS: 4ccepve (zástupce žadatele)

Na vědomí:

Město Boží Dar, č. p. 1, 362 62 Boží Dar (dotčená obec dle ZJES)

Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Lokti, Kostelní 81, 357 33 Loket, IDDS: 2cy8h6t