

Městský úřad Ostrov
odbor životního prostředí

Váš dopis/ze dne: z 29. 1. 2025

Spis. značka: ŽP/05314/25

Č. j.: ŽP/10619/25

Vyřizuje: Mgr. Matylda Šimková

E-mail: msimkova@ostrov.cz

Telefon: 354 224 834

Dne: 28. 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“), příslušná 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 29. 1. 2025, žadatelem je právnická osoba Ambiance Residences s. r. o., se sídlem Vančurova 44, 362 35 Horní Blatná, IČ: 26358042 (dále jen „žadatel“), věci posouzení stavebního záměru „NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU UL. VANČUROVA, HORNÍ BLATNÁ“ (dále jen „záměr“) pro povolení změna stavby před dokončením.

Charakteristika záměru:

Změna č. 1 - účel užívání 3. NP bude změněn. V současné době jsou zde povoleny 2 bytové jednotky v uspořádání 3+KK (severní část objektu) a 2+KK (jižní část objektu). Nově zde bude umístěno 5 samostatných nebytových prostorů – ateliérů – se společnou společenskou místností. Každý nebytový prostor bude mít vlastní hygienické zázemí s WC mísou a umývadlem. Ve společenské místnosti pak bude umístěna kuchyňka a provozní umývadlo. Poloha a velikost okenních otvorů, zásobování teplou a studenou vodou a vytápění objektu se navrženou změnou nemění. Půdorysná stopa objektu, jeho výška a barevnost fasád se uvedenou změnou nijak nemění.

Změna č. 2 - v návaznosti na získání pozemku parc.č. 145/1 do vlastnictví stavebníka dochází ke změně uspořádání odstavných stání. Původně bylo kolem objektu, vč. sousedních pozemků (ve vlastnictví stavebníka) umístěno celkem 9 odstavných stání s více či méně komplikovaným příjezdem. Nově bude umístěno v jižní části stavebního pozemku umístěno 12 odstavných stání (stání č.3-14) v oboustranném uspořádání, další 2 odstavná stání (stání č.1 a 2) zůstanou v původní pozici u předmětného objektu. Celkem tedy bude pro účel provozu objektu umístěno 14 odstavných stání.

Jako podklad k vyjádření byla předložena projektová dokumentace s názvem „Novostavba bytového domu, ul. Vančurova, Horní Blatná“, zpracovaná RVA ARCHITECTS s.r.o., se sídlem Sochorova 1134, 252 30 Řevnice, IČ: v březnu 2024.

Uvažovaným záměrem budou dotčeny tyto pozemky v k. ú. Horní Blatná:

p. p. č.	druh / využití pozemku (ochrana)	Dotčení pro	vlastník
1199/1	Zahrada / - (ZPF, PZ)	Změna stavby před dokončením	AMBIANCE RESIDENCES s.r.o.
1215/2	Ostatní plocha/ostatní komunikace		
1225	Ostatní plocha / jiná plocha (PZ)		
145/2	Zahrada / - (ZPF, PZ)		
145/1	Zahrada / - (ZPF)		

VÝROKOVÁ ČÁST

I.

Souhlasné jednotné enviromentální stanovisko

I.A.

Zákon č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o ochraně ZPF")

Městský úřad Ostrov, odbor životního prostředí, příslušný dle § 15 písm. k) zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

u d ě l u j e ž a d a t e l i

podle ust. § 9 odst. 8 citovaného zákona o ochraně ZPF,

S O U H L A S

k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu za účelem stavby s názvem „Novostavba bytového domu, ul. Vančurova, Horní Blatná“ dle níže uvedené tabulky:

k. ú.	p. p. č.	druh pozemku	vlastník pozemku	celková výměra v m ²	odnímaná plocha v m ²	skrývaná plocha v m ²
Horní Blatná	145/1	Zahrada	žadatel	135	135	135
Celkem				135	135	135

Graficky je odnímaná plocha dotčeného pozemku zemědělského půdního fondu vyznačena v Koordinačním situačním výkrese. Uvedená kopie tohoto výkresu je označena razítkem MěÚ Ostrov, odbor ŽP a tvoří přílohu tohoto jednotného enviromentální stanoviska (koordinovaného závazného stanoviska).

Souhlas k trvalému odnětí 119 m² půdy ze zemědělského půdního fondu pro výše uvedený záměr se uděluje za těchto podmínek, které zajistí žadatel, nebo jeho právní nástupce:

1. Před započítáním prací budou v terénu vytyčeny hranice budoucího záboru zemědělské půdy v souladu se schválenou projektovou dokumentací a v souladu se zákresem navrhovaného odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu předloženého v Koordinačním situačním výkrese.
2. Žadatel zajistí na vlastní náklad dle § 8 zákona o ochraně ZPF před samotným zahájením stavby provedení skrývky svrchní kulturní vrstvy půdy z dotčené parcely (119 m²). Objem skryté ornice bude činit cca 27 m³.
3. Skrývka ornice bude provedena před samotným započítáním prací a bude prováděna odděleně od ostatních zemních prací v mocnosti uvedené v bilanci skrývky kulturní vrstvy půdy (0,2 m). Při provádění skrývky nesmí dojít k promísení kulturních a nekulturních vrstev půdy. Ornice skrytá před realizací stavby bude deponována na p. p. č. 145/1. Ornice bude uložena na samostatnou deponii o ploše cca 11 m². V příčném řezu bude mít deponie tvar lichoběžníka s maximální výškou 2,5 m.
4. O činnostech souvisejících se skrývkou, přemístěním, rozprostřením, uložením, ochranou a ošetřováním skrývané kulturní vrstvy půdy bude vedena řádný protokol, v němž budou uváděny všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání této zeminy. Po ukončení stavby předloží žadatel zdejšímu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu doklady o využití ornice. Úpravy budou technicky a biologicky provedeny tak, aby bylo zabráněno vodní erozi.
5. Následně po dokončení terénních úprav bude ornice využita na p. p. č. 1199/1, 1199/2 a 1225 ke zpětnému rozprostření za účelem ozelenění a zatravnění ploch dle navržené bilance skrývky. Počítá se s 5 % ztrátou ornice (manipulace s ornici, kameny apod.).
6. Žadatel v rámci stavby učiní opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plynných látek poškozujících okolní zemědělský půdní fond a jeho vegetační kryt.
7. Odvod za odnímanou půdu bude zaplacen v souladu s ustanovením § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF. O výši odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu rozhodne orgán ochrany zemědělského

půdního fondu podle přílohy k tomuto zákonu po zahájení realizace záměru, v návaznosti na pravomocné povolení vydané podle zvláštních předpisů. Orientační výše odvodů je vyčíslena v příloze žádosti a činí 10 260 Kč. Přesná výše odvodů bude stanovena na základě skutečného stavu podle přílohy zákona o ochraně ZPF rozhodnutím.

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 následující podmínky:

- **Pojezdové a pochozí plochy budou řešeny buď jako nezpevněné, nebo z kamenné dlažby. Užití zámkové dlažby či plastových tvárnic zde není vhodné. Konkrétní řešení bude odsouhlaseno pověřenými zástupci státní památkové péče.**

III.

Záměr „Novostavba bytového domu, ul. Vančurova, Horní Blatná“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí a státní správu památkové péče přípustný za výše uvedených podmínek.

Odůvodnění:

Dne 29. 1. 2025 obdržel Městský úřad Ostrov žádost o souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu. Žadatelem je právnická osoba Ambiance Residences s. r. o., se sídlem Vančurova 44, 362 35 Horní Blatná, IČ: 26358042.

Dle posouzení žádosti je jedná o záměr povolovaný dle stavebního zákona, z tohoto důvodu bude souhlas s odnětím půdy vydán jako součást jednotného environmentálního stanoviska.

Předmětný záměr podléhá povolování podle stavebního zákona a záměr vyžaduje mimo vydání jednotného environmentálního 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 environmentálního stanoviska i závazného stanoviska památkové péče a v souladu s § 176 stavebního zákona, jsou obě závazná stanoviska vydána společně.

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 environmentální stanovisko

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

- A. Ochrana zemědělského půdního fondu – zákon č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- Souhlas s odnětím půdy ze ZPF

I.A.

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

Pozemek p. č. 145/1 náleží do ochrany zemědělského půdního fondu a předložený záměr vyžaduje souhlas s odnětím půdy ze ZPF.

Pozemek p. č. 145/1 je zapsán u Katastrálního úřadu v Karlových Varech na LV č. 323 k. ú. Horní Blatná, obec Horní Blatná je v majetku žadatele. Vztah bonitované půdně ekologické jednotky (dále jen „BPEJ“) k dotčené p. p. č. 145/1 je BPEJ 93624, která je zařazena do III. třídy ochrany zemědělské půdy,

v jednotlivých klimatických regionech se jedná převážně o půdy vyznačující se průměrnou produkční schopností, které je možné využít v územním plánování pro výstavbu a jiné nezemědělské způsoby využití.

Graficky je odnímaná plocha dotčeného pozemku ZPF vyznačena v Koordinačním situačním výkrese.

Dle informací předložených v žádosti se v dotčeném území nenachází odvodňovacího zařízení, protierozní a závlahové zařízení. Realizací a umístěním záměru nesmí být narušovány hydrologické a odtokové poměry na okolní zemědělské půdě.

Jedná se o záměr novostavby bytového domu, respektive změnu stavby před dokončením. Změnou stavby bude nově dotčen pozemek p. č. 145/1. Pozemky p. č. 145/2 a 1199/1 byly již vyjmuty ze ZPF. Jedná se o zábor ve III. třídě ochrany půdy, který je možný s ohledem na platný územní plán. Pozemek je umístěn v zastavěném území v blízkosti náměstí. Na celé ploše dotčené parcely bude provedena skrývka ornice bude následně využita k ozelenění a zatravnění ploch v souladu s navrženou předběžnou bilancí skrývky, která byla vyhotovena na základě pedologického průzkumu.

Podle ust. § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF budou předepsány odvody za zábor zemědělské půdy za odnímanou plochu, tj. za 298 m². Pozemky jsou zařazeny do BPEJ 93624 se základní 1,90 Kč za m². BPEJ spadá do III. třídy ochrany ZPF, tj. koeficient 5. Odnětím bude negativně dotčen faktor skupiny B – CHOPAV Krušné hory, tj. koeficient 10.

Povinný k platbě odvodů je dle ustanovení § 11 odst. 4 písm. a) a b) zákona o ochraně ZPF povinen orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech (MěÚ Ostrov, odbor ŽP) doručit kopii pravomocného povolení záměru, za jehož účelem byl vydán souhlas s odnětím půdy ze ZPF a písemně oznámit datum zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.

Jako podklad k vydání souhlasu s odnětím půdy byla předložena žádost ZPF, vyhodnocení důsledků na ZPF – textová část, pedologický průzkum, předběžná bilance skrývky, plán na zadržetí vody v krajině, výpočet odvodů a faktory ŽP, zákres odnímané plochy, výkres zákresem hranic BPEJ, výkres z ÚP Horní Blatná, výkres se zákresem druhů pozemku dle KN, protierozní opatření, závlahová a meliorační zařízení, výpis z katastru nemovitostí.

Dle sdělení v předložené žádosti se ve věci bude povolení podle stavebního zákona. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu proto dospěl k závěru udělit souhlas k odnětí půdy dle § 9 zákona o ochraně ZPF formou závazného stanoviska, které je součástí jednotného environmentálního stanoviska.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu předloženou žádost posoudil a shledal důvody k udělení souhlasu k odnětí půdy ze ZPF jako odůvodněné a nezbytně nutné. Souhlas podle ust. § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF byl udělen po posouzení spisové a výkresové dokumentace přiložené k žádosti. Z těchto důvodů správní orgán po provedeném správním řízení rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto závazného stanoviska.

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

Bez připomínek. Výše uvedeným záměrem nedojde k dotčení zájmů chráněných zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

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

Jako dotčený orgán ochrany přírody Vám sdělujeme, že výše uvedený záměr dle předložené PD nevyžaduje vydání žádných správních úkonů, které by byly součástí JES. Neočekává se dotčení zájmů ochrany přírody a krajiny. Žádné vzrostlé dřeviny se na dotčeném pozemku již nenachází.

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

Vodoprávní úřad požaduje vyřešit zachytávání úkapů ropných látek z automobilů na parkovacích stáních (např. podkladní vrstva pod plastové vegetační tvárnice – absorbent ropných produktů smíchaný s humusovou zemínou v poměru 1:6 pro ochranu parkovací plochy proti běžnému odkapávání pohonných hmot a mazadel). Fotodokumentace o provedení tohoto opatření bude podkladem ke kolaudaci záměru.

Odpadové hospodářství (oprávněná úřední osoba: Karolina Gottschierová)

Předmětný záměr není posuzován z hlediska odpadového hospodářství, neboť veřejný zájem dle zákona o odpadech č. 541/2020 Sb. není výše uvedeným záměrem dotčen.

II. Památková péče (oprávněná úřední osoba: Bc. Lenka Majerová)

Předložená změna stavby před dokončením týkající se právě realizované novostavby bytového domu ve Vančurově ulici spočívá ve dvou dílčích změnách. První změna se týká dílčí úpravy dispozice novostavby,

kteřá se vřak řádným způsobem neprojeví ve vnějším architektonickém výrazu domu. Druhá změna se týká částečné změny uspořádaní odstavných stání, které zde již rovněž byly v minulosti povoleny a jejich realizace v dané dvorní části pozemku není nijak problematická. Měla by vřak být dodržena výře uvedená podmínka týkající se materiálu pojezdových a parkovacích ploch, jak už bylo zmíněno v písemném vyjádření v roce 2022 a následně bylo dokonce zapracováno do upravené PD.

K výře uvedené podmínce) V památkově chráněných územích by i v případě povrchů komunikací i pochozích a parkovacích ploch měly být používány materiály, které jsou v daném území historicky opodstatněné, protože výrazně ovlivňují charakter historického prostředí, zvláště když se výrazně pohledově uplatňují z veřejného prostoru. V daném případě mohou být pojezdové plochy buď nezpevněné, případně je zde možné užití kamenné dlažby. Užití novodobých, pro dané prostředí cizorodých materiálů typu zámkové dlažby či plastových tvárníc, zde není z výře uvedených důvodů možné, jak již bylo akceptováno ze strany žadatele v roce 2022, kdy byla řeřena projektová dokumentace k bytovému domu.

Městský úřad Ostrov, odbor majetku města, jako místně a věčně příslušný orgán státní památkové péče posoudil podklady podané žádosti a došel k závěru, že posuzované práce za splnění uvedené podmínky **nenaruší charakter prostředí památkové zóny a lze je v předložené podobě připustit k realizaci**. Na základě výře uvedených skutečností, rozhodl orgán státní památkové péče tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto závazného stanoviska.

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, došane-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:

Ambiance Residences s. r. o., Vančurova 44, 362 35 Horní Blatná, IDDS: yivhpbk

Na vědomí:

Město Horní Blatná, nám. sv. Vavřince 1, 362 35 (dotčená obec dle ZJES)
Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Lokti, Kostelní 81, 357 33 Loket
IDDS: 2cy8h6t

Příloha:

dle textu