Váš dopis/ze dne: 14. 9. 2026
Spis. značka: ŽP/44709/26
Č. j.: ŽP/47411/26
Vyřizuje: Mgr. Matylda Šimková
E-mail: msimkova@ostrov.cz
Telefon: 354 224 834
Dne: 1. 10. 2026
Záměr ISSŘ: Z/2026/177054
Řízení sp. zn. ISSŘ: R/2026/208209

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 zákona 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), 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 14. 9. 2026, žadatelem je právnická osoba PNEMAT s. r. o., se sídlem Pod Chodovem 1267/7, 149 00 Praha, IČ: 27575560, zastoupena na základě plné moci právnickou osobou JURICA a.s., se sídlem č. p. 176, 362 62 Boží Dar, IČ: 26384795 (dále jen „žadatel“), ve věci posouzení stavebního záměru „**Rekonstrukce objektu na p. č. st. 131, k.ú. Boží Dar**“ (dále jen „záměr“) pro povolení stavby.

Charakteristika záměru:

Stávající objekt byl přestavěn z historického objektu v sedmdesátých letech dvacátého století na objekt garáže. S rekonstrukcí se funkce objektu nemění. Stavební úpravy dokončené stavby jsou umístěny v půdorysu a objemu stávající stavby.

U stávajícího objektu dojde k zastavění současného garážového vjezdu, obnově historických prostupů a vzniku nového garážového vjezdu. V rámci stavebních úprav interiéru dojde k reorganizaci současných prostorů garáže, dílny a kuchyňky. Nově bude v objektu nový skladovací prostor v rámci podkroví.

V rámci stavebních úprav nedochází k většímu zásahu do nosných konstrukcí, pouze v potřebných místech jsou navrženy prostupy (okna, dveře) do nosných zdí pomocí ocelových překladů. Ostatní konstrukce rekreačního objektu jsou řešeny jako nenosné (příčky, podhledy atd.).

Jako podklad k vyjádření byla předložena projektová dokumentace s názvem „Rekonstrukce objektu na p. č. st. 131, k.ú. Boží Dar“, zpracovaná právnickou osobou JURICA a.s., se sídlem č. p. 176, 362 62 Boží Dar, IČ: 26384795 v 08/2026, ID dokumentace SR00X02F422V – verze 1.

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

p. p. č.	druh / využití pozemku (ochrana*)	Dotčení pro	vlastník
st. 131	zastavěná plocha a nádvoří / - (PZ, OPVZ)	Rekonstrukce objektu	PNEMAT s.r.o.

* PZ – památková zóna – budova, pozemek v památkové zóně
* OPVZ – ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

VÝROKOVÁ ČÁST

I.
Souhlasné jednotné environmentální stanovisko

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:
A. Vyjádření dle ustanovení § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů

I.A.
Zákon č. 541/2020 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů:

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 s tím, aby žadateli byl povolen záměr 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 uvedený záměr je z hlediska státní památkové péče přípustný bez podmínek.

III.
Záměr „Rekonstrukce objektu na p. č. st. 131, k.ú. Boží Dar“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí a státní správu památkové péče přípustný.

Odůvodnění:

Dne 14. 9. 2026 obdržel Městský úřad Ostrov, odbor životního prostředí, žádost o koordinované závazné stanovisko pro záměr „Rekonstrukce objektu na p. č. st. 131, k.ú. Boží Dar“. Žadatelem je právnická osoba PNEMAT s. r. o., se sídlem Pod Chodovem 1267/7, 149 00 Praha, IČ: 27575560, zastoupena na základě plné moci právnickou osobou JURICA a.s., se sídlem č. p. 176, 362 62 Boží Dar, IČ: 26384795.

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

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

Správní orgán posoudil žádost a předloženou projektovou dokumentaci z hlediska zájmů v oblasti odpadového hospodářství, jejich souladu s povinnostmi vyplývajícími ze zákona o odpadech a jeho prováděcích předpisů. Realizací předloženého záměru dojde ke vzniku převážně stavebních a demoličních odpadů. V souhrnné technické zprávě je popsán způsob nakládání s odpady při realizaci výše uvedené akce (např. třídění odpadů podle jednotlivých druhů a kategorií, sepsány názvy odpadů a způsob nakládání s nimi, citovaná legislativa odpadového hospodářství). Z uvedených důvodů dospěl orgán odpadového hospodářství k závěru, že posuzovaný záměr je přípustný.

Dotčený orgán upozorňuje stavebníka na zákonnou povinnost vyplývající z ust. **§ 93a odst. 2** zákona o odpadech, po skončení změny dokončené stavby, doložit neprodleně správnímu orgánu na odbor ŽP (odpadové hospodářství) doklady prokazující řádné nakládání s odpady a dalšími materiály. Dokladem prokazujícím

splnění povinnosti může být např. vážní lístek, faktura. Čestné prohlášení nelze považovat za dostatečný doklad o splnění povinnosti.

V případě nedodržení povinnosti se jedná o přestupek, za který lze u právnických a podnikajících fyzických osob uložit pokutu podle ustanovení § 121 odst. 5 písm. b) zákona o odpadech do výše 1 000 000 Kč.

Ochrana zemědělského půdního fondu (oprávněná úřední osoba: Mgr. Matylda Šimková, kl. 834)
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.

Vodní hospodářství (oprávněná úřední osoba: Ing. Jindřich Dvořák, kl. 873)

K výše uvedenému záměru nemáme námitky. Nebudou dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Ochrana přírody a krajiny (oprávněná úřední osoba: Ing. Zuzana Šťastná, kl. 829)

Jako příslušný orgán ochrany přírody Vám sdělujeme, že výše uvedený záměr dle předložené projektové dokumentace nevyžaduje vydání žádných správních úkonů, které by byly součástí jednotného environmentálního stanoviska. Z hlediska ochrany přírody a krajiny nemáme námitek, neočekává se dotčení zájmů ochrany přírody a krajiny.

Státní správa lesů (oprávněná úřední osoba: Ing. Ralph Erlebach, kl. 844)

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.

II. Památková péče (oprávněná úřední osoba: MgA. Linda Sudová)

Garážový (skladový) objekt se nachází na severním nároží hlavního božídarského náměstí. Pohledově se uplatňuje vzhledem ke své ústřední poloze na křižovatce hlavních ulic i přes svou menší velikost poměrně výrazně. Garáž je umístěna na obdélném půdorysu při uliční čáře okapovou stranou k přilehlé ulici. Jde o přízemní objekt zastřešený sedlovou střechou krytou vlnitým plechem. Fasáda je omítaná v cementové omítce s nátěrem v hnědém odstínu, na jihozápadní straně jsou patrné výrazně poškozené relikty pravděpodobně původního členění. Vstupní otvor na jihozápadní straně je opatřen plechovými dveřmi s nadsvětlíkem z luxferů. Hlavní vjezd do garáže na severovýchodní straně je tvořen sekčními vraty.

Historický kontext a památkové zhodnocení:

Na dané parcele je již na mapě stabilního katastru z roku 1842 zřetelný objekt na výrazně větším půdorysu oproti současnému stavu, mezi nímž a sousedním domem při severozápadní straně byla volná proluka. Dle dostupných leteckých snímků z 50. let 20. století lze odvodit, že šlo o patrový objekt zastřešený sedlovou střechou orientovaný na rozdíl od současného stavu okapovou stranou k jihovýchodu. Pravděpodobně na konci 50. let byl z velké části demolován, protože na leteckém snímku z roku 1961 je již zřetelná dnešní garáž. Pravděpodobně však byla zachována minimálně přízemní část zdi uličního průčelí, protože jsou zde dodnes zřetelné relikty původního členění s lisénovým rámcem a dvěma dvojicemi zazděných oken. Objekt garáže byl však vystavěn v čistě utilitárním stavebním řešení, které je vzhledem ke svému umístění v jednom ze čtyř hlavních nároží hlavního božídarského náměstí zásadně urbanisticky i architektonicky rušivé. Hodnota objektu je tedy čistě urbanistická.

Dosavadní projednání záměru:

Záměr přestavby garáže byl se zástupci obou složek státní památkové péče v předstihu konzultován. Řešen byl zejména způsob prosvětlení podkroví a stavební úpravy fasád. Následně byla podána oficiální žádost, ke které bylo vydáno závazné stanovisko orgánu státní památkové péče Spis. zn. OMM/40787/2025/OMM/Ma, Č. j. MěÚO/44499/2025 ze dne 18. září 2025, kde byla uplatněna následující podmínka: *„1) Okenní výplně budou členěné (ideálně do latinského kříže). Konkrétní způsob členění bude odsouhlasen pověřenými zástupci státní památkové péče (např. formou zápisu).“* Aktuálně předložená dokumentace již konkrétní způsob členění obsahuje, tato podmínka tedy byla splněna.

Dané území je chráněno jako **krajinná památková zóna**, v jejímž opatření obecné povahy, kterým je prohlášena, se konstatuje:
*"c) při rozhodování o nové výstavbě, **modernizaci objektů a přestavbě** musí **půdorysné a výškové uspořádání staveb, hmotové řešení objektů, členění fasád a použité materiály** respektovat **charakter a měřítko dochované zástavby** charakteristické pro obec, na jejímž území se památková zóna nachází. Významné dominanty v území a pohledy na ně musí být zachovány."*

Předložený záměr spočívá v přestavbě stávající garáže a skladu na severním nároží hlavního náměstí na Božím Daru. Stávající objekt nevykazuje zvláštní stavebně-historické hodnoty, jeho význam je však urbanistický vzhledem k ústřední poloze v rámci samotného historického jádra města. Půdorysné, hmotové a výškové řešení objektu se nemění. Je však navržena zásadní úprava fasád, střešního pláště a interiérů. Členění fasád je upraveno tak, že by měl být zrušen hlavní vjezd do garáže z jihovýchodní strany, který je při pohledu z náměstí nejvíce rušivý, a nahrazen okenními otvory, což je výrazně pozitivní změna v jeho pohledovém působení. Dále jsou navrženy nové okenní otvory společně s hlavním a garážovým vstupem při jihozápadní fasádě, které jsou vzhledem k utilitárnímu vzhledu celé stavby navrženy poměrně kontextuálně. Fasáda objektu by měla být zateplena kontaktním zateplovacím systémem a následně opatřena svislým dřevěným obkladem, což je v krušnohorském kontextu vhodné řešení, které se zde běžně historicky i místně objevuje. Okenní a dveřní výplně jsou navrženy ve dřevě, což lze rozhodně uvítat, zároveň byla splněna podmínka předchozího závazného stanoviska, a výplně jsou již navrženy s členěním do latinského kříže, což je v daném případě vhodné. Celkově lze tedy konstatovat, že realizací záměru dojde k zásadní rehabilitaci objektu a zároveň je v souladu s citovanými podmínkami ochrany památkové zóny.

Upozornění:
S ohledem na plánované zemní práce upozorňujeme na nutnost dodržení ustanovení vyplývající z § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči. To hovoří o povinnosti dodržet následující:

1) **Oznámit stavební akci Archeologickému ústavu Akademie věd České republiky**, a to již v době přípravy stavby. Oznámení se podává pomocí online formuláře na adrese: https://amcr.aiscr.cz/oznameni/

2) **Umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu Archeologickému ústavu** nebo vybrané oprávněné organizaci, o jehož podmínkách bude v dostatečném předstihu uzavřena dohoda mezi stavebníkem a oprávněnou organizací podle § 21–22 zákona č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

3) **Informovat o nálezu, který nebyl učiněn při provádění archeologického výzkumu**, Archeologický ústav v Praze nebo nejbližší muzeum (Muzeum Karlovy Vary). Učiní tak nálezce nebo osoba odpovědná za provádění výkopových prací, podle § 23 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Městský úřad Ostrov, odbor majetku města, jako místně a věcně příslušný orgán státní památkové péče posoudil podklady podané žádosti a došel k závěru, že daný záměr bude v souladu s veřejným zájmem ochrany sledovaných kulturně historických hodnot daného objektu a plošně památkově chráněného území. Na základě výše 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 závazné pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu, který bude vydávat příslušné rozhodnutí. Žadatel **je povinen** plnit podmínky stanovené v tomto závazném stanovisku ode dne, kdy toto rozhodnutí nabylo právní moci, popř. ve lhůtách v nich určených.

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, Závodní 353/88, 360 21 Karlovy Vary, podáním učiněným u příslušného stavebního úřadu.

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., č. p. 176, 362 62 Boží Dar, IDDS: 4ccepve (zástupce žadatele)

Na vědomí:
Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Lokti, Kostelní č.p. 81, 357 33 Loket, IDDS: 2cy8h6t
Městský úřad Ostrov, odbor majetku města, památková péče, Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov
Městský úřad Jáchymov, odbor stavební úřad, náměstí Republiky 1, 362 51 Jáchymov
Město Boží Dar, č. p. 1, 362 62 Boží Dar (dotčená obec dle ZJES)