



Městský úřad Mariánské Lázně

Městský úřad, odbor životního prostředí

adresa: Městský úřad Mariánské Lázně, Ruská 155, 353 01 Mariánské Lázně
telefon: 354 922 111, fax: 354 623 186, e-mail: muml@marianskelazne.cz

Vaše značka:

Naše značka:

Vyřizuje/linka:

V Mariánských Lázních

R/2025/43598/6

Ing. Burdová/354 922 164

14. 4. 2025

S.I.P. Invest, s.r.o., Seydlovo nám. 30/6, Beroun-Centrum 30, 26601 Beroun

ZÁVAZNÉ STANOVISKO JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (dále jen „ZJES“)

Závazná část:

Městský úřad Mariánské Lázně, odbor životního prostředí, Ruská 155/3, 353 01 Mariánské Lázně jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle § 15 písm. a) ZJES na základě žádosti společnosti *ELAM Investment a.s., Nademlejnská 600/1, 19800 Praha – Hloubětín*, kterou podala společnost S.I.P. INVEST, s.r.o., Seydlovo nám. 30/6, 366 01 Beroun-Centrum 30, IČO: 27370992 na základě plné moci (dále jen „žadatel“) ze dne 27. 2. 2025 pro záměr **Novostavba rodinného domu** na pozemku p.č. 2787/21 v k SR00X0007SUN v ISSŘ verze 2 akce: Novostavba rodinného domu, číslo zakázky A11/24 z 11/2024, zodpovědný projektant Jiří Knechtl, Hůrka 1054, Kralupy nad Vlt., ČKAIT 0005843, AT pozemní stavby, PD vypracoval Andrii Kolesnichenko, IČ: 19603673, U Přehrady 554, Hostouň, 273 5, vydává v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a dle ustanovení § 2 odst. 1 a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

I.

Záměr „Novostavba rodinného domu“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný za podmínek uvedených v bodu II. tohoto závazného stanoviska:**

II.

1. Na základě projektové dokumentace investor stavby provede vytýčení hranic pozemku dotčeného trvalým odnětím. Hranice trvalého odnětí budou v terénu viditelně označeny. Bude zabezpečeno, aby nebyly žádným způsobem rozšiřovány do okolní zemědělské půdy.
2. Před zahájením stavby zajistí provedení sejmutí odděleně skryvky ornice v plné mocnosti ze 434 m² na p.p.č. 2787/21 v k.ú. Teplá. Celkový objem skryté ornice činí cca 52 m³. Ornice bude deponována na pozemku investora p.č. 2787/21 a bude zpětně rozprostřena a využita k sadovnickým úpravám pozemku 2787/21 v k.ú. Teplá. Ornice bude zajištěna před znehodnocením erozí, ztrátami nebo zcizením. Po dobu uskladnění bude řádně ošetřena.
3. Stavbou nedojde k narušení organizace ZPF, hydrologických a odtokových poměrů v zájmovém území.
4. Všechny stavební práce budou prováděny tak, aby nedošlo v průběhu stavby k poškození okolních zemědělských pozemků, ani ke zhoršení jejich fyzikálních, biologických a chemických vlastností a k narušení vodního režimu. Dojde-li vlivem stavby a činností s ní související k poškození vodních poměrů na okolních pozemcích, zajistí na návrh příslušné odborné organizace nápravná opatření na svůj náklad.



Městský úřad Mariánské Lázně

Městský úřad, odbor životního prostředí

adresa: Městský úřad Mariánské Lázně, Ruská 155, 353 01 Mariánské Lázně
telefon: 354 922 111, fax: 354 623 186, e-mail: muml@marianskelazne.cz

5. Nezastavěná část pozemku bude po skončení stavby ohumusována a bude uvedena do náležitého stavu – tzn. zatravněna.
6. Výše odvodů podle § 9 odst. 9 zákona byla vymezena orgánem ochrany ZPF orientačně ve výši 19.306,00 Kč. Orientační výpočet odvodů je součástí žádosti. Jeho přesná výše bude stanovena podle přílohy k zákonu a vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany a projednána v samostatném řízení, jehož výstupem bude rozhodnutí orgánu ochrany ZPF Městského úřadu Mariánské Lázně. Odvody za trvalé odnětí budou v souladu s ustanovením § 11b odst. 1 zákona placeny jednorázově.
7. Dešťové vody budou sváděny žlaby a svody ze střechy RD do vsakovacího systému na pozemku investora. Budou odváděny potrubím KG 125 do vsakovací jímky. Dešťové vody ze zpevněných ploch budou zasakovány přirozeně v zatravněných plochách.
8. Doručí orgánu ochrany ZPF Městského úřadu Mariánské Lázně kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne jeho platnosti.
9. Písemně oznámí orgánu ochrany ZPF Městského úřadu Mariánské Lázně zahájení realizace stavby, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.
10. Nezastavěná část pozemku u rodinného domu bude v katastru nemovitostí zaevidována jako **zahrada**.
11. **Nesplnění některé ze stanovených podmínek může mít za následek uložení sankce dle § 20a zákona.**

III.

Městský úřad Mariánské Lázně 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. a) zákona o odpadech s výše uvedeným záměrem **souhlasí a sděluje:**

Veřejný zájem dle zákona o odpadech č. 541/2020 Sb.) není výše uvedeným záměrem dotčen.

IV.

Městský úřad Mariánské Lázně jako příslušný správní orgán vykonávající státní správu lesů Veřejný zájem dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích v platném znění není výše uvedeným záměrem dotčen.

V.

Městský úřad Mariánské Lázně jako příslušný správní orgán vykonávající státní správu z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) podle ust. § 13 odst. 1 písm. a) a § 15 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění vydává toto vyjádření:

Veřejné zájmy jsou záměrem dotčeny. V souladu s § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF v platném znění, uděluje za předpokladu splnění výše uvedených podmínek souhlas **k trvalému odnětí 0,0434 ha** zemědělské půdy ze ZPF v katastrálním území Teplá za účelem stavby „**Novostavba rodinného domu**“ na pozemku p.č. 2787/21 v následujícím rozsahu:



Městský úřad Mariánské Lázně

Městský úřad, odbor životního prostředí

adresa: Městský úřad Mariánské Lázně, Ruská 155, 353 01 Mariánské Lázně
telefon: 354 922 111, fax: 354 623 186, e-mail: muml@marianskelazne.cz

Název obce	Katastrální území	Číslo parcely	Celková výměra (m ²)	Odnímaná výměra (m ²)	BPEJ	Třída ochrany	Druh pozemku	Informace o existenci odvodnění	Info. o existenci závlah	Info. o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody
				Trvale						
Teplá	Teplá	2787/21	1050	429	83421	I.	TTP	-	-	-
Teplá	Teplá	2787/21	1050	5	83451	IV.	TTP	-	-	-
				Součet plochy požadované pro trvalé odnětí (m²)						
				434 m²						

Plocha parcely, která je určena k trvalému odnětí půdy ze ZPF a na kterou se vztahuje tento souhlas, je graficky znázorněna v katastrální situaci v měřítku 1:500, která odpovídá aktuální katastrální mapě. Tato příloha bude spolu s ostatními podklady žádosti uložena u orgánu ochrany ZPF Městského úřadu Mariánské Lázně. Zároveň je kopie katastrální mapy nedílnou součástí tohoto závazného stanoviska a dokumentace ID SR00X00O7SUN verze 2.

VI.

Městský úřad Mariánské Lázně jako příslušný správní orgán vykonávající státní správu z hlediska ochrany přírody a krajiny ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění sděluje: Veřejný zájem dle zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění není výše uvedeným záměrem dotčen.

VII.

Městský úřad Mariánské Lázně jako příslušný vodoprávní úřad 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 (dále jen "vodní zákon") sděluje, že z hlediska ochrany vod je plně splněn § 5 odst. 3 vodního zákona a není tudíž potřeba závazného stanoviska. Vodoprávní úřad nemá námitek.

Odůvodnění

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr stavby novostavby rodinného domu v k.ú. Teplá podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, se namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí dle § 2 odst. 1 ZJES vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

Protože předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěly příslušné orgány 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 jednotné environmentální stanovisko. Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů:

Městský úřad Mariánské Lázně, odbor životního prostředí obdržel dne 27. 2. 2025 žádost společnosti ELAM Investment a.s., Nademlejská 600/1, 19800 Praha – Hloubětín, IČO: 08714916 o vydání JES, resp. závazného stanoviska k povolení záměru „**Novostavba rodinného domu**“. Žádosti chyběly podstatné náležitosti, a to podklady potřebné k udělení souhlasu k odnětí půdy ze ZPF. Proto byl žadatel vyzván dne 7. 3. 2025 s č.j. R/2025/43598/3 k doplnění a řízení o vydání JES bylo přerušeno. Dne 9. 4. 2025 byla žádost doplněna o požadované podklady. Projekt řeší novostavbu rodinného domu se sedlovou střechou. Vnitřní dispozice je členěna na klidovou a provozní část.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:



Městský úřad Mariánské Lázně

Městský úřad, odbor životního prostředí

adresa: Městský úřad Mariánské Lázně, Ruská 155, 353 01 Mariánské Lázně
telefon: 354 922 111, fax: 354 623 186, e-mail: muml@marianskelazne.cz

Státní správa, ochrana ZPF dle zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl příslušný orgán k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku životního prostředí při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a tedy vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko. Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů:

Ad III)

Veřejné zájmy podle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech nejsou záměrem dotčeny.

Ad IV)

Veřejný zájem dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích v platném znění není výše uvedeným záměrem dotčen.

Ad V)

Veřejné zájmy podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu v platném znění jsou záměrem dotčeny. Městský úřad Mariánské Lázně, odbor životního prostředí obdržel dne 27. 2. 2025 žádost investora stavby ELAM Investment a.s., Nademlejská 600/1, 19800 Praha – Hloubětín, IČO: 08714916 o vydání jednotného environmentálního stanoviska, jehož součástí je žádost o vydání souhlasu k trvalému odnětí půdy ze ZPF pro stavbu „**Novostavba rodinného domu**“ v k.ú. Teplá na pozemku p.č. 2787/21 o celkové výměře 0,0434 ha, který je integrován do jednotného environmentálního stanoviska. Souhlas k trvalému odnětí ze ZPF pro výše uvedenou stavbu byl udělen po posouzení spisové a projektové dokumentace pro povolení záměru, přiložené k žádosti a s přihlédnutím k tomu, že stavba není v rozporu s územním plánem města Teplá.

K žádosti byla doložena projektová dokumentace, podklady pro trvalé odnětí půdy ze ZPF zpracované p. Janou Kučerovou – S.I.P. Invest, s.r.o., včetně pedologického průzkumu, informace o parcele, zakres navrhovaného odnětí v katastrální situaci s vyznačením odnímaných ploch, informace z katastru nemovitostí, výpočet odvodů za odnětí půdy ze ZPF na části pozemku p.č. 2787/21 v k.ú. Teplá. Dotčená parcela je podle bonitované půdní ekologické jednotky 83421 zařazena do I. třídy ochrany a patří dle katalogu BPEJ mezi produkčně málo významné půdy se základní cenou 4,07 Kč/m², resp. dle BPEJ 83451 je část zařazena do IV. třídy ochrany a patří dle katalogu BPEJ mezi produkčně málo významné půdy se základní cenou 2,52 Kč/m². Tato lokalita je podle platné ÚPD vymezena jako plochy bydlení (BV). Proto shledal orgán ochrany ZPF důvod k trvalému odnětí půdy ze ZPF.

Ad VI)

Veřejné zájmy podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění nejsou výše uvedeným záměrem dotčeny.

Ad VII)

Na základě posouzení předložené žádosti dospěl vodoprávní úřad k závěru, že z hlediska ochrany vod není potřeba vydání závazného stanoviska.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

Závazného stanoviska dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF v platném znění.

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.



Městský úřad Mariánské Lázně

Městský úřad, odbor životního prostředí

adresa: Městský úřad Mariánské Lázně, Ruská 155, 353 01 Mariánské Lázně
telefon: 354 922 111, fax: 354 623 186, e-mail: mumml@marianskelazne.cz

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. Věra Burdová
referentka odboru životního prostředí