

Městský úřad Klatovy

Číslo záměru: Z/2025/211012
Číslo řízení: R/2025/219068
Vyřizuje: Ing. Jiří Uhlík, Ing. Dušan
Nerad, Ing. Gabriela
Klimentová
Tel.: 376 347 355
E-mail: juhlik@mukt.cz
Datum: 12.01.2026

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

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

Městský úřad Klatovy jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného enviromentálního stanoviska dle § 15 písm. a) ZJES, § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“), na základě žádosti společnosti STAVENBYT NS1 s.r.o., Pod Všemi svatými 413/7, 301 00 Plzeň, ze dne 12.11.2025 vydává podle § 149 správního řádu a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

Záměr: „BD Adolfa Kašpara“

Investor	STAVENBYT NS1 s.r.o., Pod Všemi svatými 413/7, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň, IČ: 08903638
Žadatel/zastupující	STAVENBYT NS1 s.r.o., Pod Všemi svatými 413/7, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň, IČ: 08903638
katastrální území	Železná Ruda
pozemky p.č. KN	stp. 242 a p.č. 171/1
zpracovatel proj. dokumentace z data	Ing. Miloslav Ulč, Sporná 21, 326 00 Plzeň 10/2025, ID dokumentace: SR00X01AZOCW
zodpovědný projektant	Ing. Miloslav Ulč, ČKAIT č.a. 0200641

Záměrem budou dotčeny následující zákony na ochranu životního prostředí:

- zákon číslo 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) (dále jen „vodní zákon“)
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ZPF“)
- zákon č. 114/1992Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- závazného stanoviska dle ust. § 104 odst. 3 a odst. 4 zákona číslo 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon)
- závazného stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu dle ust. § 9 odst. 8 zákona o udělení souhlasu s trvalým odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu.

Záměr „BD Adolfa Kašpara“

je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný**

I.

Příslušný orgán posoudil dle ust. § 104 odst. 3 a odst. 4 zákona číslo 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon) předložený záměr: „Novostavba bytového domu na pozemku st.p.č. 242 na p.č. 171/1 v k.ú. Železná Ruda“

k.ú.: Železná Ruda

obec: Železná Ruda

ORP: Klatovy

kraj: Plzeňský kraj

-X ; -Y (S-JTSK Krovak): -843024; -1135100

ČHP: 4-02-01-0040 (Jezerní potok)

HGR: 6310 (základní), - (svrchní)

útvary povrchových vod: DUN_0070 Řezná od pramene po státní hranici

útvary podzemních vod – základní: 63101 Krystalinikum v povodí Horní Vltavy a Úhlavy

a shledal, že stavebník zajistil zásobování bytového domu pitnou vodou připojením na stávající veřejný vodovod, odvádění odpadních vod novou kanalizační přípojkou na stávající veřejnou splaškovou kanalizaci a likvidaci dešťových vod jejich retencí s následným vsakováním prostřednictvím vsakovacích jímek umístěných na pozemku s havarijním přepadem do stávající dešťové kanalizace a záměr je tak v souladu s vodním zákonem přípustný.

II.

Příslušný orgán posoudil podle ustanovení § 13 odst. 1 písm. a) a § 15 písm. k) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) vydává v souladu s ust. § 15 písm. k) zákona a podle § 9 odst. 8 zákona

1. souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro novostavbu bytového domu na pozemku p.č. 171/1 v k.ú. Železná Ruda

poz.parc.č.	výměra v m ²	odnětí v m ²	kultura
-------------	-------------------------	-------------------------	---------

171/1	901	426	zahrada
-------	-----	-----	---------

Část pozemku dotčená stavbou je graficky vymezena v příloze žádosti (viz. koordinační situační výkres, číslo výkresu C.3 datum 11/2025, projektoval Ing. Michal Straka).

2. schvaluje podle ust. § 9 odst. 8 písm. b) zákona návrh na využití cca 128 m³ skryté ornice, který je součástí žadatelem předložené bilance skryvky kulturních vrstev půdy

3. vymezuje podle ust. § 9 odst. 8 písm. d) zákona, že za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu na poz. p.č. 171/1 v k.ú. Železná Ruda pro novostavbu bytového domu bude předepsán odvod finančních prostředků v orientační výši 4.984,00 Kč.

O konečné výši odvodů bude podle § 11 odst. 2 zákona rozhodnuto po zahájení realizace záměru.

V souladu s ust. § 9 odst. 8 písm. b) zákona Městský úřad Klatovy, Odbor životního prostředí, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu stanovuje následující podmínky nezbytné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu a pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině:

1. Na základě projektové dokumentace provést před zahájením prací v terénu pevné vytýčení hranice odnětí půdy a zajistit její nepřekročení.

2. V souladu s § 8 odst. 1 písm. a) zákona je investor povinen zajistit oddělenou skryvku svrchní kulturní vrstvy půdy, popřípadě i hlouběji uložené zúrodnění schopné zeminy na celé ploše trvalého odnětí zemědělské půdy. Ornice bude skryta ve vrstvě průměrně 0,3 m, tj. cca 128 m³.

3. Ornice získaná skryvkou na trvale odnímaném pozemku bude použita na zahradní účely na pozemku p.č. 171/1 v k.ú. Železná Ruda.

4. Za účelem naplnění cíle zadržet vodu v krajině budou dešťové vody ze střech objektu vsakovány prostřednictvím retenčních a vsakovacích jímek umístěných na pozemku. V případě nadměrných srážek bude přebytečná voda bezpečně odvedena havarijním přepadem

do stávající dešťové kanalizace. Dešťové vody ze zpevněných ploch budou vsakovány na pozemku.

Odůvodnění:

Městský úřad Klatovy jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle § 15 písm. a) ZJES, § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“), obdržel dne 12.11.2025 žádost o jednotné environmentální stanovisko k výše uvedenému záměru. Podání bylo dne 29.12.2025 doplněno o podklady pro vynětí ze ZPF.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle stavebního zákona, se namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí dle § 2 odst. 1 ZJES vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

Jedná se o novostavbu bytového domu, který má 1 podzemní podlaží, 2 nadzemní podlaží a podkroví. Podzemní podlaží tvoří parkovací stání, sklepní kóje a technické zázemí. Nadzemní podlaží vč. podkroví je určeno pro bydlení. BD obsahuje 14 bytových jednotek (dispozice 2+kk a 3+kk) s celkovým návrhovým počtem 46 obyvatel. Nosný systém tvoří železobetonový monolit s výplňovým zdivem. Střecha je sedlová, s krytinou z falcovaného plechu. Fasáda bude obložena dřevěným obkladem.

V rámci záměru se navrhuje systém akumulace a retence dešťové vody formou retenčních nádrží. Voda ze zpevněných ploch bude vsakována na pozemku. Dešťová voda ze střechy objektu bude nejprve svedena do retenčního prostoru tvořeného dvěma vsakovacími jímkami VJ o objemu 7,1 m³ (každá pro polovinu střechy objektu). Tyto vsakovací jímky VJ budou vybaveny perforovanými stěnami, které umožní postupné vsakování vody do podloží. Maximální vsak v této lokalitě se předpokládá á 6,3 l/s. V případě nadměrných srážek bude nadbytečná dešťová voda odváděna havarijními přepady 2x DN160, které budou zaústěny do stávající veřejné dešťové kanalizace v přilehlé ulici.

Vytápění objektu je řešeno jako teplovodní podlahové s nuceným oběhem, napojené na kombinovaný zdroj tepla – tepelné čerpadlo vzduch–voda Bosch Compress 5000 AW 22 O a plynový kondenzační kotel Buderus GB192i.2-50 W H. V každém z 12 bytů je navržen samostatný krb do 10 kW s individuální spalínovou cestou tvořenou jednopřůduchovým cihelným komínem 400×400 mm.

Zásobování pitnou vodou - pro objekt bude využita stávající navrtávka na vodovodním řadu v ulici. Splašková kanalizace z bytového domu bude zaústěna do nové kanalizační přípojky KT DN200, která nahradí stávající přípojku původního rodinného domu.

Ad I)

Na základě posouzení předložených podkladů z hlediska dotčení zájmů chráněných vodním zákonem dospěl k závěru, že je v souladu s ust. § 5 odst. 3 vodního zákona, navrhovaný záměr neovlivní vodní poměry a není v rozporu s příslušnými vodoprávními předpisy ani jinými oprávněnými zájmy Z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Dunaje a Plánem dílčího povodí ostatních přítoků Dunaje (ust. § 24 až § 26 vodního zákona) lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod.

Ad II)

V průběhu řízení o udělení souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu byly podklady nezbytné pro posouzení žádosti čerpány z příloh žádosti.

K bodu 1. výroku: Uvedená výměra a parcelní číslo pozemku vychází z předložené žádosti a z údajů v katastru nemovitostí.

K bodu 2. výroku: Správní orgán při schvalování návrhu využití skryté ornice vycházel z předložené dokumentace v žádosti. Navrhované množství skrývané ornice odpovídá předpokládanému množství dle výměry pozemku a předpokládané mocnosti ornice vypočítané podle půdní sondy, na stavbou dotčeném pozemku. Půdní sondu v místě záměru, lze

interpretovat jako výsledky pedologického průzkumu požadované dle ust. § 9 odst. 6 písm. g) zákona.

K bodu 3. výroku: Vzhledem k tomu, že se nejedná o odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, které je od odvodu finančních prostředků osvobozeno, rozhodne v souladu s § 9 odst. 9 a s § 11 odst. 2 zákona Městský úřad Klatovy, Odbor životního prostředí, po zahájení realizace záměru o výši odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu.

Výše odvodů bude stanovena dle následujících kritérií:

Podle předložených podkladů náleží dotčená zemědělská půda do bonitované půdní jednotky 95011. Základní cena zemědělského pozemku dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. tedy představuje 2,34 Kč za m², svoji kvalitou spadá stavbou dotčený pozemek do III. třídy ochrany zemědělské půdy - koeficient 5).

V souladu s § 8 odst. 1 písm. e) zákona musí investor v průběhu výstavby učinit opatření k zabránění úniku látek (zejména pevných a kapalných) poškozujících zemědělský půdní fond a jeho vegetační kryt.

V souladu s § 8 odst. 2 písm. b) zákona provádět práce tak, aby na okolním zemědělském půdním fondu a jeho vegetačním krytu došlo k co nejmenším škodám.

Povinný k platbě odvodů je povinen orgán ochrany zemědělského půdního fondu (Městskému úřadu Klatovy, Odboru životního prostředí):

- v souladu s § 11 odst. 4 písm. a) zákona doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, nebo rozhodnutí o souhlasu, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci,

- v souladu s § 11 odst. 4 písm. b) zákona písemně oznámit zahájení realizace záměru, popřípadě zahájení další etapy záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.

Zdejší orgán vydal souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu vzhledem ke skutečnosti, že odnětím poz. p.č. 171/1v k.ú. Železná Ruda nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických a odtokových poměrů v území a sítí zemědělských účelových komunikací, dle platného územního plánu se jedná o zastavitelnou plochu. Jsou tedy respektovány zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 o ochraně ZPF.

Na stavbou dotčeném pozemku se nenachází odvodnění a závlahy, nejsou zde navržena ani žádná protierozní opatření. Pozemek je ve vlastnictví žadatele.

Na stavbou dotčeném pozemku se nenachází odvodnění a závlahy, nejsou zde navržena ani žádná protierozní opatření. Pozemek je ve vlastnictví žadatele.

Stavba v sobě zahrnuje nakládání se srážkovými vodami – opatření k jejich akumulaci a retenci, lze tedy konstatovat, že byla vyprojektována vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu je závaznou součástí rozhodnutí, která budou ve věci vydána podle zákona o územním plánování a stavebního řádu. Žadatel je povinen plnit podmínky v něm stanovené ode dne, kdy tato rozhodnutí nabyla právní moci, popřípadě ve lhůtách v nich určených. Platnost vydaného souhlasu je totožná s platností těchto rozhodnutí a prodlužuje se současně s prodloužením jejich platnosti. Souhlas s odnětím půdy a povinnosti v něm stanovené mohou být změněny jen při řízení o změně rozhodnutí vydaných podle stavebního zákona.

Na základě pravomocných rozhodnutí vydaných v dalších navazujících řízeních podle zvláštních právních předpisů zajistí oprávněný provedení změny zápisu druhu pozemků v katastru nemovitostí u místně příslušného katastrálního úřadu.

Správa Národního parku Šumava, jako věcně a místně příslušný orgán ochrany přírody dle zákona č. 114/1992Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, vydala dne 19.11.2025 pod č.j. SZ NPS 10655/2025/2 – 11733/2025 souhlas s povolením stavby.

Ostatní složky životního prostředí nejsou v rozsahu svých kompetencí výše uvedeným záměrem dotčeny.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl příslušný orgán k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí realizovat, a tedy vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

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. Ivo Pecl
vedoucí odboru

Doručí se:

STAVENBYT NS1 s.r.o., Pod Všemi svatými 413/7, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň

Na vědomí:

Město Železná Ruda