

KRAJSKÝ ÚŘAD KARLOVARSKÉHO KRAJE

ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ

Se sídlem: Karlovy Vary, Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary – Dvory, Česká republika

Číslo jednací: KK/1260/ZZ/26-9
Vyřizuje/tel.: Michala Mourková/494

V Karlových Varech dne 24.06.2026

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

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

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen krajský úřad“) jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska (dále jen „JES“) dle § 14 odst. 1 písm. a) ZJES a §10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), na základě žádosti společnosti SPRÁVA NEMOVITOSTÍ CHEB s.r.o., se sídlem K Nemocnici 2381/2, 350 02 Cheb, IČO: 066 43 957 (dále jen „žadatel“), zastoupené na základě plné moci společností INTEREST s.r.o., se sídlem Závodu Míru 579/1, 360 17 Stará Role, Karlovy Vary, IČO: 252 28 218 pro záměr „**LOKALITA ŽELVA CHEB – Příprava infrastruktury pro stavby rodinných domů**“ na p. p. č. 2522/4, 2522/5, 2522/6, 2522/7, 2522/8, 2522/9, 2522/10, 2528/2, 2528/5, 2528/6, 1943, 2666, 2598/2, st. 2694/1, 2415/2, 2522/2, 2641, 1945/1, 2522/6, 2522/7, 2522/8, 2522/9 a 1953v k. ú. Cheb (dále též „záměr“) dle projektové dokumentace pro povolení záměru, číslo záměru Z/2025/237343, ID dokumentace SR00X01UCKLA, projektant Ing. Pavel Janeček, číslo v evidenci autorizovaných osob 0301055, vydává v souladu s § 149 správního řádu a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

I.

Záměr „LOKALITA ŽELVA CHEB – Příprava infrastruktury pro stavby rodinných domů“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný

A.

Krajský úřad v souladu s § 9 odst. 8 a § 21 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon ZPF“) **uděluje žadateli souhlas s trvalým odnětím 3,7037 ha zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu** (dále jen „ZPF“) pro záměr „LOKALITA ŽELVA CHEB Příprava infrastruktury pro stavby rodinných domů“,

Vymezení pozemků nebo jejich částí, kterých se souhlas týká:

Název obce	Katastrální území	Číslo parcely	Celková výměra (m ²)	Odnímaná výměra (m ²)	BPEJ	Třída ochrany	Druh pozemku	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci závlah	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody
				Trvale						
1. etapa – komunikace										
Cheb	Cheb	2522/4	165436	4179	7.47.12	IV.	TTP	-	-	-
		2522/6	20185	3918						
		2522/7	13524	3209						
		2522/8	5497	93						
		2522/9	2499	853						
		2522/10	2973	829						
Součet plochy				13081						
1. etapa – zeleň – veřejné prostranství										
Cheb	Cheb	2522/4	165436	5360	7.47.12	IV.	TTP	-	-	-
		2522/7	13524	208						
		2522/8	5497	473						
		2522/10	2973	155						
		2522/11	95	17						
		2558/2	1745	31						
		2528/5	1609	454						
		2528/6	722	415		orná půda				
Součet plochy				7113						
1. etapa – retenční nádrže										
Cheb	Cheb	2522/4	165436	103	7.47.12	IV.	TTP	-	-	-
		2528/2	1745	859	7.47.12	IV.	orná půda			
			1383	77	7.67.01	V.				
		2528/5	1609	1045	7.47.12	IV.				
			3495	1035	7.67.01	V.				
		2528/6	722	307	7.47.12	IV.				
Součet plochy				3426						
2. etapa – komunikace										
Cheb	Cheb	2522/4	165436	6580	7.47.12	IV.	TTP	-	-	-
Součet plochy				6580						
2. etapa – zeleň – veřejné prostranství										
Cheb	Cheb	2522/4	165436	1335	7.47.12	IV.	TTP	-	-	-
Součet plochy				1335						
2. etapa – retenční nádrže										
Cheb	Cheb	2522/4	165436	398	7.47.12	IV.	TTP	-	-	-
Součet plochy				398						
3. etapa – komunikace										
Cheb	Cheb	2522/4	165436	5104	7.47.12	IV.	TTP	-	-	-
Součet plochy				5104						
				Součet ploch požadované pro trvalé odnětí (m²)						
				37037						

pozn. proškrtnutá pole (-) označují nepředpokládaný výskyt dané informace

za těchto podmínek:

1. Tento souhlas je udělován pouze pro uvedený účel a odnímanou zemědělskou půdu nelze využít jiným nezemědělským způsobem. V případě odstoupení od záměru musí zůstat odnímaná půda i nadále zemědělskou půdou.
2. Žadatel před započítáním prací zajistí v terénu vytyčení hranice budoucího záboru zemědělské půdy v souladu se schválenou projektovou dokumentací a v souladu se

zákresem navrhovaného odnětí půdy ze ZPF v kopii katastrální mapy. **Uvedená mapa je nedílnou součástí tohoto JES** (příloha č. 1).

3. Žadatel před zahájením stavby zajistí podle § 8 zákona ZPF provedení skrývky kulturní vrstvy půdy (dále i „ornice“) na odnímaných pozemcích nebo jejich částech, a to v souladu s dokumentem *Předběžná bilance skrývky kulturních vrstev půdy a výpočet odvodů za odnětí půdy ze ZPF* a dokumentem *Lokalita Želva Cheb – Pedologický průzkum*.
4. Žadatel zajistí využití skrývky ornice v souladu s dokumentem *Předběžná bilance skrývky kulturních vrstev půdy a výpočet odvodů za odnětí půdy ze ZPF* a mapy s označením *Situace (kopie katastrální mapy) – ZPF 4, rozproštění ornice na pozemku p. č. 2522/2*. Skrývka ornice bude využita k ozelenění komunikací, retenčních nádrží, veřejných prostranství. Přebytek skrývky ornice bude rozprostřen na část sousedního zemědělského pozemku č. 2522/2 v k. ú. Cheb. Mocnost rozprostírané ornice bude činit cca 10 cm.
5. Bilance skrývky může být upřesněna na základě zpřesnění vyplývajícího z podkladů určených pro vydání rozhodnutí podle jiných právních předpisů.
6. **Krajský úřad podle § 9 odst. 8 písm. d) zákona ZPF orientačně vymezuje za trvale odnětí zemědělské půdy ze ZPF pro:**
 - **1. etapu** odvody v celkové výši **3 156 704 Kč**, z toho:
 - 1 799 945,60 Kč pro komunikace
 - 978 748,80 Kč pro zeleň – veřejné prostranství
 - 378 009,60 Kč pro retenční nádrže
 - **2. etapu** odvody v celkové výši **1 143 868,80 Kč**, z toho:
 - 905 1048 Kč pro komunikace
 - 183 696 Kč pro zeleň – veřejné prostranství
 - 54 764,80 Kč pro retenční nádrže
 - **3. etapu** odvody v celkové výši **702 310,40 Kč**, z toho:
 - 702 310,40 Kč pro komunikace.

Orientačně vymezené odvody jsou součástí spisové dokumentace. Jejich přesná výše bude stanovena podle § 11 odst. 2 zákona ZPF samostatným rozhodnutím orgánu ochrany ZPF, Městským úřadem Cheb, odboru stavebního a životního prostředí (dále jen „MěÚ Cheb“) podle přílohy k zákonu a vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů, po zahájení realizace záměru.

Odvody za trvale odňatou půdu ze ZPF v souladu s § 11b odst. 1 zákona ZPF zaplatí žadatel jednorázově. V případě, že bude orgánu ochrany ZPF, MěÚ Cheb žadatelem doloženo, že se jedná o místní komunikace podle zákona č. 13/1997, o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, odvody za trvale odňatou půdu se nestanoví v souladu s § 11a odst. 1 písm. b) zákona ZPF.

V případě, že bude orgánu ochrany ZPF, MěÚ Cheb žadatelem doloženo, že se jedná o plochy zeleně ve smyslu § 11a odst. 1 písm. g) zákona ZPF (*změna druhu pozemku na druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití zeleň, bude-li dotčený pozemek veřejným prostranstvím*), odvody za trvale odňatou půdu se nestanoví.

V případě, že bude orgánu ochrany ZPF, MěÚ Cheb žadatelem doloženo, že se jedná o retenční nádrže ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, odvody za trvale odňatou půdu se nestanoví v souladu s § 11a odst. 1 písm. n) zákona ZPF.

B.

Krajský úřad v souladu s § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“), **souhlasí** s tím, aby byl žadateli **povoleno** záměr „LOKALITA ŽELVA CHEB Příprava infrastruktury pro stavby rodinných domů“, jehož realizací dojde k dotčení zájmů dle vodního zákona,

za těchto podmínek:

1. Žadatel do jednotné městské kanalizace nesvede žádné srážkové či balastní vody.
2. Žadatel provede 1x ročně servisní prohlídku stavu a funkčnosti odlučovače ropných látek (dále jen „ORL“) oprávněnou osobou.

C.

Krajský úřad v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále i „ZOPK“), **souhlasí** s tím, aby byl žadateli vydán **souhlas k zásahu do významného krajinného prvku** (dále i „VKP“), kterým je ze zákona:

– vodní tok bezejmenný přítok Břehnického potoka v k. ú. Cheb.

bez podmínek.

II.

Krajský úřad v souladu s ustanovením § 56 odst. 1 a odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále i „ZOPK“), souhlasí s tím, aby žadateli byla **povolena výjimka ze zákazů uvedených v § 50 odst. 1 a 2 ZOPK (dále též „výjimka“), tj. škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje těchto zvláště chráněných druhů živočichů** (dále i „ZCHDŽ“):

- **čmelák** (*Bombus sp.*) – nehojně; **čolek obecný** (*Lissotriton vulgaris* též *Triturus vulgaris*) – jedinci; **ještěrka živorodá** (*Lacerta vivipara* též *Zootoca vivipara*) – jedinci; **ropucha obecná** (*Bufo bufo*) - jedinci; **slepýš křehký** (*Anguis fragilis*) – jedinci a **zmije obecná** (*Vipera berus*) – jedinci; výjimka se vztahuje u těchto druhů na tyto zákazy: zásah do biotopu, rušit, zraňovat nebo usmrcovat, sbírat, ničit, poškozovat jejich vývojová stádia nebo jimi užívaná sídla, poškozovat či přemísťovat jejich vývojová stádia nebo jimi užívaná sídla;
- **ťuhýk obecný** (*Lanius collurio*) – jedinci; **ťuhýk šedý** (*Lanius collurio*) – jedinci a **veverka obecná** (*Sciurus vulgaris*) - jedinci; výjimka se vztahuje u těchto druhů na tyto zákazy: zásah do biotopu a rušení,

pro záměr „**LOKALITA ŽELVA CHEB – Příprava infrastruktury pro stavby rodinných domů**“

Ťuhýk obecný (*Lanius collurio*) a ťuhýk šedý (*Lanius collurio*) jsou zvláště chráněnými živočichy, kteří jsou zároveň předmětem ochrany podle práva Evropských společenství.

Důvod pro povolení výjimky (dle § 56 odst. 6 v souvislosti s § 5b odst. 3 písm. c) ZOPK)
Výjimka se povoluje z důvodů uvedených:

- v § 56 odst. 2 písm. c) ZOPK, tj. v zájmu veřejného zdraví nebo veřejné bezpečnosti nebo z jiných naléhavých důvodů převažujícího veřejného zájmu, včetně důvodů sociálního a ekonomického charakteru a důvodů s příznivými důsledky nesporného významu pro životní prostředí, protože se konkrétně jedná o plánovanou výstavbu rodinných domů v souladu s územním plánem města Cheb;
- v § 56 odst. 2 písm. c) ZOPK, tj. v případě zvláště chráněných druhů ptáků pro odchyt, držení nebo jiné využívání ptáků v malém množství zde se jedná o rušení tuhyka obecného a šedého v době provádění záměru.

za těchto podmínek:

1. Destrukční práce v rámci záměru, bude žadatel realizovat pouze od 1. srpna běžného roku do 31. března následujícího roku.
2. Žadatel vytvoří na p. p. č. 258/2 a 258/5, vše v k. ú. Cheb tři „hmyzí hotely“ vhodné pro hnízdění čmeláků a jiných bezobratlých a vybuduje tři „skládané zídky“ nebo „kamenné snosy“ vhodné jako stanoviště pro plazy a obojživelníky. Přesné umístění dle **přílohy č. 2.** tohoto JES.
3. Žadatel zajistí po celou dobu zemních prací průběžný biologický dozor tak, aby byly předem eliminovány nežádoucí střety se zájmy chráněnými zákonem a bylo zajištěno funkční splnění podmínek k provedení záměru, stanovených v této výjimce. Biologický dozor musí provádět fyzická nebo právnická osoba s biologickým vzděláním a prokazatelnými zkušenostmi s realizací všech typů opatření uvedených v podmínkách tohoto JES.
4. Při nálezů výše uvedených ZCHDŽ v době realizace záměru žadatel zajistí cestou odborně způsobilé osoby či organizace vysbírání jedinců těchto ZCHDŽ v dotčeném území a zajistí jejich transfer na vhodné stanoviště v blízkost záměru dle pokynů biologického dozoru.
5. Plochy ve stávající zamokřené olšíně na p. p. č. 258/2 v k. ú. Cheb a nové plochy zeleně v okolí nových retenčních nádrží na p. p. č. 258/2, 258/5 a 258/6, vše v k. ú. Cheb, nebudou sečeny, čímž dojde k posílení ploch vhodných pro různé druhy opylovačů.
6. Oprávnění podle této výjimky je možné realizovat prostřednictvím najatého subjektu. Žadatel seznámí smluvní partnery nebo organizace zajišťující práce formou subdodávky s podmínkami této povolené výjimky a s nutností jejich dodržování. Na vyzvání předloží jeho identifikační údaje krajskému úřadu.
7. Způsob kontrol v souladu s § 85 ZOPK a dle § 56 odst. 6 ve vazbě s § 5b odst. 3 písm. d) a § 5b odst. 5 ZOPK: Krajský úřad požaduje písemné oznámení (postačí v elektronické podobě) o způsobu a rozsahu využití oprávnění, plynoucích z této výjimky a splnění vyplývajících povinností. Žadatel zašle krajskému úřadu každoročně vždy do 31.12. každého kalendářního roku zprávu, v níž uvede, jak oprávnění plynoucí z této výjimky využíval. Oznámení musí obsahovat všechny rozhodné skutečnosti nezbytné k posouzení řádného splnění ukládaných povinností, zejména datum a lokalizaci provedených opatření, způsob provedení, fotodokumentaci apod.
8. Prostředky, způsob nebo metody povolené pro odchyt nebo zabíjení se nestanovují (dle § 5b odst. 3 písm. b) ZOPK). K zabíjení ani zraňování ZCHDŽ nesmí docházet úmyslně.

III.

A.

Krajský úřad **souhlasí** s tím, aby žadateli bylo ve smyslu § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), **povoleno kácení** následujících **42 ks** dřevin rostoucích mimo les (dále jen „dřeviny“) na p. p. č. 2522/6 a 1943 vše v k. ú. Cheb:

- topol osika (*Populus tremula*) - 2 exempláře,
- bříza bělokorá (*Betula pendula*) - 4 exempláře,
- vrba jíva (*Salix caprea*) - 30 exemplářů,
- vrba (*Salix sp.*) - 1 exemplář
- javor mléč (*Acer platanoides*) - 5 exemplářů.

Pozn. V dalším textu mohou být dřeviny pojmenovány i pouze českými názvy.

Přesný výčet dřevin povolených ke smýcení je uveden v příloze č. 3., která je nedílnou součástí tohoto JES.

V této příloze je vždy uvedeno pořadové číslo dřeviny; druh dřeviny; obvod kmene dřeviny v cm měřený ve 130 cm nad zemí; její pořadové číslo, fotografie a další údaje (zdravotní, stav, vitalita a další).

za těchto podmínek:

1. Žadatel bude kácení provádět v období vegetačního klidu, tj. od 01.10. běžného roku do 31.03. následujícího roku, což je zároveň mimohnízdni období ptáků.
2. Kácení žadatel může provést až po nabytí právní moci rozhodnutí stavebního úřadu, kterým bude povoleno záměr realizovat.
3. Žadatel bude nejdéle do 10 dnů od ukončení kácení písemně o této skutečnosti informovat zdejší krajský úřad.

B.

Krajský úřad požaduje, aby žadateli bylo ve smyslu § 9 odst. 1 ZOPK **uloženo ke kompenzaci ekologické újmy provedení následující náhradní výsadby v počtu 70 ks v tomto druhovém složení:** 25 kusů dubu letního (*Quercus robur*), 25 ks jasanu ztepilého (*Fraxinus excelsior*) a 20 ks javoru mléče (*Acer platanoides*),

za těchto podmínek:

1. Žadatel provede náhradní výsadbu z důvodu etapizace záměru do pěti let (včetně) od pokácení dřevin.
2. Umístění náhradních výsadeb je uvedeno **příloze č. 4.** tohoto JES. Pozemky určené pro náhradní výsadbu jsou ve vlastnictví žadatele.
3. Výsadba stromů žadatel provede prostřednictvím odborně kvalifikované osoby podle stanovených standardů péče o přírodu a krajinu AOPK č. A02 001:2013 – Výsadba stromů. Sazenice stromů musí splňovat ukazatele jakosti ČSN 46 4902. Sazenice musí být zdravé, bez známek poškození kmene a kosterních větví s vyzrálými výhony, prosty chorob a škůdců.

4. Sazenice stromů budou mít obvod kmene 12-14 cm (měřeno ve výšce 120 cm) a budou umístěny v balu, ze kterého se nebude odstraňovat jutový obal, pouze se rozváže u kmínku.
5. Vyhlobené jámy budou být cca 2x širší, než kořenový bal stromků.
6. Sazenice budou ukotveny s použitím 3 dřevěných kůlů délky 2,5 m, aby byla zajištěna stabilita mladého stromu, s minimálně dvěma úvazky.
7. **Po výsadbě zajistí žadatel po dobu 3 let zalévání a hnojení sazenic.** Zároveň žadatel bude provádět kontrolu stavu a odborný dohled vysázených dřevin. V případě nutnosti provede výchovný řez.
8. Pokud k úhynu stromu, provede žadatel jeho náhradu novým stromem o stejných parametrech a druhu.

Toto JES bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu č. 334/1992 Sb.

Souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF dle § 9

Zákon o vodách a o změně některých zákonů č. 254/2001 Sb.

Závazné stanovisko dle § 104 odst. 3

Zákon o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb.

Souhlas k zásahům do významného krajinného prvku dle § 4 odst. 2

Výjimka ze zákazu u zvláště chráněných živočichů dle § 56

Povolení kácení dřevin dle § 8 a náhradní výsadba dle § 9

Odůvodnění

Krajský úřad obdržel dne 24.03.2026 prostřednictvím Informačního systému stavebního řízení žádost společnosti SPRÁVA NEMOVITOSTÍ CHEB s.r.o., se sídlem K Nemocnici 2381/2, 350 02 Cheb, IČO: 066 43 957, zastoupené na základě plné moci společností INTEREST s.r.o., se sídlem Závodu Míru 579/1, 360 17 Stará Role, Karlovy Vary, IČO: 252 28 218, o vydání JES (dále jen „žádost“) pro záměr „**LOKALITA ŽELVA CHEB – Příprava infrastruktury pro stavby rodinných domů**“. Součástí žádosti je i projektová dokumentace pro vydání společného povolení, číslo záměru Z/2025/237343, ID dokumentace SR00X01UCKLA, projektant Ing. Pavel Janeček, číslo v evidenci autorizovaných osob 0301055.

Krajský úřad dle § 3 odst. 3 ZJES vyzval dne 08.04.2026 žadatele k doplnění žádosti z hlediska ochrany přírody a krajiny, kde požadoval odstranit nedostatky v podkladech k povolení výjimky ze zákazů u zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin dle § 56 ZOPK, dále požadoval podrobnější upřesnění k podkladům k povolení kácení dřevin rostoucích mimo les dle § 8 odst. 1 ZOPK včetně návrhu náhradní výsadby a dále doplnění podkladů k udělení souhlasu se zásahem do VKP dle § 4 odst. 2 ZOPK pro vodní tok, který je bezejmenným přítokem Břehnického potoka. Krajský úřad stanovil lhůtu 90 dní pro doplnění ode dne vydání výzvy č.j. KK/1260/ZZ/26-4.

Dne 28.04.2026 žadatel žádost doplnil o požadované podklady, čímž byla žádost pro vydání JES kompletní.

Krajský úřad usnesením č.j. KK/1260/ZZ/26-5 ze dne 14.05.2026 uložil žadateli povinnost strpět ohledání p. p. č. 2522/4, 2522/5, 2522/6, 2522/7, 2522/8, 2522/9, 2522/10, 2528/2, 2528/5, 2528/6, 1943, 2666, 2598/2, st. 2694/1, 2415/2, 2522/2, 2641, 1945/1, 2522/6, 2522/7, 2522/8, 2522/9 a 1953 v k. ú. Cheb, z důvodu nezbytnosti zjištění skutečného stavu na místě samém dle ustanovení § 3 správního řádu. Lhůta pro vydání JES byla dle § 5 ZJES

prodloužena o 30 dní usnesením č. j. KK/1260/ZZ/26-6 z důvodu ohledání na místě. Protokol o ohledání na místě č. j. KK/1260/ZZ/26-7 ze dne 27.05.2026 se součástí spisu.

Popis záměru:

Předmětem záměru je příprava území vybudováním infrastruktury (komunikace, inženýrské sítě, retenční systém) pro stavby rodinných domů v dané lokalitě. Lokalita bude napojena na inženýrské sítě – vodovod, kanalizaci splaškovou, rozvody elektrické energie a rozvody datové komunikace. Dešťové vody z komunikací a veřejných zpevněných ploch budou odvedeny pomocí dešťové kanalizace do vsakovacího a retenčního systému v lokalitě.

Výstavba infrastruktury pro lokalitu je plánována ve 3 etapách. Návrh etapizace zohledňuje postupnou výstavbu komunikací a inženýrských sítí a jejich napojení na sítě a komunikace stávající. První etapa bude přilehlá v ulici Pelhřimovská, budou vybudovány obě napojení (včetně okružní křižovatky) tak, aby byl uzavřen hlavní okruh páteřní komunikace „zóny 30“. Druhá etapa počítá s dokončením páteřní komunikace „zóny 30“, s jejím napojením na ulici Klášterní. Třetí etapa počítá s dokončením dvou „bloků“ obytných zón v jihozápadní a v severozápadní části lokality.

Stavba je členěna na stavební objekty:

- SO 101–104 – pozemní komunikace
- SO 201 - vodovodní řad
- SO 202 – kanalizace splašková tlaková
- SO 203 – odvodnění komunikace
- SO 204 – retenční nádrže
- SO 211 – VAK přípojky
- SO 301 – elektřina
- SO 302 – veřejné osvětlení
- SO 303 – datové rozvody

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr 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 JES.

Krajský úřad žádost komplexně posoudil z hlediska možných vlivů záměru na životní prostředí a dospěl k závěru, že záměr vyžaduje:

souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF dle § 9 zákona ZPF
stanovisko k umístování a povolování staveb dle § 104 odst. 3 vodního zákona
souhlas k zásahům do významného krajinného prvku dle § 4 odst. 2 ZOPK
výjimka ze zákazů o zvláště chráněných živočichů dle § 56 ZOPK
povolení kácení dřevin dle § 8 ZOPK
uložení provedení náhradní výsadby dle § 9 odst. 1 ZOPK

Odůvodnění jednotlivých částí závazné části JES:

Ad. I. A.

Vzhledem k tomu, že realizací záměru dojde k dotčení zájmů dle § 9 odst. 8 zákona ZPF, se namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí dle § 2 odst. 1 ZJES vydává toto JES.

Žádost o JES obsahovala i podklady k udělení souhlasu s trvalým odnětím 3,7037 ha zemědělské půdy ze ZPF v k. ú. Cheb.

Posuzované podklady:

- údaje katastru nemovitostí o pozemcích, jichž se předmětné odnětí zemědělské půdy ze ZPF týká, s vyznačením vlastnického vztahu k předmětným pozemkům, a dále výměry parcel a zakres navrhovaného odnětí v kopii katastrální mapy;
- souhlas vlastníků pozemku č. 2522/4 v k. ú. Cheb;
- výpočet odvodů za odnětí půdy ze ZPF včetně postupu výpočtu podle přílohy k tomuto zákonu ZPF, včetně vstupních údajů použitých pro výpočet a informace, zda byla ve výpočtu odvodů použita ekologická váha vlivu;
- předběžnou bilanci skrývky kulturních vrstev půdy a návrh způsobu jejich hospodárného využití;
- vyhodnocení podle § 7 odst. 1 zákona ZPF;
- výsledky pedologického průzkumu;
- údaje o odvodnění a závlahách;
- údaje o protierozních opatření;
- zakres hranic bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) s vyznačením tříd ochrany;
- informaci, v jakém řízení podle zvláštního právního předpisu má být souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF podkladem;
- plán vhodných opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině;
- formulář – *Faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze ZPF a ekologická váhy těchto vlivů*: záměr se nachází v Chráněné oblasti akumulace podzemních vod (CHOPAV) Chebská pánev a Slavkovský les (faktor B);
- plnou moc společnosti SPRÁVA NEMVITOSTÍ CHEB s.r.o., se sídlem K Nemocnici 2381/2, 355 15 Cheb, IČO: 06643957;
- projektovou dokumentaci ve stupni DSP – *Lokalita želva Cheb – Příprava infrastruktury pro stavby rodinných domů*, ID dokumentace SR00X01UCKLA;
- souhlas společnosti HerHos s.r.o., se sídlem Hrozňatov 148, 350 02 Cheb, IČO: 61173177 s umístěním a rozproštěním sejmuté ornice ze stavby na p. č. 2522/2 v k. ú. Cheb, ze dne 25.03.2026.

Žadatel k žádosti nepřipojil:

- plán rekultivace, protože půda po skončení účelu odnětí nebude vrácena do zemědělského půdního fondu;
- souhlas vlastníka pozemků č. 2522/6, 2522/7, 2522/8, 2522/9, 2522/10, 2522/11, 2528/2, 2528/5 a 2528/6 v k. ú. Cheb, protože žadatel je zároveň vlastníkem těchto pozemků;
- návrh alternativ podle § 7 odst. 2 zákona ZPF, protože se jedná o záměr situovaný v ploše k tomu vymezené Územním plánem Cheb;
- výsledky geologického průzkumu a údaje o výši hladiny podzemní vody, protože se nejedná o těžbu nerostných surovin.

Udělený souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze ZPF bude závazným podkladem pro stavení řízení dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Plánovaná lokalita Želva Cheb se nachází na jihozápadním okraji města Cheb. Záměr řeší přípravu infrastruktury (komunikace a inženýrské sítě) pro výstavbu rodinných domů různých typů (samostatné, řadové, dvojdomky). Navržená parcelace předpokládá výstavbu 154

rodinných domů. Výstavba infrastruktury pro lokalitu je plánována ve 3 etapách. Návrh etapizace zohledňuje postupnou výstavbu komunikací a inženýrských sítí a jejich napojení na síť a komunikace stávající. První etapa bude přilehlá v ulici Pelhřimovská, budou vybudovány obě napojení (včetně okružní křižovatky) tak, aby byl uzavřen hlavní okruh páteřní komunikace „zóny 30“. Druhá etapa počítá s dokončením páteřní komunikace „zóny 30“, s jejím napojením na ulici Klášterní. Třetí etapa počítá s dokončením dvou „bloků“ obytných zón v jihozápadní a v severozápadní části lokality. Stavební parcely budou předmětem prodeje a k výstavbě rodinných domů dojde až následně, jinak řečeno, předmětný záměr neřeší výstavbu rodinných domů, a proto části těchto zemědělských pozemků nejsou součástí předmětného souhlasu. Odnětí zemědělské půdy ze ZPF pro jednotlivé stavby rodinných domů bude vyžadováno následně.

Žadatel odůvodňuje předmětný záměr následovně:

K odnětí zemědělské půdy dojde z důvodu výstavby infrastruktury (komunikace a jiné zpevněné plochy, inženýrské sítě, retenční nádrže atd.) a následně pro zástavbu lokality rodinnými domy na souboru pozemků v k. ú. Cheb.

Plánovaná výstavba infrastruktury je v souladu s platným územním plánem města Cheb. Podle platného územního plánu města Cheb se řešené území nachází v nezastavěném území v zastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití. Největší část území zařazena do funkční plochy BI – bydlení individuální, plochy Z13 a Z13b. Ve střední části lokality je plocha s funkcí PV – veřejné prostranství.

Výstavba infrastruktury a přidružených prací bude prováděna dodavatelsky. Nejdříve bude provedena výstavba infrastruktury (komunikace, inženýrské sítě, retenční nádrže, trafostanice atd.). Po jejich dokončení bude pozemek rozdělen na jednotlivé pozemky pro výstavbu 154 rodinných domů. Výstavbu rodinných domů budou provádět již jednotliví vlastníci prodaných pozemků, kteří si zajistí i odnětí půdy pro své rodinné domy (není předmětem řešení této bilance). Výstavba infrastruktury bude probíhat ve 3 etapách. V I. etapě bude provedena výstavba infrastruktury pro 75 rodinných domů. Ve II. etapě bude provedena výstavba infrastruktury pro 28 rodinných domů. Ve III. etapě bude provedena výstavba infrastruktury pro 51 rodinných domů. Rozsah jednotlivých etap je zřejmý z výkresu etapizace výstavby. Rychlost výstavby rodinných domů bude probíhat ve zpoždění cca 2 let za výstavbou infrastruktury. Ale nedá se předpokládat, že ji bude přesně kopírovat, protože některé pozemky si kupující budou pořizovat jako investici, bez nutnosti začít rodinný dům stavět v blízké době po koupi pozemku.

Krajský úřad z dálkového přístupu do veřejného registru půdy (LPIS) zjistil, že předmětný záměr zasahuje do dvou dílů půdních bloků (DPB), konkrétně do DPB 9301/7 a 9301/4, s průměrnou nadmořskou výškou 491,24 a 501,87 m n. m., průměrnou sklonitostí 4,2° a 3,57°, kulturou: standardní orná půda (R) v režimu konvenčního zemědělství, s plodinou: řepka ozimá.

Krajský úřad dne 22.05.2026 provedl ohledání na místě, při kterém zjistil, že na předmětných zemědělských pozemcích nebo jejich částech se nacházela řepka ozimá v květu. Pozemky mírně svažité. Půdní bloky byly viditelně odděleny polní cestou (viděno z výšky). Ohledání na místě odpovídalo popisu v LPIS.

Krajský úřad posoudil záměr s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah a umístění. Krajský úřad vychází ze skutečnosti, že záměr je umístěn v souladu s územním plánem. Záborem ZPF nedojde k narušení organizace ZPF. Záborem ZPF nebudou narušeny

hydrologické a odtokové poměry v daném území, ani stávající síť zemědělských účelových komunikací. Záměrem jsou dotčeny produkčně málo významné zemědělské půdy – IV. a V. třídy ochrany. Bodová výnosnost na škále od 6–100 činí 27 bodů u BPEJ 7.47.12 s výměrou v rámci záměru 3,5925 ha a 16 bodů u BPEJ 7.67.01 s výměrou v rámci záměru 0,1112 ha. Opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině je naplněno návrhem tří retenčních nádrží v území pro budoucí lokalitu Želva Cheb.

Odůvodnění podmínek:

Podmínky 1. a 2. – jsou stanoveny s ohledem na zásady plošné ochrany ZPF. Krajský úřad při posuzování vycházel z předložených podkladů, které řádně prostudoval a na základě kterých udělil souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF pro konkrétní záměr a pro konkrétní výměru zemědělské půdy. Záměr je rozdělený do 3 etap, jejich přesné vymezení je nezbytné pro další skutečnosti, které na odnětí zemědělské půdy ze ZPF navazují, např. výpočet odvodů za odnětí nebo zápis do katastru nemovitostí.

Podmínky 3. až 5. – jsou stanoveny na základě ochrany ZPF při stavební činnosti. Průměrná mocnost skrývky ornice činí cca 20 cm, objem skrývky ornice činí cca 7871 m³, z toho cca 24 m³ činí skrývka ornice pod 4 trafostanicemi, které nejsou předmětem odnětí zemědělské půdy ze ZPF v souladu s § 9 odst. 2 psím. b) bod 2. zákona ZPF a cca 440 m³ skrývka z části p. p. č. 1943 v k. ú. Cheb, který sice není předmětem tohoto souhlasu s tím, že se jedná o zapsaný druh pozemku ostatní plocha, ale nachází se na něm ornice. Ornice jako součást ZPF je jednou ze složek životního prostředí a nenahraditelným omezeným přírodním zdrojem umožňující zemědělskou výrobu a jeho ochrana je vždy věcí veřejném zájmu. Obsahem podmínek jsou konkrétní postupy při nakládání s ornici a na předmětných zemědělských pozemcích, a to tak, aby v budoucnosti předmětné skrývky ornice mohly opět sloužit jako složka životního prostředí nebo jako zdroj zemědělské výroby. Mimo to, v rámci záměru je částečně dotčen i pozemek č. 1943 v k. ú. Cheb, který nemá v katastru nemovitostí ochranu ZPF, nicméně v rámci veřejného registru půdy (LPIS) je součástí dílu půdního bloku 9301/4 v režimu standardní orná půda v rámci konvenčního zemědělství. Z toho vyplývá, že i tento pozemek disponuje svrchními kulturními vrstvami půdy, které budou během realizace záměru skryty a hospodárně využity. Stejně tak bude využita i skrývka ornice pod 4 trafostanicemi, které nejsou předmětem odnětí zemědělské půdy ze ZPF v souladu s § 9 odst. 2 psím. b) bod 2. zákona ZPF.

Podmínka 6. – je stanovena s ohledem na konkrétní ustanovení zákona ZPF. Výpočty odvodů byly předloženy v souladu se zákonem ZPF. Pro stanovení výše odvodů žadatel vycházel ze základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 4 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (pro BPEJ 7.47.12 – 3,44 Kč/m²; pro BPEJ 7.67.01 – 1,34 Kč/m²; z koeficientu pro skupinu faktoru B (10) uvedenou v příloze zákona ZPF v Části B, z koeficientu pro IV. a V. třídu ochrany (4) uvedenou v příloze zákona ZPF v Části D odst. 4 a výměry záboru ZPF. Žadatel byl dále seznámen s případy, kdy se odvodů za trvale odňatou půdu nestanoví (§ 11a zákona ZPF). V době vydání tohoto jednotného environmentálního stanoviska žadatel nedisponoval potřebnými dokumenty pro nestanovení odvodů za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF. Tuto výjimku může uplatnit při samotném stanovení odvodů u příslušného orgánu ochrany ZPF.

Při posuzování žádosti vycházel krajský úřad z doložených podkladů stanovených zákonem ZPF a vyhláškou ZPF, dále pak ze skutečnosti, že se jedná o záměr vycházející z platné územně plánovací dokumentace. Na základě výše uvedeného rozhodl krajský úřad tak, jak je uvedeno v závazné části tohoto JES.

Předmětná dokumentace k odnětí ze ZPF bude uložena u orgánu ochrany ZPF, Městského úřadu Cheb, odboru stavebního a životního prostředí (dále jen „MěÚ Cheb“).

Upozornění na skutečnosti vycházející ze správního řádu a zákona ZPF

Krajský úřad může na žádost změnit podmínky a další skutečnosti stanovené ve vydaném souhlasu (§ 10 odst. 1 zákona ZPF).

Jako podklad pro zápis změny druhu pozemku v katastru nemovitostí v rámci uděleného souhlasu s trvalým odnětím zemědělské půdy ze ZPF je rozhodnutí podle jiného právního předpisu (§ 10 odst. 8 zákona ZPF).

Osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF, je povinna za odňatou zemědělskou půdu zaplatit odvod. O výši odvodů rozhodne orgán ochrany ZPF (MěÚ Cheb) po zahájení realizace záměru (§ 11 odst. 2 zákona ZPF).

Povinný k platbě odvodů je povinen MěÚ Cheb a krajskému úřadu doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci a písemně oznámit zahájení realizace záměru, popřípadě zahájení další etapy záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením (§ 11 odst. 4 písm. a) zákona ZPF).

Dojde-li ke změně v osobě, které svědčí oprávnění k záměru, jsou osoba, které svědčilo oprávnění k záměru, a osoba, které nově svědčí oprávnění k záměru, povinny oznámit a doložit krajskému úřadu a MěÚ Cheb tuto změnu, a to do 1 měsíce od této změny (§ 11 odst. 6 zákona ZPF).

Oprávněný ze souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze ZPF vede o činnostech souvisejících se skrývkou protokol (§ 14 odst. 5 vyhlášky ZPF).

Udělený souhlas neřeší žádné majetkoprávní, uživatelské ani jiné vztahy k dotčeným pozemkům.

Ad. I. B.

Vzhledem k tomu, že realizací záměru dojde k dotčení zájmů dle vodního zákona, dle § 104 odst. 3, se namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí dle § 2 odst. 1 ZJES, vydává toto JES.

V předmětné lokalitě se plánuje výstavba rodinných domů (bude vytvořeno 154 nových parcel); bude se jednat o kombinaci rodinných domů samostatných, řadových rodinných domů a rodinných dvojdomků. V lokalitě se počítá s velkým množstvím ploch veřejného prostranství. Předložená projektová dokumentace řeší mj. přípravu infrastruktury – komunikace a inženýrské sítě.

V lokalitě Želva Cheb budou realizovány nové vodovodní řady s napojením na stávající vodovodní rozvody, a co se týká splaškové kanalizace – projekt počítá s připojením na projektovanou gravitační splaškovou kanalizaci, zakončenou komunální ČOV. Dešťové vody z komunikací a veřejných zpevněných ploch budou odvedeny pomocí dešťové kanalizace do vsakovacího a retenčního systému v lokalitě. Retenčně vsakovací systém budou představovat tři nové retenční nádrže. Retenční nádrže jsou navrženy jako otevřené suché nádrže – poldry RN1-RN3. RN4 je navržena jako trubní retence. Zpomalením odtoku po zapojení uvedených systémů se očekává výrazné zlepšení odtokových poměrů v území.

Nová dešťová kanalizace je rozdělena na stoky, číslované dle nátoky do příslušné retenční nádrže. Součástí celkového odvádění srážkových vod v zájmovém území a skrz zájmové území jsou také odvodňovací příkopy. Odvodňovací příkopy odvádějí srážkové vody z území nad

plánovanou zástavbou a také z dešťových kanalizací, které jsou do příkopů zaústěné. Příkopy jsou ukončeny v retenčních nádržích, které částečně mohou srážkové vody vsakovat, ale slouží hlavně pro retenci a řízené vypouštění srážkových vod do recipientu, kterým je bezejmenný pravostranný přítok Břehnického potoka (vodní tok PBP Břehnického potoka v Kl. Dvoře). Další podklad, ke kterému krajský úřad při vydání části JES za oblast vodního hospodářství přihlédl, bylo:

- souhlasné stanovisko správce povodí – Povodí Ohře, státní podnik, zn. POH/53345/2025-2/037300 ze dne 19.01.2026.

Po posouzení záměru z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Labe a Plánem dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe (ustanovení § 24 až § 26 vodního zákona) a na základě stanoviska správce povodí má krajský úřad za to, že uvedený záměr je možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického stavu či potenciálu dotčených útvarů povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvarů podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu.

Odůvodnění podmínek:

Důvodem podmínky č. 1 je skutečnost, že balastní či srážkové vody zatěžují kapacitu stokové sítě i čistírny odpadních vod a zhoršují efektivitu čištění odpadních vod na ČOV.

Požadavek v podmínce č. 2 na provedení servisní prohlídky stavu a funkčnosti ORL vyplynul ze stanoviska správce povodí, Povodí Ohře, státní podnik, zn. POH/53345/2025-2/037300 ze dne 19.01.2026.

Po vyhodnocení předložených podkladů a s ohledem na očekávané zlepšení odtokových poměrů v území zpomalením odtoku po zapojení retenčně vsakovacích systémů má krajský úřad za to, že realizace záměru je možná při dodržení podmínek uvedených ve výrokové části tohoto JES.

Upozornění zákonné podmínky a omezení, která žadatel musí na úseku vodního hospodářství

Krajský úřad závěrem upozorňuje na zákonnou povinnost (§ 39 odst. 1 vodního zákona) každé osoby zacházející se závadnými látkami učinit přiměřená opatření, aby tyto závadné látky nevnikly do povrchových nebo podzemních vod a neohrožily jejich prostředí. Konkrétně se u tohoto záměru jedná o používání technicky způsobilé mechanizace, využití ekologicky odbouratelných provozních náplní, umístění záchytných van pod mechanizaci při jejím parkování apod.

Ad. I. C.

Vzhledem k tomu, že se předmětný záměr dotkne prvků ochrany přírody uvedených v § 4 odst. 2 ZOPK, se namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí dle § 2 odst. 1 ZJES vydává toto JES.

Žadatel v rámci JES požádal o stanovisko k zásahu do výše uvedeného VKP.

Posuzované podklady:

- „Hodnocení vlivu zásahu na zájmy ochrany přírody podle § 67 ZOPK – Lokalita Želva Cheb – zastavovací studie“, který zpracoval Mgr. Vladimír Melichar 23.02.2026 (dále jen „H67“);
- podklady k povolení zásahu do VKP;
- „Souhrnná technická zpráva – Lokalita Želva Cheb“, dokumentace pro povolení záměru, kterou zpracoval Ing. Pavel Janeček v září 2025;
- další technické podklady projektové dokumentace.

Vodní tok je dle § 3 odst. 1 písm. b) ZOPK významným krajinným prvkem, jedná se o hodnotnou část krajiny, která utváří její typický vzhled a přispívá k udržení její stability. VKP jsou podle § 4 odst. 2 ZOPK, chráněny před poškozováním a ničením. Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení, ohrožení nebo oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit souhlas orgánu ochrany přírody.

Uskutečněním záměru dojde k zásahu do VKP vodní tok. Jedná se o zásah do bezejmenného přítoku Břehnického potoka, který pramení v zamokřené olšíně na p. p. č. 2528/ 2 a 2528/5, vše v k. ú. Cheb, následně je sveden do betonového koryta a veden propustkem pod polní cestou a železniční tratí. Tento bezejmenný přítok byl vyhodnocen v H67 jako ekologicky hodnotný prvek s funkcí stabilizace vodního režimu a biodiverzity.

Záměr zahrnuje výstavbu komunikací, vodovodních a kanalizačních řadů, retenčních nádrží, přeložek inženýrských sítí a datových rozvodů. Dotčení VKP je dáno:

- přeložkou datového kabelu v těsné blízkosti vodního toku,
- stavebními pracemi v okolí prameniště a
- svedením vod z retenčních nádrží do odtokového koryta směrem k zamokřené olšíně.

Těmito zásahy dojde k dočasnému vlivu na VKP a jeho snížení ekostabilizační funkce toku, a to zejména zvýšeným pohybem mechanizace v blízkosti mokřadu, zásahem do kořenových systémů dřevin v okolí toku, včetně rizika krátkodobého zakalení vody.

Realizací záměru dojde i ke změně hydrologických poměrů vlivem napojení retenčních nádrží, což představuje lokální zásah do prameniště vodního toku a rušivě bude na vodní tok působit i přítomnost technické infrastruktury v jeho blízkosti.

Na druhé straně jsou v rámci realizace záměru přijata tato zmírňující a kompenzační opatření:

- odborný ekologický dohled při pracích v blízkosti toku a prameniště,
- minimalizace zásahů do mokřadních biotopů,
- práce mimo citlivá období živočichů,
- ochrana kořenových systémů dřevin rostoucích mimo les,
- obnova vegetace po ukončení prací,
- realizace kompenzačních opatření pro faunu (hmyzí hotely a skládané zídky) a výsadba zeleně,
- kontrola sedimentace a funkčnosti odtokového koryta.

Z předložené H67 pak vyplývají následující závěry:

- zásah do VKP je přijatelný,
- nedochází k ohrožení následné obnovy VKP,

- negativní vlivy při realizaci záměru jsou dočasné a zmírnitelné, a tudíž záměr nemá významný negativní vliv na ekologicko-stabilizační funkci dotčeného VKP.

Registrované VKP (definované § 6 ZOPK) se v předmětném území nevyskytují a nebudou tedy dotčeny.

Na základě předložených podkladů, odborného posouzení a charakteru zásahu dospěl krajský úřad k závěru, že s požadovaným záměrem lze z hlediska ochrany významného krajinného prvku souhlasit, neboť:

- zásah do VKP má lokální, bodovž charakter a je časově omezený,
- nedochází k poškození ani zničení VKP,
- ekologicko-stabilizační funkce VKP nebude dlouhodobě narušena,
- navržená opatření dostatečně minimalizují negativní vlivy.

Ad. II.

Vzhledem k tomu, že se předmětný záměr dotkne zákazů uvedených v § 50 odst. 1 a 2 ZOPK, se namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí dle § 2 odst. 1 ZJES vydává toto JES.

Žadatel požádal o povolení výjimky ze zákazů pro 9 ZCHDŽ podle § 56 ZOPK, přičemž zákazy jsou definované § 50 odst. 1 a 2 ZOPK. Rozlišení konkrétních povolovaných činností u jednotlivých druhů, včetně uvedení množství živočichů, je uvedeno v závazné části tohoto JES.

Posuzované podklady:

- „Hodnocení vlivu zásahu na zájmy ochrany přírody podle § 67 ZOPK – Lokalita Želva Cheb – zastavovací studie“, který zpracoval Mgr. Vladimír Melichar 23.02.2026 (dále jen „H67“);
- „Souhrnná technická zpráva – Lokalita Želva Cheb“, dokumentace pro povolení záměru, kterou zpracoval Ing. Pavel Janeček v září 2025;
- podklady k povolení výjimky ze zákazů pro zvláště chráněné druhy podle § 56 ZOPK;
- další nespecifikované podklady technického rázu.

Předmět řízení:

Plánovaná lokalita záměru se nachází na jihozápadním okraji města Cheb. Jedná se o soubor pozemků, které jsou nyní z velké části využívány jako zemědělská půda. Na části pozemků se nachází zamokřená olšina a louka. V předmětné lokalitě se plánuje výstavba 154 rodinných domů včetně infrastruktury (komunikace a inženýrské sítě). V lokalitě se počítá s velkým množstvím ploch veřejného prostranství.

Okruh ZCHDŽ, z jejichž základních ochranných podmínek je výjimka požadována, vyplynul z předložených podkladů, které obsahují rovněž závěry o dotčenosti těchto druhů předmětným záměrem. V rámci provedeného H67 bylo identifikováno 8 ZCHDŽ, z toho 2 druhy jsou zároveň předmětem ochrany podle práva Evropských společenství.

Splnění zákonných podmínek pro povolení výjimky

Záměrem je dotčen § 50 odst. 1 a 2 ZOPK, který stanovuje, že ZCHDŽ jsou chráněni ve všech svých vývojových stádiích. Je zakázáno škodlivě zasahovat do jejich přirozeného vývoje,

zejména je chytat, chovat v zajetí, rušit, zraňovat nebo usmrcovat. Je též zakázáno je držet, chovat, dopravovat, prodávat, vyměňovat, nabízet za účelem prodeje nebo výměny. Podle § 56 odst. 1 ZOPK může orgán ochrany přírody v případech, kdy jiný veřejný zájem převažuje nad zájmem ochrany přírody, nebo v zájmu ochrany přírody, povolit výjimku ze zákazů (viz níže). Povolení výjimky je možné jen z důvodů uvedených v § 56 odst. 2 zákona (viz níže). Výjimku u zvláště chráněných druhů, které jsou předmětem ochrany podle práva Evropských společenství, lze povolit jen tehdy, pokud je dán některý z důvodů uvedených v § 56 odst. 2 ZOPK, neexistuje-li jiné uspokojivé řešení (viz níže) a povolovaná činnost neovlivní dosažení či udržení příznivého stavu druhu z hlediska ochrany (viz níže).

Existence jiného veřejného zájmu jako podmínky pro povolení výjimky

Podle názoru krajského úřadu lze za veřejný zájem považovat zhotovení záměru, který byl schválen veřejným úředním dokumentem – Územním plánem města Cheb, který definuje dotčenou lokalitu jako zastavitelnou pro výstavbu rodinných domů. Plánovanou výstavbou v předmětné lokalitě dojde k rozvoji města Cheb. Vzniknou nové bytové jednotky pro nové obyvatele města. Realizací podnikatelského záměru na zástavbu lokality dojde, během všech pracovních a obchodních činností s tím spojených, k výběru daní, které budou příjmem státního rozpočtu České republiky, což je rovněž možné považovat za veřejný zájem.

Na druhé straně stojí veřejný zájem na ochraně přírody, konkrétně na ochraně přirozeného vývoje předmětných ZCHDŽ, jejichž výskyt byl v dané lokalitě zjištěn a které mají zřejmou biotopovou vazbu na dotčené území, a kterých se záměr dotkne. Zde je nutno posoudit, jaký negativní vliv má činnost, spojená s realizací záměru v konkrétní lokalitě na ZCHDŽ a jejich biotop (stanoviště, které obývají, získávají zde potravu, rozmnožují se atd.). Po tomto vyhodnocení se porovnáním učiní závěr o tom, zda jiný veřejný zájem převažuje nad zájmem ochrany přírody. Sumárně lze konstatovat, že u nalezených ZCHDŽ v H67 bylo shledáno, že vliv záměru na ZCHDŽ bude převážně na úrovni jednotlivých exemplářů. V tomto případě se jedná o dočasný zánik biotopu, ničení přirozených sídel, poškozování vývojových stadií a celkový zásah do přirozeného vývoje předmětných ZCHDŽ. Je zde riziko možného, byť neúmyslného zraňování či usmrcení jedinců ZCHDŽ. Dále H67 uvádí, že realizací předloženého záměru dojde k zásahu do biotopu osmi zvláště chráněných druhů (viz závazná část tohoto stanoviska). Ve fázi výstavby budou terénní práce a kácení dřevin představovat zásahy do funkčních biotopů a lokálních omezení stanovištních požadavků. Vlivem pohybu strojů při výkopových a zemních pracích, přítomnosti obsluhy, hlukové zátěži, vibrační zátěži dojde k rušení, neúmyslnému zraňování, usmrcování fauny a k dalším zakázaným činnostem, které jsou uvedené v závazné části tohoto JES. Tento zásah bude znamenat snížení lokální biodiverzity po dobu realizace záměru. Vliv záměru na biologickou rozmanitost bude minimální a pouze dočasně povede k ovlivnění kvalitativních charakteristik biotopů. Negativní dopad záměru na ZCHDŽ bude zanedbatelný, na úrovni jedinců nikoli však jejich populací. Pro uvedené druhy je obdobně biotopově vhodné i okolní území, a lze tak usuzovat, že populace předmětných ZCHDŽ v dané lokalitě a v širším okolí záměru zůstanou stabilní. Navíc jsou po dobu výstavby přijata i zmírňující opatření, např. vytvoření hmyzích hotelů a skládaných zídek.

Převahu jiného veřejného zájmu nad zájmem ochrany přírody v předmětném řízení lze dovodit ze skutečnosti, že ovlivnění dotčených druhů, resp. jejich populací, nemá likvidační potenciál. ZCHDŽ nadále budou moci využívat plochy v okolí záměru jako potravní, rozmnožovací i úkrytový biotop. Po realizaci záměru budou moci využívat i posuzovanou lokalitu, která bude oproti současnému stavu (řepkové pole) biotopově rozmanitější.

Porovnáním přínosů předmětného záměru a negativ, které tato výstavba přináší předmětným

ZCHDŽ učinil krajský úřad závěr, že ve spojitosti s opatřeními ve prospěch ZCHDŽ (viz uložené podmínky jakožto zmiřující a kompenzační opatření) lze negativní vliv záměru na předmětné jedince ZCHDŽ snížit na přijatelnou míru a lze tedy uznat převahu tohoto konkrétního jiného veřejného zájmu – výstavbu rodinných domů – nad zájmem ochrany přírody, přičemž místní populace podstatným způsobem narušeny nebudou. Z toho krajský úřad odvodil veřejný zájem, který je v souladu s § 56 odst. 2 písm. c) ZOPK.

Důvod pro povolení výjimky podle § 56 odst. 2 písm. c) ZOPK

Viz závazná část tohoto JES.

Zachování druhu (pro druh, který je předmětem ochrany podle práva Evropských společenství)

Pro druh, který je předmětem ochrany podle práva Evropských společenství, v tomto případě se to týká ťuhýka obecného (*Lanius collurio*) a ťuhýka šedého (*Lanius collurio*), má být zároveň podle § 56 odst. 1 ZOPK splněna podmínka, že povolovaná činnost neovlivní dosažení či udržení příznivého stavu daného druhu z hlediska ochrany (jinými slovy zachování druhu).

Ťuhýk obecný (*Lanius collurio*) – Na lokalitě záměru bylo zaznamenáno hnízdění minimálně jednoho páru v křovinách v ploše záměru. Záměrem může dojít k rušení při hnízdění v případě nevhodného načasování vyřezávání dřevin a stavebních prací do hnízdního období.

Ťuhýk šedý (*Lanius collurio*) – Dle H67 bylo na lokalitě zaznamenáno hnízdění minimálně jednoho páru u severní hranice záměru. Záměrem může dojít k rušení při hnízdění v případě nevhodného načasování vyřezávání dřevin a stavebních prací do hnízdního období.

Z charakteru a umístění záměru vyplývá, že u ťuhýka obecného (*Lanius collurio*) a ťuhýka šedého (*Lanius collurio*), v tomto řízení není ohrožena na bytí jejich celá populace. V širším regionu se jedná o pravidelně se vyskytující druhy. Záměrem budou dočasně dotčeny jejich biotopy, které jedinci těchto druhů vzhledem k charakteru území využívají k rozmnožování a k získávání potravy. Terénními a stavebními pracemi dojde k dočasné změně kvalitativních charakteristik jejich rozmnožovacích a potravních biotopů, dočasnému záboru biotopů, narušení úkrytů a líhnišť. Negativní vliv lze zmírnit termínovým omezením jmenovaných činností a přijatými zmiřujícími opatření při realizaci záměru. Jedná se však o mírně negativní přechodný vliv. Realizace záměru tak bude mít v budoucnost jednoznačně kladný vliv na zvýšení biodiverzity a atraktivity dotčeného území, kterou v současné době tvoří pole s řepkou. Ovlivnění těchto druhů záměrem bude pouze na úrovni jedinců (včetně jejich přirozeného vývoje), jejich negativní ovlivnění na úrovni populací, a to i v rámci širšího okolí nelze předpokládat.

Jedinci ťuhýka obecného (*Lanius collurio*) a ťuhýka šedého (*Lanius collurio*), vyskytující se v lokalitě záměru nejsou svým výskytem omezeny pouze a výhradně na předmětnou lokalitu. Oba tyto ZCHDŽ jsou v Karlovarském kraji dokládány v rámci souvislého areálu výskytu, jehož je dotčené území součástí. Lze proto důvodně předpokládat, že předložený záměr neohrozí udržení příznivého stavu dotčených druhů z hlediska jejich ochrany.

Neexistence jiného uspokojivého (pro druh, který je předmětem ochrany podle práva Evropských společenství)

Pro druhy, které jsou předmětem ochrany podle práva Evropských společenství, v tomto případě ťuhýk obecný (*Lanius collurio*) a ťuhýk šedý (*Lanius collurio*), musí být zároveň podle § 56 odst. 1 ZOPK splněna podmínka, že neexistuje jiné uspokojivé řešení.

Krajský úřad zohlednil tato fakta:

- Návrh plánované zástavby lokality a navazujícího okolí je proveden s maximálním ohledem k životnímu prostředí. V území budou zachovány významné plochy zeleně (stávající zamokřená olšina) a budou realizovány nové retenční nádrže včetně dalších kompenzačních opatření pro faunu. Součástí projektu je i náhradní výsadba zeleně. Lze konstatovat, že plánovanou zástavbou dojde de facto k rekultivaci tohoto území.
- Předložený záměr je vypracován invariantně, tj. není zvažována jiná alternativa. Jedinou variantou je tak neprovedení záměru. Alternativa je nerealizace plánu zástavby lokality rodinnými domky. Pak by však nebyla by uspokojena poptávka a veřejný zájem o nové pozemky na výstavbu rodinných domů. Část pozemků by dále zarůstala sukcesními dřevinami, případně i invazivními druhy a jednalo by se o neudržovanou lokalitu města Cheb. Došlo by ke zmaření rozvojového záměru stavebníka (žadatele). Nebyla by provedena navržená úprava lokality, nevznikly by zde nové retenční nádrže, hmyzí hotely kamenné zídky a nedošlo by k nové výsadbě perspektivních stromů.
- Záměr nezasahuje do žádného maloplošného zvláště chráněného území ani velkoplošného zvláště chráněného území. Nejbližší zvláště chráněné území, Národní přírodní památka Komorní hůrka, leží ve vzdálenosti více než tři km severně od záměru. Jejím předmětem ochrany je pleistocenní vulkán s polohami pyroklastických hornin a sopečných tufů, včetně starých průzkumných děl a historickou těžbou vzniklých lomových stěn. Vliv záměru na tuto národní památku bude nulový.
- Záměr není v přímém územním střetu s územími soustavy Natura 2000 (evropsky významné lokality, ptačí oblasti). Nejbližší evropsky významnou lokalitou je více než 6 km severovýchodním směrem vzdálená Evropsky významná lokalita Ramena Ohře CZ0410020. Předmětem ochrany této lokality jsou přirozené eutrofní vodní nádrže. Nejbližší ptačí oblastí je cca 36 km vzdálená Ptačí oblast Západní Krušné hory CZ0417018. Ostatní lokality soustavy Natura 2000 jsou více vzdálené. Vzhledem k povaze záměru a dostatečné vzdálenosti od okolních lokalit soustavy Natura 2000 se předpokládá, že nebudou dotčeny žádné předměty jejich ochrany a nebude narušena ani jejich integrita.
- Dle H67 se v zájmovém území vyskytuje významný krajinný prvek (dále jen „VKP“) – vodní tok. Jedná se o bezejmenný přítok Břehnického, který na lokalitě záměru pramení v ploše údolní olšiny. Jeho pramen je sveden do betonového koryta a dále prochází pod polní cestou a železniční tratí propustkem. Tento VKP bude dotčen přeložkou datového kabelu, která je plánována v jeho blízkosti (nadzemní rozvaděč v blízkosti propustku pod komunikací). V době stavebních prací v bezprostřední blízkosti toku a prameniště bude snížena jeho ekostabilizační funkce. Ve fázi provozu budou vody z retenčních nádrží dešťové kanalizace vyvedeny do odtokového koryta směrem ke stávajícímu mokřadu.
- Lokalita záměru není dle H67 v územním střetu s lokálními, regionálními a nadregionálními prvky územního systému ekologické stability.
- Dřeviny rostoucí mimo les – součástí záměru je kácení dřevin. Byl proveden dendrologický průzkum lokality, v jehož rámci bylo popsáno 334 kusů dřevin. Nejvíce byla zastoupena olše lepkavá – 136 ks, vrba jíva – 94 ks a bříza bradavičnatá. Významnou dendrologickou hodnotu má 23 lip velkolistých podél silnice na Pelhřimov, které jsou doplněny javorem mléčem. V rámci průzkumu byly identifikovány dřeviny, které vyžadují získat povolení ke kácení dřevin. Jedná se celkem o 42 ks dřevin. Topol osika (*Populus tremula*) 2 exempláře, bříza bělokora (*Betula pendula*) 4 exempláře, vrba jíva (*Salix caprea*) 30 exemplářů, vrba (*Salix sp.*) 1 exemplář a javor mléč (*Acer platanoides*) 5 exemplářů. V rámci průzkumu byly identifikovány dřeviny, které vyžadují provést oznámení o kácení dřevin dle § 4 odst. 1 Vyhlášky MŽP č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení. Jedná se o dřeviny, které mají obvod kmene menší než 80 cm, měřené ve výšce 130 cm nad zemí. Jedná se celkem o 47 ks dřevin, z toho 44 ks vrby jívy,

2 ks – javoru klenu a 1 ks lípy velkolisté. Po dokončení výstavby se počítá v lokalitě s výsadbou nových stromů podél nových komunikací a v plochách veřejného prostranství.

- Přírodní parky – lokalita záměru neleží na území žádného přírodního parku.
- Záměr nemá vliv na krajinný ráz, resp. na přírodní, kulturní a historickou charakteristiku místa.
- Přechodně chráněné plochy nejsou v dotčeném území a jeho bezprostředním okolí přítomny.
- V dotčeném území se nenachází žádné přechodně chráněné plochy, žádný památný strom a jeskyně.
- Plochu záměru pokrývají především biotopy významně ovlivněné člověkem. Přírodní stanoviště se vyskytují zejména v ploše zamokřené sníženiny na severovýchodní hranici záměru – jedná se o přírodní biotopy L2.2 Údolní jasanovo-olšový luh a T1.6 Vlhká tužebníková lada. Tato plocha nebude přímo dotčena výstavbou rodinných domů, ale nacházejí se zde přeložky některých sítí. Do plochy navazujících vlhkých tužebníkových lad jsou navrženy dvě retenční nádrže dešťové kanalizace. Retenční nádrže budou budovány jako suché poldry. Biotopy tak budou ovlivněny případnými výkopovými pracemi. Biotopy aktuálně nejsou v dobrém stavu, jedná se o silně ruderalizované fragmenty postižené eutrofizací, způsobenou splachy z polí. Vliv záměru na přírodní stanoviště je hodnocen jako mírně negativní

Na lokalitě záměru byl zjištěn výskyt invazního druhu vrbovka žláznatá (*Epilobium ciliatum*). Záměr není z hlediska šíření invazních druhů rizikový.

Cévnaté rostliny – žádný druh rostliny nebude významně dotčen na úrovni druhu či populace, a to ani lokální, či ekosystému podmiňujícího jeho existenci. Nebyl zjištěn výskyt cévnatých rostlin uvedených v Červeném seznamu ČR. Zvláště chráněné druhy rostlin se zde aktuálně nevyskytují.

Záměr je uskutečnitelný v případě důsledného dodržení navržených preventivních ochranných opatření. V takovém případě plánovanou činností a následným využitím území nedojde k zásahu (s významným negativním vlivem) na zájmy chráněné podle části druhé (obecná ochrana přírody a krajiny), třetí (zvláštní územní ochrana) ani páté (zvláštní druhová ochrana) ZOPK.

Z faktů popsaných výše vyplývá, že zákonné podmínky pro povolení výjimky ze základních podmínek ťuhýka obecného (*Lanius collurio*) a ťuhýka šedého (*Lanius collurio*) jsou splněny. Žádosti o výjimku v souvislosti s předmětným záměrem tedy lze vyhovět, a to za výše uvedených podmínek.

V souladu s § 56 odst. 6 ZOPK krajský úřad aplikoval požadavky na náležitosti závazného stanoviska:

Zákon v § 56 odst. 6 ZOPK uvádí, že povinnosti uvedené v § 5b odst. 3 a odst. 5 ZOPK (což jsou podmínky pro odchylný postup při obecné ochraně ptáků) platí obdobně. Jedná se o tyto náležitosti:

- a) označení druhů a množství jednotlivých ZCHDŽ, na které se výjimka vztahuje;
- b) prostředky, způsob nebo metody povolené pro odchyt nebo zabíjení;
- c) důvod pro postup vycházející z § 5b odst. 1 a 2 ZOPK, podmínky, časové a místní okolnosti, za nichž lze takto postupovat;
- d) způsob kontrol, které bude orgán ochrany přírody stanovující výjimku provádět;
- e) stanovení povinnosti do 31. prosince každého roku nahlásit orgánu ochrany přírody provedený zásah na základě povolené výjimky. Orgán ochrany přírody o tom neprodleně informuje Ministerstvo životního prostředí prostřednictvím evidence druhové ochrany.

Ad a)

V závazné části tohoto JES krajský úřad označil druhy i množství ZCHDŽ. K určování množství je nutno sdělit následující: exaktně určovat množství (počet) jedinců daného druhu, na které se má výjimka vztahovat, má smysl pouze tehdy, pokud se výjimka týká zamýšleného a úmyslného porušování konkrétních zákonných zákazů a počet dotčených jedinců lze určit, dodržet a kontrolovat. V takovém případě stanovení přesného počtu dotčených jedinců přispěje k ochraně druhů. V ostatních případech (typicky u stavebních záměrů) je možné množství ZCHDŽ pouze rámcově odhadnout, protože počet jedinců v místě a čase realizace záměru, ani kolik jich bude záměrem dotčeno, nelze při použití přiměřených prostředků exaktně zjistit. Účelem pak není přispět určením množství jedinců k omezení dopadů výjimky, ale spíše deklarovat, jak velkého množství jedinců se může výjimka týkat, a tedy o jak závažný zásah se jedná. V tomto případě je množství dotčených ZCHDŽ předmětným záměrem uvedeno v závazné části tohoto JES a bylo převzato z žádosti a H67.

Ad b)

Předložený záměr není spojen s úmyslným odchytem (vyjma záchranných transferů) či úmyslným usmrcováním jedinců ZCHDŽ, a proto není možné a ani účelné specifikovat prostředky, způsob nebo metody povolené pro odchyt nebo zabíjení (usmrcování). Vzhledem k charakteru záměru však nelze zcela vyloučit, že k usmrcování či zraňování živočichů dojde neúmyslně. Cílem stanovených podmínek je toto riziko maximálně snížit.

Ad c) a d)

Důvody pro povolení výjimky vycházející z § 56 odst. 1 a 2 ZOPK jsou rozebrány výše (oddíl Existence jiného veřejného zájmu jako podmínky pro povolení výjimky a Důvod pro povolení výjimky podle § 56 odst. 2 písm. c) ZOPK). Podmínky pro realizaci záměru pak obsahují rovněž časové a místní okolnosti, které povedou k omezení dopadů záměru na ZCHDŽ, stejně jako způsob kontrol, který krajský úřad stanovil jako kontrolu plnění stanovených povinností. Přesnější termíny kontrol nelze v tomto okamžiku stanovit, protože není znám přesný termín začátku realizace konkrétních činností daného záměru.

Ad e)

Povinnost nahlášení provedeného zásahu do 31. prosince každého roku je stanovena. Následné informování Ministerstva životního prostředí (dále jen „MŽP“) zdejšími orgány ochrany přírody o provedených zásazích předmětného záměru je dána povinností reportování povolených výjimek prostřednictvím systému Habides+, kterou plní krajský úřad každoročně v rámci své správní činnosti a vždy dle aktuální metodiky MŽP.

Odůvodnění podmínek:

Podmínky, které krajský úřad v souvislosti s povolením výjimky uvedl v závazné části tohoto JES, se opírají jednak o jeho vlastní dosavadní zkušenosti s povolováním výjimek ze základní ochrany ZCHDŽ, dále pak o opatření navržená zpracovatelem H67, která mají přímý dopad na ochranu dotčených ZCHDŽ během realizace předloženého záměru.

Podmínky č. 1 až 5 mají zajistit maximální možnou ochranu ZCHDŽ, popř. i jiných druhů živočichů.

Z důvodu respektování uložených opatření pro ochranu živočichů je pro období výstavby stanovena podmínka č. 6, podle které má žadatel zajistit informovanost smluvních partnerů a dodavatelů prací s podmínkami této výjimky.

Podmínka č. 7 je stanovena zejména s ohledem na kontrolu plnění této výjimky podle § 85 ZOPK. Požadavek na hlášení o provedení činností povolených touto výjimkou je jednou z forem kontroly dodržování podmínek povolené výjimky a rovněž naplněním informační povinnosti uložené žadateli i správnímu orgánu dle § 56 odst. 6 ve vazbě s § 5b odst. 3 písm. d) a § 5b odst. 5 ZOPK.

Podmínka č. 8 stanovuje, že prostředky, způsob nebo metody povolené pro odchyt nebo zabíjení (dle § 5b odst. 3 písm. b) ZOPK) se nestanovují, jelikož k těmto činnostem v rámci záměru nesmí docházet úmyslně.

Krajský úřad má na základě výše uvedených skutečností za to, že povolení výjimky dle § 56 ZOPK k předmětnému záměru neovlivní dosažení či udržení příznivého stavu ZCHDŽ, nedojde k významnému ohrožení lokálních populací ZCHDŽ, nedojde k zániku okolních vhodných biotopů pro jejich další existenci, a že bylo v rámci řízení dostatečně odůvodněno, že neexistuje jiné přijatelné řešení. Z těchto důvodů krajský úřad v souladu s § 56 odst. 1 a odst. 2 písm. c) a písm. e) ZOPK souhlasí povolit výjimku ze zákazů uvedených v § 50 odst. 1 a 2 ZOPK za stanovení výše uvedených podmínek.

Ad. III. A. a B.

Vzhledem k tomu, že realizací záměru dojde ke kácení dřevin dle § 8 odst. 1 a k uložení náhradní výsadby dle § 9 ZOPK, se namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí dle § 2 odst. 1 ZJES vydává toto JES.

Žadatel v rámci realizace záměru na pozemcích uvedených v závazné části tohoto JES, požaduje pokácet 42 ks dřevin (druhy a obvody kmenů jsou uvedené v příloze č. 3. tohoto JES).

Posuzované podklady:

- podklady k povolení kácení dřevin dle § 8 odst. 1 ZOPK;
- „*Hodnocení vlivu zásahu na zájmy ochrany přírody podle § 67 ZOPK – Lokalita Želva Cheb – zastavovací studie*“, který zpracoval Mgr. Vladimír Melichar 23.02.2026 (dále jen „H67“);
- „*Souhrnná technická zpráva – Lokalita Želva Cheb*“, dokumentace pro povolení záměru, kterou zpracoval Ing. Pavel Janeček v září 2025;
- dendrologický posudek zpracovaný RNDr. Jaroslavem Růžičkou, září 2025;
- další technické podklady projektové dokumentace;
- „*E.3.2 - Zelva Cheb – dendrologie k žádosti kácení*“, zpracovatel RNDr. Jaroslav Růžička, březen 2026;
- „*E.3.3 - Zelva Cheb – situace náhradní výsadba*“.

Povolení ke kácení dřevin je možné dle § 8 odst. 1 ZOPK vydat ze závažných důvodů po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin. Důvodem pro povolení kácení dřevin je realizace záměru na p. p. č. 1943 a 2522/6, vše v k. ú. Cheb, kde vlastníkem pozemků je žadatel.

Záměr se nachází na jihozápadním okraji města Cheb. Jedná se o soubor pozemků, které jsou nyní z velké části využívány jako zemědělská půda. Na části pozemků se nachází zamokřená olšina a louka. Jedná se o mírně svažité terén od jihozápadu směrem k severovýchodu. V předmětné lokalitě se plánuje výstavba rodinných domů a v současné době se řeší příprava

infrastruktury (komunikace a inženýrské sítě). Bude se jednat o kombinaci rodinných domů samostatných, řadových rodinných domů a rodinných dvojdomků. Navržená parcelace předpokládá výstavbu 154 rodinných domů. V lokalitě se počítá s velkým množstvím ploch veřejného prostranství.

Území dotčené touto žádostí, splňuje charaktery určené veřejným úředním dokumentem, v tomto případě Územním plánem města Cheb, který definuje dotčenou lokalitu jako zastavitelnou rodinnými domy. Plánovanou výstavbou v předmětné lokalitě dojde k rozvoji města Cheb. Vzniknou nové bytové jednotky pro nové obyvatele města.

Návrh plánované zástavby lokality a navazujícího okolí je proveden s maximálním ohledem k životnímu prostředí.

Pro realizaci záměru bude potřeba provést vykácení některých dřevin. Při plánování realizace záměru byla minimalizována snaha o kácení dřevin a byla přijata taková technická řešení, aby byly stávající dřeviny zachovány (např. nutné rozšíření Pelhřimovské ulice je vyřešeno tak, aby byla zachována stávající alej a druhý jízdní pruh byl umístěn z druhé strany aleje na pozemku stavebníka). U Pelhřimovské ulice budou vykáceny pouze dřeviny, které ohrožují bezpečnost silničního provozu nebo jsou v kolizi s plánovanými úpravami komunikace. Při realizaci záměru budou vykáceny i přerostlé náletové dřeviny podél silnice Klášterní. Jedná se tedy o kácení dřevin se zbytkovou nebo výrazně sníženou vitalitou.

V území budou zachovány významné plochy zeleně (stávající zamokřená olšina), vzniknou nové retenční vodní nádrže a je plánována i výsadba nových dřevin v lokalitě – součástí projektu je i náhradní výsadba zeleně (stromů), které nahradí vykácené stromy. Budou realizovány kompenzační opatření pro faunu. Plánovanou zástavbou v území dojde zároveň k rekultivaci části území, které je nyní v některých částech neudržované a nacházejí se zde i černé skládky.

Záměr je podmíněn kácením dřevin podle § 8 ZOPK. Pro záměr byl vypracován podrobný dendrologický průzkum (RNDr. Jaroslav Růžička, 2025) se zaměřením na:

- lokalizaci dřevin,
- určení taxonů dřevin,
- stanovení dimenze dřevin,
- základní hodnocení stavu dřevin,
- fotodokumentaci dřevin.

Celkem bylo na posuzované ploše inventarizováno 334 ks dřevin. Nejvíce je zastoupena olše lepkavá (*Alnus glutinosa*) – 136 ks, vrba jíva (*Salix caprea*) – 94 ks a břiza bradavičnatá (*Betula pendula*) – 40 ks. Významnou dendrologickou hodnotu mají lípy velkolisté (*Tilia platyphyllos*) podél silnice na Pelhřimov – 23 ks, které jsou doplněny a javorem mléčem (*Acer platanoides*). V rámci řešeného území byl zaznamenán výskyt celkem 42 ks dřevin o průměru větším než 80 cm (měřeno ve výši 130 cm nad zemí), které jsou určeny ke smýcení.

Soupis dřevin určených ke kácení je uveden v příloze č. 3., která je nedílnou součástí tohoto JES. V příloze je vždy uvedeno pořadové číslo dřeviny; druh dřeviny; obvod kmene dřeviny v cm měřený ve 130 cm nad zemí; její fotografie a různá další hodnocení.

Výsledky dendrologického posouzení, jeho metodologie, včetně zhodnocení vitality, zdravotního stavu a dalších relevantních údajů je patrné z příloh žádosti o JES „E.3.2 - Zelva

Cheb – dendrologie k žádosti kácení“ a „PR02_Dendrologicky_pruzkum-Zelva_Cheb“, zpracovatel RNDr. Jaroslav Růžička.

Dle názoru krajského úřadu je nepochybné, že předmětné dřeviny plní řadu funkcí. Dřeviny se vyznačují produkcí kyslíku, poutáním oxidu uhličitého, výparem z listové plochy a absorpcí slunečního záření přispívají ke zlepšování mikroklimatu. Ve volné krajině mají pak dřeviny funkci krajinnou a působí tak na estetické vnímání krajiny člověkem. Významná je i jejich funkce ekologická, jelikož lze předpokládat, že jsou útočištěm a biotopem celé řady živočichů, zejména hmyzu a ptáků, kterým skýtají prostory pro hnízdění a úkryt. Svým kořenovým systémem dřeviny přispívají ke zvýšení retenčních schopností půdy. Přítomnost kořenů totiž zvyšuje pórovitost a rozrušení půdy do větší hloubky, což vede k zadržování vody. Kořeny dále i zpevňují půdu a ta je pak odolnější vůči erozi. Zeleň funguje jako protihluková bariéra. Nejvýznamnější tlumící účinek mají volně rostoucí sestavy stromů a keřů doplněné travnatými plochami. Stromy zmírňují vítr a zachycují srážkovou vodu. Souvislý pás stromů dokáže zpomalit rychlost větru až o 90 %. Stromy tak omezují víření prachu vlivem silných poryvů větru.

Krajský úřad při hodnocení žádosti kladl důraz na posouzení jednotlivých dřevin v ploše záměru a jejich nezaměnitelné označení v předložených podkladových materiálech. Detailní posouzení každé dřeviny o obvodu kmene nad 80 cm (měřeno ve výčetní výšce 130 cm nad zemí) bylo provedeno ve výše uvedeném elaborátu „E.3.2 - Zelva Cheb – dendrologie k žádosti kácení“ a doprovodných podkladů nutných k povolení kácení dřevin.

Ve volné přírodě se jedná o dřeviny s biologickým potenciálem, nicméně v exponovaném příměstském prostředí je tato funkce snížena. Údržba vzrostlých kmenů dřevin je navíc velmi problematická, protože i dobře provedený zásah do struktury dřevin může vyvolat reakci a jejich nestabilitu. Lze konstatovat, že dřeviny v ploše záměru nejsou z hlediska vitality a zdravotního stavu v kritickém nebo výrazně špatném nicméně jejich dlouhodobá perspektiva je snížena z výše uvedených důvodů. Vzhledem k tomu, že se v okolí záměru nacházejí i jiné dřeviny, kterých se záměr nedotkne, je možné předpokládat, že s ohledem na provedení náhradní výsadby nebude estetický a funkční význam dřevin v lokalitě dlouhodobě snížen, a to i s přihlédnutím k navazujícím plochám mimo lesní zeleně zvláště podél Břehnického potoka.

Pokácením dřevin v plánovaném rozsahu dojde k ekologické újmě. Ta bude spočívat zejména ve ztrátě biotopu pro živočichy, ztrátě hnízdišť pro ptáky atd. V důsledku pokácení dřevin budou částečně v dotčené lokalitě sníženy i ostatní výše popsané funkce dřevin. Nebude se však jednat o ekologickou újmu významně rozsáhlého charakteru či újmu nenahraditelnou. Dřeviny, které je nutné z důvodu kolize s plánovaným záměrem pokácet a které se nacházejí ve volné krajině, jsou z velké většiny náletovými dřevinami. Pozemky, kde má být záměr realizován přímo navazují na plochy orné půdy a jejich využití pro zástavbu rodinnými domky je v souladu s platným územním plánem města Cheb. Navíc se po provedení záměru a kompenzačních opatření výrazně zvýší druhová rozmanitost tohoto území a dojde k navýšení vhodných biotopů pro rostlinné a živočišné druhy.

Odůvodnění podmínek III.A.

Podmínka č. 1 je stanovena s hledem na § 5a ZOPK (ochrana volně žijících ptáků).

Podmínka č. 2 má za cíl zabránit předčasnému kácení (pravomocně nepovolenému).

Podmínka č. 3 je stanovena z důvodu kontrolovatelnosti dodržování výše uvedených podmínek (1 a 2).

Odůvodnění podmínek III.B.

Podmínky č. 1 až 8 jsou stanoveny z důvodu dodržení a kontrolovatelnosti kompenzace ekologické újmy vzniklé pokácením dřevin v návaznosti na § 9 ZOPK.

Kácení výše uvedených dřevin je nezbytné z důvodu realizace záměru. Předmětné dřeviny se nacházejí přímo v ploše tohoto záměru, proto je krajský úřad toho názoru, že kácení dřevin může být povoleno, neboť předložený záměr podložený projektovou dokumentací a dalšími vyjádřeními a posouzeními je shledáván krajským úřadem jako závažný důvod a byl vyhodnocen funkční a estetický význam dřevin pro naplnění díky § 8 odst. 1 ZOPK.

Krajský úřad dospěl na základě výše uvedeného k závěru, že veřejný zájem na realizaci záměru převyšuje nad zájmem na zachování dřevin, které kolidují s výše uvedeným záměrem. Pokácením dřevin v plánovaném rozsahu bude způsobena ekologická újma. Ta bude spočívat zejména ve ztrátě biotopu pro živočichy, ztrátě hnízdišť pro ptáky atd. V důsledku pokácení dřevin budou částečně v dotčených lokalitách sníženy i ostatní výše popsané funkce dřevin. Nebude se však jednat o ekologickou újmu významně rozsáhlého charakteru či újmu nenahraditelnou, kterou by nebylo možné nahradit. Dřeviny, které je nutné z důvodu kolize s plánovaným záměrem pokácet budou plně nahrazeny uloženou náhradní výsadbou a dřevinami, které se nachází v navazující volné krajině. Navíc se dá důvodně předpokládat, že další dřeviny budou vysázeny jednotlivými stavebníky 154 rodinných domků.

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 ochrany životního prostředí při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a tedy vydat souhlasné JES.

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.

Mgr. Andrea Krýzlová v.r.
vedoucí oddělení vodního hospodářství a havárií

Přílohy:

- č.1. – zákres odnětí v kopii KM
- č.2. – kompenzační opatření
- č.3. – kácení dřevin
- č.4. – situace výsadby dřevin

Doručí se

INTEREST KV, spol. s r.o., Závodu Míru 579/1, 360 17 Karlovy Vary, IS DS: wxqceed

Na vědomí

Město Cheb, nám. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 02, Cheb, IS DS: a8gbnyc

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, nám. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 02, Cheb, IS DS: a8gbnyc

Česká inspekce životního prostředí, oblastní inspektorát Ústí nad Labem, Výstupní 508/9, 400 07, Ústí nad Labem, IS DS: c6vdzus

Zveřejnění prostřednictvím úřední desky Krajského úřadu Karlovarského kraje, tj. způsobem umožňujícím dálkový přístup, po dobu 15 dnů