



# MĚSTSKÝ ÚŘAD SUŠICE

odbor životního prostředí

náměstí Svobody 138  
342 01 Sušice



VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

VYŘIZUJE / LINKA

V SUŠICI DNE

555/25/ZPR/Vas

Vastl/163

26. března 2025

## Koordinované závazné stanovisko „Rekreační objekt Kašperské Hory“

Městský úřad Sušice, jako obecní úřad obce s rozšířenou působností (dále jen „správní orgán“), obdržel dne 28. února 2025 žádost [redacted], v zastoupení [redacted], o koordinované závazné stanovisko pro záměr „Rekreační objekt Kašperské Hory“ na pozemku p. č. 1329/5, 1329/24, 1329/25, 2207/3 v k. ú. Kašperské Hory.

Po posouzení žádosti a projektové dokumentace vydává správní orgán podle ustanovení § 149 zákona č. 500/2004 Sb., o správním řízení, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a § 176 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“),

### koordinované závazné stanovisko

zahrnující jednotlivá závazná stanoviska k ochraně dotčených veřejných zájmů, které hájí na základě příslušných zákonů:

## I.

### ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Městský úřad Sušice – odbor památkové péče a cestovního ruchu, jako věcně příslušný správní orgán dle ust. § 14, odst. 2 a § 29 odst. 2 písm. b) zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen památkový zákon) vydává v souladu s § 14 odst. 8 památkového zákona na základě žádosti o vydání závazného koordinovaného stanoviska došlé dne 28.2.2025 ve věci provedení novostavby rekreačního objektu na pozemcích p.p.č. 1329/5 a 1329/24 v k.ú. Kašperské Hory, podané paní [redacted], v zastoupení na základě plné moci panem [redacted]

**www.mestosusice.cz**

tel.: +420 376 540 111 (ústředna)  
fax: +420 376 540 112  
tel.: +420 376 540 XXX (přímá linka)  
e-mail: podatelna@mususice.cz

IČO: 00 256 129

Stránka 1 z 12

████████████████████, který je dotčenou osobou a v souladu s § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a dle § 9 odst. 4 vyhlášky č. 66/1988 Sb., kterou se provádí památkový zákon, ve znění pozdějších předpisů, toto

#### **závazné stanovisko:**

**provedení novostavby rekreačního objektu na pozemcích p.p.č. 1329/5 a 1329/24 v k.ú. Kašperské Hory** v rozsahu:

- stavba obdélníkového půdorysu 8,5 x 11,14 m, se sedlovou střechou o sklonu 45°,

kteřé se nachází v ochranném pásmu kulturní památky hradu Kašperk, vyhlášeném rozhodnutím Okresního úřadu Klatovy – referátu kultury dne 4.12.1995 zn. kult. 483/95, dle projektové dokumentace „Rekreační objekt Kašperské Hory“ zpracované Ing. arch. Davidem Petrem, Mešno 13, 338 43 Mešno z 2/2025,

se z hlediska zájmů státní památkové péče podle § 14 odst. 3 památkového zákona považuje za

**přípustné.**

#### **Odůvodnění**

Dne 28.2.2025 obdržel Městský úřad Sušice od pana ██████████ žádost o vydání závazného koordinovaného stanoviska ve věci provedení novostavby rekreačního objektu na pozemcích p.p.č. 1329/5 a 1329/24 v k.ú. Kašperské Hory.

Současně se žádostí byly předloženy tyto doklady:

- doklad o vlastnictví – výpis z KN;
- plná moc ze dne 18.12.2024, kterou paní ██████████  
██████████;
- projektová dokumentace „Rekreační objekt Kašperské Hory“ zpracovaná Ing. arch. Davidem Petrem, Mešno 13, 338 48 Mešno z 2/2025.

Záměr žadatele je dle projektové dokumentace „Rekreační objekt Kašperské Hory“, zpracované panem Ing. arch. Davidem Petrem, Mešno 13, 338 43 Mešno z 2/2025 následující: *„Navržená podoba rekreačního objektu přizpůsobuje svůj výraz dané lokalitě s respektováním podmínek plynoucích z umístění pozemku spadajícího do ochranného pásma hradu Kašperk a CHKO Šumava. Situování objektu výrazně ovlivňuje parametry pozemku – úzký tvar pozemku a jeho výrazná svažitost. Z toho důvodu je stavba situována při západní hranici parcely, s vazbou na řešení nového dopravního připojení z navazující ulice Zahrádkářů. Svažitost pozemku vstupuje i do celkového architektonického řešení, kdy je objekt členěn na tři podlaží – jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží, které je částečně zapuštěné do navazujícího terénu, a podkroví, ze kterého je naopak umožněn výstup na přiléhající zahradu ve východní části pozemku. Hlavní hmota domu má jednoduchou obdélníkovou geometrii, přičemž z důvodu vizuálního potlačení celkového objemu stavby ze západní a jižní strany v 1NP tato geometrie výrazně ustupuje do základního rozměru domu 11,14 m x 8,5 m. Ustoupením fasád vznikají venkovní pobytové*

■

**www.mestosusice.cz**

tel.: +420 376 540 111 (ústředna)  
fax: +420 376 540 112  
tel.: +420 376 540 XXX (přímá linka)  
e-mail: podatelna@mususice.cz

IČO: 00 256 129

Stránka 2 z 12

*terasy, které jsou částečně kryté přetaženou sedlovou střechou. Ta je navržena v tradičním řešení v jednoduchém obdélníkovém půdorysu se sklonem 45° a materiálovým řešením z falcovaného plechu. Řešení fasád kombinuje dominantní materiály dřeva a kamene s doplněním o omítkovou fasádu v ustupující části 1NP. Dřevěný obklad je navržen v severozápadním štítu i v částech podbití u přesahů sedlové střechy. Předsazené štíty odkazují na tradiční řešení šumavské architektury v moderním řešení a v nehořlavé formě navrženého v hliníkovém/kompozitním materiálovém řešení v imitaci dřeva odkazují na tradiční prkenný záklop při dodržení klasického formátu prken tl. 24 mm s jednotnou šířkou mezer 80 mm a zajišťují nejen estetickou funkci, ale zároveň plní funkci stínící.“*

Záměrem dotčené pozemky v k.ú. Kašperské Hory se nachází v ochranném pásmu kulturní památky hradu Kašperk, vyhlášeném rozhodnutím Okresního úřadu Klatovy – referátu kultury dne 4.12.1995 zn. Kult. 483/95.

Pozemky p.p.č. 1329/5 a 1329/24 v k.ú. Kašperské Hory se nachází v JV části zahrádkářské osady umístěné v JV části města. Jedná se o SZ směrem svažité pozemky, které jsou oploceny drátěným pletivem. Na pozemku p.p.č. 1329/5 je umístěna drobná stavba chatky, zbytek pozemku je zatravněn a osázen vzrostlou vegetací.

K přípravě novostavby rekreačního objektu vydal zdejší odbor dne 14.1.2025 pod č.j. 1082/24/SPC rozhodnutí. Navrhovanou novostavbu shledal jako přípustnou bez podmínek.

Nově předložená žádost ze dne 28.2.2025 navazuje na shora uvedené rozhodnutí.

Dne 4.3.2025 požádal Městský úřad Sušice – odbor památkové péče a cestovního ruchu (dále jen zdejší odbor) Národní památkový ústav – územní odborné pracoviště v Plzni (dále jen NPÚ Plzeň) o písemné vyjádření k předmětné věci.

Písemné vyjádření NPÚ Plzeň NPÚ-341/18708/2025 ze dne 10.3.2025 k předmětné žádosti dle ust. §14 odst. 4 památkového zákona obdržel zdejší odbor dne 13.3.2025. V tomto vyjádření bylo mimo jiné uvedeno: „... 2.1.2025 zpracovala pod čj. NPÚ-341/115876/2024 naše organizace nepřijatelné písemné vyjádření ke studii rekreačního objektu, na jehož základě vydal 14.1.2025 MěÚ OPPCR Sušice přípustné závazné stanovisko č.j. 1082/25/SPC bez podmínek.

**Vyhodnocení žádosti:**

*Národní památkový ústav na základě prostudování předložených podkladů a znalosti situace konstatuje, že **nemění své stanovisko ohledně negativního vlivu předloženého záměru na chráněné hodnoty vyplývající z vyhlášení OP.***

**Zdůvodnění:**

*NPÚ ÚOP v Plzni, v souladu se svým dřívějším vyjádřením, nadále trvá na tom, že realizací záměru by došlo k poškození chráněných hodnot vyplývajících z vyhlášení ochranného pásma hradu. Důvody v tomto vyjádření znovu neopakujeme, neboť dříve uvedené zdůvodnění považujeme nadále za platné. ...“*

V souladu s ust. § 36 odst. 3 a ve spojení s § 154 správního řádu byla dotčená osoba dne 13.3.2025 s podkladem pro vydání závazného stanoviska - vyjádřením NPÚ Plzeň seznámena a současně byla seznámena se stanovenou lhůtou k vyjádření.

■

**www.mestosusice.cz**

tel.: +420 376 540 111 (ústředna)  
fax: +420 376 540 112  
tel.: +420 376 540 XXX (přímá linka)  
e-mail: podatelna@mususice.cz

IČO: 00 256 129

Stránka 3 z 12

Dne 20.3.2025 obdržel zdejší odbor od dotčené osoby stanovisko, ve kterém bylo uvedeno cit.:  
„... v souvislosti s obdržením písemného vyjádření NPÚ (č.j. NPÚ-341/18708/2025) ve věci žádosti o povolení záměru „Rekreační objekt Kašperské Hory“, jejíž předmětem je nová stavba rekreačního objektu navrhovaného na pozemky p. č. 1329/5 a 1329/24 v k. ú. Kašperské Hory v souladu s § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) níže písemně reaguji na toto vyjádření.

V obdrženém vyjádření NPÚ uvádí, že předmětná stavba se umísťuje na pozemky, které jsou v ochranném pásmu kulturní památky hradu Kašperk s uvedením obecných a speciálních podmínek. Předložená projektová dokumentace stavebního záměru tyto podmínky nenarušuje a v plné míře je respektuje.

V dálkových pohledech z hradu Kašperk je s ohledem na terénní konfiguraci a vzájemné postavení staveb navržený objekt neviditelný. Použití předsazených štítů, kamenných obkladů a dalších prvků zároveň zajišťuje vizuální kontinuitu s tradičními stavbami v regionu v souladu s principy památkové ochrany. Dálkové pohledy na hrad Kašperk ze sjezdovky na Liščím vrchu nejsou ovlivněny, neboť stavba bude skrytá za pohledově dominantní stavbou na sousedním pozemku (RD č.p. 318) a okolní stávající i novou vzrostlou vegetací.

Dosavadní stav projednání – NPÚ správně konstatuje, že návrh byl ve fázi studie konzultován, a to v několika variantách – již však neuvádí skutečnost, že předložený stavební záměr, který je předmětem tohoto vyjádření, byl předložen k opětovnému vyjádření i ve finální variantě studie. Ta byla na základě předchozích konzultací zmenšena a celkově upravena a až na základě těchto úprav bylo opětovně žádáno o písemné vyjádření NPÚ, resp. o rozhodnutí ve věci přípravy novostavby rekreačního objektu (viz souhlasné rozhodnutí - č.j. 1082/24/SPC). Případné odchylky od této finálně projednávané studie nejsou svým rozsahem a povahou výraznou změnou a mohou vyplývat pouze z rozpracování návrhu v detailnějším projekčním stupni (např. úprava půdorysných či výškových rozměrů stavby z důvodu modulace zdiva, úpravy skladeb konstrukcí apod, či bližší specifikace konstrukcí a materiálů s ohledem na stavebně konstrukční či požárně bezpečnostní řešení).

Reakce na toto vyjádření i nadále zachovává argumentaci ze zaslané reakce ze dne 9.1.2025, která je součástí vydaného souhlasného rozhodnutí (č.j. 1082/24/SPC)

I nadále platí, že navržený rekreační objekt je výsledkem kompromisů a reflektuje předchozí připomínky a jednání s orgánem státní památkové péče i dalšími dotčenými orgány státní správy a účastníky řízení. Předložený záměr je citlivě zasazen do krajiny, respektuje specifika lokality a nenarušuje pohledové vazby na hrad Kašperk ani krajinný ráz. Navíc svým charakterem odpovídá moderním standardům rekreačního bydlení při zachování souladu s kulturně-historickými hodnotami.

Věříme, že předložený záměr je důstojným a vhodným řešením, které splňuje požadavky ochrany kulturních památek i současné potřeby rekreační výstavby, a který v této předkládané projekční fázi pouze technicky rozvíjí původní předkládanou studii, která je na základě vašeho předchozího rozhodnutí přípustná bez dalších podmínek.“

Jak již bylo výše uvedeno, předmětné pozemky p.p.č. 1329/5 a 1329/24 v k.ú. Kašperské Hory se nachází v ochranném pásmu kulturní památky hradu Kašperk, u něhož je požadováno: ochrana dominantního postavení památky ve vztahu k zástavbě obce, která tvoří nástupní prostor k vlastní kulturní památce, zachování urbanisticko-architektonické struktury, nepřipustit velkoplošné demolice ani takové stavební úpravy, které by přímo nebo ve svých důsledcích narušily prostředí památky, připustit pouze novostavby v měřítku urbanistické struktury jako dostavbu proluk výměnou hmot

■

**www.mestosusice.cz**

tel.: +420 376 540 111 (ústředna)  
fax: +420 376 540 112  
tel.: +420 376 540 XXX (přímá linka)  
e-mail: podatelna@mususice.cz

IČO: 00 256 129

Stránka 4 z 12

při respektování uličních čar, chránit veřejnou zeleň a objekty drobné architektury a dále jsou stanoveny obecné podmínky:

1) při pořizování územně plánovací přípravné a projektové dokumentace, při provádění staveb a stavebních úprav stávajících objektů a zásazích do terénních útvarů a zeleně je nutno dbát:

- aby v území ochranného pásma nebyla narušena kontinuita prostorového a hmotového uspořádání památky a nebyly narušeny charakteristické dálkové pohledy na hrad
- aby bylo zamezeno zřízení takových staveb, které by ve svých důsledcích narušovaly prostředí památky jak z hlediska estetického, tak z hlediska ochrany životního prostředí.

Pro diferencovaný režim „B“ jsou ještě stanoveny tyto speciální podmínky:

- zachovat významné dálkové pohledy na hrad a výhledy z něj
- chránit vazbu památky s jejím přírodně krajinným zázemím (zachovat stávající využití volných ploch, chránit krajinářské prvky prostředí, jako cesty, mimolesní zeleň, meze, atd.)
- zamezit velkoplošnému kácení zeleně
- zamezit takovým terénním úpravám, které působí rušivě v dálkových pohledech
- zamezit takové činnosti, která ve svých důsledcích vede k nepříznivým terénním změnám v krajině nebo narušuje stav kulturní památky (např. těžba)
- zachovat strukturu a charakter zástavby drobných sídelních útvarů na území ochranného pásma

Navržený záměr svým pojetím „kontinuitu prostorového a hmotového uspořádání památky, charakteristické dálkové pohledy na hrad, prostředí památky“ zásadním způsobem nenaruší. Též nedojde k narušení dominantního postavení hradu ani jeho přilehlého prostředí. Navrhovaný záměr je v souladu s podmínkami stanovenými v rozhodnutí o ochranném pásmu hradu Kašperk.

Činnosti v ochranném pásmu je třeba posuzovat nikoli z toho hlediska, jak se dotknou ochranného pásma a nemovitostí v něm se nacházejících, nýbrž výlučně z toho hlediska, jak budou působit na předmět, který je ochranným pásmem chráněn. Nejsou tedy chráněny hodnoty území ochranného pásma, nýbrž hodnoty předmětu („statku“), k jehož ochraně bylo ochranné pásmo vymezeno.

Po vyhodnocení všech podkladů dospěl zdejší odbor k závěru, že souhrnné hodnoty dotčeného území zůstanou zachovány. Zdejší odbor neshledal takové překážky (technické, architektonické), které by neumožnily navrhovaný záměr realizovat, a to i s odkazem na skutečnost, že k přípravě novostavby rekreačního objektu vydal příпустné rozhodnutí.

Tak jak bylo v tomto rozhodnutí ze dne 14.1.2025 pod č.j. 1082/24/SPC uvedeno, nebude předložený záměr v rozporu s požadavky státní památkové péče, neboť památková hodnota území a jeho dochované hodnoty nebudou zásadním způsobem dotčeny.

Vzhledem k této skutečnosti tak nemůže zdejší odbor v tomto řízení rozhodnout odlišně od již vydaného rozhodnutí k přípravě, neboť by tak byla narušena a popřena právní jistota, která byla žadateli právě předchozím rozhodnutím zajištěna.

Městský úřad Sušice – odbor památkové péče a cestovního ruchu po posouzení žádosti z hlediska památkové péče, písemného vyjádření NPÚ Plzeň a vzhledem k výše uvedeným skutečnostem shledal, že provedení navrženého záměru dle závazné části tohoto závazného stanoviska je možné realizovat. Žádost včetně příloh byla shledána zdejším odborem jako přijatelná.

Zdejší odbor upozorňuje na fakt, že záměr bude realizován na území s archeologickými nálezy. Stavebník je od doby přípravy stavby povinen dodržovat podmínky vyplývající z ust. § 22 a § 23

**www.mestosusice.cz**

tel.: +420 376 540 111 (ústředna)  
fax: +420 376 540 112  
tel.: +420 376 540 XXX (přímá linka)  
e-mail: podatelna@mususice.cz

IČO: 00 256 129

Stránka 5 z 12

zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen památkový zákon). Podle § 22 odst. 2 památkového zákona je stavebník povinen záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Dokument „Oznámení záměru stavební činnosti na území s archeologickými nálezy nebo jiné činnosti, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů“ je možné stáhnout na následující adrese <http://www.mestosusice.cz/mususice/formulare.asp>. Podle § 23 památkového zákona jsou nálezce nebo osoba odpovědná za provádění prací povinni v případě archeologického nálezů učinit oznámení Archeologickému ústavu nebo nejbližšímu muzeu nejpozději do druhého dne.

Jelikož byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu nezbytném pro soulad závazného stanoviska s účelem památkového zákona, všechny podklady pro vydání závazného stanoviska byly správním orgánem pečlivě vyhodnoceny, bylo následně vydáno toto závazné stanovisko.

Zdejší odbor upozorňuje vlastníka, že veškeré další práce nebo změny je nezbytné v předstihu projednat s pracovníky Národního památkového ústavu - územního odborného pracoviště v Plzni a pracovníkem Městského úřadu Sušice – odboru památkové péče a cestovního ruchu.

Podle ust. § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů je vlastník (správce, uživatel) nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, v památkové zóně, v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny, je povinen k zamýšlené stavbě, změně stavby, terénní úpravě, umístění nebo odstranění zařízení, umístění nebo odstranění reklamního nebo informačního poutače, pokud nejde o zařízení podle stavebního zákona, odstranění stavby, úpravě dřevin nebo udržovací práci na této nemovitosti si předem vyžádat rozhodnutí nebo závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností, není-li tato jeho povinnost na základě tohoto zákona vyloučena (§ 6a a 17).

Z uvedených důvodů je vlastník povinen respektovat výše citovaný zákon a postupovat v souladu se závaznou částí tohoto závazného stanoviska.

## II.

### ZÁVAZNÉ STANOVISKO

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

■

**[www.mestosusice.cz](http://www.mestosusice.cz)**

tel.: +420 376 540 111 (ústředna)  
fax: +420 376 540 112  
tel.: +420 376 540 XXX (přímá linka)  
e-mail: [podatelna@mususice.cz](mailto:podatelna@mususice.cz)

IČO: 00 256 129

Stránka 6 z 12

Městský úřad Sušice, Odbor životního prostředí, jako věcně příslušný správní orgán podle § 15 písmene a) zákona o JES a místně příslušný správní orgán podle § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) na základě žádosti ze dne 28. února 2025 žádost [REDAKCE], v zastoupení [REDAKCE], (dále jen „žadatel“), pro záměr „Rekreační objekt Kašperské Hory“ na pozemku p. č. 1329/5, 1329/24, 1329/25, 2207/3 v k. ú. Kašperské Hory (dále též „záměr“) vydává v souladu s § 149 správní řádu a podle § 6 odst. 1 zákona o JES toto

### SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

**Záměr** „Rekreační objekt Kašperské Hory“ na pozemku p. č. 1329/5, 1329/24, 1329/25, 2207/3 v k. ú. Kašperské Hory je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný**.

za těchto podmínek:

#### 1. Správní orgán podle:

- ust. § 9 odst. 8 zákona ČNR č. 334/1992/SB., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOZPF“) **souhlasí s trvalým odnětím 179,30 m<sup>2</sup>** zemědělské půdy ze ZPF za účelem předmětné stavby na částech zemědělských pozemků parc. č. **1329/24** (druh pozemku: zahrada, BPEJ č. 93644 – zábor 168,60 m<sup>2</sup>, BPEJ č. 96811 – zábor 8,10 m<sup>2</sup>) a **1329/25** (druh pozemku: zahrada, BPEJ č. 96811 – zábor 2,60 m<sup>2</sup>) oba v katastrálním území **Kašperské Hory** vymezené zákresem s navrhovaným odnětím zemědělské půdy ze ZPF (Koordinační situační výkres, datum: 02/2025).
- ust. § 9 odst. 8 písm. b) ZOZPF **schvaluje** návrh na využití 54 m<sup>3</sup> skryté ornice z celé plochy trvalého odnětí, který je součástí žadatelem předložené bilance skryvky kulturních vrstev půdy. Pokud by tímto souhlasem specifikovaná předběžná bilance kulturních vrstev půdy, včetně způsobu jejich hospodárného využití doznala jakýchkoliv změn ve skutečnostech uvedených výše nebo ve skutečnostech uvedených žadatelem v podkladech žádosti, oprávněný ze souhlasu každou jednotlivou změnu zrealizuje pouze v případě, že ji předem projedná s orgánem vydávajícím JES a bude disponovat jeho souhlasným vyjádřením k této změně.
- ust. § 9 odst. 8 písm. d) ZOZPF orientačně **vymezuje**, že po nabytí právní moci rozhodnutí vydaného stavebním úřadem podle zvláštních předpisů **bude** předepsán odvod finančních prostředků ve výši **16 590,- Kč**. Konečná výše odvodů se stanoví podle ust. § 11 ZOZPF v řízení o odvodech.

2. Na základě předložené projektové dokumentace bude před zahájením realizace záměru v terénu ověřeno a provedeno pevné vytýčení hranice odnětí zemědělské půdy a zajištěno její nepřekročení.

3. Dle ust. § 8 odst. 1 písm. a) ZOZPF a ust. § 14 odst. 3 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška o ochraně ZPF“), se stanovuje povinnost skryvky kulturních vrstev půdy (ornice), popřípadě i hlouběji uložených zúrodnění schopných zemin na celé ploše odnímané zemědělské půdy.

■

**www.mestosusice.cz**

tel.: +420 376 540 111 (ústředna)  
fax: +420 376 540 112  
tel.: +420 376 540 XXX (přímá linka)  
e-mail: podatelna@mususice.cz

IČO: 00 256 129

Stránka 7 z 12

Ornice bude skryta oddělením povrchové vrstvy o mocnosti cca 0,3 m, tj. cca 54 m<sup>3</sup>. Skrývka ornice bude uložena na mezideponii v místě stavby na pozemcích parc. č. 1329/24 a 1329/5 oba v katastrálním území Kašperské Hory a bude vhodným způsobem po dobu jejího uskladnění v souladu s ust. § 14 odst. 4 vyhlášky o ochraně ZPF zabezpečena a ošetřována. Ornice bude využita k ohumusování okolí stavby a k zúrodnění ZPF na nezastavěných částech pozemků parc. č. 1329/24 a 1329/5 oba v katastrálním území Kašperské Hory způsobem, při kterém dojde k jejímu rozprostření v nejsvrchnější vrstvě o maximální mocnosti do 0,23 m. O činnostech souvisejících se skrývkou povede oprávněný ze souhlasu s odnětím zemědělské půdy podle ust. § 14 odst. 5 vyhlášky o ochraně ZPF **protokol**, ve kterém uvede zejména místo, na které byla skrývka uložena, použité množství a datum využití. Protokol musí držitel souhlasu archivovat nejméně po dobu 5 let od spotřebování deponované ornice a na vyzvání ho předloží ke kontrole správnímu orgánu.

4. Žadatel v souladu s ust. § 4 odst. 6 ZOZPF za účelem zadržetí vody v krajině zajistí vsakování dešťových vod z ploch záboru na pozemcích stavby.
5. Žadatel, jakožto osoba povinná k platbě odvodů za odnětí ze ZPF, doručí orgánu ochrany ZPF příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím, resp. jednotné environmentální stanovisko, kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci. Zároveň písemně oznámí orgánu ochrany ZPF příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech zahájení realizace záměru, **nejpozději 15 dnů před vlastním zahájením**.

Dokumentace pro povolení záměru: „Rekreační objekt Kašperské Hory“ na pozemku p. č. 1329/5, 1329/24, 1329/25, 2207/3 v k. ú. Kašperské Hory: **zpracovatel** – Ing. arch. David Petr, Mešno 13, 338 43 Mešno, **datum** – 02/2025, **st. PD** – povolení záměru. **Záměr – Z/2025/38466**.

### Odůvodnění

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 jednotné environmentální stanovisko.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

- Zemědělský půdní fond
- Vodoprávní úřad

■

**www.mestosusice.cz**

tel.: +420 376 540 111 (ústředna)  
fax: +420 376 540 112  
tel.: +420 376 540 XXX (přímá linka)  
e-mail: podatelna@mususice.cz

IČO: 00 256 129

Stránka 8 z 12



Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů dle dotčených zákonů na ochranu životního prostředí:

**Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů**

- stanovisko k umístování a povolování staveb (§ 104 odst. 3 vodního zákona)

**Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů**

- souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9)

Záměrem žadatele je stavba rekreačního objektu navrženého jako třípodlažní s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Sedlová střecha bude částečně přetažena nad pobytové terasy. Základní rozměr 1.NP bude 11,14 x 8,5 m. Vytápění je řešeno krbovými kamny a elektrickými přímotopy. Dešťové vody budou svedeny do akumulární jímky. Objekt bude napojen na síť vodovodu a elektro NN. Splaškové vody budou svedeny do jímky na vyvážení.

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 jednotné environmentální stanovisko. Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů:

**Z hlediska zákona o ochraně zemědělského půdního fondu**

Předmětem žádosti o souhlas k odnětí zemědělské půdy ze ZPF je rekreačního objektu a souvisejících zpevněných ploch, čímž dochází k trvalému záboru ZPF na celkové ploše 179,30 m<sup>2</sup>. Žádost obsahuje veškeré náležitosti dle ZOZPF rozhodné pro posouzení rozsahu a nezbytnosti odnětí.

Odnětím zemědělské půdy ze ZPF jsou dle žádosti dotčeny pozemky parc. č. 1329/24 a 1329/25 oba v katastrálním území Kašperské Hory, na nichž jsou dle výpisu z katastru nemovitostí evidovány bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) č. 96811 a 93644. Ze žádosti vyplývá, že záměrem je zasahováno do ploch s oběma BPEJ. Ke shodnému zjištění dospěl i správní orgán po ověření průběhu hranic v LPIS. Podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdější změny, se v obou případech jedná o zemědělskou půdu zařazenou do V. třídy ochrany půd. Je to podprůměrně výnosná zemědělská půda v rámci devátého klimatického regionu. Podle platné územně plánovací dokumentace sídelního útvaru města Kašperské Hory se záměr nachází uvnitř ustáleného zastavěného území zahrádkářské kolonie. Pedologický průzkum pozemku (strojně hloubené půdní sondy) prokázal svrchní kulturní vrstvu půdy o mocnosti cca 0,3 m.

Umístění záměru neznepřístupní okolní zemědělské pozemky ani jím nedojde k narušení organizace ZPF, neboť se jedná o zábor zemědělské půdy v oploceném pozemku užívaném jako zahrada. Záměr nemá vliv na zpřístupnění ZPF, nezasahuje do sítě polních cest.

■

**www.mestosusice.cz**

tel.: +420 376 540 111 (ústředna)  
fax: +420 376 540 112  
tel.: +420 376 540 XXX (přímá linka)  
e-mail: podatelna@mususice.cz

IČO: 00 256 129

Stránka 9 z 12

Dle údajů uvedených v žádosti se na pozemcích nenachází žádné odvodnění. Po ověření těchto skutečností (např. LPIS) správní orgán zjistil, že se na pozemcích nenachází žádné investice pro zkvalitnění zemědělské půdy. Charakter pozemků nevyžadoval vytvoření protierozních opatření (v současnosti zatravněný povrch). Správní orgán neviduje ve svém správním území systém zemědělských závlah.

Správní orgán podle ust. § 9 odst. 8 písm. b) ZOZPF posoudí žádost a její přílohy a shledá-li, že půda může být odňata ze ZPF, vydá k tomuto odnětí souhlas, ve kterém mj. stanoví podmínky nezbytné k zajištění ochrany ZPF a pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině. Předmětem odnětí zemědělské půdy ze ZPF je v souladu s ust. § 9 odst. 4 ZOZPF u stavby rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci, kde pozemek přilehlý ke stavbě má napříště sloužit jako zahrada, plocha potřebná pro stavbu a související zpevněné plochy, přičemž podmínky nezbytné k zajištění ochrany ZPF se stanovují na veškerou plochu zemědělské půdy dotčené výstavbou.

Z částí dotčených zemědělských pozemků, které budou ovlivněny záměrem (trvalý zábor 179,30 m<sup>2</sup>), bude provedena skrývka svrchní kulturní vrstvy půdy (orniční vrstva a podorničí) do průměrné hloubky 0,3 m v celkovém objemu cca 54 m<sup>3</sup>, čímž dojde k ochraně této nejcennější složky půdy, která bude uchráněna od znečištění a případného hutnění při výstavbě. Skrývka kulturních vrstev půdy bude od ostatních výkopových zemin odděleně deponována v místě stavby na pozemcích parc. č. 1329/24 a 1329/5 oba v katastrálním území Kašperské Hory. Uložení skrývky musí být zvoleno tak, aby nedocházelo k odplavení či odvátí nejmenějších půdních částic a jejímu následnému znehodnocení. Tuto mezideponii je vhodné založit na rovinné části pozemku se sklonem do 8 ° a v příčném řezu by měla být upravena do tvaru lichoběžníku se sklony bočních svahů 1 : 1,5 až 1 : 2. V případě, kdy je pozemek svažitéjší je nutné provést technické zabezpečení mezideponie např. dřevěným pažením paty mezideponie apod. Ošetřování mezideponií je zaměřeno především na odstraňování dvouděložných plevelů či odstraňování náletových dřevin. Skrývka z mezideponie bude použita k zúrodnění ZPF a pro ohumusování narušených ploch v okolí stavby na pozemcích parc. č. 1329/24 a 1329/25 oba v katastrálním území Kašperské Hory v maximální mocnosti do 0,23 m. Pro zabezpečení povrchu rozprostřené skrývky doporučuje správní orgán její opětovné zatravnění. V souladu s ust. § 14 odst. 5 vyhlášky o ochraně ZPF, povede oprávněný ze souhlasu s odnětím zemědělské půdy (žadatel) o činnostech souvisejících se skrývkou protokol, ve kterém bude termínově zaznamenán objem skrývky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skrývky, dále ochrana a ošetřování skrývky v dělení na svrchní kulturní vrstvy půdy a na hlouběji uložené zúrodnění schopné zeminy. Údaje uvedené v protokolu poslouží pro případnou kontrolu správního orgánu zaměřenou na dodržování podmínek souhlasu a ZOZPF.

Zřetelné vyznačení hranic trvalého odnětí zemědělské půdy v terénu (např. dřevěnými kolíky) a nepřekračování této hranice zajistí ochranu neodňaté zemědělské půdy, kdy při provádění skrývek zemědělské půdy budou skrývány pouze ty části pozemků, která byla předmětem souhlasu a do jejího okolí (vně vyznačené hranice) nebude zasahováno.

Záborem dojde ke snížení výměry zemědělské půdy schopné zasakovat a zadržovat vodu v krajině. Dle plánu uvedeného v žádosti budou veškeré dešťové vody v maximální možné míře vsakovány na pozemku investora. Odvádění dešťových vod ze střech bude prováděno jejich zachycením do jímky a následně budou využívány pro závlahu pozemku investora. Přebytečné vody budou likvidovány automatickým rozstřikem po zatravněné ploše. Je navržen bezpečnostní přepad do vsakovacího objektu. Správní orgán vyhodnotil navržená opatření jako dostačující k zajištění veřejného zájmu na zadržování vody v krajině, a proto plán opatření převzal do podmínky souhlasu.

■

**www.mestosusice.cz**

tel.: +420 376 540 111 (ústředna)  
fax: +420 376 540 112  
tel.: +420 376 540 XXX (přímá linka)  
e-mail: podatelna@mususice.cz

IČO: 00 256 129

Stránka 10 z 12

Správní orgán s ohledem na výše uvedené je toho názoru, že trvalému odnětí z pohledu ZOZPF nic nebrání, neboť byly splněny veškeré požadavky pro zajištění ochrany ZPF podle zásad plošné ochrany ZPF uvedených v ust. § 4 ZOZPF (umístění záměru v zastavěném území na zemědělské půdě zařazené do V. třídy ochrany; odejmutí jen nejnútnejší plochy ZPF; nezamezení přístupu na okolní zemědělské pozemky; nenarušení organizace pozemků pod ochranou ZPF; nenarušení meliorací; nenarušení závlah a protierozních opatření; zadržování vody v krajinně prostřednictvím přirozeného vsaku).

Uvedená stavba není dle ust. § 11a odst. 1 ZOZPF od platby odvodů osvobozena, neboť se na ni nevztahuje žádná z výjimek. Orientační výše odvodů uvedená v souhlase neodpovídá výpočtu žadatele, neboť ve výpočtu nebyl zohledněn faktor životního prostředí ze skupiny A – evropsky významná lokalita (ekologická váha vlivu 15). Finanční odvod za trvalé odnětí tudíž dosahuje částky 16 590,- Kč.

Oprávněný ze souhlasu s odnětím zemědělské půdy je povinen orgánu ochrany ZPF dle ust. § 11 odst. 4 písm. b) ZOZPF písemně oznámit zahájení realizace záměru a to **nejpozději 15 dní před jejím zahájením**.

#### Z hlediska vodního zákona

Vodoprávní úřad posoudil záměr na základě výše uvedené projektové dokumentace z hledisek uvedených v ustanoveních vodního zákona a prováděcích předpisů, z hlediska zájmů daných Národním plánem Povodí Labe a Plánem oblasti povodí Horní Vltavy a došel k závěru, že jsou dotčeny zájmy chráněné vodním zákonem, pro které je třeba vydat závazné stanovisko dle § 104 odst. 3 vodního zákona. Toto JES bylo vydáno namísto tohoto správního úkonu.

Vodoprávní úřad posoudil záměr z pohledu zájmu na ochranu povrchových a podzemních vod, zachování jakosti povrchových a podzemních vod s ohledem na jejich hospodárné a účelové využívání. Při provádění staveb a jejich změn je stavebník povinen zabezpečit stavbu zásobováním vodou, odváděním odpadních vod a zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek, a to v hierarchii dle ustan. § 5 odst. 3 vodního zákona.

Zásobování objektu vodou je řešeno napojením přípojkou na veřejný vodovodní řad. Odpadní vody budou z uvedeného objektu odváděny do nové jímky na vyvážení z důvodu krátkodobého užívání objektu. Stavbou nedojde k navýšení stávajícího odtoku srážkových vod z území. Atmosférické srážky vzniklé dopadem na stavbu budou svedeny do akumulární jímky a využity k zalévání.

Vodoprávní úřad dospěl k závěru, že uvedený záměr je možný. V projektové dokumentaci byly řešeny požadavky ustanovení § 5 odst. 3 vodního zákona, a proto lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a záměr nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu vod.

Ostatní zájmy chráněné právními předpisy na úseku životního prostředí, které jsou v kompetenci městského úřadu, nejsou tímto záměrem dotčeny. Jelikož je záměr situován na území Chráněné krajinné oblasti Šumava, je v souladu s ust. § 78 odst. 2 a 3 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, kompetentním orgánem ochrany přírody Správa Národního parku Šumava, 1. máje 260, 358 01 Vimperk.

■

**www.mestosusice.cz**

tel.: +420 376 540 111 (ústředna)  
fax: +420 376 540 112  
tel.: +420 376 540 XXX (přímá linka)  
e-mail: podatelna@mususice.cz

IČO: 00 256 129

Stránka 11 z 12

## Závěr

Podle § 176 odst. 4 stavebního zákona

**Záměr je z hlediska všech veřejných zájmů chráněných správním orgánem přípustný.**

Platnost tohoto závazného stanoviska je podle § 7 ZJES a § 176 odst. 5 stavebního zákona 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 ve správním řízení a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

„Otisk úředního razítka“

Ing. Ivana Z e m e n o v á  
vedoucí Odboru životního prostředí

**Doručí se:**

Žadatel:

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

**Na vědomí**

Obce, jejichž území může být vlivy záměru zasaženo:

Město Kašperské Hory, Náměstí 1, 341 92 Kašperské Hory

**Zveřejnění**

Tato písemnost musí být zveřejněna po dobu 15 dnů.

■

**www.mestosusice.cz**

tel.: +420 376 540 111 (ústředna)  
fax: +420 376 540 112  
tel.: +420 376 540 XXX (přímá linka)  
e-mail: podatelna@mususice.cz

IČO: 00 256 129

Stránka 12 z 12