

Spis. zn.: MUVM/047672/2025/05
Číslo jednací: MUVM/059310/2025
Vyřizuje: Jitka Jasanská
Telefon: 465 466 162
Datum: 18.08.2025

Počet listů:3 Počet příloh:0 Počet listů příloh:0

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

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

Městský úřad Vysoké Mýto jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle § 15 písm. a) ZJES na základě úplné žádosti Ing. Patrika Rozlíka, IČ: 02174014, Voděrady 97, 566 01 Vysoké Mýto (dále jen „žadatel“) ze dne 30.07.2025

vydává v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

Stavebník: ByLD s.r.o., IČ: 22302131, Prokopská 291, 565 01 Choceň

Záměr: „novostavba bytového domu a stavební úpravy stávajícího objektu Újezdská 413“ na pozemcích parc. č. parc. č. st. 427, 2705/2, 236/5 v k.ú. Choceň (dále také „záměr“).

Dokumentaci zpracoval: Ing. Patrik Rozlílek, IČ: 02174014, Voděrady 97, 566 01 Vysoké Mýto k datu 06/2025. Zodp. projektant Ing. arch. Pavel Čížek – ČKA 00978.

I.

Záměr je z hlediska vlivů na uvedené dotčené složky životního prostředí přípustný

za těchto podmínek:

dle ust. § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o půdě“)

k trvalému odnětí půdy ze ZPF ve prospěch záměru na níže uvedené části pozemku v k.ú. Choceň

pozemek p.č.	kultura	BPEJ	třída ochr.	odnímaná část
2705/2	zahrada	52210	III.	0,0429 ha
celkem				0,0429 ha

se stanovují podmínky:

- a) před zahájením prací bude provedena skrývka svrchní kulturní vrstvy půdy o tl. 0,28 m v množství cca 120 m³. Zemina bude využita v množství 35 m³ na zbytku pozemku p.č. 2705/2 v k.ú. Choceň a část v množství 85 m³ bude za vhodných podmínek převezena a využita na pozemku p.č. 236/6 v k.ú. Vračovice. Skrývka bude provedena na vlastní náklad stavebníka. Její rozprostření bude provedeno tak, že nedojde ke změně odtokových poměrů v lokalitě. Žadatel, v jehož zájmu je vydán souhlas k odnětí půdy ze ZPF, vede o činnostech souvisejících se skrývkou, přemístěním, rozprostřením či jiným využitím, uložením, ochranou a ošetřováním skrývaných kulturních vrstev půdy protokol (pracovní deník), v němž se uvádějí všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání skrývaných zemin;
- b) žadatel zajistí vytyčení hranic zájmového území a jejich nepřekročení, a to ve výměře odnímaných ploch v souladu s projektovou dokumentací;
- c) za trvalé odnětí budou předepsány odvody ve výši 131.488,50 Kč. Výše odvodů dle § 9 odst. 8 písm. d) zákona o půdě je vymezena orientačně. O konečné výši odvodů rozhodne orgán ochrany zemědělského půdního fondu v souladu s ustanovením § 11 zákona o půdě.

dle ust. § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“)

se pro vznik odpadů ze stavební činnosti daného záměru stanovují tyto podmínky:

- po **ukončení stavebních a bouracích prací budou** příslušnému správnímu orgánu v oblasti odpadového hospodářství, Městskému úřadu Vysoké Mýto, odboru životního prostředí, **do měsíce předloženy doklady prokazující nakládání s odpady a dalšími materiály** dle ustanovení § 93a zákona o odpadech.

dle ust. § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se stanovují níže uvedené podmínky:

- Při realizačních pracích nesmí dojít ke znečištění podzemních a povrchových vod závadnými látkami, zejména ropnými produkty ze stavebních a dopravních prostředků.

Odůvodnění

Městský úřad Vysoké Mýto jako příslušný správní orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska (dále jen „JES“) obdržel dne 30.6.2025 žádost Ing. Patrika Rozlílka, Voděrady 97, 566 01 Vysoké Mýto, který zastupuje stavebníka ByLD s.r.o., Prokopská 291, 565 01 Choceň o vydání JES pro záměr *novostavba bytového domu a stavební úpravy stávajícího objektu Újezdská 413*. Žadatel byl vyzván k odstranění vad žádosti, které dne 30.7.2025 doplnil.

Záměr řeší novostavbu bytového domu a stavební úpravy stávajícího objektu. Objekt je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím, garáž je částečně podsklepená stávajícím sklepem. Bytový dům a garáže jsou vzájemně propojeny přístřeškem. Bytový dům je navržen

jako uzavřený mikro komplex se čtyřmi bytovými jednotkami (2+kk). Každá jednotka má vlastní zahradu a garáž.

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.

Záměr byl posouzen z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí, tj.

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Ad I.

Příslušný orgán uděluje souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu pro záměr bytového domu o velikosti 303 m²; zpevněných ploch o velikosti 126 m² (terasy o velikosti plochy 48 m² a zpevněné plochy o velikosti plochy 78 m²) v k.ú. Choceň.

Dle předložené projektové dokumentace budou dešťové vody akumulovány v rámci hydroakumulační vrstvy zelené střechy a dále svedeny do nově navrženého potrubí dešťové kanalizace, které je napojeno na stávající kanalizační přípojku.

Navrhovaná stavba je dle územního plánu města Chocně umístěna v zastavěném území v ploše s funkčním využitím bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI).

Přílohou žádosti jsou výsledky pedologického průzkumu pozemku. V ploše určené pro stavbu byla provedena kopaná sonda pro ověření mocnosti kulturních vrstev půdy, v nichž byla zjištěna svrchní kulturní vrstva půdy o mocnosti 0,28 m. Předběžná bilance stanovila, že z plochy stavby o velikosti 429 m² se sejme cca 120 m³ svrchní kulturní vrstvy zeminy.

Skrytá vrstva zeminy bude deponována na okraji pozemku p. č. 2705/2 v k.ú. Choceň a ošetřována tak, aby nedocházelo k jejímu znehodnocování stavební činností, erozí, zaplevelování a k odcizování.

Součástí žádosti je souhlas vlastníků pozemku p.č. 236/6 (třída ochrany IV.) k.ú. Vračovice Reného Blažka a Romana Blažka k rozproštění ornice. V rámci hospodárného využití skryté kulturní vrstvy zeminy z pozemku p.č. 2705 k.ú. Choceň v množství 85 m³ bez obsahu nečistot (kamenů, stavebních materiálů, ropných látek, zeminy z půdních horizontů nacházejících se pod kulturní vrstvou půdy) bude za vhodných klimatických podmínek převezena a rovnoměrně rozprostřena po pozemku p.č. 236/6 k.ú. Vračovice. Zbývající část zeminy v množství 35 m³ bude využita k terénním úpravám prováděných v rámci stavby a navýšení mocnosti kulturní vrstvy na zbylé části pozemku (p. č. 2705/2 k.ú. Choceň) pro následnou výsadbu a ozelenění. Příslušný úřad stanovil v závazném stanovisku jako podmínku orientační výši odvodů v částce 131.488,50 Kč za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu ve prospěch stavby.

Povinný k platbě odvodů je dle § 11 odst. 4 zákona o půdě povinen orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne jeho platnosti a písemně oznámit zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.

Předložená dokumentace ke stavebním úpravám objektu obsahovala seznam druhů odpadů a jejich množství.

Stavební úpravy zahrnují:

- u stávajícího objektu bude odstraněna střecha včetně stropní konstrukce a dále budou vybourány vnitřní stěny a nové otvory dle projektové dokumentace.

Odpady byly zařazeny v souladu s vyhláškou č. 8/2021 Sb., o Katalogu odpadů, ve znění pozdějších předpisů. Nakládání s odpady je v projektové dokumentaci řešeno v souladu se zákonem o odpadech. Odpady budou tříděny již v místě jejich vzniku a předány k recyklaci, případně k odstranění.

Příslušný úřad konkretizoval časový okamžik, kdy mají být správním orgánu v oblasti odpadového hospodářství stavebníkem předloženy doklady prokazující nakládání s odpady a dalším materiálem ze stavby. Jde o kontrolovatelnou podmínku, která oproti neurčitému znění zákona jasně určuje, kdy je třeba předložit doklady prokazující nakládání s odpady a dalšími materiály z demolice původních objektů. Tato podmínka vychází a naplňuje základní účel a předmět zákona o odpadech.

Příslušný úřad podle ustanovení § 104 odst. 2 písm. c) a ustanovení § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon) uděluje souhlasné závazné stanovisko podle ustanovení § 104 odst. 3 vodního zákona k záměru stavby „novostavba bytového domu a stavební úpravy stávajícího objektu Újezdská 413“ na pozemcích parc. č. parc. č. st. 427, 2705/2, 236/5 v k.ú. Choceň, obec Choceň, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický (*ID hydrologického pořadí 1-02-02-0640-0-00; ID a název útvaru podzemních vod – 11100 – Kwartér Orlice, ID a název hydrogeologického rajonu – 1110 – Kwartér Orlice*).

Nakládání s vodami je v souladu s vodním zákonem. Z tohoto důvodu vydal správní orgán toto souhlasné stanovisko.

Odpadní vody - budou svedeny pomocí nově navrženého venkovního rozvodu domovní splaškové kanalizace a napojeny do stávající kanalizační přípojky.

Zásobování objektu pitnou vodou – bude zajištěno pomocí nové vodovodní přípojky, která bude ukončena vodoměrnou šachtou na pozemku investora.

Povrchové vody vzniklé dopadem atmosférických srážek (*dále jen „vody srážkové“*) - *Dešťové vody budou akumulovány v rámci hydroakumulační vrstvy zelené střechy a dále jsou svedeny do nově navrženého potrubí dešťové kanalizace, které je napojeno na stávající kanalizační přípojku.*

Upozorňujeme, že k napojení na vodovod a kanalizaci pro veřejnou potřebu je třeba mít sjednanou písemnou dohodu mezi vlastníkem vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu a stavebníkem výše uvedené akce. Vlastník vodovodu a kanalizace stanoví, za jakých podmínek je připojení možné.

- *K odvádění srážkových vod ze staveb se vztahuje technická norma ČSN 75 9010 a TNV 75 9011, kdy pro odvádění srážkových vod ze staveb platí přepočít 3 l/s/ha a minimálně 0,5 l/s.*

Po prostudování předložených podkladů došel Městský úřad Vysoké Mýto k závěru, že by nemělo realizací stavby „novostavba bytového domu a stavební úpravy stávajícího

objektu Újezdská 413“ dojít k zásadnímu negativnímu ovlivnění zájmů chráněných vodním zákonem v dotčené oblasti.

V souladu s Metodickým pokynem sekce vodního hospodářství Ministerstva zemědělství (č.j.: 20380/2016-MZE-15120 ze dne 11. dubna 2016) lze na základě předložených podkladů konstatovat, že je uvedený záměr možný, protože lze předpokládat, že realizací záměru nedojde ke zhoršení stavu dotčeného vodního útvaru a záměr nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod.

Poloha stavby „novostavba bytového domu a stavební úpravy stávajícího objektu Újezdská 413“ byla orientačně určena v souřadnicích X, Y označující polohopisnou složku v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK), takto: X = 1068349; Y = 616166 (*formát souřadnic – geodetické*)

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

Souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu (§ 9 zákona o ochraně ZPF)

Vyjádření k nakládání s odpady ke změně dokončené stavby (§146 odst. 3 písm. b) zákona o odpadech)

Stanovisko k umístění a povolování staveb (§ 104 odst. 3 vodního zákona)

Předmětný záměr je z hlediska vlivů na dotčené složky životního prostředí přípustný. Příslušný orgán dospěl 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**.

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odst. 2 ZJES.

Poučení

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného v následném řízení podle § 1 ZJES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

Ing. Veronika Richtrová, v.r.
vedoucí odboru životního prostředí

Upozornění

z hlediska odpadového hospodářství:

Vznikající odpady ze stavební činnosti:

15 01 01	Papírové a lepenkové obaly (cca 300 kg)
15 01 02	Plastové obaly (cca 100 kg)
15 01 06	Směsné obaly (cca 50 kg)
17 01 01	Beton (cca 200 kg)
17 02 01	Dřevo (cca 7 000 kg)
17 02 03	Plasty (cca 250 kg)
17 04 05	Železo a ocel (cca 150 kg)
17 04 11	Kabely neuvedené pod číslem 17 04 10 (cca 50 kg)
17 05 04	Zemina a kamení neuvedené pod číslem 17 05 03 (cca 2 000 kg)
17 06 04	Izolační materiály neuvedené pod č. 17 06 01 a 17 06 03 (cca 250 kg)
Beton, cihly, tašky a keramika (cca 20 000 kg)	

- dle § 15 odst. 2 písm. c) **zákona o odpadech** je původce odpadu povinen v případě komunálního odpadu, který běžně produkuje, a stavebního a demoličního odpadu, které sám nezpracuje, mít jejich předání podle § 13 odst. 1 písm. e) **zákona o odpadech v odpovídajícím množství zajištěno písemnou smlouvou před jejich vznikem.**

Obdrží:

Ing. Patrik Rozlílek, Voděradý 97, 566 01 Vysoké Mýto

Na vědomí:

Město Choceň