

Řízení v ISSŘ: R/2025/161753
Číslo jednací: R/2025/161753/5
Vyřizuje: Ing. Jana Malinská
Telefon: 775 860 878
Datum: 12.11.2025

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. Petry Píšové, [REDAKCE] (dále jen „žadatel“) ze dne 12.11.2025

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: AGILE spol. s r.o., IČ: 15030741, Dráby 542, 566 01 Vysoké Mýto

Záměr: „Obytný soubor "Za pivovarem" Vysoké Mýto“ na pozemcích parc. č. 4668/128, 4668/129, 4668/125, 4919/5, 1927/3, 1922/4 v k.ú. Vysoké Mýto (dále také „záměr“).
Identifikátor záměru v ISSŘ: Z/2025/158929, spis. zn. R/2025/161753

Dokumentaci zpracoval: Archforma s.r.o., IČ: 07962886, Nad Šárkou 782/60, 160 00 Praha 6
k datu srpen 2025. Zodp. projektant Ing. arch. Tomáš Harom, autorizovaný architekt, obor architektura A.1, ČKA č. 04056.

I.

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

Toto jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto následujících správních úkonů:

- **Souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu (§ 9 zákona o ochraně ZPF)**
- **Stanovisko k umístování a povolování staveb (§ 104 odst. 3 vodního zákona)**

A. Příslušný úřad **souhlasí** s tím, aby **byl vydán souhlas** dle ust. 9 odst. 8 z.č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákona o půdě) **s trvalým odnětím půdy ze ZPF** ve prospěch záměru na níže uvedené části pozemků v k.ú. Vysoké Mýto

pozemek p.č.	kultura	BPEJ	třída ochr.	odnímaná část
1927/3	Orná půda	31901	III.	0,0714 ha
4668/129	Orná půda	31901	III.	0,3887 ha
celkem				0,4601 ha

se stanovují podmínky:

- a) před zahájením prací bude provedena skrývka svrchní kulturní vrstvy půdy o tl. 0,23 m v množství cca 1058 m³. Skrytá kulturní vrstva bude deponována na částech pozemků p.č. 1927/3 a 4668/129 v k.ú. Vysoké Mýto, které nebudou dotčeny stavbou. Po dokončení stavby bude zemina využita na pozemcích p.č. 1927/3 a 1668/129 v k.ú. Vysoké Mýto. 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 zemín;
- 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 2.751.398 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.

B. Příslušný úřad souhlasí dle ust. § 104 odst. 3 zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“) s dotčením zájmů chráněných vodním zákonem za níže uvedených podmínek:

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

Poloha stavby „Obytný soubor "Za pivovarem" Vysoké Mýto“ byla orientačně určena v souřadnicích X, Y označující polohopisnou složku v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK), takto: X = 1073376; Y = 621976 (*formát souřadnic – geodetické*)

Záměr se nachází ve městě Vysoké Mýto, katastrální území Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický, ID hydrologického pořadí 1-03-02-0570-0-00; ID a název útvaru podzemních vod – 42700 – Vysokomýtská synklinála, ID a název hydrogeologického rajonu – 4270 – Vysokomýtská synklinála.

Odůvodnění

Městský úřad Vysoké Mýto jako příslušný správní orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska (dále jen „JES“) obdržel dne 27.08.2025 žádost Ing. Petry Píšové, [REDAKCE], která na základě udělené plné moci zastupuje stavebníka AGILE spol. s.r.o., Dráby 542, 566 01 Vysoké Mýto o vydání JES pro záměr *Obytný soubor "Za pivovarem" Vysoké Mýto*. Dne 29.09.2025 a 03.10.2025 byla žádost doplněna na základě výzvy č.j. R/2025/161753/3 ze dne 08.09.2025, a to o náležitosti potřebné pro odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, o způsob odvádění srážkových vod a o kompletní autorizovanou projektovou dokumentaci. 12.11.2025 byla žádost doplněna o koordinační situační výkres, který obsahuje umístění kontejnerových stání na třídění odpadů. Umístění bylo schváleno žadatelem a příslušným úřadem.

Jedná se o novostavbu dvou bytových domů, kde každý z objektů má dvě samostatné nadzemní části se čtyřmi nadzemními podlažími. Nadzemní části jsou propojeny společným suterénem. Objekty jsou čtyřpodlažní podsklepené jedním podzemním podlažím. Stavba je navržena jako zděná z keramických tvárnic s monolitickými železobetonovými stropy. Objekt je navržen s plochou střechou. Součástí návrhu je oplocení pozemku, které bude tvořeno gabionovými koši, které budou částečně vyplněné kamenivem a částečně prázdné určené k prorůstání zelení a dále sběrná místa komunálního a tříděného odpadu.

Součástí projektové dokumentace je také návrh zpevněných ploch; vodovodních přípojek; splaškových kanalizačních přípojek; dešťové kanalizace včetně retenčních a akumulčních nádrží, přípojek nízkého napětí a přípravy elektromobility; kabelové přípojky SEK společnosti CETIN. Projekt dále řeší veřejné a areálové osvětlení, teplovod, pojezdové a pochozí plochy a sadové úpravy.

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. A Ochrana ZPF

Příslušný úřad uděluje souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu pro záměr výstavby bytových domů v ploše označené „etapa A“ na pozemku p.č. 1927/3 o velikosti plochy 714 m² a pozemku p.č. 4668/129 o velikosti plochy 3887 m² v k.ú. Vysoké Mýto.

Navrhovaná stavba je dle územního plánu města Vysokého Mýta umístěna v zastavěném území v zastavitelné ploše s funkčním využitím bydlení v bytových domech (BH).

Dle předložené projektové dokumentace je způsob hospodaření s dešťovými vodami navržen tak, že dešťové vody ze střech budou svedeny do retenčně akumulčních nádrží, kdy přebytečné dešťové vody budou vypouštěny do kanalizace s regulovaným odtokem.

Přílohou žádosti jsou výsledky pedologického průzkumu pozemku. V ploše určené pro stavbu byly provedeny sondy KS1 – KS6 pro ověření mocnosti kulturních vrstev půdy, v nichž byla zjištěna svrchní kulturní vrstva půdy o mocnosti 0,23 m. Předběžná bilance stanovila, že z plochy stavby o velikosti 4601 m² se sejme cca 1058 m³ svrchní kulturní vrstvy zeminy. Skrytá vrstva zeminy bude deponována na okraji pozemků p. č. 1927/3 a 4668/129 v k.ú. Vysoké Mýto a ošetřována tak, aby nedocházelo k jejímu znehodnocování stavební činností, erozí, zaplevelování a k odcizování. Po realizaci stavby bude zemina využita k terénním úpravám prováděným v rámci stavby a navýšení mocnosti kulturní vrstvy na zbylé části pozemků p.č. 1927/3 a p.č. 4668/129 v k.ú. Vysoké Mýto. Navržené terénní úpravy dále řeší terénní úpravy svahování podzemního patra a násypů k zeleným střechám.

Příslušný úřad stanovil jako podmínku orientační výši odvodů v částce 2.751.398 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**.

Ad I. B Vodní zákon

Příslušný úřad konstatuje, že z pohledu vodního zákona nahrazuje JES závazné stanovisko vodoprávního úřadu ve smyslu § 104 odst. 3 vodního zákona.

Povrchové vody vzniklé dopadem atmosférických srážek na střechu objektu budou svedeny do retenčně akumulačních nádrží a využívány na zálivku zeleně, přebytečné dešťové vody budou vypouštěny do jednotné kanalizace s regulovaným odtokem 2,5 l/s pro každou kanalizační přípojku. Pro etapu A bude osazena železobetonová nádrž o retenčním objemu min. 13,0 m³ a akumulačním objemu 11 m³. Pro etapu B bude osazena železobetonová nádrž o retenčním objemu min. 31,1 m³ a akumulačním objemu 30 m³.

Zásobování objektu **pitnou vodou** bude řešeno zbudováním nové vodovodní přípojky napojené na vodovod pro veřejnou potřebu.

Odpadní vody - budou odváděny novou kanalizační přípojkou do veřejné kanalizace.

Upozorňujeme Vás na skutečnost, 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.

Příslušný úřad posoudil záměr z hlediska jeho vlivů na zájmy chráněné vodním zákonem, vydal souhlasné závazné stanovisko dle § 104 odst. 3 vodního zákona se stanovením podmínek, s předpokladem, že záměr bude proveden dle předložené projektové dokumentace.

Po prostudování předložených podkladů došel Městského úřadu Vysoké Mýto k závěru, že by nemělo realizaci stavby „Obytný soubor "Za pivovarem" Vysoké Mýto“ 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.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

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

Z praktických zkušeností doporučujeme „domky“ na kontejnery na odpad zabezpečit tak, aby do nich měli vstup jen obyvatelé příslušných nemovitostí (odpad do nádob jim nebudou vkládat cizí).

Obdrží:

Ing. Petra Píšová, [redacted]

Na vědomí:

Město Vysoké Mýto