

Městský úřad Vysoké Mýto
B. Smetany 92, 566 01 Vysoké Mýto

Spisová značka: MUV/159629/2026/04
Naše číslo jednací: MUV/172475/2026
Spis. znak: 246.6
Skart. znak/ lhůta: S/5
Vyřizuje: Jana Janecká
Telefon: 465 466 164
Datum: 7. září 2026

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 místně příslušný správní orgán podle ust. § 11 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a jako věcně příslušný správní orgán k vydání jednotného environmentálního stanoviska dle § 15 písm. a) ZJES (dále „Příslušný úřad“) na základě žádosti Ing. Veroniky Mrázkové, IČ: 09919236, Podhomolí 1552, 565 01 Choceň (dále jen „žadatel“) ze dne 19.8.2026

vydává podle § 6 odst. 1 ZJES v souladu s § 149 správního řádu

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

k záměru **Novostavba dílny, parc. č. 1355/56, Choceň**

na pozemku parc. č. 1355/56 v k.ú. Choceň (dále také „záměr“).

stavebník David Rejman s.r.o., IČ: 21464499, Luční 1801, 565 01 Choceň

realizovaného v rozsahu projektové dokumentace, kterou zpracoval: Ing. Veronika Mrázková, IČ: 09919236, Podhomolí 1552, 565 01 Choceň, Zodp. Projektant, ČKAIT 00978
Ing. arch. Pavel Čížek k datu 06/2026.

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

A. Příslušný úřad **souhlasí** dle ust. § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákona o půdě)

s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu ve prospěch záměru na níže uvedené části pozemku v k.ú. Choceň

pozemek p.č.	kultura	BPEJ	třída ochr.	odnímaná část
1355/56	Trvalý travní porost	55411	IV.	0,0782 ha
celkem				0,0782 ha

za předpokladu splnění následujících podmínek:

- a) před zahájením prací bude provedena skrývka svrchní kulturní vrstvy půdy o tl. 0,20 m v množství cca 156,5 m³. Zemina bude využita na zbytku pozemku p.č. 1355/56 v k.ú. Choceň. 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) stavebník zajistí vytyčení hranic zájmového území a jejich nepřekročení, a to ve výměře odnímaných ploch v souladu s projektovou dokumentací;
- c) stavebník je povinen orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany ZPF, který souhlas s odnětím vydal, v daném případě Městskému úřadu ve Vys. Mýtě, odboru životního prostředí
 - doručit kopii pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu, pro který je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne jeho platnosti
 - písemně oznámit zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením

A.1 za trvalé odnětí půdy o velikosti plochy 782 m² budou předepsány odvody ve výši 134.504 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 odst. 2 a odst. 3 zákona o půdě.

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

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

Poloha stavby „Novostavba dílny, parc. č. 1355/56, Choceň“ byla orientačně určena v souřadnicích X, Y označující polohopisnou složku v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické síť katastrální (S-JTSK), takto:

➤ $X = 1070016$; $Y = 616862$ (formát souřadnic – geodetické)

Záměr se nachází v k. ú. Choceň, obec Choceň, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický (ID hydrogeologického pořadí 1-03-02-059, 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 19.8.2026 žádost Ing. Veroniky Mrázkové, Podhomolí 1552, 565 01 Choceň, která na základě udělené plné moci zastupuje stavebníka Davida Rejmana s.r.o., Luční 1801, 565 01 Choceň o vydání JES pro záměr Novostavba dílny, parc. č. 1355/56, k.ú. Choceň. A téhož dne 19.8.2026 žadatel doplnil žádost o podklady ZPF.

Projektová dokumentace řeší novostavbu dílny na opravu stavebních strojů. Dílna bude vybavena hygienickým zázemím a podélným úložným prostorem pro uskladnění materiálu, který je zaklopen dřevěnými prkny. Pracoviště jsou navržena s přirozeným větráním okny a vytápěním pomocí plynových teplovzdušných agregátů-dílňa, kancelář a vestavby sociálních zařízení budou vytápěny teplovodně pomocí plynového nástěnného kotle.

- Nový provoz je navržen pro cca 4 zaměstnance-muže.
- V 1.NP je navrženo WC pro muže, včetně sprchy a šatny, WC pro imobilní+ženy a úklidová místnost.
- Ve 2.NP je navrženo hygienické zázemí a kancelář.

Dílna je klasické zděné konstrukce a je navržena jako dvoupodlažní, nepodsklepený objekt obdélníkového půdorysného tvaru o rozměrech 14,00 x 26,00 m. Nosná konstrukce je navržena z keramických bloků Porotherm a vrchní silikonovou tenkovrstvou omítkou barva bílá alt. šedá zrnitosti 1,5 mm. Obvodové zdivo bude vyztuženo ŽB sloupky, které probíhají až pod pozednici ve 2.NP. Středem objektu probíhá soustava sloupů pro uložení stropních prefabrikovaných panelů.

- Založení objektu na základových patkách a pasech.
- Zastřešení dřevěným krovem se sedlovou střechou a sklonem 22°, krytina plechová antracitové barvy. Výška objektu cca +8,850 m od +0,000.

Navrhovaný objekt vyžaduje připojení na technickou infrastrukturu (připojení na rozvody elektro, plyn, kanalizaci a vodovod). Dešťové svody z navržené přístavby a staveb jsou svedeny dešťovou kanalizací do zemního vsaku.

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

přičemž dospěl k závěru, že záměr vyžaduje vydání ve výroku uvedených správních úkonů, namísto nichž se vydává JES.

Příslušný úřad shledal, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na ve výroku uvedené dotčené složky životního prostředí přípustný a při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska jej lze realizovat, a tedy vydat souhlasné JES. Příslušný úřad dospěl k tomuto závěru na základě níže uvedených důvodů:

Ad I. A ochrana ZPF (§ 9 odst. 8)

Příslušný úřad souhlasí, aby byl žadateli udělen souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu pro záměr novostavby dílny o velikosti 374 m², zpevněných ploch (příjezd a parkování) o velikosti 290 m² a ostatní plochy o velikosti 118 m² na pozemku p.č. 1355/56 v k.ú. Choceň.

Navrhovaná stavba je dle územního plánu města Choceň umístěna v zastavěném území a v zastavitelné ploše s funkčním využitím plochy výroby a skladování – plochy smíšené výrobní (VS). Dle předložené projektové dokumentace budou dešťové vody z navržené stavby dílny svedeny dešťovou kanalizací do zemního vsaku na pozemku investora.

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 0,20 m. Předběžná bilance stanovila, že z plochy stavby o velikosti 782 m² se sejme cca 156,5 m³ svrchní kulturní vrstvy zeminy. Skrytá vrstva zeminy bude deponována na okraji pozemku p. č. 1365/56 v k.ú. Choceň 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 pozemku p.č. 1355/56 v k.ú. Choceň.

Příslušný úřad stanovil v závazném stanovisku orientační výši odvodů v částce 134.504 Kč za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu ve prospěch stavby.

Povinný k platbě odvodů je dle § 11 odst. 4 zákona o půdě povinen orgán 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 hospodářství (§ 104 odst. 3)

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 budou svedeny dešťovou kanalizací do zemního vsaku, který je navržen na pozemku investora.

Stavba dílny je napojena na elektro, kanalizaci, plyn a vodovod nově navrženými přípojkami ze stávajícího areálu firmy Kubový s.r.o.

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 příslušný úřad k závěru, že by nemělo dojít realizací stavby „Novostavba dílny, parc. č. 1355/56, Choceň“ 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.

Předmětný záměr je z hlediska vlivů na dotčené složky životního prostředí přípustný. Příslušný úřad 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.

Toto JES je vydáno jako **podklad pro vydání rozhodnutí v následném řízení** podle stavebního zákona, a stavební úřad je tak povinen **do výroku** svého **rozhodnutí** zahrnout výrokovou část tohoto JES a výslovně do něj **převzít stanovené podmínky**.

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:

Upozorňujeme na dodržení povinnosti původce odpadu:

- 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. Veronika Mrázková, Podhomolí 1552, 565 01 Choceň

Na vědomí:

město Choceň