

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

Spisová značka: MUV/163289/2026/03
Naše číslo jednací: MUV/189117/2026
Spis. znak: 246.6
Skart. znak/ lhůta: S/5
Vyřizuje: Jitka Jasanská
Telefon: 465 466 162
Datum: 05.10.2026

Počet listů:4 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 společnosti PREPLAN s.r.o., IČ: 17643597, Miličova 314, 566 01 Vysoké Mýto (dále jen „žadatel“) ze dne 25.08.2026 a doplněné dne 02.09.2026

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

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

k záměru **rekonstrukce BD a novostavba RD Vladislavova čp. 32**

na pozemcích parc. č. 425/1, 425/2, 425/3, 426, 4792, 4791 v k.ú. Vysoké Mýto (dále také „záměr“).

stavebníka Leasepro s.r.o., IČ: 19932961, Miličova 314, 566 01 Vysoké Mýto

realizovaného v rozsahu projektové dokumentace, kterou zpracoval: PREPLAN s.r.o., IČ: 17643597, Miličova 314, 566 01 Vysoké Mýto k datu 06/2026. Zodp. projektant Ing. Petr Absolon – ČKAIT 0601827; ID dokumentace SR00X02DSNRL, **verze 2**

Identifikátor záměru v ISSŘ: SR00X02CLN3X, spis. zn. Z/2026/162505

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)**
- **Vyjádření k nakládání s odpady ke změně dokončené stavby (§146 odst. 3 písm. b) zákona o odpadech)**
- **Stanovisko k umístování a povolování staveb (§ 104 odst. 3 vodního zákona)**

A.1 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. Vysoké Mýto

pozemek p.č.	kultura	BPEJ	třída ochr.	odnímaná část
426	zahrada	31901	III.	0,0126 ha
celkem				0,0126 ha

za předpokladu splnění následujících podmínek:

- a) před zahájením prací bude na vlastní náklad stavebníka provedena skrývka svrchní kulturní vrstvy půdy o tl. 0,15 m v množství cca 19 m³. Z tohoto objemu bude cca 5 m³ zeminy využito na terénní úpravy na pozemku parc. č. 426 v k.ú. Vysoké Mýto a zbývající množství cca 14 m³ bude rozprostřeno na pozemku parc. č. 3984/1 v k.ú. Vysoké Mýto. 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) stavebník je povinen orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvozech 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 které 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.2 za trvalé odnětí půdy o velikosti plochy 126 m² budou předepsány odvody ve výši 75.348 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 vydává **souhlasné vyjádření dle ust. § 146 odst. 3, písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech**, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o odpadech) ke změně dokončené stavby podléhající povolení podle stavebního zákona z hlediska nakládání s odpady, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem, nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití,

za následujících podmínek:

- po **ukončení stavebních a bouracích prací investor před podáním žádosti o kolaudaci** (závěrečnou prohlídkou, oznámením o dokončení stavby...) **předloží** příslušnému správnímu orgánu v oblasti odpadového hospodářství, Městskému úřadu Vysoké Mýto,

odboru životního prostředí **doklady prokazující nakládání s odpady a dalšími materiály z rekonstrukce BD** dle ustanovení § 93a zákona o odpadech.

C. 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 „rekonstrukce BD a novostavba RD Vladislavova čp. 32“ byla orientačně určena v souřadnicích X, Y označující polohopisnou složku v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK), takto:

➤ X = 1073336; Y = 620842 (*formát souřadnic – geodetické*)

Záměr se nachází v k.ú. Vysoké Mýto, obec Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí, kraj Pardubický (ID hydrologického pořadí 1-03-02-054; ID a název útvaru podzemních vod – 42700 – Vysokomýtská synklinála , ID a název hydrogeologického rajonu – 427 – Vysokomýtská synklinála).

Odůvodnění

Městský úřad Vysoké Mýto jako příslušný správní orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska (dále jen „JES“) obdržel dne 25.08.2026 žádost společnosti PREPLAN s.r.o., Miličova 314, 566 01 Vysoké Mýto, která na základě udělené plné moci zastupuje stavebníka Leasepro s.r.o., Miličova 314, 566 01 Vysoké Mýto o vydání JES pro záměr „rekonstrukce BD a novostavba RD Vladislavova čp. 32“. Dne 02.09.2026 žadatel doplnil podklady pro účely odnětí ze ZPF.

Záměr řeší rekonstrukci stávajícího měšťanského domu č.p. 32 na nároží Vladislavovy a Sladkovského ulice v památkové zóně centra Vysokého Mýta a také zahrnuje návrh novostavby RD v severní části pozemku. Rekonstrukce (SO 01) zahrnuje 3 byty s přízemním atelierem v místě stávajících obytných prostor objektu a doplnění 2 bytů vestavbou do podkroví. Jedná se o kompletní rekonstrukci včetně rozvodů a nového řešení fasády průčelí s návratem do původnějšího historického stylu.

Součástí pozemku je objekt garáží (SO 02) s polovalbovou střechou, který bude kompletně zbourán a na uvolněném pozemku bude doplněno parkování a zeleň. Nově je navržen v místě zahrady dvoupodlažní zděný rodinný dům (SO 03) s podkrovím a sedlovou střechou zahrnující další tři byty. Dle historických map v uvažovaném prostoru byla doložena zbouraná původní zástavba.

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 bytového domu o velikosti 115 m² a zpevněných ploch o velikosti 11 m² v k.ú. Vysoké Mýto.

Navrhovaná stavba je dle územního plánu města Vysokého Mýta umístěna v zastavěném území v ploše s funkčním využitím plochy smíšené obytné - centrální (SC).

Podle předložené projektové dokumentace je způsob hospodaření s dešťovými vodami řešen formou akumulace do retenční nádrže s řízeným odtokem a následným napojením na dešťovou kanalizaci.

Součástí 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 0,15 m. Předběžná bilance stanovila, že z plochy stavby o velikosti 126 m² se sejme cca 19 m³ svrchní kulturní vrstvy zeminy. Skrytá vrstva zeminy bude deponována na okraji pozemku p. č. 426 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 v množství cca 5 m³. Zbývající množství bude v rámci hospodárného využití bez obsahu nečistot (kamenů, stavebních materiálů, ropných látek, zeminy z půdních horizontů nacházejících se pod kulturní vrstvou půdy) za vhodných klimatických podmínek v množství cca 14 m³ rovnoměrně rozprostřena po pozemku p.č. 3984/1 k.ú. Vysoké Mýto (orná půda, třída ochrany IV.). Uvedený pozemek je ve vlastnictví žadatele společnosti Leasepro s.r.o.

Příslušný úřad stanovil v závazném stanovisku orientační výši odvodů v částce 75.348 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 odpadové hospodářství (§ 146 odst. 3 b)

Závazné stanovisko a vyjádření podle odstavce 3 obsahuje posouzení žádosti z hlediska jejího souladu s povinnostmi vyplývajícími z tohoto zákona a prováděcích právních předpisů.

Předložená dokumentace k záměru obsahovala seznam druhů odpadů a jejich přepokládané množství.

15 01 01	Papír a lepenkové obaly cca 0,1 t
15 01 02	Plastové obaly cca 0,05 t
15 01 03	Dřevěné obaly cca 0,3 t
17 01 01	Beton cca 10 t
17 01 02	Cihly cca 9 t
17 01 07	Směsi nebo oddělené frakce betonu, cihel, tašek a keramických výrobků neuvedené pod číslem 17 01 06 cca 20 t
17 02 01	Dřevo cca 6 t
17 02 02	Sklo cca 0,5 t
17 03 02	Asfaltové směsi neuvedené pod číslem 17 03 01 cca 0,1 t
17 05 04	Zemina a kamení neuvedené pod číslem 17 05 03 cca 50 t
17 09 04	Směsné stavební a demoliční odpady neuvedené pod čísly 17 09 01, 17 09 02 a 17 09 03 cca 20 t
17 06 04	Izolační materiály neuvedené pod č. 17 06 01 a 17 06 03 cca 0,02 t

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 správnímu 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. Tato podmínka vychází a naplňuje základní účel a předmět zákona o odpadech.

Předložená projektová dokumentace popisuje nakládání se vzniklými odpady, a to v souladu s platnou odpadovou legislativou, proto příslušný úřad vydal souhlasné vyjádření.

Ad I. C (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 na střechu objektu budou svedeny do retenční nádrže. Dešťová voda bude z retenční nádrže do veřejné kanalizace odváděna řízeným odtokem 0,5 l/s pomocí regulátoru systému Wavin Intesio.

Zásobování objektu **pitnou vodou** bude řešeno výměnou stávající vodovodní přípojky napojené na veřejný vodovod za novou vodovodní přípojku, která povede ve stejné hloubce a trase.

Odpadní vody budou svedeny v každé bytové jednotce napojením nových zařizovacích předmětů do splaškové kanalizace, nové svodné potrubí s napojením na stávající kanalizační přípojku.

Upozorňujeme Vás na skutečnost, že v případě změny množství odebírané vody z veřejného vodovodu nebo množství vypouštěných odpadních vod do veřejné kanalizace, oproti stávajícímu stavu, bude tato skutečnost projednána s vlastníkem nebo provozovatelem vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu.

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 „rekonstrukce BD a novostavba RD Vladislavova čp. 32“ 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:

Pro kvalitní odpadové hospodářství záměru je třeba mít **dostatečné množství nádob (na SKO i tříděné složky) pro ubytované a místa pro jejich umístění** tak, aby nedocházelo k obtěžování vlastníků sousedních nemovitostí.

Předložená dokumentace není v této problematice jednotná v grafické a textové části, je třeba provést úpravu.

z hlediska ochrany přírody:

Zamýšlený záměr je z hlediska ochrany přírody možný za předpokladu respektování obecných podmínek stanovených zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon).

V sousedství plánované stavby se nachází vzrostlá zeleň. Aby bylo v co největší míře zabráněno poškození stromů, především vzhledem ke **zvýšenému riziku poškození kořenového systému stromů, ke kterému může dojít při realizaci, a to** v důsledku mechanického poškození (stavební a výkopové práce v okolí stromů, změna nivelety terénu – překrytí kořenové zóny apod.), či zhutnění kořenového prostoru v důsledku skladování stavebního materiálu či přejezdů těžší mechanizace, je třeba dodržovat ČSN a standard AOPK:

- Podmínky ochrany stromů při stavebních pracích definuje norma **ČSN 83 90 61** (Ochrana stromů a vegetačních ploch).

- Podmínky ochrany dřevin při stavebních pracích a realizace konkrétních opatření specifikuje také Standard péče o přírodu a krajinu: SPPK A01 002: 2017 **Ochrana dřevin při stavební činnosti**. AOPK ČR 24 s. který je volně ke stažení na stránkách AOPK: <https://standards.nature.cz/res/archive/414/068332.pdf?seek=1552472339>

Investor poučí zhotovitele o nutnosti dodržovat uvedené dokumenty, a to nejlépe zápisem do **stavebního deníku**. **Dodržování výše uvedených norem je třeba v průběhu realizace stavby kontrolovat** a může být předmětem kontroly i ze strany orgánu ochrany přírody.

Obdrží:

PREPLAN s.r.o., Miličova 314, 566 01 Vysoké Mýto