



Záměr: Z/2025/74698
Řízení: R/2025/77245
Č.j.: R/2025/77245/3

Dne: 27.06.2025

Úřad: Městský úřad Jeseník - DOSS
Masarykovo nám. 167/1
79001 Jeseník
vhwbwm9

Adresát:
Lukáš Pražák
č.p. 430
Domašov
79001 Bělá pod Pradědem

Vyřizuje: Martin Křenek
Tel: 584 498 456

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

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

Výroková část

Městský úřad Jeseník - DOSS (dále jen „dotčený orgán“) jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (dále jen „zákon o JES“) a dále příslušný dle § 61 odst. 1 písm. c) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů na základě žádosti, kterou podal



HEDAMAX s.r.o., IČ: 11983493, Masarykovo nám. 60/5, 790 01 Jeseník,
kterého na základě plné moci zastupuje **MAP Building s.r.o., IČ: 14385961,**
Karla Čapka 553/6, 790 01 Jeseník

(dále jen „žadatel“) ze dne 22. 4. 2025 pro záměr

"STAVEBNÍ ÚPRAVY OBJEKTU – BYTOVÝ DŮM p. č. 338/5 v k. ú. Jeseník"

na pozemcích parc. č. 338/5, 338/8, 339/1, 332/2 v k. ú. Jeseník, dle dokumentace, kterou zpracovala spol. MAP Building s.r.o., Ing. Lukáš Pražák a Ing. Ladislav Oravec v únoru 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:

I.

Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný** za těchto podmínek:

1. Investor zajistí řádnou skrývku ornice a zúrodnění schopných podorničních vrstev v místech a v mocnosti 0,10 m. Ornice bude sejmuta, uložena na depozitní skládku (část pozemku parc. č. 339/1 v k. ú. Jeseník) a po dokončení stavby bude použita na finální terénní úpravy v jejím bezprostředním okolí na pozemku parc. č. 339/1 v k. ú. Jeseník. Investor zabezpečí ornici proti zcizení. Při výstavbě a manipulaci s ornici učiní investor opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících zemědělský půdní fond (ZPF) a jeho vegetační kryt.
2. Investor zabezpečí zřetelné vyznačení odnětí v terénu tak, aby nedocházelo k dalšímu záboru zem. půdy (viz. situace stavba).
3. Konkrétní podmínky pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině se nestanovují.
4. V souladu s ustanovením § 9 odst. 8 písm. d) zákona č. 344/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) se vymezuje, že za trvale odňatou



zemědělskou půdu o celkové výměře 72 m² budou stanoveny odvody, orientačně ve výši 27 130 Kč.

II.

Příslušný orgán ochrany ZPF souhlasí s tím, aby žadateli bylo ve smyslu § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF povoleno trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF **o celkové výměře 72 m²** za účelem výstavby zpevněných ploch u bytového domu na pozemku **parc. č. 339/1** (druh pozemku zahrada, celková výměra pozemku 225 m²) **v k. ú. Jeseník.**

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.

Podání ze dne 22. 4. 2025 obsahovalo žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska, plnou moc, průvodní a souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, půdorysy, řezy, pohledy a podklady pro trvalé odnětí zem. půdy ze ZPF.

Dokumentace řeší stavební úpravy stávajícího objektu pro vznik bytového domu o 3 bytových jednotkách. Jedná se o stavbu určenou pro trvalé užívání. Součástí projektu jsou i objekty podmiňující užívání objektu – venkovní zpevněné plochy, terasa, přípojky a domovní rozvody.

Jedná se o rekonstrukci stávajícího objektu s půdorysem nejbližší obdélníkovému tvaru. Nosný systém je stěnový smíšený, tvořený zděnými konstrukcemi z plných cihel, přičemž v části 1. NP jsou nosné zdi kombinovány s kamenným zdivem. Stáří objektu se odhaduje na přibližně 200 let, přičemž některé konstrukce jsou již výrazně za hranicí své životnosti. V září 2024 byl



objekt zasažen povodňovou vlnou o výšce přibližně 20 cm. Následně byly v celém objektu odstraněny omítky a provedeno postupné vysoušení zdiva. Po odstranění omítek a podrobném zhodnocení technického stavu stavby bylo konstatováno, že nosné konstrukce vyžadují rozsáhlé úpravy. Střešní konstrukce je narušena zatékáním a nevyhovuje novému zatížení, které by vzniklo po plánovaném přitížení novou skladbou. Objekt postrádá ztužení věnci, což bude v rámci rekonstrukce řešeno. Stávající nosné vnitřní zdi, stejně jako veškeré stropní konstrukce včetně cihelných kleneb, budou odstraněny.

Stávající zděná konstrukce obvodových stěn bude zachována, avšak vnitřní nosné i nenosné konstrukce budou kompletně odstraněny a nahrazeny novými zděnými konstrukcemi. Pro zajištění statické stability budou realizovány nové základové konstrukce pod nově navržené stěny. Původní klenbové stropy v 1. NP a dřevěné trámové stropy v 2. a 3. NP budou demontovány. Stávající krov bude nahrazen novou pultovou konstrukcí, jejíž součástí bude železobetonový věnec. Celý objekt bude zateplen v souladu s platnými normami. Zateplení bude provedeno z vnější strany obvodových konstrukcí, dále bude provedeno zateplení podlahy přiléhající k terénu a střešního pláště, čímž bude dosaženo optimálních tepelně izolačních parametrů. Součástí rekonstrukce bude i úprava venkovních ploch, která zahrnuje vytvoření nových zpevněných ploch pro přístup do objektu z žulové kostky a parkovacích ploch z vegetační dlažby.

Vznikající odpadní vody budou odváděny do stávající splaškové kanalizace určené pro veřejnou potřebu. Srážkové vody ze střechy objektu budou svedeny do stávající funkční dešťové kanalizace, která prochází pozemkem investora. Ze zpevněných ploch budou dešťové vody zasakovány na pozemku investora.

Vytápění objektu a ohřev teplé vody zajistí tepelné čerpadlo typu země-voda IVT PremiumLine EQ s výkonem odpovídajícím tepelným ztrátám objektu (cca 11 kW).

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

- ochrana zemědělského půdního fondu
- odpadové hospodářství



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:

- je požadován zábor zemědělské půdy v souladu s platným územním plánem;
- odnímaná zemědělská půda spadá sice do II. třídy ochrany (BPEJ 85800), avšak její bodová výnosnost je vyjádřena pouze hodnotou 34. Jedná se tedy o velmi málo produkční půdy;
- s ohledem na charakter stavby je odnímána pouze nejnutnější plocha ZPF;
- konkrétní podmínky pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině úřad nestanovil, neboť při realizaci předmětného záměru v předložené podobě nedojde k zásadní změně vodního režimu krajiny;
- uvedené funkce předmětného záměru jsou důvodem toho, že za odnětí dotčené části pozemku ze ZPF budou předepsány odvozy. O skutečné výši odvodů rozhodne v souladu s ustanovením § 11 odst. 2 a odst. 3 zákona orgán ochrany ZPF Městský úřad Jeseník, odbor životního prostředí;
- při realizaci uvedeného záměru bude dle předložené projektové dokumentace postupováno v souladu s platnou legislativou v oblasti odpadového hospodářství, v rámci možností bude uplatňována hierarchie odpadového hospodářství dle ustanovení § 3 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF);
- vyjádření ke změně dokončené stavby z hlediska nakládání s odpady, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem,



nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití (dle ustanovení § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů).

Upozornění:

Stavba se nachází na území CHKO Jeseníky, proto příslušná k vyjádření je AOPK ČR, Regionální pracoviště Olomoucko, oddělení Správa CHKO Jeseníky se sídlem v Jeseníku, Šumperská 93.

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.

Podepsáno dle data v el.podpisu.

Digitálně podepsal
Ing. Martin Křenek
dne 27.06.2025
11:40

.....