



Záměr: Z/2025/166759
Řízení: R/2025/240668
Č.j.: R/2025/240668/3

Dne: 10.03.2026

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

vhwbwm9

Adresát:
TŘI.ČTRNÁCT architekti,
s.r.o.
Cejl 26/76
60200 Brno

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 podala



**Obec Stará Červená Voda, IČ: 00303356, Stará Červená Voda 204, 790 53
Stará Červená Voda, kterou na základě plné moci zastupuje TŘI.ČTRNÁCT
architekti s.r.o., IČ: 08668931, Cejl 29/76, 602 00 Brno – Zábrdovice**

(dále jen „žadatel“) ze dne 15. 12. 2025 pro záměr

"Bytový dům Mlýn - Stará Červená Voda"

(dále jen „záměr“) na pozemcích parc. č. st. 15 a parc. č. 1953/1, 1953/2, 1957 a 1072/27 v k. ú. Stará Červená Voda, dle dokumentace, kterou zpracovala spol. TŘI.ČTRNÁCT architekti s.r.o., Ing. arch. Ondrej Palenčar, Ing. arch. Denis Orinčák a Bc. Vít Křeček v prosinci 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 0,20 m. Ornice bude sejmuta, uložena na depozitní skládku (část pozemku parc. č. 1957 v k. ú. Stará Červená Voda) a po dokončení stavby bude použita na finální terénní úpravy v jejím bezprostředním okolí na pozemku parc. č. 1953/1, 1953/2 nebo 1957 v k. ú. Stará Červená Voda. Investor zabezpečí ornici proti zcizení. Při výstavbě a manipulaci s ornicí 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 stavby).
3. Konkrétní podmínky pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině se nestanovují (viz souhrnná technická zpráva bod B.8).
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 305 m² budou stanoveny odvody, orientačně ve výši 5 539 Kč.

II.

Příslušný orgán ochrany ZPF z hlediska ustanovení § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF souhlasí s trvalým odnětím zemědělské půdy ze ZPF o **celkové výměře 305 m²** za účelem výstavby bytového domu a zpevněných ploch **na pozemcích parc. č. 1953/2 (výměra odnětí 39 m², druh pozemku zahrada, celková výměra pozemku 161 m²), parc. č. 1953/1 (výměra odnětí 117 m², druh pozemku trvalý travní porost, celková výměra pozemku 1333 m²) a parc. č. 1957 (výměra odnětí 149 m², druh pozemku trvalý travní porost, celková výměra pozemku 2114 m²)** v k. ú. Stará Červená Voda.

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 15. 12. 2025 obsahovalo žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska, plnou moc, průvodní a souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, Inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkum, půdorysy, řezy, pohledy a podklady pro trvalé odnětí zem. půdy ze ZPF.

Dokumentace řeší novostavbu bytového domu o dvou nadzemních podlažích v obci Stará Červená Voda.

SO 01 BYTOVÝ DŮM - REKONSTRUKCE - na pozemku novostavby původně stál starý mlýn, na který návrh bytového domu přímo reaguje a svou kompozicí původní mlýn replikuje, avšak moderním způsobem. Novostavba bytového



domu je jednopodlažní s obytným podkrovím a je složena ze tří výškově rozdílných hmot, tvořících jeden celek. Budova je tedy složena z většího kvádrů se sedlovou střechou uprostřed, ze severu připojeného menšího kvádrů se sedlovou střechou a z jihu skladovými kóji s pultovou střechou – toto kompoziční rozložení vychází z původní hmotové kompozice mlýna. Bytový dům se skládá z 8 bytů. Hlavní vstup je situován z východu a umožňuje vstup do celé první podlažní části, kde se nacházejí 2 třípokojové byty, a do podkroví, kde jsou 2 jednopokojové a 2 dvoupokojové byty. Dva jednopokojové byty umístěné v severní jednopodlažní části mají vstupy jednotlivě z přilehlé zpevněné plochy. Příjezd k novostavbě je umožněn ze stávajícího vjezdu z hlavní veřejné komunikace III. třídy procházející celou obcí. K objektu pak vede místní komunikace s přilehlými sedmi parkovacími místy a zpevněnými plochami pro vstup do budovy.

SO 02 PŘÍJEZDOVÁ CESTA S PARKOVÁNÍM - bude zřízena nová přístupová cesta, včetně parkovacích míst – nová cesta bude napojena na stávající vjezd na pozemek – vjezd bude rozšířen na šířku 6 m pro umožnění obousměrného provozu, vjezd bude zpevněn povrchem ze zámkové dlažby a bude spádován směrem od místní komunikace.

SO 03 PŘÍSTŘEŠEK ODPADOVÝCH KONTEJNERŮ

SO 04 ZPEVNĚNÉ PLOCHY PŘÍSTUPU DO BUDOVY

IO 01 PŘÍPOJKA ELEKTRICKÉHO NAPĚTÍ – NN

IO 02 PŘÍPOJKA DATOVÉHO KABELU

IO 03 PŘÍPOJKA OBECNÍHO VODOVODU

IO 04 PŘÍPOJKA NA OBECNÍ SPLAŠKOVOU KANALIZACI – TLAKOVÁ KANALIZACE

IO 05 RETENČNÍ NÁDRŽ

IO 06 VSAKOVACÍ PRŮLEH



Pro odvod dešťových vod z novostavby bude sloužit odpadního vedení, které bude napojeno do podzemního drenážního potrubí (PVC SN8 DN125). Drenážní potrubí bude vedeno do vlastní akumulární nádrže (IO05) s přepadem do vsakovacího průlehu (IO06). Velikost navrhované akumulární nádrže je 10 m³ a plocha vsakovacího průlehu je 9,0 m².

IO 07 TEPELNÁ ČERPADLA VZDUCH/VODA

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

- ochrana zemědělského půdního fondu.

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 do IV. třídy ochrany (BPEJ 62110), jejíž bodová výnosnost je vyjádřena pouze hodnotou 31, kdy se jedná o velmi málo produkční půdy.

S ohledem na charakter stavby je odnímána pouze nejnutnější plocha ZPF.

Žadatel je povinen vést protokol (pracovní deník) o činnostech souvisejících se skrývkou ornice, jejím uložením a následným využitím v souladu s ustanovením § 14 vyhlášky č. 271/2019 Sb., kterou se stanovují postupy k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Konkrétní podmínky pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině úřad nestanovil, neboť při realizaci předmětného záměru v předložené podobě budou dešťové vody z objektu svedeny do retenční nádrže umístěné na pozemku parc. č. 1954 v k. ú. Stará Červená Voda. Nádrž je opatřena



bezpečnostním přepadem do vsaku. Dešťové vody ze zpevněných ploch jsou řešeny vsakem na pozemky žadatele.

Za trvalé odnětí dotčených části pozemků ze ZPF budou předepsány odvody. O skutečné výši odvodů rozhodne v souladu s ustanovením § 11 odst. 2 a odst. 3 zákona o ochraně ZPF orgán ochrany ZPF, Městský úřad Jeseník, odbor životního prostředí.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF).

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.

.....