



MojeArchitektka s.r.o.
Dolní Novosedly 35
397 01 Písek 1
IČ: 08796891
ISDS: hcgkm45 PO

VÁŠ DOPIS ZNAČKY/ZE DNE
31. 7. 2025

NAŠE ZNAČKA
292/25/KAN

VYŘIZUJE/LINKA
Novák/103

SUŠICE DNE
1 září 2025

Koordinované závazné stanovisko „Rekonstrukce RD č. p. 4, Podlesí - Kašperské Hory“

Městský úřad Sušice obdržel dne 13. 6. 2025 žádost o koordinované závazné stanovisko od společnosti Synergy Assets a. s., Jáchymova 26/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO 09952713, v zastoupení právnické osoby Mojearchitektka s. r. o., Chrastiny 35, 397 01 Dolní Novosedly, IČO 08796891, (dále jen „žadatel“), pro záměr „Rekonstrukce RD č. p. 4, Podlesí - Kašperské Hory“ na pozemku st. p. č. 30, p. č. 485/6, 501/1, 501/2, 605/1, 612, 385/2, 385/1, 385/4, v k. ú. Lídlový Dvory, která byla žadatelem doplněná dne 29. 7. a 31. 7. 2025.

Dokumentace: „Rekonstrukce RD č. p. 4, Podlesí - Kašperské Hory“ na pozemku st. p. č. 30, p. č. 485/6, 501/1, 501/2, 605/1, 612, 385/2, 385/1, 385/4, v k. ú. Lídlový Dvory: zpracovatel – Mojearchitektka s. r. o., Chrastiny 35, 397 01 Dolní Novosedly, IČO 08796891, datum – 05/2024, stupeň PD – dokumentace pro stavební povolení.

Městský úřad Sušice vydává k předložené dokumentaci ve smyslu ustanovení § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), a podle § 19 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o JES“) toto

koordinované závazné stanovisko

zahrnující jednotlivá závazná stanoviska k ochraně dotčených veřejných zájmů, které hájí na základě příslušných zákonů:

1. Životní prostředí:

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o JES“)

Městský úřad Sušice, odbor životního prostředí, jako věcně příslušný správní orgán podle § 15 písmene a) zákona o JES a místně příslušný správní orgán podle § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) na základě žádosti ze dne 29. července 2025 společnosti Synergy Assets a. s., Jáchymova 26/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO 09952713, v zastoupení právnické osoby Mojearchitektka s. r. o., Chrastiny 35, 397 01 Dolní Novosedly, IČO 08796891, (dále jen „žadatel“), pro záměr „Rekonstrukce RD č. p. 4, Podlesí - Kašperské Hory“ na pozemku st. p. č. 30, p. č. 485/6, 501/1, 501/2, 605/1, 612, 385/2, 385/1, 385/4, v k. ú. Lídlový Dvory, číslo hydrologického pořadí: 1-08-01-0430-0-00, číslo hydrogeologického rajónu

6310 – Krystalinikum v povodí Horní Vltavy a Úhlavy, kód a název útvaru podzemních vod – 63101 Krystalinikum v povodí Horní Vltavy a Úhlavy, název a kód útvaru povrchových vod: Losenice od pramene po ústí do toku Otava (HVL_1160), vodní tok IDVT 10270236, poloha záměru orientačně souřadnicemi v JTSK: X= 1141601, Y= 820404 (dále též „záměr“) vydává v souladu s § 149 správní řádu a podle § 6 odst. 1 zákona o JES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

Záměr „Rekonstrukce RD č. p. 4, Podlesí - Kašperské Hory“ na pozemku st. p. č. 30, p. č. 485/6, 501/1, 501/2, 605/1, 612, 385/2, 385/1, 385/4, v k. ú. Lídlový Dvory je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný**,

za těchto podmínek:

1. K povolení záměru bude doložen doklad o splnění povinnosti podle ustanovení § 5 odst. 3 vodního zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, tj. zabezpečení zásobování objektu vodou prostřednictvím stávajícího vodního zdroje v rozsahu k určenému účelu užívání stavby a odvádění odpadních vod do vod povrchových ze stávající ČOV.

Dokumentace: „Rekonstrukce RD č. p. 4, Podlesí - Kašperské Hory“ na pozemku st. p. č. 30, p. č. 485/6, 501/1, 501/2, 605/1, 612, 385/2, 385/1, 385/4, v k. ú. Lídlový Dvory: **zpracovatel** – Mojearchitektka s. r. o., Chrástiny 35, 397 01 Dolní Novosedly, IČO 08796891, **datum** – 05/2024, **stupeň PD** – dokumentace pro stavební povolení.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

- Vodoprávní úřad
- Odpadové hospodářství

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů dle dotčených zákonů na ochranu životního prostředí:

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

- stanovisko k umístování a povolování staveb (§ 104 odst. 3 vodního zákona)

Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů

- vyjádření k nakládání s odpady ke změně dokončené stavby (§ 146 odst. 3 písm. b zákona o odpadech)

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.

Záměrem žadatele je rekonstrukce stávajícího objektu, ve kterém budou nově 3 bytové jednotky a 6 ubytovacích jednotek. Objekt bude vytápěn pomocí tepelného čerpadla země/voda se zemním kolektorem. Objekt bude napojen na stávající studnu a síť elektro. Splašková voda bude svedena do nové ČOV s kapacitou 4 -130 EO. Likvidace dešťových vod bude stávající.

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:

Z hlediska zákona o odpadech

Zdejší odbor jako příslušný správní orgán státní správy v oblasti nakládání s odpady posoudil předloženou žádost včetně projektové dokumentace (nakládání s odpady je uvedeno v „*Souhrnné technické zprávě*“: část - B.8 Zásady organizace výstavby – písm. h) maximální produkovaná množství a druhy odpadů... a písm. i) bilance zemních prací... str. 12) a **souhlasí** s provedením výše uvedeného záměru.

Správní orgán v rámci realizace projektu dále upozorňuje na tyto skutečnosti. S veškerými druhy odpadů, které vzniknou v průběhu realizace celé této akce, musí být nakládáno v souladu se zákonem

o odpadech a platnou legislativou (viz vyhláška č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady). Odpady musí být vždy odděleně soustředovány podle jednotlivých druhů a kategorií, zabezpečeny před odcizením, únikem a znehodnocením. Musí být dodrženy obecné povinnosti při nakládání s odpady v souladu s § 13 zákona o odpadech a povinnosti původce odpadů dle ustanovení § 15 zákona o odpadech. Odpady musí být předávány v souladu s ustanovením § 13 odst. 2 zákona o odpadech provozovateli zařízení určených pro nakládání s daným druhem a kategorií odpadu (viz § 21 nového zákona o odpadech) případně obchodníkovi nebo obci za podmínek stanovených v § 59 zákona o odpadech. Informace ohledně povolených zařízení (oprávněných osob k nakládání s odpady) lze nalézt na webových stránkách <https://visoh2.mzp.cz>.

V případě, že odpad bude vznikat při činnosti více osob (stavebních firem) nebo v rámci subdodavatelských vztahů je nezbytné v souladu s ustanovením § 5 zákona o odpadech **zřetelně stanovit „původce odpadů“**, který bude podle ustanovení § 15 odst. 2 písm. b) prokazovat správnímu orgánu provádějícímu kontrolu, že předal odpad, který produkuje, v odpovídajícím množství v souladu s ustanovením § 13 odst. 1 písm. e) zákona o odpadech. Rovněž podle ustanovení § 15 odst. 2 písm. c) zákona o odpadech původce odpadů musí mít zajištěno nakládání s produkovánými odpady: *„Původce odpadů je 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) v odpovídajícím množství zajištěno písemnou smlouvou před jejich vznikem...“*. Z toho plyne, že **původce komunálních a stavebních a demoličních odpadů má povinnost mít uzavřenou smlouvu o převzetí těchto odpadů ještě před okamžikem, kdy takové odpady vyprodukuje. Je tedy nezbytné u stavebních a demoličních odpadů vždy mít zajištěno písemnou smlouvou převzetí těchto odpadů před zahájením činnosti.**

Nakládání s vybouranými stavebními materiály při údržbě stavby je uvedeno v ustanovení § 42 vyhlášky č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady. Nakládání s asfalty řeší vyhláška č. 283/2023 Sb., o stanovení podmínek, při jejichž splnění je znovuzískaná asfaltová směs a znovuzískaný penetrační makadam vedlejším produktem nebo přestává být odpadem...

Původce odpadů musí při odstraňování stavby, provádění stavby nebo údržbě stavby dodržet postup pro nakládání s vybouranými stavebními materiály určenými pro opětovné použití, vedlejšími produkty a stavebními a demoličními odpady tak, aby byla zajištěna nejvyšší možná míra jejich opětovného použití a recyklace. Musí se zamezit mísení vybouraných recyklovatelných a opětovně použitelných odpadů s jinými odpady, zejména s nebezpečnými odpady a látkami. Odpady, které nejsou inertní, nesmí být využívány k zasypávání (využívání odpadů na povrchu terénu).

Mezi základní povinnosti „původce odpadů“ patří vedení průběžné (odpadové) evidence a ohlašování produkce odpadu prostřednictvím integrovaného systému plnění ohlašovacích povinností (ISPOP) v případě, že je přesaženo zákonem stanovené množství vyprodukovaného odpadu. Původce odpadů (většinou firma, která prováděla práce) musí mít k dispozici všechny doklady o nakládání s vyprodukovanými odpady. Původce odpadu je povinen uchovávat průběžnou evidenci po dobu 5 let od provedení záznamu do evidence.

Na základě ustanovení § 93a odst. 1 zákona o odpadech, je **stavebník povinen neprodleně zaslat po provedení změny dokončené stavby obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností**, v jehož správním obvodu byla stavba realizována, **doklady o předání vyprodukovaného odpadu do zařízení určeného pro nakládání s daným druhem a kategorií odpadu** (mezi doklady prokazující nakládání s odpady a dalšími materiály patří např. vážní lístek, prohlášení provozovatele zařízení o převzetí odpadu např. formou výpisu z průběžné evidence). Čestné prohlášení stavebníka nelze považovat za dostatečný doklad o splnění dané povinnosti.

Z hlediska vodního zákona

Vodoprávní úřad posoudil záměr na základě výše uvedené projektové dokumentace z hledisek uvedených v ustanoveních vodního zákona a prováděcích předpisů, z hlediska zájmů daných Národním plánem Povodí Labe a Plánem oblasti povodí Horní Vltavy a došel k závěru, že jsou dotčeny zájmy chráněné vodním zákonem, pro které je třeba vydat závazné stanovisko dle § 104 odst. 3 vodního zákona. Toto JES bylo vydáno namísto tohoto správního úkonu.

Vodoprávní úřad posoudil záměr z pohledu zájmu na ochranu povrchových a podzemních vod, zachování jakosti povrchových a podzemních vod s ohledem na jejich hospodárné a účelové využívání. Při provádění staveb a jejich změn je stavebník povinen zabezpečit stavbu zásobováním vodou, odváděním odpadních vod a zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek, a to v hierarchii dle ustan. § 5 odst. 3 vodního zákona.

V projektové dokumentaci je řešen požadavek ustanovení § 5 odst. 3 vodního zákona následujícím způsobem.

Uvedená stavba bude zásobována vodou pomocí stávající studny na pozemku. Odběr podzemních vod ze studny je nakládáním s podzemními vodami, které je možné realizovat pouze s platným povolením k nakládání s vodami dle ustan. § 8 odst. 1 písm. b) bod 1 vodního zákona. Fyzická nebo právnická osoba, která má platné povolení k nakládání s vodami podle ustan. § 8 odst. 1 písm. b) bod 1 vodního zákona nebo předchozích předpisů je oprávněna nakládat s vodami v rozsahu a k účelu po dobu uvedenou v platném povolení, a proto vodoprávní úřad uložil podmínku doložit k povolení záměru doklad o splnění této povinnosti. Realizovaná změna stavby dle dokumentace navýší množství odebíraných vod.

Realizovaný objekt bude napojen na stávající ČOV na pozemku p. č. 385/4 v k. ú. Lídlový Dvory. Vypouštění odpadních vod do vod podzemních je možné realizovat pouze s platným povolením k nakládání s vodami dle ustan. § 8 odst. 1 písm. c) vodního zákona.

Atmosférické srážky vzniklé dopadem na stavbu jsou svedeny ke vsaku na stávající travní plochy.

Vodoprávní úřad dospěl k závěru, že uvedený záměr je možný, neboť v projektové dokumentaci byly řešeny požadavky ustanovení § 5 odst. 3 vodního zákona k zásobování vodou, odvádění odpadních vod a nakládání se srážkovými vodami v souladu s tímto ustanovením a lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a záměr nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu vod.

Ostatní zájmy chráněné právními předpisy na úseku životního prostředí, které jsou v kompetenci městského úřadu, nejsou tímto záměrem dotčeny.

Dále sdělujeme, že výše uvedený záměr se nachází na území Národního parku Šumava, kde je místně příslušným orgánem ochrany přírody, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesů Správa Národního parku Šumava, 1. máje 260, 358 01 Vimperk.

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 zákona o JES.

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 zákona o JES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

2. Silniční správní úřad:

Městský úřad Sušice, odbor dopravy a silničního hospodářství jako příslušný silniční správní úřad podle ust. § 40 odst. 4 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k uvedené akci sděluje, že její realizace nepodléhá povolením vydávaným zdejším silničním správním úřadem.

3. Orgán státní památkové péče:

Městský úřad Sušice, odbor památkové péče a cestovního ruchu obdržel dne 29. 7. 2025 žádost o koordinované stanovisko ve věci „Lídlový Dvory - rekonstrukce RD č. p. 4, Podlesí“.

Jako věcně a místně příslušný orgán státní památkové péče podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, § 29 odst. 2 písm. b), **sdělujeme, že veřejné zájmy na úseku státní památkové péče**, jejichž ochrana je v působnosti městského úřadu, **nejsou předmětným záměrem dotčeny**.

Předmětná akce má být realizována na území, které není součástí vesnické památkové rezervace či zóny, dále ani městské památkové rezervace či zóny a ani se v jeho blízkosti nenachází žádná kulturní památka.

4. Stavební úřad:

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Městský úřad Sušice, jako orgán územního plánování (dále jen „úřad územního plánování“) příslušný podle § 19 odst. 1 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), a jako místně příslušný správní orgán podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s ustanovením § 330 odst. 1 nového stavebního zákona posoudil podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování žádost o vydání závazného stanoviska, kterou podala MojeArchitektka s.r.o., IČO 08796891, Crastiny 35, 397 01 Dolní Novosedly (dále jen „žadatel“) ve věci stavby

"Rekonstrukce RD č. p. 4, Podlesí - Kašperské Hory"

na pozemku st. p. 30, parc. č. 485/6, 501/1, 501/2, 605/1, 612, 385/2, 385/1 v katastrálním území Lídlovy Dvory, a vydává podle ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona a podle § 149 odst. 1 a § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

nesouhlasné závazné stanovisko

ve věci stavby "Rekonstrukce RD č. p. 4, Podlesí - Kašperské Hory" na pozemku st. p. 30, parc. č. 485/6, 501/1, 501/2, 605/1, 612, 385/2, 385/1 v katastrálním území Lídlovy Dvory podle předložené dokumentace zpracované MojeArchitektka s.r.o., z 05/2024.

Jedná se o stávající rodinný dům č. p. 4 Podlesí na pozemku st. p. 30 k. ú. Lídlovy Dvory. Záměrem vlastníka je provést stavební úpravy objektu a změnit účel užívání stavby na ubytovací zařízení.

Odůvodnění:

Městský úřad Sušice, úřad územního plánování obdržel žádost o závazné stanovisko ve věci stavby "Rekonstrukce RD č. p. 4, Podlesí - Kašperské Hory" na pozemku st. p. 30, parc. č. 485/6, 501/1, 501/2, 605/1, 612, 385/2, 385/1 v katastrálním území Lídlovy Dvory.

Předložené podklady: projektová dokumentace zpracovaná MojeArchitektka s.r.o.

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- projektová dokumentace zpracovaná MojeArchitektka s.r.o.
- Politika územního rozvoje České republiky, schválená Vládou ČR dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č. 1 schválené dne 15. 4. 2015, Aktualizací č. 2 a 3 schválených dne 2. 9. 2019, Aktualizace č. 5, schválené dne 17. 8. 2020, Aktualizace č. 4 schválena 1. 9. 2021, Aktualizace č. 6 schválena dne 19.7. 2023, Aktualizace č. 7 schválena dne 7. 2. 2024, Aktualizace č. 9 schválena 29. 1. 2025.
- Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje ze dne 17. 10. 2008 vydané usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje č. 834/08, ve znění Aktualizace č. 1, vydané dne 10. 3. 2014 usnesením Zastupitelstva Plzeňského kraje č. 437/14 (dále jen „zásady územního rozvoje“), s účinností ode dne 1. 4. 2014 usnesením č.815/18, s účinností od 29. 9. 2018, a dále aktualizace č. 4 vydané dne 17. 12. 2018 usnesením č. 920/18, s účinností od 24. 1. 2019, Aktualizace č. 3 nabyla účinnosti dne 28. 9. 2023.
- Územně plánovací dokumentace města Kašperské Hory ze dne 20. 9. 1993.

Úřad územního plánování přezkoumal záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, územně plánovacích dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování.

Platná politika územního rozvoje ČR a Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje neshledávají překážky pro realizaci záměru, a proto uvedený záměr je v souladu s těmito dokumenty.

Z hlediska územního plánu sídelního útvaru Kašperské Hory a z hlediska úkolů a cílů územního plánování je **záměr nepřipustný**. Územním plánem je řešeno pouze jádrové sídlo Kašperských Hor. Ve zbývajícím rozptýleném zástavbě spadající pod město Kašperské Hory se počítá s úpravami současného stavu objektů, nikoli změny jejich účelu využití. Objekt tedy nadále musí zůstat rodinným domem.

Z hlediska naplnění cílů a úkolů územního plánování lze v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umísťovat pouze stavby dle § 122 odst. 1 stavebního zákona 283/2021 Sb.

Závazné stanovisko vydané v souladu s ustanovením § 96b stavebního zákona je závazným stanoviskem podle § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Jde o úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení. Toto stanovisko úřadu územního plánování podle stavebního zákona nenahrazuje rozhodnutí ani opatření jiných správních orgánů, jichž je zapotřebí pro povolení stavby podle příslušných zákonů a zákonných předpisů.

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze samostatně odvolat. Odvolání lze tak uplatnit, až po vydání konečného rozhodnutí příslušného správního orgánu.

Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání.

Závěr:

Městský úřad Sušice na základě dílčích závazných stanovisek vydaných dle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání dotčené veřejné zájmy, konstatuje, že z hlediska jím chráněných zájmů nelze výše specifikovaný záměr realizovat, protože je z hlediska územního plánu sídelního útvaru Kašperské Hory a z hlediska úkolů a cílů územního plánování **záměr nepřipustný**.

Petr Novák
tajemník MěÚ Sušice

Dále se doručí:

Na vědomí: Město Kašperské Hory, Náměstí 1, 341 92 Kašperské Hory

Zveřejnění: Tato písemnost musí být zveřejněna po dobu 15 dnů.