



MĚSTSKÝ ÚŘAD HOŘOVICE

odbor výstavby a životního prostředí

naše č.j.: MUHO/31789/2025
ze dne: 12.03.2026

naše zn.: S-MUHO/5360/2025/KLIK
vyřizuje: Kristýna Kliková
tel.: 311 545 325
e-mail: stavba11@mesto-horovice.cz

Central Development
Group a.s.
IČO 04797221
T. G. Masaryka č.p. 108
272 01 Kladno 1

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

Závazná část:

Městský úřad Hořovice, jako dotčený orgán příslušný podle §15 (dále jen "ZJES"), a jako místně příslušný správní orgán podle § 11 odst. 1 písm. a) a b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), a podle dále uvedených ustanovení jednotlivých zvláštních zákonů, po posouzení žádosti, kterou dne 27.11.2025 podala společnost Central Development Group a.s., IČO 04797221, T. G. Masaryka č.p. 108, 272 01 Kladno 1, kterou na základě písemné plné moci zastupuje Ing. arch. Mariana Langová, IČO 12569143, T. G. Masaryka č.p. 727, 272 01 Kladno 1 (dále jen "žadatel"), k záměru nazvanému:

„Příprava území pro stavbu 4 RD Drozdov v Čechách - soubor staveb DTI“

(dále jen "záměr") na pozemku st. p. 302, parc. č. 29, 712/5, 712/15, 712/16, 712/17, 723/307 v katastrálním území Drozdov v Čechách, a po zkoordinování požadavků na ochranu dotčených veřejných zájmů, vydává podle ustanovení § 2 odst. 1 a § 6 ZJES a podle § 136 a § 149 odst. 1 a 2 správního řádu **souhlasné** jednotné environmentální stanovisko:

I. Záměr je p ř í p u s t n ý

z hlediska vlivů na všechny dotčené úseky životního prostředí, které dotčený orgán hájí.

Odůvodnění:

Městský úřad Hořovice, odbor výstavba a životního prostředí, obdržel dne 27.11.2025 žádost, kterou podala společnost Central Development Group a.s., IČO 04797221, T. G. Masaryka č.p. 108, 272 01 Kladno 1, kterou na základě písemné plné moci zastupuje Ing. arch. Mariana Langová, IČO 12569143, T. G. Masaryka č.p. 727, 272 01 Kladno 1 **„Příprava území pro stavbu 4 RD Drozdov v Čechách - soubor staveb DTI“** na pozemku st. p. 302, parc. č. 29, 712/5, 712/15, 712/16, 712/17, 723/307 v katastrálním území Drozdov v Čechách, dle pracované projektové dokumentace ID záměru Z/2025/35524, SR00X01D3ZLN.

Dne 19.01.2026 byla žadateli zaslána výzva k odstranění vad žádosti č.j. MUHO/1990/2026, kterou žadatel doplnil dne 25.02.2026.

Popis záměru:

Jedná se o novou stavbu, resp. soubor staveb dopravní a technické infrastruktury, jako přípravu území pro budoucí stavbu 4 RD, v rámci níž bude realizováno:

Objekty souboru staveb:

1. Komunikace včetně odvodnění
2. Vodovod
3. Splašková kanalizace
4. Veřejné osvětlení (kabelové podzemní vedení a 3 nové stožáry se svítidly)
5. Kabelové rozvody NN a energopilíře

Nová veřejně přístupná účelová komunikace je napojena na stávající bezejmennou místní komunikaci s návazností na silnici III/2356. Cca 8 km je k dálničnímu sjezdu X41 u Cerhovic na dálnici D5. Šířka uličního prostoru je od min. 8,00 m 10,1 m, šířka vozovky je 5,5 m, šířka chodníku je 2,0 m. Postranní zelené pasy mají proměnnou šířku.

V rámci projektu jsou stanoveny:

- Stavební čára 6 m od uliční hranice pozemků
- Limitní hranice 3,5 m od sousedních hranic

Min. vzdálenost mezi dvěma sousedními RD je 7,0 m.

Možný prostor pro zástavbu je vymezen na situaci C.3 Koordinační situační výkres

Vzhledem k tomu, že záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí podle § 2 odst. 1 ZJES dotčený orgán vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

Dotčený orgán záměr posoudil a zjistil požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl dotčený 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 lze vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Odůvodnění pro jednotlivé úseky:

- 1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (Kristýna Kliková, tel.: 311 545 325, e-mail: stavba11@mesto-horovice.cz)**

Dne 10.04.2024 bylo vydané samostatné závazné stanovisko souhlas s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu č.j. MUHO/9755/2024.

- 2. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, vodní zákon (Ing. David Grunt, tel.: 311 545 324, e-mail: grunt@mesto-horovice.cz)**

Vodoprávní úřad obdržel žádost o vydání závazného stanoviska v rámci zákona č. 148/2023 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZJES“) k předloženému stavebnímu záměru.

Ohledně posouzení, zda jsou záměry sledované vodním zákonem v tomto případě dotčeny, konkrétně záměry dle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona pak vodoprávní úřad shledal následující:

Ohledně posouzení, zda likvidace srážkových vod v rámci předmětného záměru ovlivní odtokové poměry v souvislosti s dopadem srážkových vod a jejich navrženému nakládání, je pak zřejmé, že již samotnou stavbou dojde k zásadnímu ovlivnění odtokových poměrů v území.

Z hlediska povrchového odtoku se jedná o složku přímého odtoku a ten je definován jako ta část srážek nebo tání sněhu, které relativně rychle odtéká povrchově nebo podpovrchově do toku. Skládá se ze dvou složek: povrchového odtoku a hypodermického odtoku. Povrchový odtok je složka odtoku odtékající z povodí po povrchu terénu.

Hypodermický odtok je složka odtoku, která představuje odtok prosakující gravitační vody ve vrchní podpovrchové vrstvě půdy nebo podloží do toku, aniž by se dostala k hladině podzemní vody.

Ohledně posuzování atmosférických srážek dopadajících na konkrétní pozemek je pak nutné uvést, že před samotnou stavbou a jejím následném vzniku jsou odtokové poměry na pozemku vždy odlišné od stavu, kdy na pozemku vznikne stavební objekt včetně souvisejících zpevněných ploch. Toto vyhodnocení a posouzení z hlediska změn odtokových poměrů je nutné posoudit ve vztahu k metodě CN křivek. Metoda čísel odtokových křivek CN je metodou pro stanovení objemu přímého odtoku, jehož složkou je právě odtok povrchový, který je předmětem posuzování odtokových poměrů v území a na konkrétních pozemcích dotčených stavbou.

Z tohoto posouzení je pak nutné uvést, že např. trvalé travní porosty mají hodnotu CN křivek 30 - 70 a to v závislosti na hydrologických vlastnostech půd, zejména jejich propustnosti a mírou infiltrace do půdního profilu (schopnost vsakování). U hodnoty CN křivek 30 se tedy jedná o údaj, kdy 30% srážek odteče ve formě povrchového odtoku dále do uzávěrového profilu povodí. U zpevněných ploch (střechy, dlažby, asfalty) je pak hodnota CN křivky 98 tj. 98 % atmosférických srážek odteče dále do povodí a žádné vody se nevsakují.

Z tohoto popisu je tedy zřejmé, že v zásadě každou stavební úpravou pozemku dojde ke změně odtokových poměrů a to vlivem změny využití pozemku ať to jsou trvalé travní porosty, nebo pozemky orné půdy, vždy dojde k určitému procentickému záboru v rámci vytvoření zastavěných ploch na pozemku a dochází tak ke změně odtokových poměrů, kdy je nutné v rámci posouzení vyhodnotit, jak srážkové vody na předmětném pozemku dotčené změnou povrchu ovlivní okolní pozemky a území.

V tomto ohledu je pak dále nutné posoudit, jak je srážkovými vodami na pozemku nakládáno v souladu s ust. § 5 odst. 3 vodního zákona. Nejjednodušším způsobem je řešení srážkových vod v podobě zasakování na předmětném pozemku bez výstavby vsakovacích objektů, které definuje ČSN 75 9010. Takovéto obecné vsakování na pozemku je pak prokázáno osobou v oboru hydrogeologie s jasným závěrem, že srážkové vody v návrhovém množství je možné vsakovat současně se závěrem, že tímto vsakováním nedojde k ovlivnění okolních pozemků.

Ohledně posouzení, zda jsou v rámci stavebního záměru dotčeny zájmy sledované vodním zákone, v tomto případě řešení odtokových poměrů v návaznosti na atmosférické srážky pak vodoprávní úřad dospěl k závěru, že realizací stavby na předmětném pozemku jsou poměry pro vsakování atmosférických srážek změněny a to tak, že pokud je pozemek prostý stavby, tj. v celé ploše schopen vsakování, ke vsaku dochází rovnoměrně v důsledku plošné srážky, jejího vsaku a přímého odtoku. V případě, kdy je na pozemku realizována stavba, jsou tyto atmosférické srážky řízení sváděny žlaby a svody do vyústění, které soustřeďuje odtok srážek ze střechy a zpevněných ploch a nejedná se již o rovnoměrný dopad srážek na pozemek před

stavbou. Těmito řízeným svody jsou pak poměry pro vsakování pozemků jiné než před realizací stavby a dle vodoprávního úřadu se tak o obecné nakládání s vodami nejedná, jelikož srážkové vody jsou z objektů řízení svedeny do jednotlivých výustí a následně vsakovány na pozemku, což je nutné prokázat HG posudkem.

V případě, že hydrogeologické podmínky na pozemku nejsou příznivé pro prosté vsakování, je nutné přistoupit k realizaci vsakovacích objektů dle ČSN 75 9010, případně na pozemku osadit podzemní akumulační nádrže, případně jiná opatření, např. přírodní akumulační plochy. V tomto řešení se již o obecné nakládání s vodami jednat nemůže, jelikož pro likvidaci srážkových vod jsou navrhovány stavební objekty, které tyto vody buďto akumulují, případně částečně vsakují v rámci navržených konstrukcí. V tomto případě se tak zcela prokazatelně o obecném nakládání s vodami nejedná, jelikož jejich likvidace je prováděna prostřednictvím opatření, které ve svém technickém provedení a kapacitním posouzení definuje a popisuje ČSN 75 9010.

Z výše popsanych pak vodoprávní úřad dospěl k závěru, že v rámci likvidace srážkových vod se stavebním záměrem přípravy území pro výstavbu 4 RD - soubor technické a dopravní infrastruktury, v tomto případě dle § 5 odst. 3 vodního zákona je třeba posouzení záměru vodoprávním úřadem.

Při posouzení dospěl vodoprávní úřad k závěru, že je dotčen veřejný zájem chráněný vodním zákonem v oblasti hospodaření se srážkovými vodami, tj. že předložený stavební záměr vyžaduje posouzení z pohledu hospodaření se srážkovými vodami. Vodoprávní úřad v této věci zabezpečuje ochranu veřejných zájmů prostřednictvím vydaného závazného stanoviska, kterým je vázán stavební úřad při povolení předmětného záměru.

Z hlediska nakládání se srážkovými vodami pak uvádíme, že podle ust. § 5 odst. 3 vodního zákona je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen "srážková voda") akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů. Bez splnění těchto podmínek nesmí být povolena stavba, změna stavby před jejím dokončením, užívání stavby ani vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nebo rozhodnutí o změně v užívání stavby. Posouzení splnění povinnosti stavebníka zabezpečit odtok povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na stavbu vodním zákonem stanoveným způsobem náleží do kompetence vodoprávního úřadu, resp. v konečném důsledku stavebního úřadu, který je stanoviskem vázán a činí konečný závěr o záměru. Pokud nejsou splněny požadavky § 5 odst. 3 vodního zákona, nelze povolení podle stavebního zákona vydat.

Požadavky kladené vodním zákonem na hospodaření se srážkovými vodami jsou tímto stavebním záměrem dotčeny a vodoprávní úřad vydává závazné stanovisko k souladu s požadavky § 5 odst. 3 vodního zákona.

V rámci priorit uvedených v § 5 odst. 3 vodního zákona vodoprávní úřad posoudil, zda jsou srážkové vody využívány dle prioritních postupů, tj:

1. akumulací a následným využitím,
2. vsakováním na pozemku,
3. výparem.

Pokud takovéto postupy nejsou technicky proveditelné, musí být nemožnost takového využití a návrh jiného řešení doložena a prokázána vyjádřením osoby s odbornou způsobilostí v souladu s vyhláškou č. 499/2009 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění. Takový podklad může vycházet např. ze Souhrnné technické zprávy v části B.9 (Celkové vodohospodářské řešení), kde je popsán návrh záměru na podkladě všech posudků a dokladů pořízených v průběhu zpracování dokumentace. Tyto podklady musí být doloženy v dokladové části k žádosti (např. vsakovací schopnosti půdního a horninového prostředí musí být prokázány geologickým průzkumem). Teprve následně, nelze-li realizovat hospodaření se srážkovými zadržování srážkových vod (akumulace) s regulovaným odtokem do vodního toku nebo kanalizace, případně kombinaci způsobů.

Dle předložené dokumentace jsou srážkové vody řešeny takto:

Dešťové vody z komunikace a zpevněných ploch budou svedeny pomocí příčného sklonu do uličních vpustí a následně napojeny do vsakovacích rýh. Celkem jsou navrženy tři vsakovací rýhy mezi sebou propojeny potrubím DN200. Voda vsakovaná do půdního horizontu je likvidována fyziologickou spotřebou vody vegetací a výparem, čímž je minimalizováno množství vody reálně vsakující do hlubšího geologického prostředí. Pro případ zaplnění a přetečení takového vsakovacího prvku je navržený retenční objem navýšen trojnásobně.

K záměru byl doložen hydrogeologický posudek - zpracovatel RNDr. Tomáš Vrána s tímto posouzením:

Geologické podmínky pro vsakování jsou dány vlastnostmi zemin kvartérního pokryvu, v lokalitě p. č. 29 k.ú. Drozdov v podobě hutných jílu. V rámci zde provedených průzkumných prací byla vsakovací schopnost prostředí stanovena hodnotou koeficientu propustnosti K_v $2 \cdot 10^{-7}$ m/s. Vsakování formou centralizovaných podzemních vsakovacích prvků v podmínkách propustnosti K_v $2 \cdot 10^{-7}$ m/s principiálně není možné. Pro vsakování dešťových vod v objemu a čase dle požadavků normy ČSN 75 9010 by muselo být k dispozici podzemní vsakovací pole o plošném rozměru odpovídajícím cca 150% výměry odvodňované plochy. Z uvedených důvodů je likvidace dešťových vod z dopravní stavby navržena přelivem do podélných zatravněných vsakovacích rýh (příkopů). Celkem jsou navrženy tři vsakovací příkopy mezi sebou propojeny potrubím DN200. Prostor pro vsakování je půdní horizont luvizemního typu (BPEJ 5.15.00). Z hydroopedologického hlediska se jedná o půdu kategorie s vysokou retenční vodní kapacitou až 320 l/m² a střední rychlostí infiltrace 0,1 - 0,15 mm min⁻¹, kde pro účely stanovení podmínek vsakování dešťových vod je možno vycházet z přibližně střední hodnoty intervalu K_v $2 \cdot 10^{-6}$ m/s. Voda vsakovaná do půdního horizontu je likvidována fyziologickou spotřebou vody vegetací a výparem, čímž je zásadně minimalizováno množství vody reálně vsakující do hlubšího geologického prostředí. Vsakovací rýhy pro odvodňovanou plochu 279 m² jsou navrženy o plošné výměře 52,5 m² a celkovém retenčním objemu 21,0 m³, což v obou položkách s rezervou vyhovuje algoritmu výpočtu ČSN 75 9010. Norma ČSN 75 9010 ve stanovených podmínkách na vsakování do horninového prostředí nerozlišuje mezi vsakováním do povrchu pozemku a vsakováním podzemním. Likvidace dešťových vod formou vsakování do povrchu terénu formou zatravněných příkopů tedy není v žádném rozporu s ČSN 75 9010. Z hydrogeologického hlediska je možno s navrženým řešením vyslovit souhlas bez doplňujících podmínek.

Na základě výzvy vodoprávního úřadu k objasnění řešení srážkových vod z pozemní komunikace pak bylo doplněno:

Vyjádření Ing. Radek Kaemer:

Řešení problematiky dešťových vod bylo navrženo na základě stanoviska geologa. Původně byl zpracován HGP s určením koeficientu vsaku pro podzemní vsakovací zařízení, které by však bylo plošně neadekvátní k danému záměru. Proto bylo navrženo povrchové vsakovací zařízení, kde je dle normy samozřejmě potřeba uvažovat s jiným koeficientem vsaku, který byl určen stanoviskem geologa RNDr. Tomáše Vrány ze dne 26. 11. 2025. Na základě tohoto stanoviska byl upraven výpočet, který ve všech ohledech splňuje ČSN 75 9010.

Vyjádření k námitkám z výzvy:

Cituji z výzvy č.j.:MUHO/1990/2026:

Nelze tak akceptovat stav, kdy se dokumentace odkazuje na to, že dešťové vody budou spotřebovány vegetací, v tomto kontextu se pak jako nepřípustné jeví mimo vegetační období.

Cituji ze stanoviska geologa RNDr. Tomáše Vrány:

Voda vsakovaná do půdního horizontu je likvidována spotřebou vody vegetací a výparem, čímž je minimalizováno množství vody reálně vsakující do hlubšího geologického prostředí. Zde asi došlo k nepochopení významu spotřeby vody vegetací a výparem. Jedná se o přidanou hodnotu povrchového vsakovacího zařízení, nikoli její hlavní funkci.

Cituji z výzvy č.j.: MUHO/1990/2026:

Současně pak nelze akceptovat ani vsakovací rýhy, které se při provozu na komunikacích plošně zaplní a vsakování je zcela nefunkční.

Odpověď Ing. Radek Kaemer:

Pakliže si prostudujete dokumentaci, tak zjistíte, že dle ČSN jsme povinni akumulovat 12m³ dešťových vod a doba vsaku nesmí překročit 72hod. Navržené vsakovací rýhy mají akumulační objem min.21m³ a doba vsaku činí 64hod. Normu splňujeme a nevidím, zde žádný rozpor. Dle vodního zákona je splněna podmínka zabezpečení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem atd.

Toto je splněno s ohledem na polohu a možnosti pozemku. Dle ČSN 75 9010 " Vsakovací zařízení srážkových vod" je dodržena metodika výpočtu a návrhu vsakovacího zařízení. Pro určení koeficientu vsaku bylo zpracováno stanovisko geologa k návrhu likvidace dešťových vod. Stavebnímu úřadu byl dodán podrobný výpočet i stanovisko geologa. Z našeho hlediska projektanta je dokumentace záměru úplná a vyhovující bez vad. Prosíme tedy o přezkoumání výzvy o odstranění vad žádosti a následné vydání stanoviska bez časového odkladu.

Dále bylo doloženo stanovisko RNDr. Tomáše Vrány v tomto znění:

V lokalitě Drozdov je bezprostřední geologické podloží tvořeno hutným jílem. Jedná se o prostředí velmi málo propustné. Podzemní vsakování technicky není možné, a to bez nutnosti podrobnější argumentace.

Navržena je likvidace dešťových vod formou zadržování a vsakování prostřednictvím půdních vrstev, čímž dojde k zásadní minimalizaci objemu vod reálně vsakujících do hlubších vrstev

horninového prostředí a zároveň je tomuto zbytkovému vsakování poskytnut pro vsakování větší časový prostor. Řešení tedy je v souladu s prioritami VZ a za normálních okolností je funkční celoročně.

Dále norma ČSN 75 9010 při požadavku na likvidaci dešťových vod na vlastním pozemku nerozlišuje mezi vsakováním do povrchu terénu a vsakováním podzemním. Likvidace dešťových vod vsakováním do povrchu pozemku tedy není v žádném rozporu s ČSN 75 9010.

Na základě předložené dokumentace a doplnění dle výzvy vodoprávního úřadu, byl záměr z hlediska řešení srážkových vod vyhodnocen v souladu s ust. § 5 odst. 3 vodního zákona.

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:

Po posouzení žádosti a předložených podkladů Městský úřad Hořovice, odbor výstavby životního prostředí jako orgán veřejné správy v oblasti ochrany přírody a krajiny, ochrany lesa, ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany vody ověřil, že žadatel bude v předmětném záměru v souladu s povinnostmi vyplývající ze zákonů jednotlivých dotčených orgánů a prováděcích právních předpisů.

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. David Grunt
vedoucí odboru výstavby a životního prostředí

Obdrží:

Ing. arch. Mariana Langová, IDDS: pn7qi79

Doručí se dotčené obci (§10 odst.1 ZJES):

Obec Drozdov

Doručí se k vyvěšení po dobu 15 dnů:

Vyvěšeno:

Sejmuto:

Datum:

Datum:

Podpis:

Podpis: