

Městský úřad Ústí nad Orlicí
Odbor životního prostředí

Vaše č.j.:		Naše č.j.:	MUÚO/31853/2025/ŽP/MoI	Vyřizuje:	Marek Moláček
Ze dne:	11. 4. 2025	Číslo spisu:	7201/2025	Tel:	465 514 227
Číslo záměru:	Z/2025/68886	Spis. značka:	ŽP-JES/7201/2025	E-mail:	molacek@muuo.cz
ID dokumentace:		Poč. listů:	5	Datum:	26. 5. 2025
Ev.č.	71/25	Poč. příloh:	0	Místo:	Ústí nad Orlicí
		Poč. lis. př.:	0		

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném enviromentálním stanovisku

Městský úřad Ústí nad Orlicí, odbor životního prostředí (dále jen „MěÚ Ústí nad Orlicí OŽP“), jako věcně příslušný správní orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska podle § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o JES“) a § 66 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů a jako místně příslušný správní orgán podle ustanovení § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), na základě žádosti ze dne 11. 4. 2025 podané prostřednictvím portálu stavebníka pod číslem záměru Z/2025/68886, AB Lochmanova, s. r. o., IČ 099 86 227, Zemědělská 1105, 564 01 Žamberk, kterou zastupuje na základě plné moci Agrostav Ústí nad Orlicí, IČ 474 52 943, Lochmanova 1400, 562 01 Ústí nad Orlicí (dále jen „žadatel“) pro záměr „Parkovací plocha na p. p. č. 391/2, k. ú. Ústí nad Orlicí“ (dále jen „záměr“), vydává v souladu s § 149 správního řádu a podle § 6 odst. 1 zákona o JES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

I.

Záměr „Parkovací plocha na p. p. č. 391/2, k. ú. Ústí nad Orlicí“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný za podmínek uvedených tomto závazném stanovisku.

II.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu

Městský úřad Ústí nad Orlicí, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále též „OZPF“) podle § 13 odst. 1 písm. a) a podle § 15 písm. k) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ZPF“) a podle § 136 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, souhlasí s tím, aby žadateli byl vydáván podle § 9 odst. 1, v souladu s ustanovením § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF **souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely** z důvodu výstavby parkovací plochy na pozemku:

Pozemek čpp.	Katastrální území	Výměra záboru v m ²	Výměra pozemku v m ²	BPEJ	Třída ochrany	Druh pozemku
391/2	Ústí nad Orlicí	248	248	7.25.11	II.	zahrada

V souladu s ust. § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF vymezuje OZPF orientačně odvody za odnětí zemědělské půdy ze ZPF ve výši 134.316,80 Kč.

Odvod byl vypočítán podle části D zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů a podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů. Výpočet: Plocha odnětí (zastavěná a zpevněná plocha podle projektové dokumentace) x cena za 1 m² x koeficient pro třídu ochrany x Faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu a ekologické váhy těchto vlivů:

248 x 6,77 x 8 x 10 = 134.316,80 (předběžná výše odvodu je 134.316,80 Kč).

V souladu s ust. § 9 odst. 8 zákona o ZPF bude konečná výše odvodu stanovena podle § 11 odst. 2 zákona o ZPF, podle kterého o výši odvodu za odnětí zemědělské půdy ze ZPF rozhodne příslušný orgán ochrany ZPF obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle přílohy k zákonu o ochraně ZPF po zahájení realizace záměru.

Při rozhodování o odvodech orgán ochrany zemědělského půdního fondu vychází z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolovacího aktu vydaného ve věci podle jiných právních předpisů, případně rozhodnutí o souhlasu.

OZPF stanovuje podle § 9 odst. 8 zákona o ZPF podmínky nezbytné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu:

1. Hranice trvalého odnětí zemědělské půdy bude před započítáním prací vytyčena v terénu. Odnímaná plocha zemědělské půdy bude zabezpečena tak, aby nedocházelo k poškozování okolní zemědělské půdy.
2. Realizací nedojde k narušení organizačního uspořádání okolních zemědělských pozemků a k omezení jejich přístupnosti. V případě negativního dotčení okolních zemědělských pozemků a zemědělských účelových komunikací bude neprodleně zajištěna odpovídající náhrada.
3. Budou minimalizovány negativní dopady předmětné akce na hydrologické a odtokové poměry v dotčeném území. Při zásahu stavby do stávajícího systému meliorací budou provedena následná opatření k zajištění a udržení jeho funkčnosti.
4. V souladu s § 11 odst. 4 zákona o ZPF je povinný k platbě odvodů povinen orgán 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.

III.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu

Městský úřad Ústí nad Orlicí, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále též „OZPF“) podle § 13 odst. 1 písm. a) a podle § 15 písm. k) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ZPF“) a podle § 136 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, souhlasí s tím, aby žadateli byla podle § 8 odst. 1) písm. a) zákona o ochraně ZPF udělena výjimka z povinnosti provedení skřívky zemin na ploše výstavby parkovací plochy na pozemku čpp. 391/2 v kat. Území Ústí nad Orlicí.

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 zákona o JES vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

MěÚ Ústí nad Orlicí OŽP obdržel dne 11. 4. 2025 prostřednictvím portálu stavebníka pod číslem záměru Z/2025/68886, žádost AB Lochmanova, s. r. o., IČ 099 86 227, Zemědělská 1105, 564 01 Žamberk, kterou zastupuje na základě plné moci Agrostav Ústí nad Orlicí, a. s., IČ 474 52 943, Lochmanova 1400, 562 01 Ústí nad Orlicí (dále jen „žadatel“) o vydání jednotného závazného stanoviska pro záměr „parkovací plocha na p. p. č. 391/2, k. ú. Ústí nad Orlicí“.

Předmětem a účelem stavby je novostavba parkovací plochy pro soukromé užívání objektu Lochmanova 1400 v Ústí nad Orlicí. Parkovací plocha bude umístěna vedle stávajícího veřejného parkoviště na p.p.č. 391/1, k. ú. Ústí nad Orlicí, na které bude rovněž dopravně napojena. Celková zpevněná plocha parkoviště činí 158,0 m² a nabízí celkem 8 parkovacích stání. V místě sjezdu a napojení na dopravní infrastrukturu města jsou doplněné bezbariérové úpravy. Součástí řešení parkovací plochy bude i zbývající plocha p.p.č. 391/2, kde by měla být z části zpevněná plocha s lavičkami a z části zelená plocha s okrasnými rostlinami a stromy.

Podkladem pro vydání tohoto jednotného environmentálního stanoviska byla žádost žadatele, projektová dokumentace, katastrální situace, souhrnná technická zpráva a plná moc.

Ad II. a III. **Orgán ochrany zemědělského půdního fondu:**

Důvodem trvalého odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely je výstavba parkovací plochy na pozemku:

Pozemek čpp.	Katastrální území	Výměra záboru v m ²	Výměra pozemku v m ²	BPEJ	Třída ochrany	Druh pozemku
391/2	Ústí nad Orlicí	248	248	7.25.11	II.	zahrada

Na základě posouzení předložených podkladů dospěl orgán OZPF Městského úřadu Ústí nad Orlicí, že trvalé odnětí zemědělské půdy pro výš uvedenou výstavbu je možné.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka 7.25.11 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 6,77 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 36. Jedná se o velmi málo produkční půdy.

Dotčený pozemek čpp. 391/2 v kat. území Ústí nad Orlicí je pod ochranou zemědělského půdního fondu. Podle platného územního plánu obce Ústí nad Orlicí, z hlediska funkčních ploch se na pozemku nachází plochy veřejná prostranství jiná (PX).

V souladu s ust. § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ZPF vymezuje OZPF orientačně odvody za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF ve výši 134.316,80 Kč.

Odvod byl vypočítán podle části D zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů a podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů. Výpočet: Plocha odnětí (zastavěná a zpevněná plocha podle projektové dokumentace) x cena za 1 m² x koeficient pro třídu ochrany x Faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu a ekologické váhy těchto vlivů:
 $248 \times 6,77 \times 8 \times 10 = 134.316,80$ (předběžná výše odvodu je 134.316,80 Kč).

V souladu s ust. § 9 odst. 8 zákona o ZPF bude konečná výše odvodu stanovena podle § 11 odst. 2 zákona, podle kterého o výši odvodů za odnětí zemědělské půdy ze ZPF rozhodne příslušný orgán ochrany ZPF obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle přílohy k zákonu po zahájení realizace záměru.

Při rozhodování o odvodech orgán ochrany zemědělského půdního fondu vychází z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolovacího aktu vydaného ve věci podle jiných právních předpisů, popřípadě rozhodnutí o souhlasu.

Podle § 9 odst. 8 písm. b) zákona o ZPF byly stanoveny podmínky nezbytné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu v návaznosti na § 8 zákona o ZPF, včetně plánu vhodných opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Z důvodu zastavěnosti pozemku z dřívějších let nemá správní orgán námitek k udělení výjimky podle § 8 odst. 1) písm. a) zákona o ochraně ZPF z povinnosti provedení skrývky zemin na ploše výstavby parkovací plochy na pozemku čpp. 391/2 v kat. Území Ústí nad Orlicí.

Jedná-li se o záměr vyžadující jednotné environmentální stanovisko, souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu se samostatně nevydává dle § 21 odst. 4 zákona o ZPF. Takový souhlas je součástí jednotného environmentálního stanoviska, tak jak je tomu v tomto případě.

Tímto souhlasem nejsou dotčeny žádné majetkoprávní ani užívatelské vztahy k dotčeným pozemkům. Žadatel je povinen plnit podmínky stanovené tímto souhlasem ode dne nabytí právní moci povolení záměru dle stavebního zákona.

Výše uvedený záměr byl posouzen všemi složkami životního prostředí obecního úřadu obce s rozšířenou působností – tzn. ochrana přírody a krajiny, odpady, lesy, vody, zemědělský půdní fond a ovzduší.

Vzhledem k tomu, že předmětný zájem 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 realizovat, a tedy vydat souhlasné environmentální stanovisko.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujícího správního úkonu:

- Orgán ochrany zemědělského půdního fondu – souhlas k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely

Oprávněné osoby podílející se na vyhotovení tohoto environmentálního stanoviska:

- Marek Moláček – orgán ochrany ZPF

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let dle § 7 odst. 1 ZJES 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.

Mgr. Tomáš Kopecký, v. r.
vedoucí odboru

Za správnost vyhotovení:

Marek Moláček
oprávněná úřední osoba

Obdrží na základě plné moci:

- Agrostav Ústí nad Orlicí, a. s., IČ 474 52 943, Lochmanova 1400, 562 01 Ústí nad Orlicí

Obdrží na vědomí:

- Městský úřad Ústí nad Orlicí, stavební úřad, Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí