

Městský úřad Ústí nad Orlicí

Odbor životního prostředí

Vaše č.j.:
Ze dne: 06.03.2026
Číslo záměru: Z/2026/45136
ID dokumentace: SR00X01RGEIU
Ev.č.: 42/26

Naše č.j.: **MUOU/18644/2026/ŽP/Jirg**
Číslo spisu: 4028/2026
Spis. značka: ŽP-JES/4028/2026
Poč. listů: 6
Poč. příloh: 0
Poč. lis. př.: 0

Vyřizuje: Bc. Katka Jirgesová
Tel: 736 516 306
E-mail: jirgesova@muuo.cz
Datum: 04.05.2026
Místo: Ústí nad Orlicí

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 06.03.2026 podané prostřednictvím informačního systému stavebního řízení (dále jen „ISSŘ“) pod číslem záměru Z/2026/45136, **společností Sefir s.r.o., IČ: 27488853, se sídlem Nádražní 540, 562 01 Ústí nad Orlicí**, na základě plné moci zastoupenými Ing. arch. Karlem Blankem, IČ: 13214659, se sídlem Libchavy 279, 561 16 Libchavy (dále jen „žadatel“) pro záměr „**Bytový dům Na Studánce**“ (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 „**Bytový dům Na Studánce**“ na poz. parc. č. 2313/12, 2313/15, 2313/14, 2313/1, 2492/4, 2294/7, 2294/15 a stav. parc. č. 3207, 2077, 2078, 3209/1, v katastrálním území Ústí nad Orlicí je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný** za podmínek uvedených v tomto závazném stanovisku.

II.

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 stavby bytového domu a zpevněných ploch na pozemcích:

adresa: Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí
tel.: +420 465 514 111
fax: +420 465 525 563

IČ: 00279676 DIČ: CZ00279676
email: podatelna@muuo.cz
web: <http://www.ustinadorlici.cz>

bankovní spojení:
KB Ústí nad Orlicí, č.ú.: 19-420611/0100
ID datové schránky: bxcxbwmg

| Pozemek čpp. | Katastrální území | Výměra záboru v m ² | Výměra pozemku v m ² | BPEJ | Třída ochrany | Druh pozemku |
|-----------------|----------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---------|------------------|-------------------------|
| 2312/12 | Ústí nad Orlicí | 27 | 27 | 7.58.00 | II. | trvalý travní porost |
| 2313/14 | Ústí nad Orlicí | 45 | 45 | 7.58.00 | II. | trvalý travní porost |
| 2313/15 | Ústí nad Orlicí | 147 | 147 | 7.58.00 | II. | trvalý travní porost |
| 2313/1 | Ústí nad Orlicí | 863 | 863 | 7.58.00 | II. | trvalý travní porost |

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 457.902,40 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:

$$1.082 \times 5,29 \times 8 \times 10 = 457.902,40 \text{ Kč.}$$

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 povolenacího 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 poškození 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.

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 udělena výjimka** v podle § 8 odst. (1) písm. a) zákona o ochraně ZPF z povinnosti provedení skrývky zemin na ploše odnětí.

III.

Městský úřad Ústí nad Orlicí, odbor životního prostředí jako věcně příslušný orgán z hlediska ochrany vod, vydává souhlas podle ustanovení § 17 odst. (1) písm. c) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen "vodní zákon"*), za předpokladu splnění těchto podmínek:

- a) Během stavebních úprav nesmí dojít ke znečištění prostředí, zejména nesmí dojít ke znečištění ropnými látkami.
- b) Používané mechanizační prostředky musí být v dobrém technickém stavu a musí být dodržována preventivní opatření k zabránění případným úkapům či únikům ropných látek.
- c) Opravy mechanizačních prostředků, tankování a parkování, musí být prováděny na zpevněných plochách k tomu určených.
- d) Pokud by v průběhu zemních prací došlo k úniku pohonných hmot nebo mazacích látek, budou stavební práce okamžitě přerušeny, místo úniku ošetřeno příslušným sorbentem, kontaminovaná zemina bude odtěžena, odvezena na místo jejího zneškodnění a teprve poté bude pokračováno ve výstavbě.
- e) Provádění prací nesmí negativně ovlivnit odtokové poměry v dané lokalitě.
- f) Budou dodrženy podmínky správce povodí a vodního toku Povodí Labe, s.p. ze dne 10.02.2026 pod č.j.: PLa/2026/003515.
 - a. Pozemek stavby nebude navyšován, příp. terénní úpravy – navyšování pozemku smí být provedeno pouze pod půdorysem navrženého domu v nezbytně nutném rozsahu s plynulým navázáním na okolní terén.
 - b. V okolí stavby (v aktivní zóně záplavového území) nebudou zřizovány žádné pevné stavby včetně oplocení.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujícího správního úkonu:

- Správní orgán v oblasti ochrany zemědělského půdního fondu – souhlas podle § 9 odst. (8) zákona o ZPF k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely
- Správní orgán v oblasti ochrany vod – souhlas podle ustanovení § 17 odst. (1) písm. c) vodního zákona

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 06.03.2026 prostřednictvím ISSŘ žádost žadatele o vydání jednotného environmentálního stanoviska pro výše uvedený stavební záměr. Záměr je vedený v ISSŘ pod č. Z/2026/45136.

Součástí žádosti byla projektová dokumentace, vložená do ISSŘ k záměru č. Z/2026/45136, pod ID dokumentace SR00X01RGEIU dne 06.03.2026.

Vzhledem k tomu, že žádost neobsahovala všechny potřebné náležitosti, správní orgán vyzval žadatele dne 30.03.2026 pod č.j.: MUUO/24796/2026/ŽP/jirg k odstranění nedostatků podání a stanovil k tomu přiměřenou lhůtu do 30.04.2026. Dne 07.04.2026 byly žadatelem požadované náležitosti doplněny pomocí datové schránky. Lhůta pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle § 5 zákona o JES běží znovu ode dne doručení úplné žádosti příslušnému orgánu, tj. od 07.04.2026.

Předložená projektová dokumentace řeší demolici stávajícího objektu postupným rozebráním a následnou stavbu nového bytového domu. Objekt bude nepodsklepený, čtyřpodlažní a bude se v něm nacházet 17 bytových jednotek. Bytový dům bude napojen na vodovod, kanalizaci a plynovod. Na střeše objektu bude realizována centrální FVE bez baterie.

Podkladem pro vydání tohoto jednotného environmentálního stanoviska byla mimo jiné žádost žadatele, projektová dokumentace vypracovaná a autorizovaná Ing. arch. Karlem Blankem, ČKA: 00830, v květnu 2026. ID dokumentace SR00X01RGEIU.

Záměr byl posouzen z hlediska vlivů na všechny složky životního prostředí, tj.:

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 201/2001 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů.

Ad. II

Důvodem trvalého odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely je stavba bytového domu a zpevněných ploch na pozemcích

| Pozemek čpp. | Katastrální území | Výměra záboru v m ² | Výměra pozemku v m ² | BPEJ | Třída ochrany | Druh pozemku |
|--------------|-------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------|---------------|----------------------|
| 2312/12 | Ústí nad Orlicí | 27 | 27 | 7.58.00 | II. | trvalý travní porost |
| 2313/14 | Ústí nad Orlicí | 45 | 45 | 7.58.00 | II. | trvalý travní porost |
| 2313/15 | Ústí nad Orlicí | 147 | 147 | 7.58.00 | II. | trvalý travní porost |
| 2313/1 | Ústí nad Orlicí | 863 | 863 | 7.58.00 | II. | trvalý travní porost |

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

Bonitovaná půdně ekologická jednotka 7.58.00 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 5,29 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 35. Jedná se o velmi málo produkční půdy.

Dotčené pozemky jsou pod ochranou zemědělského půdního fondu. Podle platného územního plánu Města Ústí nad Orlicí, z hlediska funkčních ploch se na pozemcích nachází plochy smíšené obytné městské (SM).

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 457.902,40 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:

$1.082 \times 5,29 \times 8 \times 10 = 457.902,40 \text{ Kč.}$

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 povoloovacího 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. Správní orgán v souladu s § 8 odst. (1) písm. a) zákona o ochraně ZPF souhlasí s udělením výjimky z povinnosti provedení skrývky zemin na ploše stavby, a to z důvodu, že se jedná o stávající stav.

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 užitelské vztahy k dotčeným pozemkům. Žadatel je povinen plnit podmínky stanovené tímto souhlasem ode dne nabytí právní moci povolení záměru dle stavebního zákona.

OZPF upozorňuje, že v souladu s § 11 odst. (4) zákona o ZPF je povinný k platbě odvodů povinen orgánu 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.

Ad. III

Novostavba čtyřpodlažního bytového domu Na studánce je situována v záplavovém území vodního toku Tichá Orlice (*IDVT: 10100023*), mimo jeho aktivní zónu, č. hydrologického pořadí 1-02-02-0350-00-0, ve vodním útvaru HSL_0710 - Tichá Orlice od toku Dobroučka po tok Třebovka, na souřadnicích (S-JTSK) Y: 604567, X: 1072989.

Vodoprávní úřad podle ustanovení § 17 odst. (1) písm. c) vodního zákona posoudil předložený záměr a shledal, že je možný, protože lze předpokládat, že jeho realizací nedojde k negativnímu ovlivnění vodních poměrů v dané lokalitě a ke zhoršení stavu záměrem dotčeného vodního útvaru a že záměr nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu dotčeného vodního útvaru.

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 chráněných na úseku ochrany životního prostředí realizovat, a tedy vydat souhlasné environmentální stanovisko.

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:

- Ing. arch. Karel Blank, Dolní Libchavy 279, 561 16 Libchavy

Obdrží na vědomí:

- Městský úřad Ústí nad Orlicí, stavební úřad
- Město Ústí nad Orlicí