



Pardubice

Č. jednací: OŽP/18602/2026/Dv

Č. spisu: 11152/2026

Počet listů: 4

Počet příloh: 1

DLE ROZDĚLOVNÍKU

Vyřizuje: Pavel Dvořáček, DiS.

Telefon: 466 859 188

E-mail: pavel.dvoracek@mmp.cz

El. podatelna: posta@mmp.cz

datum: 30.01.2026

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

vydané podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, v platném znění (dále jen „ZJES“):

Magistrát města Pardubic, odbor životního prostředí (dále jen „MmP OŽP“), jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska (dále jen „JES“) dle § 15 písm. a) ZJES ve smyslu § 66 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění (dále jen „zákon o obcích“) na základě žádosti o vydání JES ze dne 20.01.2026 podané stavebníkem:

SALUMAX s.r.o., IČO: 19774281, Bratří Štefanů 1002, 500 03 Hradec Králové

v zastoupení na základě plné moci Atelier AURUM s.r.o., IČO: 42937680, Bratranců Veverkových 2722, 530 02 Pardubice (dále jen „žadatel“),

a předložené projektové dokumentaci pro povolení stavby, zpracovatel Atelier AURUM s.r.o., IČO: 42937680, Bratranců Veverkových 2722, 530 02 Pardubice, zodp. projektant Ing. Jan Krátký, ČKAIT 0012080, datum zpracování 10/2025 pro záměr:

„Změna druhu a způsobu využití parcely 229/33 v k.ú. Dražkovice a stavba příručního skladu“
(dál též „záměr“)
na p. p. č. 229/33 v k. ú. Dražkovice,

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 „Změna druhu a způsobu využití parcely 229/33 v k.ú. Dražkovice a stavba příručního skladu“

je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný** za těchto podmínek:

1. Zábor odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu bude trvale – viditelně vyznačen v terénu.

2. Před zahájením stavby bude provedena skrývka vrchních kulturních vrstev půdy v mocnosti min. 26 cm (celkový objem skrývky je cca 1 544 m³). Skrytá zemina bude před rozproštěním na zemědělské pozemky deponována na pozemku investora. Deponie bude zabezpečena proti zcizení a pravidelně ošetřována proti zaplevelení a degradaci. Ve vhodné agrotechnické lhůtě bude skrývka ornice o mocnosti 1 544 m³ rovnoměrně rozprostřena na pozemcích p.č. 500/1, 500/2, 575/13 a 275/14 vše v k.ú. Dražkovice, a to na základě dohody o využití kulturní vrstvy ze skrývky zemědělských pozemků.
3. Na ploše 1 225 m² pro sadové úpravy bude provedena pouze skrývka ornice, podorničí bude ponecháno a kulturní vrstva bude doplněna podorničím ze sousední skrývky o objemu 233 m³. Tato plocha je určena k výsadbě ochranné zeleně s podsevem travních porostů.
4. O činnostech souvisejících se skrývkou kulturní vrstvy zeminy, jejím přemístění a zpětném použití povede žadatel protokol dle § 14 odst. 5 vyhl. MŽP č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.
5. Povinný k platbě odvodů za odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (tj. investor) je povinen orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím, v daném případě MmP OŽP:
 - a) doručit kopii pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu, pro které je souhlas s odnětím podkladem a to do 6 měsíců ode dne jeho platnosti,
 - b) písemně oznámit zahájení realizace záměru (viz samostatná příloha k JES) a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.
6. Neodnímaná část pozemku parc. č. 229/33 v katastrálním území Dražkovice bude oddělena geometrickým plánem a nadále bude využívána k zemědělským účelům.
7. Pokud dojde při realizaci stavby k poškození melioračního zařízení, jeho opravu zajistí na své náklady žadatel (investor).

II.

MmP OŽP, jako příslušný orgán z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu dle ustanovení § 13 odst. 1 a 15 písm. k) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění (dále jen „zákonu o ochraně ZPF“) vydává souhlas s trvalým odnětím ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Za výše vedených podmínek (č. 1–7)

Souhlas je vydáván **za účelem „Změna druhu a způsobu využití parcely 229/33 v k.ú. Dražkovice a stavba příručního skladu“**, dle předložené situace vynětí ze ZPF, která je nedílnou součástí tohoto stanoviska (pro účely vytvoření výše uvedené přílohy bylo využito podkladu doloženého žadatelem). Bližší specifikace odnětí jsou uvedeny v tabulce níže.

<i>Katastrální území</i>	<i>Parcelní číslo</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Kód BPEJ</i>	<i>Třída ochrany</i>	<i>Odnímaná výměra m²</i>	<i>Účel odnětí</i>
Dražkovice	229/33	Orná půda	3.22.10	IV.	5 903	Změna druhu a způsobu využití parcely a stavba příručního skladu

Za trvalý zábor zemědělské půdy o celkové výměře 5 903 m² za účelem „Změna druhu a způsobu využití parcely 229/33 v k.ú. Dražkovice a stavba příručního skladu“ se stanovuje žadateli povinnost zaplatit odvod v orientační výši 156 783,68 Kč. Výše odvodu je, podle § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF, pouze orientační a bude upřesněna v samostatném rozhodnutí o odvodu a v návaznosti na ust. §11 odst. 2 a odst. 3 zákona o ochraně ZPF.

III.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

Oddělení ochrany přírody:

z hlediska zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (334/1992 Sb.)

- souhlas s odnětím ze zemědělského půdního fondu (§ 9 a § 21)

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.

Dne 20.01.2026 žadatel požádal MmP OŽP o vydání jednotného environmentálního stanoviska ke stavbě „Změna druhu a způsobu využití parcely 229/33 v k.ú. Dražkovice a stavba příručního skladu“ na p. p. č. 229/33 v k. ú. Dražkovice.

Jedná se o zřízení nové manipulační plochy, na které budou z tahačů vykládána a poté odstavována vozidla určená k prodeji. Manipulační plocha úzce souvisí a je nutná pro rozvoj obchodní činnosti přilehlého stávajícího autosalonu BMW čp 239 na parcele st. 654. Západní a severní okraj manipulační plochy bude sadově upraven a neopevněn, kvůli eliminaci tepelného ostrova a lepšímu pohledovému zapojení plochy do krajiny. Součástí záměru je i k základu přimontovaný výrobek plnící funkci stavby (plechový kontejner) rozměrů 3,1 x 6,3 m a výšky 2,9 m, který bude využit jako příruční sklad. Manipulační plocha bude po sejmutí ornice a podorniční tvořena z několika vrstev hutněného kameniva různých frakcí, což umožní vsakování srážkové vody v místě dopadu, bez nutnosti budovat akumulační či vsakovací zařízení. Stávající odvodňovací zařízení nebudou narušena. Niveleta pozemku prakticky nebude měněna vůči stávajícímu stavu. Nové ochranné ani bezpečnostní pásmo nevzniká. Záměr nevyžaduje napojení na vodovod, kanalizaci, plynovod, energetickou síť, veřejné osvětlení či komunikační síť.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

ZPF

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 pohledu zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů vydává souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze ZPF.

MmP OŽP v souladu s ustanovením § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF, posoudil žádost i její přílohy a shledal, že žádost obsahuje všechny potřebné podklady pro vydání souhlasu.

Žádost obsahovala tyto přílohy dle ustanovení § 9 odst. 6 zákona o ochraně ZPF:

- údaje o nemovitosti
- zakreslení zboru do situace vynětí ze ZPF
- výsledky pedologického průzkumu a předběžná bilance skrývky kulturních vrstev půdy a návrh jejího hospodárneho využití
- informaci, v jakém následném řízení má být souhlas s odnětím ze ZPF podkladem
- výpočet odvodu za odnětí ze ZPF
- dohoda o využití kulturní vrstvy ze skrývky zemědělských pozemků
- údaje o odvodnění a závlahách
- protierozní opatření

Souhlas s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu, je vydáván za účelem „Změna druhu a způsobu využití parcely 229/33 v k.ú. Dražkovice a stavba příručního skladu“, o celkové odnímané výměře 5 903 m².

MmP OŽP vydal pod č.j.: MmP/18531/2018/Ve dne 19. 3. 2018 a doplnění souhlasu pod č.j.: MmP/62146/2018/Ve ze dne 8. 8. 2018 souhlasy s odnětím zemědělské půdy ze ZPF, a to pro výstavbu Autosalonu BMW Pardubice. Celkem bylo v rámci těchto souhlasů trvale odňato z p.p.č. 229/33 7 016 m². Pro tyto vynětí bylo vydáno dne 1. 3. 2023 rozhodnutí o odvodu, a to pod. č.j.: MmP/29948/2023/JR. Žadatel nyní rozšiřuje původní záměr o další část dotčeného pozemku a z toho důvodu žádá o odnětí části dotčeného pozemku. **Zbylá část pozemku o velikosti 2 675 m² bude nadále ponechána pod ochranou ZPF a bude zemědělsky obhospodařována.**

Při posouzení otázky, zda umístění stavby není v rozporu se základními zásadami ochrany zemědělského půdního fondu, vyplývajících z ustanovení § 4 zákona o ochraně ZPF, dospěl orgán ochrany ZPF k závěru, že odnětí zemědělské půdy pro nezemědělské účely je možné. Dotčená půda je zařazena do IV. třídy ochrany dle vyhlášky MŽP č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, v platném znění. Předmětný pozemek se dle platného Územního plánu města Pardubice nachází v zastavitelném území města, v plochách s rozdílným způsobem využití OVp – občanská vybavenost vyšší.

Ve výroku tohoto závazného stanoviska MmP OŽP vymezil rozsah trvalého odnětí ze ZPF plynoucí z podkladů žádosti. Dále MmP OŽP stanovil podmínky nezbytné k zajištění ochrany ZPF. Všechny podmínky (viditelné označení zboru a další povinnosti žadatele), uvedené ve výroku tohoto stanoviska, směřují k zajištění ochrany ZPF a při jejich dodržení nebude mít stavba významný negativní vliv na ostatní ZPF.

Vzhledem k tomu, že se nejedná o stavbu, pro níž se dle ustanovení § 11a odst. 1 zákona o ochraně ZPF nestanovují odvody, vymezil MmP OŽP též, v jaké orientační výši bude předepsán odvod za trvale odnímanou půdu ze ZPF.

MmP OŽP stanovil orientačně výši odvodu takto:

- dle přílohy k zákonu – sazebník odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu,

část A, část D a část B – Faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu,

- dle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, které se stanovují pomocí bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ),
- dle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., o provedení zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

<i>Parcelní číslo</i>	<i>Kód BPEJ</i>	<i>Třída ochrany</i>	<i>Základní hodnotový ukazatel ZP v Kč za 1 m²</i>	<i>Odnímaná výměra v m²</i>
229/33	3.22.10	IV.	6,64	5 903

Dále byla pro stavbu stanovena výše odvodu dle příslušnosti k BPEJ. Základní hodnotový ukazatel byl vynásoben 1, neboť nebyl zjištěn dotčený faktor životního prostředí. Výsledek tohoto násobení byl dále vynásoben koeficientem 4 pro IV. třídu ochrany zemědělského půdního fondu podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany. Výsledná částka pak byla vynásobena celkovou plochou záboru, tj. 5 903 m². Výpočet odvodu za odnětí půdy ze ZPF je součástí žádosti o odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu.

Vzorec pro výpočet odvodu: $6,64 \times 1 \times 4 \times 5\,903 = 156\,783,68$ Kč

Výše odvodu byla MmP OŽP stanovena na částku **156 783,68 Kč**. Pro stanovenou výši odvodu za trvalé odnětí půdy ze ZPF platí, že je **pouze orientační a jeho konečná výše bude stanovena samostatným rozhodnutím o odvodu**, podle § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF a v návaznosti na ust. §11 odst. 2 a odst. 3 zákona o ochraně ZPF. Tedy platí, že při rozhodování o odvodech orgán ochrany ZPF vychází z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolovacího aktu vydaného ve věci podle jiných právních předpisů.

Podle ustanovení § 10 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, orgán ochrany ZPF, který vydal souhlas k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, může na žádost změnit podmínky a další skutečnosti v něm stanovené.

Podle ustanovení § 10 odst. 8 zákona o ochraně ZPF, jedná-li se o trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF, je podkladem pro zápis změny druhu pozemku v katastru nemovitostí rozhodnutí podle jiného právního předpisu.

Souhlas neřeší vlastnické ani užívatelské vztahy k dotčenému pozemku a nenahrazuje vyjádření orgánu státní správy ve vodním a lesním hospodářství a neopravňuje k zahájení stavebních ani přípravných prací.

Situace:

MmP OŽP, jako příslušný orgán z hlediska ochrany přírody a krajiny dle ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění, souhlasí se záměrem, a to bez podmínek. Záměr se nedotkne zájmů chráněných zákonem na ochranu přírody a krajiny.

MmP OŽP, jako příslušný orgán z hlediska lesů dle § 48 odst. 3 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění, souhlasí se záměrem bez stanovení podmínek, neboť záměr se nedotýká námi chráněných zájmů.

MmP OŽP, jako příslušný orgán z hlediska ochrany vod podle § 104 odst. 3 zák. č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“), souhlasí se záměrem bez stanovení podmínek. Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí, nejsou záměrem dotčeny.

MmP OŽP, jako příslušný orgán z hlediska nakládání s odpady podle § 146 odst. 3 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, se záměrem souhlasí bez stanovení podmínek. Z hlediska nakládání s odpady podle § 146 odst. 3 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech je uvedená stavba možná. S veškerými odpady, které vzniknou v průběhu stavby, je nutno nakládat v souladu s ustanoveními zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a předpisy souvisejícími. Předmětným záměrem nebudou dotčeny veřejné zájmy v oblasti nakládání s odpady. Příslušný orgán zároveň připomíná některé povinnosti vyplývající ze zákona o odpadech: Před zahájením stavebních prací musí mít zhotovitel stavby zajištěno předání stavebních a demoličních odpadů do zařízení určeného pro nakládání s odpady písemnou smlouvou (§ 15 odst. 2 písm. c). Odpady je možné předat do vlastnictví pouze osobě oprávněné k jejich převzetí podle § 13 odst. 2 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech.

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. Miroslav Míča
vedoucí odboru

Přílohy

- 1) oznámení zahájení realizace záměru

Doručí se

Atelier AURUM s.r.o., IČO: 42937680, Bratranců Veverkových 2722, 530 02 Pardubice, IDDS: kh2nw4r

Na vědomí

Statutární město Pardubice, Úřad městského obvodu Pardubice V, Češkova 22, 530 02 Pardubice,
IDDS: mbbbxhp

Ke zveřejnění

Jednotné environmentální stanovisko bude podle ust. § 10 odst. 1 ZJES zpřístupněno způsobem umožňující dálkový přístup na internetových stránkách Magistrátu města Pardubic (www.pardubice.eu/jednotnéenvironmentálnístanovisko) po dobu nejméně **15 dnů**.

Zveřejněno dne: 02.02.2026