



Pardubice

Magistrát města Pardubic
Odbor životního prostředí | Oddělení ochrany přírody
Štrossova 44, 530 21 Pardubice



Č. jednací: OŽP/103173/2026/Dv
Č. spisu: 84378/2026
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: 29.05.2026

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 05.05.2026 podané stavebníkem:

Prorealstav s.r.o., IČO: 04369572, Radoušova 1420, 53701 Chrudim

v zastoupení na základě plné moci astalon s.r.o., Lucie Kuštová, IČO: 27542009, Hůrka 54, 530 02 Pardubice (dále jen „žadatel“),

a předložené projektové dokumentaci pro povolení stavby, zpracovatel astalon s.r.o., IČO: 27542009, Hůrka 54, 530 02 Pardubice, zodp. projektant Ing. Tomáš Moudrý, ČKAIT 070512, datum zpracování 01/2019 pro záměr:

„Zasítování, výstavba rodinných a řadových domků Mikulovice, V Loučkách – změna napojení komunikace“ (dál též „záměr“)

na p. p. č. 239/30, 306/5, 279/1, 239/59, 239/64 v k. ú. Mikulovice u Pardubic,

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 „Zasítování, výstavba rodinných a řadových domků Mikulovice, V Loučkách – změna napojení komunikace“

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. Ve smyslu ustanovení § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF je žadateli udělena **výjimka z povinnosti provedení skrývky kulturních vrstev půdy.**
3. 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.

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 „zákon o ochraně ZPF“) vydává souhlas s trvalým odnětím ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Za výše vedených podmínek (č. 1–3)

Souhlas je vydáván za účelem „**Zasítování, výstavba rodinných a řadových domků Mikulovice, V Loučkách – změna napojení komunikace**“, konkrétně se jedná o doplnění souhlasu s odnětím č.j.: MmP/25895/2019/Li ze dne 24. 4. 2019, který se stal závaznou součástí územního rozhodnutí č.j. MmP/131167/2019 ze dne 6. 1. 2020, 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.

Katastrální území	Parcelní číslo	Druh pozemku	Kód BPEJ	Třída ochrany	Odnímaná výměra v m ²	Účel odnětí
Mikulovice u Pardubic	239/30	Orná půda	3.10.00	I.	1 018	Zasítování, výstavba rodinných a řadových domků Mikulovice, V Loučkách – změna napojení komunikace
	239/59		3.10.00		101	

Za trvalý zábor zemědělské půdy o celkové výměře 1 119 m² za účelem „Zasítování, výstavba rodinných a řadových domků Mikulovice, V Loučkách – změna napojení komunikace“ se stanovuje žadateli povinnost zaplatit odvod v orientační výši 220 577,28 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. V případě, že žadatel po dokončení stavby předloží listinu správního orgánu příslušného dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, o zařazení předmětné komunikace, vč. jejích součástí a příslušenství, do kategorie „místní komunikace“, bude tak splněna podmínka ustanovení § 11a odst. 1 písm. b) zákona o ochraně ZPF a příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu v řízení o odvodech příslušnou část řízení ukončí.

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 05.05.2026 žadatel požádal MmP OŽP o vydání jednotného environmentálního stanoviska ke stavbě „Zasíťování, výstavba rodinných a řadových domků Mikulovice, V Loučkách – změna napojení komunikace“ na p. p. č. 239/30, 306/5, 279/1, 239/59, 239/64 v k. ú. Mikulovice u Pardubic.

MmP OŽP po prostudování projektové dokumentace vyzval žadatele podle § 149 odst. 5 správního řádu s odkazem § 37 odst. 3 správního řádu, v návaznosti na § 3 odst. 3 ZJES k odstranění vad žádosti. Výzva k odstranění vad žádosti byla vydána dne 13.05.2026, tímto dnem se běh lhůty přerušuje. Žadatel své podání doplnil o požadované podklady dne 26.05.2026, tento den se považuje za den doručení úplné žádosti příslušnému orgánu, tímto dnem tedy nastala dle § 5 odst. 3 ZJES nová lhůta pro vydání JES.

Jedná se o novostavbu komunikace. Účelem stavby je zřízení obslužné komunikace pro přilehlé parcely a budoucí RD. Komunikace je navržena v délce 247 m a šířce 5,0 m, lokálně zúžená na 3,0 m. Vzhledem k tomu, že se jedná o slepou komunikaci je na jejím konci navrženo obratiště v délce 12 m a šíři 5,0 m.

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:

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 „zákon o ochraně ZPF“) vydává souhlas s trvalým odnětím ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Za výše vedených podmínek (č. 1–3).

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 přílohy dle ustanovení § 9 odst. 6 zákona o ochraně ZPF.

Souhlas s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu, je vydáván za účelem „Zasítování, výstavba rodinných a řadových domků Mikulovice, V Loučkách – změna napojení komunikace“, konkrétně se jedná o doplnění souhlasu odnětím č.j.: MmP/25895/2019/Li ze dne 24. 4. 2019, který se stal závaznou součástí územního rozhodnutí č.j. MmP/131167/2019 ze dne 6. 1. 2020, celková odnímaná výměra v rámci tohoto doplnění je 1 119 m², na p.p.č. 239/30 a 239/59 v k.ú. Mikulovice u Pardubic.

Tento souhlas s odnětím ze ZPF vydávaný v rámci JES je tak doplnění původního souhlasu s odnětím ze ZPF. Celkem se v rámci těchto dvou souhlasů s odnětím řeší odnětí zemědělské půdy ze ZPF o výměře 2 400 m².

Při posouzení otázky, zda umístění stavby není v rozporu se základními zásadami ochrany zemědělského půdního fondu, vyplývajícími 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 I. třídy ochrany dle vyhlášky MŽP č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, v platném znění, avšak pozemky se dle platného Územního plánu obce Mikulovice nachází v zastavěném území obce, v plochách s rozdílným způsobem využití BI – plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské a ZS – plochy zeleně – soukromá a vyhrazená (lokalita Z4). Záměr je tedy v souladu s územním plánem Mikulovice.

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 záboru 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.

MmP OŽP udělil žadateli výjimku z provedení skrývky kulturních vrstev půdy dle ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF. Výjimka byla udělena z důvodu, že žadatel již skrývku na dotčených částech pozemků provedl během realizace záměru v rámci prvotního souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze ZPF viz výše uvedeno.

Vzhledem k tomu, že není jisté, zda se jedná 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>
239/30	3.10.00	I.	17,92	1 018
239/59				101

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 11 pro I. třídu ochrany zemědělského půdního fondu podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany. Výsledná částka pak byla vynásobena celkovou plochou záboru, tj. 1 119 m². Výpočet odvodu za odnětí půdy ze ZPF je součástí žádosti o odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu.

Vzorec pro výpočet odvodu: 17,92 x 1 x 11 x 1 119 = 220 577,28 Kč

Výše odvodu byla MmP OŽP stanovena na částku **220 577,28 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.

V případě, že žadatel po dokončení stavby předloží **rozhodnutí správního orgánu příslušného dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění**, o zařazení předmětné komunikace, vč. jejích součástí a příslušenství, do kategorie „místní komunikace“, bude tak splněna podmínka ustanovení § 11a odst. 1 písm. b) zákona o ochraně ZPF a příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu v řízení o odvodech příslušnou část řízení ukončí.

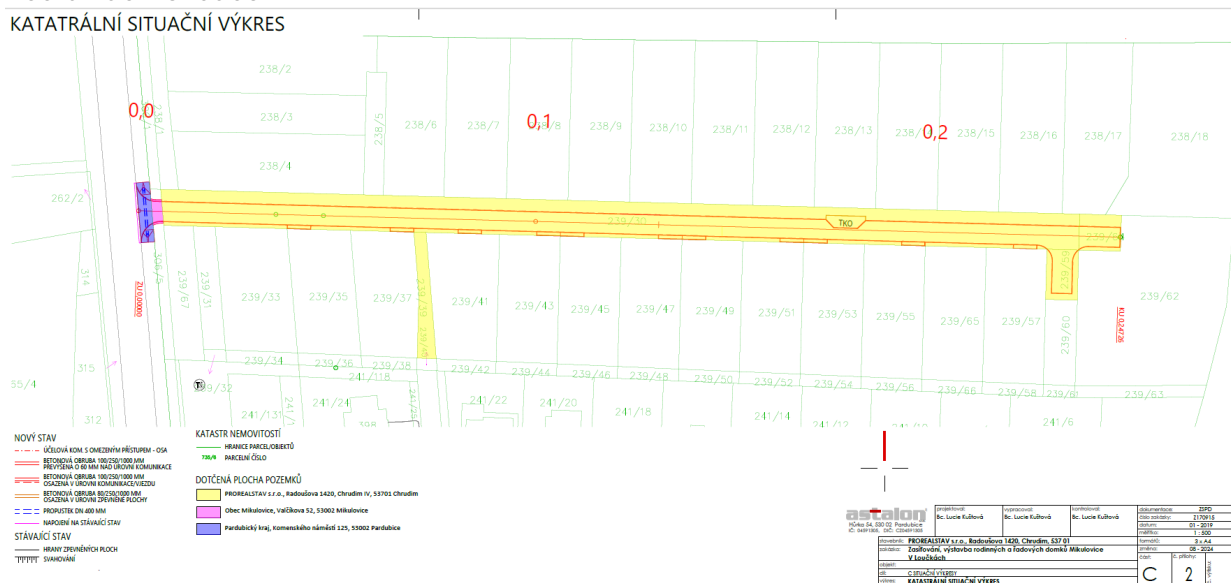
Podle ustanovení § 10 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, orgán ochrany ZPF, který vydal souhlas k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, může na žádost změnit podmínky a další skutečnosti v něm stanovené.

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.

Koordinační situace:

KATASTRÁLNÍ SITUACNÍ VÝKRES



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

astalon s.r.o., Lucie Kuštová, IČO: 27542009, Hůrka 54, 530 02 Pardubice, IDDS: etq365f

Na vědomí

Obec Mikulovice, Valčíkova 52, 530 02 Pardubice, IDDS: 2eha42q