



Pardubice

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



Č. jednací: OŽP/16988/2026/Dv

DLE ROZDĚLOVNÍKU

Č. spisu: 10768/2026

Počet listů: 4

Počet příloh: 1

Vyřizuje: Pavel Dvořáček, DiS.

Telefon: 466 859 188

E-mail: pavel.dvoracek@mmp.cz

El. podatelna: posta@mmp.cz

datum: 28.01.2026

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 15.01.2026 **v rámci žádosti o vydání koordinovaného stanoviska podané u příslušného stavebního úřadu dne 12.01.2026 pod č.j. MmP 7166/2026**

Rezidence Loučná s.r.o., IČO: 09089110, Semtín 97, 533 53 Pardubice,

v zastoupení na základě plné moci KAPSTKA s.r.o., IČO: 21710040, Semtín 97, 533 53 Pardubice (dále jen „žadatel“),

a předložené projektové dokumentaci pro povolení stavby, zpracovatel KAPSTKA s.r.o., IČO: 21710040, Semtín 97, 533 53 Pardubice, zodp. projektant Martin Věchet, ČKAIT 0701437, datum zpracování 01/2026 pro záměr:

„Rezidence Loučná – změna před dokončením Etapy 2a“ (dál též „záměr“)
na p. p. č. 1647/80, 1647/148, 1647/116, 1647/106, 1647/77, 1647/150, 1647/111, 1647/112, 1647/114, 1647/115, 1647/117, 1647/118, 1647/132, 1647/133, 1647/134, 1647/135, 1647/101, 1647/82 v k. ú. Sezemice nad Loučnou,

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 „Rezidence Loučná – změna před dokončením Etapy 2a“

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 20 cm (celkový objem skrývky je cca 14,8 m³). Skrytá zemina bude po dobu výstavby deponována na pozemku investora, na části nedotčené stavbou. Deponie bude zabezpečena proti zcizení a pravidelně ošetřována proti zaplevelení a degradaci. Po skončení stavebních prací bude zemina rovnoměrně rozprostřena na **nezastavěné části pozemku parc. č. 1647/80, 1647/101 a 1647/135 v katastrálním území Sezemice nad Loučnou, která bude nadále sloužit jako zahrada.**
3. 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.
4. 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. 1–4)

Souhlas je vydáván **za účelem „Rezidence Loučná – změna před dokončením Etapy 2a“ na p.p.č. 1647/80, 1647/101 a 1647/135 v k.ú. Sezemice nad Loučnou**, konkrétně se jedná o změnu umístění domů vůči uliční čáře, změnu velikosti půdorysu a dispozičních úprav oproti původnímu návrhu. Dále PD řeší novostavbu garáže u RD 27 a zahradního skladu u RD č.p.1260, 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 m²	Účel odnětí
Sezemice nad Loučnou	1647/80	Orná půda	3.60.00	I.	18	Rezidence Loučná – změna před dokončením Etapy 2a
	1647/101	zahrada			27	
	1647/135	Orná půda			29	

Za trvalý zábor zemědělské půdy o celkové výměře 74 m² za účelem „Rezidence Loučná – změna před dokončením Etapy 2a“, konkrétně se jedná o změnu umístění domů vůči uliční čáře, změnu velikosti půdorysu a dispozičních úprav oproti původnímu návrhu a novostavbu garáže u RD

27 a zahradního skladu u RD č.p.1260, se **stanovuje žadateli povinnost zaplatit odvod v orientační výši 15 278,78 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 15.01.2026 žadatel požádal MmP OŽP o vydání jednotného environmentálního stanoviska ke stavbě „Rezidence Loučná – změna před dokončením Etapy 2a“ na p. p. č. 1647/80, 1647/148, 1647/116, 1647/106, 1647/77, 1647/150, 1647/111, 1647/112, 1647/114, 1647/115, 1647/117, 1647/118, 1647/132, 1647/133, 1647/134, 1647/135, 1647/101, 1647/82 v k. ú. Sezemice nad Loučnou v rámci žádosti o vydání koordinovaného stanoviska podané u příslušného stavebního úřadu dne 12.01.2026 pod č.j. MmP 7166/2026.

Stavební úřad v rámci koordinovaného stanoviska oslovil dotčené orgány a shledal, že nelze vydat koordinované závazné stanovisko podle § 176 odst.1 stavebního zákona. Tuto skutečnost oznámil dne 28.01.2026 pod č.j.: 16964/2026 MmP OŽP. Tímto dotčený orgán MmP OŽP dle § 2 odst. 1 ZJES vydává JES.

Jedná se o změnu před dokončením 16 rodinných domů, které budou stavěny v 2a etapě lokality. Změna se týká jejich umístění domů vůči uliční čáře, změn velikosti půdorysu a dispozičních úprav oproti původnímu návrhu. RD 1a, 1b, 2, 3, 4a, 4b, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 24, 25, 26, 27. Dále PD řeší novostavbu garáže u RD 27 a zahradního skladu u RD č.p.1260. V objektu „RD 24, 25 a RD 27“ je pro sezónní přitápění navrženo i krbové těleso na tuhá paliva o výkonu 8 kW. Palivo v objektu nebude skladováno a bude přiváženo vždy dle potřeby.

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
- zakres zaboru do situace vynětí ze ZPF
- výsledky pedologického průzkumu a předběžná bilance skrývky kulturních vrstev půdy a návrh jejího hospodárného využití
- informaci, v jakém následném řízení má být souhlas s odnětím ze ZPF podkladem
- výpočet odvodu za odnětí ze ZPF
- souhlas vlastníků pozemků p.č. 1647/101 a 1647/135
- údaje o odvodnění a závlahách
- protierozní opatření

Souhlas s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu, je vydáván za účelem „Rezidence Loučná – změna před dokončením Etapy 2a“, konkrétně se jedná o změnu umístění domů vůči uliční čáře, změn velikosti půdorysu a dispozičních úprav oproti původnímu návrhu a novostavbu garáže u RD 27 a zahradního skladu u RD č.p.1260, o celkové výměře 74 m², na p.p.č. 1647/80, 1647/101 a 1647/135 v k.ú. Sezemice nad Loučnou.

MmP OŽP vydal dne 19. 4. 2022 pod č.j.: MmP/45469/2021/Li souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF pro záměr „Rezidence Loučná – soubor rodinných domů s technickou a dopravní infrastrukturou“ a následně vydal dne 19. 8. 2022 pod č.j.: MmP/88765/2021/Li souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF pro záměr „Novostavba bytového domu Rezidence Loučná v Sezemících“. Oba souhlasy byly vydány formou závazného stanoviska, které se staly závaznou součástí rozhodnutí stavebního úřadu Sezemice č.j. SEZ-7990/2022/SÚ/KBa sp. zn. 3112/2022/SÚ/ILn ze dne 2. 11. 2022 s nabytím právní 21. 12. 2022. Následně MmP OŽP vydal dne 21. 8. 2025 pod č.j.: MmP/116181/2025/Li rozhodnutí o odvodu na části odnětí které podléhají zpoplatnění za odnětí zemědělské půdy ze ZPF dle zákona o ochraně ZPF. Souhlas formou JESu je tak doplnění původních dvou vynětí z roku 2022.

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 I. a IV. třídy ochrany dle vyhlášky MŽP č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, v platném znění, avšak pozemky jsou dle územního plánu Sezemice v zastavitelných plochách a jsou vedeny v plochách s rozdílným způsobem využití BI „plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské“ a v plochách s rozdílným způsobem využití SM „plochy smíšené obytné – městské“ a je v návaznosti na stávající zástavbu.

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 zaboru 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>
1647/80	3.60.00	I.	18,77	18
1647/101				27
1647/135				29

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. 74 m². Výpočet odvodu za odnětí půdy ze ZPF je součástí žádosti o odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu.

Vzorec pro výpočet odvodu: $18,77 \times 1 \times 11 \times 74 = 15\,278,78 \text{ Kč}$

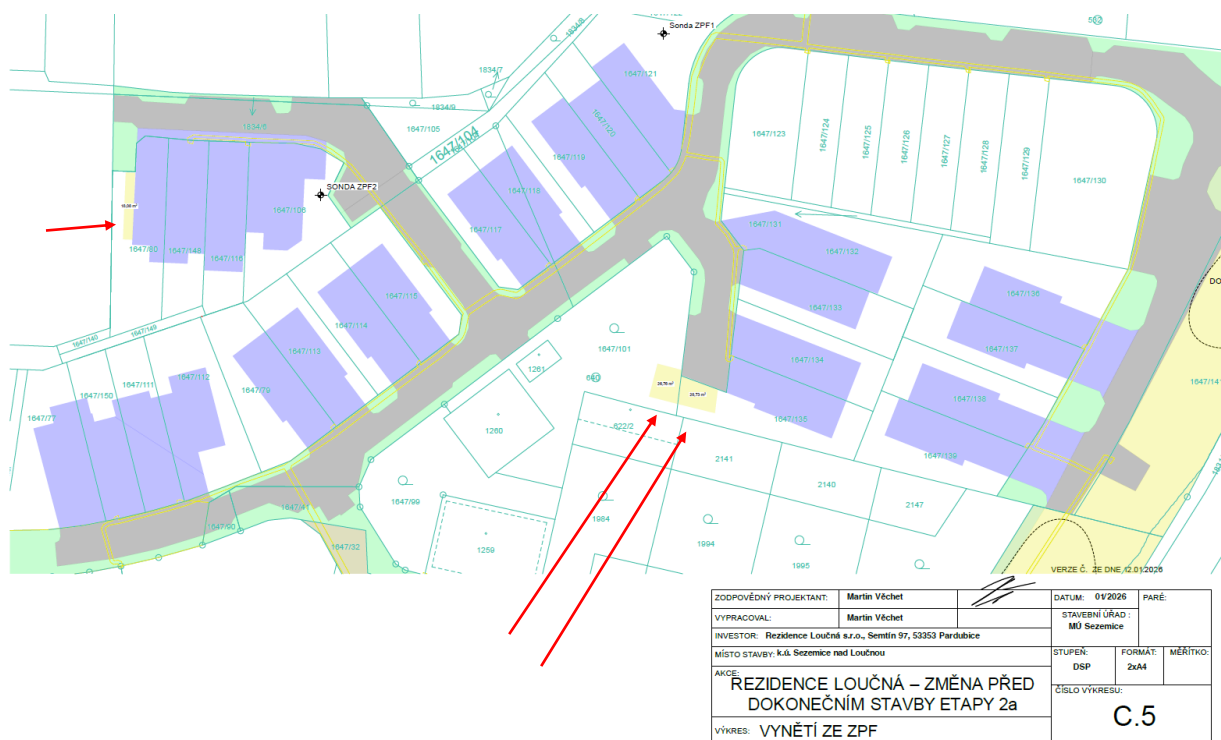
Výše odvodu byla MmP OŽP stanovena na částku **15 278,78 Kč**. Pro stanovenou výši odvodu za trvalé odnětí půdy ze ZPF platí, že je **pouze orientační a jeho konečná výše bude stanovena samostatným rozhodnutím o odvodu**, podle § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF a v návaznosti na ust. §11 odst. 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 povolení akto 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. Předmětným záměrem nebudou dotčeny veřejné zájmy v oblasti nakládání s odpady. 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.

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

Příloha:

- 1) oznámení zahájení realizace záměru

Doručí se

KAPSTKA s.r.o., IČO: 21710040, Semtín 97, 533 53 Pardubice, IDDS: 6kjr7my

Na vědomí

Město Sezemice, Husovo náměstí 790, 533 04 Sezemice, IDDS: akbt28e

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/jednotné environmentální stanovisko](http://www.pardubice.eu/jednotne_environmentalni_stanovisko)) po dobu nejméně **15 dnů**.

Zveřejněno dne: 29.01.2026