

## Městský úřad Ústí nad Orlicí

### Odbor životního prostředí

Vaše č.j.:  
Ze dne: 30. 4. 2025  
Číslo záměru: Z/2025/80173  
ID dokumentace:  
Ev.č. 81/25

Naše č.j.: MUUO/39688/2025/ŽP/MoI  
Číslo spisu: 9162/2025  
Spis. značka: ŽP-JES/9162/2025  
Poč. listů: 7  
Poč. příloh: 1  
Poč. lis. př.: 1

Vyřizuje: Marek Moláček  
Tel: 465 514 227  
E-mail: molacek@muuo.cz  
Datum: 7. 7. 2025  
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 30. 4. 2025 podané prostřednictvím portálu stavebníka pod číslem záměru Z/2025/80173, zastoupeného na základě plné moci společností T & T projekt s. r. o., IČ 176 43 597, Milíčova 314, 566 01 Vysoké Mýto (dále jen „žadatel“) pro záměr „NOVOSTAVBA DVOUGENERAČNÍHO DOMU, parc. č. 2199/2 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 „NOVOSTAVBA DVOUGENERAČNÍHO DOMU, parc. č. 2199/2 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 dvougeneračního domu a zpevněných ploch na pozemku:**

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: bxcbwmg

| Pozemek<br>čpp. | Katastrální<br>území | Výměra<br>záboru<br>v m <sup>2</sup> | Výměra<br>pozemku<br>v m <sup>2</sup> | BPEJ    | Třída<br>ochrany | Druh<br>pozemku         |
|-----------------|----------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---------|------------------|-------------------------|
| 2199/2          | Ústí nad Orlicí      | 322                                  | 959                                   | 7.41.67 | V.               | trvalý travní<br>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 1.649 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 m<sup>2</sup> x koeficient pro třídu ochrany x Faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu a ekologické váhy těchto vlivů:  
 $322 \times 1.28 \times 4 \times 1 = 1.648,64$  (předběžná výše odvodu je 1.649 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 dle přiložené situace. 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.
4. Na trvale odnímaných částech pozemku čpp. 2199/2 v kat. území Ústí nad Orlicí o celkové výměře 322 m<sup>2</sup> bude provedena skrývka svrchních kulturních vrstev půdy (ornice) o objemu 97 m<sup>3</sup> ornice o mocnosti cca 0,30 m, stanovené na základě pedologického průzkumu. Veškerá sejmutá zemina z trvalého záboru bude rovnoměrně rozprostřena na zemědělský pozemek, ze kterých byla sejmuta mimo dočasný a trvalý zábor dané akce, konkrétně na pozemek čpp. 2199/2 v kat. území Ústí nad Orlicí.
5. Skrytá zemina bude uložena a ošetřována tak, aby nedocházelo k jejímu znehodnocování stavební činností, erozí, zaplevelováním a odcizováním do doby jejího zpětného rozprostření na nezastavěných částech pozemku. O činnostech souvisejících se skrývkou svrchních kulturních vrstev půdy, jejich dočasným uložením, ošetřováním a využitím bude veden protokol (pracovní deník), v němž budou uváděny veškeré skutečnosti nezbytné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání těchto zemin podle ust. § 14 odst. 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Deník

bude při případné kontrole dodržování podmínek tohoto souhlasu předložen orgánu ochrany ZPF.

6. 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.
7. Plán vhodných opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině na pozemku čpp. 2199/2 v kat. území Ústí nad Orlicí: dešťové vody z navrhovaného objektu budou svedeny do akumulární nádrže a používány k závlaze, přebytek bude vsakován na pozemku stavby.

### III.

#### Vodoprávní úřad

Městský úřad jako věcně příslušný orgán z hlediska ochrany vod, podle ustanovení § 104 odst. (3) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách v platném znění (*dále jen „vodní zákon“*) s předloženým záměrem souhlasí.

### IV.

#### Orgán státní správy lesů

**Příslušný orgán státní správy lesů souhlasí ve smyslu § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „lesní zákon“*) se záměrem „NOVOSTAVBA DVOUGENERAČNÍHO DOMU, parc. č. 2199/2 k. ú. Ústí nad Orlicí“ na pozemku p.p.č. 2199/2 v k. ú. Ústí nad Orlicí, který se nachází do vzdálenosti 30 m od okraje lesa, tj. od pozemku určeného k plnění funkcí lesa, pozemek p.p.č. 2193/1 v k. ú. Ústí nad Orlicí za těchto podmínek:**

1. záměr bude realizován dle předloženého situačního zákresu,
2. v souvislosti se stavebními pracemi nebudou dotčeny okolní lesní pozemky, nebudou káceny a poškozovány dřeviny na nich rostoucí ani jejich kořenový systém,
3. výkopový, stavební ani jiný materiál nebude ukládán na lesní pozemky.

#### 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 30. 4. 2025 žádost  zastoupeného na základě plné moci společností T & T projekt s. r. o., IČ 176 43 597, Milíčova 314, 566 01 Vysoké Mýto (*dále jen „žadatel“*) o vydání jednotného environmentálního stanoviska pro záměr „NOVOSTAVBA DVOUGENERAČNÍHO DOMU, parc. č. 2199/2 k. ú. Ústí nad Orlicí“.

Vzhledem k tomu, že žádost neobsahovala všechny potřebné náležitosti, správní orgán dne 9. 6. 2025 pod č.j.: MUUO/48726/2025/ŽP/Mol řízení přerušil a vyzval žadatele k odstranění nedostatků podání, přičemž mu k tomu stanovil lhůtu do 31. 7. 2025. Dne 10. 6. 2025 byly žadatelem požadované náležitosti doplněny. Lhůta pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle § 5 zákona o JES běží znovu ode dne doručení úplné žádosti příslušnému orgánu, tj. od 10. 6. 2025.

Předmětem a účelem stavby je novostavba rodinného domu, vodovodní přípojky, přípojky splaškové kanalizace, elektrické přípojky NN, řešení dešťových vod a zpevněných ploch.

Projektová dokumentace řeší novostavbu rodinného dvojdomu. V objektu vzniknou dvě bytové jednotky s dispozicí. Objekt je obdélníkového tvaru s rozměry 17,45x11,40 m, zastřešen sedlovou střechou, vstup do domu je z JZ strany od místní ulice Pod Horou, podélná osa domů je orientována SZ-JV.

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

#### Ad II. **Orgán ochrany zemědělského půdního fondu:**

Důvodem trvalého odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely je výstavba dvougeneračního domu a zpevněných ploch na pozemku:

| Pozemek<br>čpp. | Katastrální<br>území | Výměra<br>záboru<br>v m <sup>2</sup> | Výměra<br>pozemku<br>v m <sup>2</sup> | BPEJ    | Třída<br>ochrany | Druh<br>pozemku         |
|-----------------|----------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---------|------------------|-------------------------|
| 2199/2          | Ústí nad Orlicí      | 322                                  | 959                                   | 7.41.67 | V.               | trvalý travní<br>porost |

**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 7.41.67 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do V. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 1,28 Kč za m<sup>2</sup> a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 23. Jedná se o produkčně málo významné půdy.

Dotčený pozemek čpp. 2199/2 v kat. území Ústí nad Orlicí je pod ochranou zemědělského půdního fondu. Podle platného územního plánu města Ústí nad Orlicí, z hlediska funkčních ploch se na pozemku nachází plochy bydlení venkovské (BV).

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 1.649 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 m<sup>2</sup> x koeficient pro třídu ochrany x Faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu a ekologické váhy těchto vlivů:

$322 \times 1.28 \times 4 \times 1 = 1.648,64$  (předběžná výše odvodu je 1.649 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 odvodu 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.

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.

#### Ad. III. Vodoprávní úřad

Součástí stavebního záměru je stavba akumulární jímky na vyvážení a dvě studny, jako zdroje vody pro jednotlivé bytové jednotky (*viz ustanovení § 55 odst. 1) písm. c) vodního zákona*).

**Upozornění vodoprávního úřadu:** O povolení k odběru podzemních vod je nutné požádat zdejší vodoprávní úřad. K žádosti je nutné doložit vyjádření osoby s odbornou způsobilostí v oboru hydrogeologie, ve kterém bude, mimo jiné, zhodnocen případný vliv budovaných vrtaných studní na případné již existující okolní zdroje vody.

S ohledem na skutečnost, že je jedna ze studní navržena ve vzdálenosti menší než 30 m (*stanovené vyhláškou č. 164/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu*) od navržené jímky odpadních vod, jako zdroje možného znečištění, je nutné zároveň s žádostí o povolení stavebního záměru požádat i o povolení výjimky z požadavků na výstavbu podle ustanovení § 138 stavebního zákona.

Vodoprávní úřad podle ustanovení § 104 odst. (3) 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.

#### Ad. IV. Orgán státní správy lesů

Příslušný orgán státní správy lesů při posuzování předložené projektové dokumentace k záměru zjistil, že se záměr nachází na pozemku p.p.č. 2199/2 v k. ú. Ústí nad Orlicí a je umístěn do vzdálenosti 30 m

od okraje lesa, tj. od pozemku určeného k plnění funkcí lesa, pozemek p.p.č. 2193/1 v k. ú. Ústí nad Orlicí. Orgán státní správy lesů neshledal při posouzení žádosti důvody, který by vedly k vydání záporného stanoviska.

Vzhledem k tomu, že se navrhovaný záměr nachází do 30 m od okraje lesa, stanovil orgán státní správy lesů podmínky, za jakých lze záměr realizovat. Uvedené podmínky byly žadateli uloženy s ohledem na ochranu lesních pozemků a na nich rostoucích lesních porostů.

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 chráněných 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
- Orgán státní správy lesů – souhlas s umístěním stavby ve vzdálenosti do 30 m od lesa
- Vodoprávní úřad – závazné stanovisko podle ustanovení § 104 odst. (3) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách v platném znění

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

Digitálně podepsal Marek Moláček  
Datum: 07.07.2025 14:07:17 +02:00

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: bxcbwmg

Obdrží na základě plné moci:

T & T projekt s. r. o., IČ 176 43 597, Milíčova 314, 566 01 Vysoké Mýto

Obdrží na vědomí:

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

Příloha: situace

## C2