

Městský úřad Ústí nad Orlicí

Odbor životního prostředí

Vaše č.j.:
Ze dne: 05.01.2026
Číslo záměru: Z/2026/1150
ID dokumentace: SR00X01HH4OB
Ev.č.: 02/26

Naše č.j.: **MUUO/2083/2026/ŽP/Jirg**
Číslo spisu: 607/2026
Spis. značka: ŽP-JES/607/2026
Poč. listů: 6
Poč. příloh: 1
Poč. lis. př.: 1

Vyřizuje: Bc. Katka Jirgesová
Tel: 736 516 306
E-mail: jirgesova@muuo.cz
Datum: 13.03.2026
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 05.01.2026 podané prostřednictvím informačního systému stavebního řízení (dále jen „ISSŘ“) pod číslem záměru Z/2026/1150, **společností Contipro a.s., IČ: 60917431, se sídlem Dolní Dobrouč 401, 561 02 Dolní Dobrouč**, na základě plné moci zastoupenou společností KOHL Architekti s.r.o., IČ: 28597931, se sídlem 28. října 960/178, 709 00 Ostrava, Ing. arch. Daniele Labuzíkem (dále jen „žadatel“) pro záměr „**Multifunkční objekt firmy CONTIPRO a.s.**“ (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 „**Multifunkční objekt firmy CONTIPRO a.s.**“ na poz. parc. č. 2096/2 a 2096/19, 2100/38, 2103/3, 2105/1, 2001/74, 2001/69, 2096/3, 2100/33, 2106/5, 4/3, 2/5, 2/6, 1107/2 a stav. parc. č. 559 v katastrálním území Dolní Dobrouč 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 multifunkčního objektu firmy Contipro a. s. 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: bxcbwmg

Pozemek čpp.	Katastrální území	Výměra záboru v m ²	Výměra pozemku v m ²	BPEJ	Třída ochrany	Druh pozemku
2096/2	Dolní Dobrouč	2.530	4.758	7.58.00	II.	trvalý travní porost
2/5	Dolní Dobrouč	4	123	7.58.00	II.	zahrada
2/6	Dolní Dobrouč	142	228	7.58.00	II.	zahrada
2107/2	Dolní Dobrouč	2	69	7.58.00	II.	zahrada

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 113.333 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:
 $2.678 \times 5,29 \times 8 \times 1 = 113.333 \text{ Kč}.$

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 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 poškozování 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 pozemků čpp. 2096/2, 2/5, 2/6 a 2107/2 v kat. území Dolní Dobrouč o celkové výměře 2.678 m² bude provedena skryvka svrchních kulturních vrstev půdy (ornice) o objemu 803,4 m³ ornice o mocnosti 0,3 m, stanovené na základě pedologického průzkumu. Sejmutá zemina z trvalého záboru bude rovnoměrně rozprostřena na zemědělské pozemky, ze kterých bude sejmuta, mimo dočasný a trvalý zábor dané akce. Zbylé množství bude využito místním zemědělským podnikem k rekultivaci zemědělských pozemků.
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 zemín 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. Plán vhodných opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině na daných pozemcích: dešťové vody z navrhovaného objektu budou svedeny do dešťové kanalizace firmy.

III.

Městský úřad Ústí nad Orlicí, odbor životního prostředí 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“) se záměrem souhlasí bez podmínek.

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 – závazné stanovisko podle ustanovení § 104 odst. (3) 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 05.01.2026 prostřednictvím ISSŘ, č. záměru Z/2026/1150, žádost žadatele o vydání jednotného environmentálního stanoviska pro výše uvedený stavební záměr.

Součástí žádosti byla projektová dokumentace, vložená do ISSŘ k záměru č. Z/2026/1150, pod ID dokumentace SR00X01HH4OB dne 05.01.2026.

Vzhledem k tomu, že žádost neobsahovala všechny potřebné náležitosti, správní orgán dne 19.01.2026 pod č.j. MUUO/4155/2026/ŽP/jirg řízení přerušil a vyzval žadatele k odstranění nedostatků podání, přičemž mu k tomu stanovil lhůtu do 19.02.2026. Dne 11.03.2026 byly žadatelem požadované náležitosti doplněny pomocí ISSŘ pod ID dokumentace SR00X01S3VHW. Lhůta pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle § 5 zákona o JES běží znovu ode dne doručení úplné žádosti příslušnému orgánu, tj. od 11.03.2026.

Předložená projektová dokumentace řeší novostavbu třípodlažní budovy s multifunkčním využitím v obci Dolní Dobrouč v areálu společnosti Contipro a.s. V objektu se bude nacházet vstupní hala přístupná přes turnikety ze dvou hlavních vstupů, ze kterých jsou poté přístupné další veřejné prostory – přednáškový sál, jídelna, veřejné toalety, tělocvična a kanceláře ve 2.NP. Kuchyně, šatny zaměstnanců zásobovací dvůr a technické prostory budou veřejnosti nepřístupné.

Podkladem pro vydání tohoto jednotného environmentálního stanoviska byla mimo jiné žádost žadatele, projektová dokumentace vypracovaná a autorizovaná společností KOHL Architekti s.r.o., IČ: 28597931, se sídlem 28.října 960/178, 709 00 Ostrava, Ing. arch. Danielem Labuzíkem, ČKA: 03701, v srpnu 2025. ID dokumentace SR00X01HH4OB ze dne 05.01.2026, SR00X01NQD0T ze dne 12.02.2026 a SR00X01OQQ49 ze dne 18.02.2026 a SR00X01S3VHW ze dne 11.03.2026 po opravě a doplnění.

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 multifunkčního objektu firmy Contipro a. s. a zpevněných ploch

Pozemek čpp.	Katastrální území	Výměra záboru v m ²	Výměra pozemku v m ²	BPEJ	Třída ochrany	Druh pozemku
2096/2	Dolní Dobrouč	2.530	4.758	7.58.00	II.	trvalý travní porost
2/5	Dolní Dobrouč	4	123	7.58.00	II.	zahrada
2/6	Dolní Dobrouč	142	228	7.58.00	II.	zahrada
2107/2	Dolní Dobrouč	2	69	7.58.00	II.	zahrada

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 obce Dolní Dobrouč, z hlediska funkčních ploch se na pozemku nachází plocha lehké výroby (VL).

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 113.333 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^2 x koeficient pro třídu ochrany x Faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu a ekologické váhy těchto vlivů:
 $2.678 \times 5,29 \times 8 \times 1 = 113.333 \text{ Kč}$.

V souladu s ust. § 9 odst. (8) zákona o ZPF bude konečná výše odvodu stanovena podle § 11 odst. (2) zákona, podle kterého o výši 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 povolení 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 uživatelské 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 orgán 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

Součástí stavebního záměru je stavba vodního díla – betonový odlučovač tuku ACO LipuMax-C NS 10_ST1000 (viz ustanovení § 55 odst. 1) písm. c) vodního 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.

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:

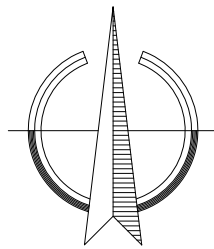
- KOHL Architekti s.r.o., 28. října 960/178, 709 00 Ostrava (*Ing. arch. Daniel Labuzík*)

Obdrží na vědomí:

- Dolní Dobrouč, stavební úřad
- Obec Dolní Dobrouč

LEGENDA ZNAČENÍ A POPISŮ

- VYNĚTÍ ZPEVNĚNÉ PLOCHY Z FONDU ZPF
- VYNĚTÍ STAVBY MULTIFUNKČNÍHO OBJEKTU



TATO DOKUMENTACE NESLOUŽÍ K PROVEDENÍ STAVBY!

katastrální území: DOLNÍ DOBROUČ [628913]

polohový systém: S-JTSK

výškový systém: BpV

ING. PAVEL KRUPÍČKA
SELSKÁ 1250/23d
736 01, HAVÍŘOV-MĚSTO
MOB.: +420 723 510 755
E-MAIL: krupicka@projekcekrupicka.cz
ČKAIT – OBOR IP00 – Č. 1103708

PROJEKCE KRUPÍČKA s.r.o.
Dlouhá třída 1226/44, CZ-736 01, Havířov-Podlesí
IČ: 04563077 E-MAIL: kontakt@projekcekrupicka.cz
ČÚ: 4148015389/0800 MOBIL: +420 723 510 755

Stavba: MULTIFUNKČNÍ OBJEKT FIRMY CONTIPRO A.S.

Část: C – SITUACE

Výkres: SPECIÁLNÍ SITUAČNÍ VÝKRES – VYNĚTÍ ZE ZPF

Místo stavby: PARC.Č. 2096/2, 2096/19 A NAVAZUJÍCÍ POZEMKY
K.U.Č. [628913] DOLNÍ DOBROUČ

Objednatel: CONTIPRO A.S.
stavby: DOLNÍ DOBROUČ 401, DOLNÍ DOBROUČ 561 02

Odpov.proj: ING. ARCH. DANIEL LABUZÍK
Autor: ING. ARCH. DANIEL LABUZÍK

Kreslil: EVA KLOZOVÁ

Formát: 4 2 0 x 6 0 0 Část dokumentace: Číslo výkresu:

Datum: 08/2025

Měřítko: 1 : 2 5 0

Zakázka: 1228_CONTIPRO

Stupeň: DOKUMENTACE PRO POVOLENÍ ZÁMĚRU

C

04