



KUPAX01JGBQJ

KRAJSKÝ ÚŘAD
Pardubického kraje
odbor životního prostředí a zemědělství

Číslo jednací: KUPA-2027/2026-9
Spisová značka: KUPA-2027/2026 OŽPZ
Vyřizuje: Ing. Evelína Melounová, Ph.D.
Telefon: 466026469
E-mail: evelina.melounova@pardubickykraj.cz

dle rozdělovníku

Datum: 03.08.2026

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

Krajský úřad Pardubického kraje (dále jen „příslušný úřad“) v přenesené působnosti podle ust. § 29 odst. 1 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, jako místně příslušný správní orgán podle ust. § 11 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a jako věcně příslušný správní orgán podle ust. § 14 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (dále jen „ZJES“), podle ust. § 2 odst. 1, ust. § 6 odst. 1 ZJES a podle ust. § 149 odst. 1 správního řádu vydává **souhlasné závazné stanovisko** na základě žádosti společnosti AGILE spol. s r. o., Dráby 542, 566 01 Vysoké Mýto, IČ 150 30 741, zastoupené na základě plné moci Ing. Milanem Škorpilem, Žerotínova 15, 566 01 Vysoké Mýto (dále jen „žadatel“), podle dokumentace (ID SR00X01K00DC, Ing. Vítězslav Titl, ČKAIT 1003275) pro záměr

PRODEJNA PRO DŮM A ZAHRADU, UL. PRŮMYSLOVÁ, VYSOKÉ MÝTO.

Záměr je umístěn na p. p. č. 10181, 10182, 10191/4, 10117/1, 10123/2, 10115 v k. ú. Vysoké Mýto.

I.

Záměr „PRODEJNA PRO DŮM A ZAHRADU, UL. PRŮMYSLOVÁ, VYSOKÉ MÝTO“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný.**

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- Souhlas s odnětím půdy ze ZPF podle ust. § 9 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon OZPF“)

II.

A. Příslušný úřad uděluje podle ust. § 9 odst. 8 zákona OZPF **souhlas k trvalému odnětí** zemědělských pozemků uvedených v tabulce č. 1 za účelem výstavby „prodejny pro dům a zahradu“.

Tabulka č. 1: Trvalé odnětí zemědělských pozemků

k. ú.	číslo parcel	BPEJ	třída ochrany	koefficient třídy ochrany	kultura	odnímaná výměra (ha)	základní cena (dle vyhlášky, v Kč)	ekologická váha vlivu (zde konkrétně CHOPAV)	výše odvodů za trvalé odnětí (v Kč)	účel odnětí
Vysoké Mýto	10182	30900	I.	×11	orná půda	0,0001	18,08	×10	1 988,80	prodejna
Vysoké Mýto	10182	31400	II.	×8	orná půda	0,4350	15,60	×10	5 428 800,00	prodejna
Vysoké Mýto	10182	31410	III.	×5	orná půda	0,7317	14,34	×10	5 246 289,00	prodejna
Vysoké Mýto	10181	31400	II.	×8	orná půda	0,4691	15,60	×10	5 854 368,00	prodejna
Vysoké Mýto	10181	31410	III.	×5	orná půda	0,0973	14,34	×10	697 641,00	prodejna
Výměra celkem						1,7332	Odvody celkem		17 229 086,80	

B. Příslušný úřad stanovuje žadateli (osobě, které svědčí oprávnění k záměru) podle ust. § 9 odst. 8 písm. d) zákona OZPF **povinnost zaplatit odvod za trvalé odnětí půdy** ze zemědělského půdního fondu ve smyslu podmínky ust. § 11 odst. 1 zákona OZPF. Orientační výpočet odvodů ve výši **17 229 086,80 Kč** je součástí dokumentace (vyhotovil 1. 6. 2026 Ing. Jan Dvořáček, Ph.D., Podstránská 692/71, 627 00 Brno-Slatina, IČ 044 53 417). Podle ust. § 9 odst. 8 písm. d) zákona OZPF se výše odvodů vymezuje pouze orientačně. Konečná konkrétní finanční částka bude stanovena v souladu s ust. § 11 odst. 2 zákona OZPF příslušným orgánem OZPF obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle přílohy zákona OZPF po zahájení realizace záměru. Pro řízení podle ust. § 11 odst. 2 zákona OZPF žadatel předloží příslušnému orgánu OZPF (Městský úřad Vysoké Mýto) upřesněný výpočet odvodů (s konkrétními výměrami dotčených pozemků dle stavu v dokumentacích vyhotovených pro následné povolení vlastní realizace záměru a dokladování konkrétních údajů ve smyslu části „E“ přílohy zákona OZPF, a to s jednoznačnými odkazy, ze kterých bude nezpochybnitelně zřejmé, z jakých zdrojů byly tyto údaje získány). Postup pro výpočet odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu je stanoven v části „D“ přílohy zákona OZPF s tím, že při rozhodování o odvodech bude orgán OZPF vycházet z právního stavu ke dni nabytí právní moci prvního rozhodnutí vydaného podle zvláštních předpisů (§ 11 odst. 3 zákona OZPF). Žadatel (povinný k platbě odvodů) musí v plném rozsahu respektovat podmínky ust. § 11 odst. 4, odst. 5, odst. 6 a odst. 7 zákona OZPF.

za těchto podmínek:

1. Žadatel (**AGILE spol. s r. o., Dráby 542, 566 01 Vysoké Mýto, IČ 150 30 741**) zajistí vytyčení hranic zájmového území a jejich nepřekročení, a to ve výměře odnímaných ploch.
2. Aby bylo zabráněno škodám (§ 8 zákona OZPF), provede investor na vlastní náklady před započítím stavby skrývku kulturní vrstvy zeminy z celé plochy záboru.
3. **Skryté vrstvy zeminy budou na náklady investora využity takto:**

- Ornice skrytá z plochy **trvalého** záboru (cca 5 199 m³) bude za účelem zvětšení mocnosti úrodných vrstev rovnoměrně rozprostřena na zemědělsky nadále obhospodařovaných parcelách č. 3205/4, 3261/9, 4127 v k. ú. Dobříkov (obhospodařuje Zemědělské družstvo se sídlem ve Sloupnici, Dolní Sloupnice 134, 565 53 Sloupnice, IČ 001 31 024) a na parcele č. 4127 v k. ú. Dobříkov (vlastník Milan Škorpil, Martinická 646/6, 197 00 Praha-Kbely).
 - Podorníčí skryté z plochy **trvalého** záboru smí být využito k ohumusování a ozelenění ploch záměru.
4. Při realizaci záměru **musí být zachovány příjezdy** k obhospodařování okolních zemědělských pozemků. V případě likvidace nebo narušení přístupových cest k těmto pozemkům žadatel zajistí na vlastní náklady vyhovující přístup na okolní zemědělské pozemky.
 5. Žadatel provede vhodná opatření k zachování vodního režimu na okolních pozemcích. V případě přerušení stávajících meliorací budou meliorace podchyceny a svedeny do nového odvodňovacího drénu.
 6. Dojde-li vlivem realizace záměru k nepříznivému ovlivnění okolních pozemků nebo zařízení na nich vybudovaných, zajistí žadatel na svůj náklad provedení nápravných opatření. V případě potřeby zajistí žadatel na vlastní náklad zpracování projektu pozemkových úprav a jeho realizaci tak, aby v důsledku realizace záměru nevznikaly neobhospodařovatelné nebo nepřístupné pozemky.

Odůvodnění

Vzhledem k tomu, že záměr „PRODEJNA PRO DŮM A ZAHRADU, UL. PRŮMYSLOVÁ, VYSOKÉ MÝTO“ 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 podle ust. § 2 odst. 1 ZJES vydává toto jednotné environmentální stanovisko (dále jen „JES“).

Příslušný úřad obdržel dne 20. 1. 2026 od společnosti AGILE spol. s r. o., Dráby 542, 566 01 Vysoké Mýto, IČ 150 30 74, kterou zastupuje na základě plné moci Ing. Milan Škorpil, Žerotínova 15, 566 01 Vysoké Mýto (dále jen „žadatel“), žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska. Příslušný úřad posoudil žádost podle ust. § 37 odst. 1 správního řádu jako žádost o vydání JES.

Součástí žádosti byly tyto přílohy: projektová dokumentace (Ing. Vítězslav Titl, ČKAIT 1003275, ID SR00X01K00DC, 12. 8. 2025), plná moc ze dne 1. 8. 2025, hluková studie, Inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkum, požárně bezpečnostní řešení, pedologický průzkum, základní korozní průzkum a situace stavby. Příslušný úřad na základě podkladů shledal, že bez dalšího doplnění není možné zahájit řízení. Proto dne 2. 2. 2026 výzvou pod čj. KUPA-2027/2026-2 žadatele vyzval k doplnění o následující podklady:

1. Z předložených podkladů je zřejmé, že dojde k záboru zemědělské půdy (parcely č. 10115, 10181, 10182 v k. ú. Vysoké Mýto) podle ust. § 9 zákona OZPF. Součástí žádosti jsou stanoveny v ust. § 9 odst. 6 zákona OZPF a ve vyhlášce č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění OZPF, v platném znění (především v ust. § 11 až 16 + příslušné tabulky z příloh). Příslušný úřad požaduje k posouzení před udělením souhlasu nejprve doplnit podklady stanovené zákonem OZPF.

2. Z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, příslušný úřad požaduje doložit, co bude předmětem skladování.

Žadatel podklady doplnil dne 13. 4. 2026. Přílohou byl seznam skladovaných materiálů a dokument o vynětí ze ZPF.

Příslušný úřad ve sdělení ze dne 27. 4. 2026 pod čj. KUPA-2027/2026-4 k doplnění žádosti uvedl, že z předložených podkladů je zřejmé, že dojde k záboru zemědělské půdy podle ustanovení § 9 zákona OZPF. Součástí žádosti jsou stanoveny v ust. § 9 odst. 6 zákona OZPF a ve vyhlášce č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění OZPF, v platném znění (především v ust. § 11 až 16 + příslušné tabulky z příloh). K předkládané dokumentaci požadoval příslušný úřad od žadatele doplnit:

- Předložit předběžnou bilanci skřívky (§ 9 odst. 6 písm. e) zákona OZPF), včetně zemědělských parcel, na něž budou zúrodnění schopné vrstvy skřívky ornice a podorničí rozprostřeny, podle ust. § 14 vyhlášky, a to včetně souhlasu vlastníků těchto parcel.

V předložených podkladech je uvedeno, že „investor zajistí smlouvu o uložení ornice k jejímu hospodárnému využití. Maximální navršená ornice bude činit 20 cm, celkově plocha bude zaujímat 161 335 m².“ Tento postup z pohledu OZPF není možný, konkrétní data je nutno předložit již ve fázi žádosti o souhlas. Ornice musí být rozprostřena na zemědělsky nadále obhospodařovaných plochách (tj. na těch i nadále náležejících k zemědělskému půdnímu fondu, tedy neodejmutých), k sadovým úpravám a k ozelenění smí být využito pouze podorničí skryté z ploch záboru. Příslušný úřad požaduje doplnění podkladů k záměru v souladu s právními předpisy.

Žadatel podklady doplnil dne 11. 6. 2026 a 20. 7. 2026.

Příslušný úřad si postupem podle ust. § 4 ZJES nevyžádal vyjádření správních orgánů příslušných podle jiných právních předpisů.

Záměrem je výstavba kompletního nového areálu Prodejny pro dům a zahradu s prodejními sklady při ulici Průmyslové. Areál bude tvořit administrativní jednopodlažní budova s přistavěnou skladovací halou. Hala bude konstrukčně navazovat na administrativní budovu a bude její nedílnou součástí. Součástí bude i zastřešený nakládací prostor – „terminál“. Na okolních zpevněných plochách je umístěn sklad lahví LPG, venkovní mytí půjčovny. Součástí areálu jsou i nové areálové zpevněné parkovací, manipulační a skladovací plochy a nové oplocení. Nový vjezd do areálu bude zbudován z ulice Průmyslová. Nově budou provedeny také veškeré areálové rozvody inženýrských sítí – vodovod, kanalizace, silnoproud a slaboproud, bude realizováno nové dopravní napojení, přípojky vodovodu, kanalizace, silnoproudu, sítě elektronických komunikací budou řešeny bezdrátově. Jedná se o novostavbu, trvalou stavbu a účel stavby je administrativní, prodejní a skladovací areál stavebnin s prodejním skladem.

Na základě posouzení předložených podkladů došel příslušný úřad jako dotčený orgán OZPF k závěru, že záměrem nebudou za předpokladu splnění podmínek dotčený zájmy OZPF. Posuzovanými podklady byly:

- žádost ze dne 23. 1. 2026, doplněná dne 11. 6. 2026 a 20. 7. 2026;
- podklady pro odnětí: dokumentace obsahující informace o stavebním záměru, výsledky pedologického průzkumu, údaje o zavlažování, odvodňování a protierozních opatřeních;

- podklady pro řízení (základní údaje o stavbě, zákres do katastrální situace, výpočet finančního odvodu, mapové podklady, informace o pozemcích);
- souhlasy vlastníků k využití ornice na zemědělsky obhospodařovaných pozemcích.

Zohlednění zákonných podmínek odnětí vzhledem k ust. § 4 odst. 1 písm. a) až h) zákona OZPF, (s přihlédnutím k „*Metodickému pokynu*“ MŽP, k ustanovení § 9 odst. 8 zákona OZPF, který vyšel ve Věstníku MŽP, ročník 35, částka 2, v květnu 2025):

- ad odst. 1 písm. a) zákona OZPF: Záměr je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací (dále jen „ÚPD“).
- ad odst. 1 písm. b) zákona OZPF: Záměr navazuje na zastavěné území.
- ad odst. 1 písm. c) zákona OZPF: Záměr je v souladu se schválenou ÚPD.
- ad odst. 1 písm. d) zákona OZPF: Záměr nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu ani hydrologické a odtokové poměry v území, ani síť zemědělských účelových komunikací.
- ad odst. 1 písm. e) zákona OZPF: Záměr vyplňuje celou požadovanou plochu a jeho realizací by neměly vzniknout neobhospodařovatelné zbytkové plochy zemědělské půdy.
- ad odst. 1 písm. f) zákona OZPF: Záměru se netýká.
- ad odst. 1 písm. g) zákona OZPF: Plocha záměru je odnímána trvale.
- ad odst. 1 písm. h) zákona OZPF: U záměru se nepředpokládá významné narušování mimoprodukční funkce půdy a environmentální stability krajiny.

Vzhledem k tomu, že záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl příslušný úřad k závěru, že záměr „PRODEJNA PRO DŮM A ZAHRADU, UL. PRŮMYSLOVÁ, VYSOKÉ MÝTO“ 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.

Odůvodnění výše stanovených podmínek:

Výrok II.

Podmínka 1.–6. Podmínky stanovené v souhlasu mají zajistit dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4 zákona OZPF) a hospodárné nakládání s kulturními vrstvami půdy (§ 14 vyhlášky MŽP č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění OZPF, v platném znění). Byl také ověřen výpočet odvodů za odnětí půdy.

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s ust. § 7 odst. 2 ZJES.

Příslušný úřad upozorňuje žadatele:

- Žadatel učiní opatření, aby během realizace záměru nedošlo ke kontaminaci půdy.

- **O všech činnostech souvisejících se skrývkou kulturní vrstvy zeminy vede oprávněný ze souhlasu s odnětím zemědělské půdy protokol** (pracovní deník). Do protokolu se zaznamenává objem skrývky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skrývky, dále ochrana a ošetřování skrývky v dělení na svrchní kulturní vrstvy a na hlouběji uložené zúrodnění schopné zeminy (§ 14 odst. 5 vyhlášky MŽP č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění OZPF, v platném znění). Tento doklad bude předložen orgánu OZPF při případné kontrole dodržování podmínek souhlasu.
- **Žadatel je povinen písemně oznámit termín zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením** (v tomto případě konkrétně Krajskému úřadu Pardubického kraje, orgánu OZPF, a zároveň i Městskému úřadu Vysoké Mýto, orgánu OZPF), a to podle ust. § 11 odst. 4 písm. b) zákona OZPF.
- **Žadatel je povinen doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je tento souhlas podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí jeho právní moci** (v tomto případě konkrétně Krajskému úřadu Pardubického kraje, orgánu OZPF, a zároveň i Městskému úřadu Vysoké Mýto, orgánu OZPF), a to podle ust. § 11 odst. 4 písm. a) zákona OZPF.
- Dojde-li do sedmi let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí, jehož závaznou součástí se stal souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro záměr uvedený výše, ke **změně účelu využití plochy** na účel využití, pro který se odvody stanovují, odvody se stanoví podle ust. § 11 zákona OZPF. Povinný k platbě odvodů je ten, jemuž svědčí oprávnění ke změně účelu využití. Při rozhodování o odvodech se vychází z právního stavu ke dni právně účinné změny účelu využití.
- Výše odvodu je podle ust. § 9 odst. 8 písm. d) zákona OZPF stanovena pouze orientačně. Podmínky odvodu a jeho konečná výše budou stanoveny v samostatném rozhodnutí o odvodech v návaznosti na vydané pravomocné rozhodnutí podle zvláštních předpisů (po kontrole výpočtu uvedeného v přílohách žádosti).
- **Tento souhlas je udělován pouze pro uvedený účel a odnímanou zemědělskou půdu nelze využít jiným nezemědělským způsobem. V případě odstoupení od záměru musí zůstat odnímaná půda i nadále zemědělskou půdou.**

Příslušný úřad upozorňuje stavební úřad:

Výrok II. nahrazuje rozhodnutí a podle ust. § 18 odst. 1 ZJES musí být součástí výrokové části rozhodnutí v následném řízení.

Poučení

Závazné stanovisko podle ust. § 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 ust. § 1 ZJES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu.

Ing. Martin Vlasák
vedoucí odboru
(podepsáno elektronicky)

Příloha:

Poklady pro vydání souhlasu s odnětím ze ZPF (podle ust. § 18 odst. 6 zákona OZPF) – pouze
Městský úřad Vysoké Mýto, odbor životního prostředí

Rozdělovník:**Žadatel:**

AGILE spol. s r. o., na základě plné moci Ing. Milan Škorpil

Na vědomí:

Městský úřad Vysoké Mýto – odbor životního prostředí

Městský úřad Vysoké Mýto – stavební úřad