

MĚSTSKÝ ÚŘAD KOSTELEC NAD ORLICÍ

stavební úřad-životní prostředí

Záměr.: Z/2024/69090

Řízení: R/2024/61517

Č.j.: R/2024/61517/3

Vyřizuje: Mgr. Markéta Plachetková

Kontakt: 775 044 130/mplachetkova@muko.cz

Sp. znak, sk. režim: 3.4; A/5

Datum: 04.12.2024

DLE ROZDĚLOVNÍKU

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Městský úřad Kostelec nad Orlicí, stavební úřad-životní prostředí, jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (dále jen „ZJES“) a podle § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), vydává AVEPO s.r.o., IČO 27559688, Rudé armády 3, 517 24 Borohrádek (dále také „investor“), pro záměr „Novostavba dvou BJ na p.č. 83/3 k.ú. Borohrádek“ (dále také „záměr“), na pozemcích parc. č. 83/3, 83/2, 83/1, v kat. území Borohrádek, dle předložené projektové dokumentace zpracované Ing. Danielem Šrámem, IČO 21525196, Drtinova 907, 517 41 Kostelec nad Orlicí, datum: 10/2023, v souladu s § 149 správního řádu, a podle § 2 odst. 1 a § 6 odst. 1 ZJES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

I.

Záměr „Novostavba dvou BJ na p.č. 83/3 k.ú. Borohrádek“

je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí

PŘÍPUSTNÝ.

II.

Příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu **souhlasí** s tím, aby investorovi byla ve smyslu § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), trvale odňata půda ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“)

v katastrálním území **Borohrádek**

Pozemek parc. čís	Výměra parcely (m ²)	Druh pozemku	Odnímaná plocha (m ²)	Třída ochrany	BPEJ
83/3	251	zahrada	119	II.	5.58.00

k záměru **novostavby dvou bytových jednotek pro rekreační účely**

za těchto podmínek:

- Před započítáním stavebních prací v terénu provést zaměření ploch, které jsou požadovány k trvalému odnětí zemědělské půdy ze ZPF a zajistit, aby nedošlo k posunu vytyčených hranic a poškození okolní zemědělské půdy.
- Z plochy trvale odnímané půdy o výměře 119 m² na pozemku parc. čís. 83/3 v k. ú. Borohrádek zajistit provedení skrávky kulturních vrstev půdy, tj. ornice v tl. 0,20 m a objemu 23,8 m³.

3. Skrývku dočasně uložit na deponii na pozemku parc. čís. 83/3 v k. ú. Borohrádek nedotčeného stavební činností. Deponie skrývky musí být řádně založena v lichoběžníkovém tvaru a během uložení zabezpečena proti znehodnocení (např. rozplavení, zaplevelení, znečištění, odcizení), aby nedocházelo ke ztrátám kulturní půdy či újmě na kvalitě zeminy až do doby jejího zpětného použití.
4. Po dokončení výstavby bude skrývka kulturních vrstev půdy v celém objemu rozprostřena na zbývající části pozemku parc. čís. 83/3 v k. ú. Borohrádek za účelem zkvalitnění půdního profilu a zlepšení úrodnosti. Skrývka kulturních vrstev půdy musí tvořit svrchní vrstvu půdy.
5. O činnostech souvisejících se skrývkou ornice bude veden protokol, kde bude zaznamenán objem skrývky, přemístění, ošetření, rozprostření či jiné využití, uložení a dále ochrana a ošetřování skrývky pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání kulturních vrstev půdy.

Příslušný orgán ochrany ZPF požaduje, aby investorovi byl ve smyslu § 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF na základě § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF pro předmětnou stavbu **vymezen za trvalé odnětí půdy ze ZPF** o celkové výměře 119 m² na pozemku parc. 83/3 v k. ú. Borohrádek **odvod v orientační výši 74.922,00 Kč.**

Odůvodnění

Městský úřad Kostelec nad Orlicí, stavební úřad-životní prostředí, jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska obdržel dne 12.11.2024 žádost Ing. Daniela Šráma, IČO 21525196, Drtinova 907, 517 41 Kostelec nad Orlicí, jako zástupce spol. AVEPO s.r.o., IČO 27559688, Rudé armády 3, 517 24 Borohrádek, o závazné stanovisko podle § 2 odst. 1 a § 6 ZJES k záměru na pozemcích parc. č. 83/3, 83/2, 83/1 v kat. území Borohrádek.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, tak se dle § 2 odst. 1 ZJES namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí, vydává toto jednotné environmentální stanovisko, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto stanoviska.

Předmětem projektové dokumentace je novostavba dvou bytových jednotek pro rekreační účely. Jedná se o samostatně stojící, jednopodlažní objekt, obdélníkového tvaru s pultovou střechou. Objekt bude napojen vodovodní přípojkou na veřejný vodovod. Odpadní vody budou gravitačně svedeny do kanalizačního řadu. Dešťové vody budou svedeny do akumulární nádrže s přepadem do vsakovacího tělesa. Stavbou dojde k trvalému záboru zemědělského půdního fondu o ploše 119 m². Sejmутá ornice bude ponechána na staveništi a následně použita pro okolní terénní úpravy.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

- zemědělský půdní fond z hlediska zákona o ochraně ZPF

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl příslušný obecní úřad obcí s rozšířenou působností k závěru, že záměr lze ve vztahu k veřejným chráněným zájmům na úseku ochrany životního prostředí při respektování podmínek stanovených v závazném stanovisku realizovat, a tedy vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Příslušný správní orgán dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů:

Ochrana zemědělského půdního fondu

Lenka Cejpková, tel. 725 568 023

Žádost obsahovala veškeré náležitosti podle ust. § 9 odst. 6 zákona o ochraně ZPF pro vydání závazného stanoviska k trvalému odnětí půdy ze ZPF. Orgán ochrany ZPF ustoupil od provedení terénního šetření, neboť mu jsou známy poměry v území. Trvalým odnětím půdy bude dotčen pozemek parc. čís. 83/3 (druh zahrada) v k. ú. Borohrádek náležející do ZPF dle ust. § 1 odst. 2 zákona o ochraně ZPF. Celková plocha záboru zemědělské půdy pro stavební záměr je 119 m²,

ze které tvoří 82 m² zastavěná plocha obou objektů a 37 m² zpevněné plochy. Dle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, je předmětný pozemek zařazen do II. třídy (BPEJ 5.58.00), kam jsou zahrnuty zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Půdně-ekologickou jednotku lze chápat jako specifický územní celek, který se v důsledku interaktivního působení jednotlivých složek přírodního prostředí (půda, klima, reliéf terénu) a konkrétních agroekologických vlastností půdy projevuje určitou hodnotou produkčního potenciálu. Dle BPEJ záměr spadá do klimatického regionu 5 (MT-2) – mírně teplý, mírně vlhký; zahrnující severní a východní část České křídové tabule.

BPEJ	Hlavní půdní jednotka	Charakteristika půdy
5.58.00	58	Fluvizemě převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké v mírně teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a málo produkční.

Pro zachyt dešťové vody byla navržena akumulární nádrž s přepadem do vsakovacího zářezu na pozemku. Z navrženého je zřejmé, že dešťové vody budou bezeškodným způsobem likvidovány na pozemku stavebníka bez negativního vlivu na okolní zemědělskou půdu. Podmínky pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině nebyly splněny.

Dle údajů z Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy nebyla v zájmovém území provedena protierozní opatření, odvodnění ani závlahy. Jedná se o rovinatý pozemek s nízkým nebezpečím vzniku erozního působení vnějšího prostředí.

Předmětný pozemek se nachází v zastavěném území a je určen platnou územně plánovací dokumentací pro tento druh zástavby (SC_plochy smíšené obytné v centrech měst).

Předložený záměr byl orgánem ochrany ZPF posuzován z hlediska zásad plošné ochrany ZPF ve smyslu ust. § 4 zákona o ochraně ZPF. Dle BPEJ jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné. V územně plánovací dokumentaci je pozemek součástí zastavěného území určeného pro výstavbu. K odnětí byla využita půda v proluce zastavěného území, což orgán ochrany ZPF zohlednil při posuzování záměru ve vztahu k ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF. Odnímání zemědělské půdy na I. a II. třídách ochrany lze pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. To neplatí, jedná-li se o záměr na plochách vymezených v územním plánu k nezemědělskému využití ve smyslu § 9 odst. 5 písm. e) zákona o ochraně ZPF. Během výstavby nedojde k narušení obhospodařování okolních zemědělských pozemků a nedojde ke vzniku nevhodných proluk pro obhospodařování zemědělské půdy. Přístup na okolní zemědělské pozemky zůstane trvale zachován, hydrologické a odtokové poměry v území se nezmění. Orgán ochrany ZPF neshledal důvody, pro které by půda nemohla být odňata ze ZPF, a proto lze pro předmětný stavební záměr udělit souhlas ve smyslu ust. § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF tak, jak je uvedeno ve výroku II. tohoto stanoviska.

Při stavební činnosti je povinen investor dodržovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu ve smyslu ust. § 8 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, a proto nedílnou součástí žádosti byla bilance skrývky kulturních vrstev půdy a návrh na její hospodárné využití vycházející z výsledků pedologického průzkumu. Ve výroku II. tohoto stanoviska orgán ochrany ZPF stanovil podmínky nezbytné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu ve smyslu ust. § 9 odst. 8 písm. b) zákona o ochraně ZPF tak, aby trvale odnímaná plocha byla v terénu zřetelná a nedošlo k poškození okolní zemědělské půdy. Před započítím stavby investor zajistí sejmutí zemin vhodných ke skrývání do hloubky 0,20 m. Skrývka bude uložena v místě stavby a po dokončení výstavby bude využita k terénním a sadovým úpravám na pozemku. Podmínky pro skrývání a využití kulturních vrstev půdy

byly stanoveny ve smyslu § 14 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Žadatel doložil výpočet odvodu za odnětí půdy vypracovaný podle přílohy zákona o ochraně ZPF. Orgán ochrany ZPF zkontroloval postup výpočtu a shledal chybu, protože předkladatel ve výpočtu nezohlednil ekologickou váhu vlivu 10, neboť záměr se nachází ve stanoveném území Chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Východočeská křída dle nařízení vlády č. 85/1981, o chráněných oblastech přirozené akumulace vod. Orgán ochrany ZPF výpočet přepracoval a orientační výši odvodu za odnětí půdy ze ZPF uvedl ve výroku II. tohoto stanoviska podle ust. § 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF.

Při výpočtu se vycházelo z těchto podkladů:

- faktory životního prostředí skupiny „A“ – nejsou dotčeny
- faktory životního prostředí skupiny „B“ – dotčeno území CHOPAV Východočeská křída (ekologická váha vlivu 10)
- záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací
- BPEJ 5.58.00
- II. třída ochrany zemědělské půdy (koeficient 8)
- výměra odnětí půdy ze ZPF je 119 m²
- základní cena zemědělské půdy dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., činí 7,87 Kč/m²

Výpočet odvodů za trvalé odnětí půdy ze ZPF:

1.) Základní sazba odvodů (ZSO):

$$\text{ZSO} \quad 7,87 \times 10 = 78,70 \text{ Kč/m}^2$$

2.) Výsledná sazba odvodů (VSO):

$$\text{VSO/} \quad 78,70 \times 8 = 629,60 \text{ Kč/m}^2$$

$$629,60 \times 119 = 74.922,40; \text{ zaokrouhl. } 74.922,00 \text{ Kč}$$

Odvod uvedený ve výroku II. tohoto stanoviska je pouze orientační a jeho konečná výše bude stanovena podle § 11 zákona o ochraně ZPF. Při rozhodování o odvodech orgán ochrany ZPF vychází z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolovacího aktu vydaného ve věci dle zvláštních předpisů. O výši odvodu za odnětí půdy ze ZPF rozhodne věcně a místně příslušný orgán ochrany ZPF Městského úřadu Kostelec nad Orlicí, SÚ-ŽP podle § 15 písm. l) zákona o ochraně ZPF. Řízení o odvodech za odnětí půdy ze ZPF bude zahájeno z moci úřední po realizace záměru dle § 11 odst. 2 zákona o ochraně ZPF.

Z ust. § 11 odst. 4 až 6 zákona o ochraně ZPF **povinnému k platbě odvodů vyplývají povinnosti** zejména:

- a) doručit orgánu ochrany ZPF, který tento souhlas vydal, kopii povolovacího aktu, pro který byl souhlas s odnětím půdy podkladem, do 6 měsíců ode dne jeho účinnosti
- b) písemně oznámit zahájení realizace záměru 15 dnů předem orgánu ochrany ZPF, který tento souhlas vydal

Ostatní veřejné zájmy chráněné zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů v platném znění, zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů a zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech ve znění pozdějších předpisů, **se k záměru vyjádřili ve formě sdělení dne 12.06.2024 pod. č.j. MUKO 48929/2024-mp (v rámci koordinovaného stanoviska č.j. MUKO-52943/2024-lf ze dne 21.06.2024).**

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- souhlas s odnětím půdy ze ZPF podle § 9 odst. 9 zákona o ochraně ZPF

Správní orgán dle § 15 písm. b) ZJES provádí kontrolu dodržování podmínek stanovených na základě jím vydaného jednotného environmentálního stanoviska rozhodnutím v následném řízení a ukládá opatření k nápravě závadného stavu vzniklého neplněním těchto podmínek.

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.

Lenka Cejpková
referentka stavebního úřadu-životního prostředí

ROZDĚLOVNÍK

Žadatel:

Ing. Daniel Šrám, IČO 21525196, Drtinova 907, 517 41 Kostelec nad Orlicí
zmocněný k zastupování spol.
AVEPO s.r.o., IČO 27559688, Rudé armády 3, 517 24 Borohrádek

Na vědomí:

Obce, jejichž území může být vlivy záměru zasaženo:
Město Borohrádek, Husova 240, 517 24 Borohrádek

Úřední deska:

MěÚ Kostelec nad Orlicí, Palackého nám. 38, 517 41 Kostelec nad Orlicí
s žádostí o zveřejnění anonymizovaného dokumentu na úřední desce po dobu 15 dní

PID dokumentu: SR00X00BF96X

Počet stran: 6

Počet příloh: 0

Počet listů/svazků příloh: 0/0

ID dokumentu

