

# MĚSTSKÝ ÚŘAD KOSTELEC NAD ORLICÍ

stavební úřad-životní prostředí

Záměr: Z/2024/70976

Řízení: R/2024/60197

Č.j.: R/2024/60197/4

Vyřizuje: Mgr. Markéta Plachetková

Kontakt: 775 044 130/mplachetkova@muko.cz

Sp. znak, sk. režim: 3.4; A/5

Datum: 18.12.2024

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 společnosti IRBOS s.r.o., IČO 25933094, se sídlem Čestice 115, 517 41 Kostelec nad Orlicí (dále také „investor“), pro záměr „Řadové domy 2 – Za Humny“ (dále také „záměr“), na pozemcích parc. čís. 323/8, 232/10, 323/13, 323/14, 323/15, v kat. území Čestice u Častolovic, dle předložené projektové dokumentace zpracované IRBOS s.r.o., IČO 25933094, Čestice 15, 517 41 Kostelec nad Orlicí, datum: 11/2024, zak. č.: 22/2/0729, v souladu s § 149 správního řádu, a podle § 2 odst. 1 a § 6 odst. 1 ZJES toto

### SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

I.

#### Záměr „Řadové domy 2 – Za Humny“

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 **Čestice u Častolovic**

Pozemek parc. čís	Výměra parcely (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Odnímaná plocha (m <sup>2</sup> )	Třída ochrany	BPEJ	Pozn.
323/8	704	orná půda	172,70	IV.	5.21.10	SO01
323/15	365	orná půda	172,70	IV.	5.21.10	SO02
323/14	368	orná půda	172,70	IV.	5.21.10	SO03
323/13	371	orná půda	172,70	IV.	5.21.10	SO04
323/10	643	orná půda	174,70	IV.	5.21.10	SO05
CELKEM			865,50			

k záměru **novostavby řadových domů**

### za těchto podmínek:

1. Před započítím 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.
2. Z plochy trvale odnímané půdy o výměře 865,50 m<sup>2</sup> na pozemcích parc. čís. 323/8, /10, /13, /14, /15 v k. ú. Čestice u Častolovic zajistit provedení skrývky kulturních vrstev půdy, tj. ornice v tl. 0,25 m a objemu 216,4 m<sup>3</sup>.
3. Skrývku dočasně uložit na deponii na pozemcích parc. čís. 323/8, /10, /13, /14, /15 v k. ú. Čestice u Častolovic nedotčených 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 využita k terénním a sadovým úpravám zahrad u řadových domů na pozemcích parc. čís. 323/8, /10, /13, /14, /15 v k. ú. Čestice u Častolovic 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 stavebníkům 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 865,50 m<sup>2</sup> na pozemcích parc. čís. 323/8, /10, /13, /14, /15 v k. ú. Čestice u Častolovic **odvod v orientační výši 14.575,00 Kč.**

### III.

Příslušný orgán na úseku ochrany vod (vodoprávní úřad) po posouzení záměru dle předložené projektové dokumentace **souhlasí** s uvedeným záměrem dle § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů v platném znění (dále jen „vodní zákon“).

### Odůvodnění

Městský úřad Kostelec nad Orlicí, stavební úřad-životní prostředí, jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska obdržel dne 14.11.2024 žádost společnosti IRBOS s.r.o., IČO 25933094, se sídlem Čestice 115, 517 41 Kostelec nad Orlicí, o závazné stanovisko podle § 2 odst. 1 a § 6 ZJES k záměru na pozemcích parc. čís. 323/8, 232/10, 323/13, 323/14, 323/15, v kat. území Čestice u Častolovic. Vzhledem k tomu, že tato žádost neobsahovala dle § 3 odst. 1 ZJES, všechny náležitosti stanovené správním řádem a zároveň všechny náležitosti stanovené jinými právními předpisy pro vydání jednotlivých správních úkonů, namísto nichž se JES vydává, vyzval správní orgán dne 27.11.2024 žadatele k odstranění nedostatků žádosti o JES. Žádost o JES byla řádně doplněna dne 02.12.2024.

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 stavba pěti rodinných domů staticky oddělených. Jedná se o dvoupodlažní objekty s garáží a plochou střechou. Zásobování pitnou vodou je z areálového vodovodu navrženého v areálu Za Humny Čestice. Napojení na splaškovou kanalizaci bude do stávající areálové kanalizace napojené na centrální čistírnu odpadních vod. Dešťové vody budou

svedeny do drenážní dešťové kanalizace podél objektu zakončené ve vsakovacích galeriích situovaných na krajních pozemcích řadových domů.

Řešené pozemky nezasahují do PUPFL ani do jeho ochranného pásma, ale je nutné je vyjmout ze ZPF.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

- zemědělský půdní fond z hlediska zákona o ochraně ZPF
- podzemní a povrchové vody z hlediska vodního zákona

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 budou dotčeny pozemky parc. čís. 323/8, /10, /13, /14, /15 (druh orná půda) v k. ú. Čestice u Častolovic náležející do ZPF dle ust. § 1 odst. 2 zákona o ochraně ZPF. Celková plocha záboru zemědělské půdy pro stavební záměr je 865,50 m<sup>2</sup>, ze které 629,10 m<sup>2</sup> tvoří zastavěná plocha řadových domů a 236,40 m<sup>2</sup> zpevněné plochy. Dle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, jsou předmětné pozemky zařazeny do IV. třídy (BPEJ 5.21.10), kde jsou sdruženy půdy s nízkou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů s omezenou ochranou a pro zemědělské účely postradatelné. 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
5.21.12	21	Regozemě převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké v mírně teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a velmi málo produkční.

Dešťové vody budou svedeny do drenážní dešťové kanalizace podél objektu zakončené ve vsakovacích galeriích situovaných na krajních pozemcích řadových domů. Z navrženého je zřejmé, že dešťové vody budou bezeškodným způsobem likvidovány na pozemku stavebníka bez negativního vlivu na okolní zemědělskou půdu a krajinu. 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. Při stavebním záměru je uvažováno se zřízením vsakovacího objektu, což má příznivý vliv na omezení eroze a srážky budou zasakovány v místě vzniku do hlubších vrstev půdy.

Předmětný pozemek se nachází v zastavitelném území a je určen platnou územně plánovací dokumentací pro tento druh zástavby (BI\_plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské).

Předložený záměr byl orgánem ochrany ZPF posuzován z hlediska zásad plošné ochrany ZPF ve smyslu ust. § 4 zákona o ochraně ZPF. K odnětí je využita zemědělská půda v zastavitelném území s nižším stupněm ochrany. Během výstavby nedojde k narušení obhospodařování okolních zemědělských pozemků, 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 započítáním stavby investor zajistí sejmutí zemin vhodných ke skrývání do hloubky 0,25 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.

K žádosti byl doložen výpočet odvodu za odnětí půdy ze ZPF vypracovaný podle přílohy zákona o ochraně ZPF. Při výpočtu bylo počítáno s koeficientem třídy ochrany „3“, ale od 01.07.2024 došlo změnou č. 183/2024 Sb. zákona o ochraně ZPF k úpravě koeficientu třídy ochrany „4“. Orgán ochrany ZPF výpočet odvodů 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“ – nejsou dotčeny
- záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací
- BPEJ 5.21.10
- IV. třída ochrany zemědělské půdy (koeficient 4)
- výměra odnětí půdy ze ZPF je 865,50 m<sup>2</sup>
- základní cena zemědělské půdy dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., činí 4,21 Kč/m<sup>2</sup>

Výpočet odvodů za trvalé odnětí půdy ze ZPF:

1.) Základní sazba odvodů (ZSO):

ZSO        4,21 Kč/m<sup>2</sup>

2.) Výsledná sazba odvodů (VSO):

VSO/        4,21 x 4 = 16,84 Kč/m<sup>2</sup>

16,84 x 865,50 = 14.575,02; zaokrouhl. 14.575,00 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 odvedech 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

Ochrana vod

Barbora Kubalíková, DiS., tel. 778 712 976

Příslušný orgán na úseku ochrany vod (vodoprávní úřad) posuzoval záměr z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem. Těmito zájmy byly:

- *existence záplavového území*  
záměr se nenachází v záplavovém území
- *ochranná pásma vodních děl, vodních zdrojů, vrtů pozorovací sítě ČHMÚ, vodních toků*  
záměr se nachází v ochranném pásmu vodovodu a kanalizace (zdůvodnění viz níže); ostatní ochranná pásma nejsou dotčena
- *ovlivnění odtokových poměrů*  
záměrem dojde k ovlivnění odtokových poměrů, vodoprávní úřad považuje řešení ovlivnění odtokových poměrů, tak jak je řešeno v předložené projektové dokumentaci za dostačující
- *existence starých zátěží*  
záměr se nenachází v oblasti se starými zátěžemi
- *soulad s ustanovením § 5 odst. 3 vodního zákona tj.*
  - ✓ v daném případě bude záměr stavby řadového domu z pěti rodinných domů zásobován vodou z veřejného vodovodu
  - ✓ odpadní vody budou odvedeny novými přípojkami do stávající obecní kanalizace zakončené centrální ČOV
  - ✓ dešťové vody budou svedeny do drenážní dešťové kanalizace podél objektu zakončené ve vsakovacích galeriích situovaných na krajních pozemcích řadových domů
- *dodržení ochranných pásem vodovodů a kanalizací*  
*ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok jsou řešena v § 23 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (dále jen „ZOVK“);*  
*záměr se nachází v ochranném pásmu vodovodu a kanalizace; ve smyslu § 23 odst. 4 písm. a) ZOVK lze v ochranném pásmu vodovodního řádu provádět zemní práce, stavby, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řádu nebo kanalizační stoce nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování; vysazovat trvalé porosty; provádět skládky mimo skládek jakéhokoliv odpadu; provádět terénní úpravy jen s písemným souhlasem vlastníka vodovodu nebo kanalizace, popřípadě provozovatele, pokud tak vyplývá ze smlouvy uzavřené podle § 8 odst. 2 ZOVK*
- *soulad záměru s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Královéhradeckého kraje (PRVKK), který zastupitelstvo Královéhradeckého kraje na svém 14. zasedání konaném dne 12.09.2022 schválilo usnesením č. ZK/14/977/2022 aktualizaci č. 3 „Zásad Zastupitelstva Královéhradeckého kraje pro aktualizaci a schválení Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Královéhradeckého kraje“. Tyto aktualizované zásady jsou účinné od 12.09.2022.*  
záměr není v rozporu s aktualizovanými zásady PRVKK
- *dotčení území Chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV)*  
záměr se nenachází v CHOPAV

- *dotčení území zranitelných a citlivých oblastí*  
záměr se nachází na území (Čestice u Častolovic) zranitelných oblastí, kde je řešeno používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření  
lze vyloučit dopad záměru na citlivé oblasti, definované § 32 vodního zákona, týkající se vlivu nutrientů na vodní zdroje
- *vliv na podzemní vody*  
Z předložené projektové dokumentace je patrné, že výkopové práce spíše neovlivní podzemní vody. Vodoprávní úřad při posuzování vlivu záměru na podzemní vody částečně využil závěry Závěrečné zprávy inženýrsko-geologického průzkumu pro podchod silniční komunikace Borohrádek-Čestice z února 2018, který vyhotovil Průzkumnými pracemi bylo zjištěno, že zájmové území je zvodnělé kvarterní podzemní vodou akumulovanou ve štěrkopískovém pokryvu, kde kolísá hladina podzemní vody cca 1 – 2 m pod terénem a hloubka založení základové konstrukce je do nezámrazné hloubky, tj. cca 1 m od úrovně upraveného terénu.  
Vodoprávní úřad upozorňuje, že při stavbě musí být postupováno tak, aby nedošlo ke zhoršení stavu podzemních vod.

Lze tedy shrnout, že záměr není v rozporu s žádným zájmem, který je chráněn vodním zákonem, a proto bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko bez připomínek.

**Ostatní veřejné zájmy** chráněné zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech ve znění pozdějších předpisů, **nejsou předmětným záměrem dotčeny.**

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- souhlas s odnětím půdy ze ZPF podle § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF
- stanovisko k umístování a povolování staveb podle § 104 odst. 3 vodního zákona

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.

Bc. Lucie **LÉDROVÁ**  
vedoucí stavebního úřadu - životního prostředí

## ROZDĚLOVNÍK

### **Žadatelé:**

IRBOS s.r.o., IČO 25933094, Čestice 15, 517 41 Kostelec nad Orlicí

### **Na vědomí:**

Obce, jejichž území může být vlivy záměru zasaženo:

Obec Čestice, Čestice 94, 517 41 Čestice

### **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: SR00X00D1DF0

Počet stran: 7

Počet příloh: 0

Počet listů/svazků příloh: 0/0

ID dokumentu

