KUPAX01K6E8L

KRAJSKÝ ÚŘAD
Pardubického kraje
odbor životního prostředí a zemědělství

Číslo jednací: KUPA-11972/2026-7
Spisová značka: KUPA-11972/2026 OŽPZ
Vyřizuje: Mgr. Soňa Vopršalová
Telefon: 466026417
E-mail: sona.voprsalova@pardubickykraj.cz

dle rozdělovníku

Datum: 9.11.2026

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 EU Property project s. r. o., Špitálská 183/2, 500 03 Hradec Králové, IČ 28828267, v zastoupení podle plné moci společností Active estate s.r.o., Medkova 1313/13, 500 02 Hradec Králové, IČ 07628081 (dále jen „žadatel“), podle dokumentace (hlavní projektant Ing. arch. Pavel Kramář, ČKAIT, ID dokumentace SR00X02GDXFB) pro záměr

KOMUNIKACE A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ LOKALITY ZÁPAD V DOLNÍCH ŘEDICÍCH.

Záměr je umístěn v k. ú. Dolní Ředice na pozemcích p. č. 2282/2, 2282/11, 2268, 2315, 2318/2, 36/16, 36/403, 36/229, 1584/1, 1871, 36/230, 2269, 2270, 2272, st. 162, 2278/4, 2275/2, 2279/4, 2281/6. Pozemek p. č. 2279/3 v k. ú. Dolní Ředice je dotčen novým ochranným pásmem vysokého napětí.

Stavba se nachází ve vodním útvaru povrchových vod HSL_0860 – Ředický potok od pramene po ústí do Labe, ČHP 1-03-01-025, vodní tok Ředický potok (IDVT 10100547), v hlavním útvaru podzemních vod č. 43600 – Labská křída, hydrogeologický rajon 4360 Labská křída, na souřadnicích (S-JTSK) Y: 637520, X: 1057034.

I.

Záměr „KOMUNIKACE A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ LOKALITY ZÁPAD V DOLNÍCH ŘEDICÍCH“ **je** z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný,**

za těchto podmínek:

1) V rámci provádění stavebního záměru nesmí dojít k navyšování terénu v blízkosti vodního toku;

2) v záplavovém území bude ukládaný materiál do výkopové rýhy po uložení kanalizace řádně po vrstvách zhutněn;
3) při realizaci záměru nesmí dojít ke znečištění říčního koryta a vody ve vodním toku, materiál z výkopů i ostatní materiály nebudou ukládány v bezprostřední blízkosti vodního toku;
4) výústní objekt dešťové kanalizace bude plynule navazovat na stávající regulaci tak, aby nedošlo ke zmenšení průtočného profilu. Z obou stran bude výústní objekt zakončen betonovými prahy (včetně dna a druhého břehu);
5) zahájení prací bude s týdenním předstihem písemně oznámeno zástupci Povodí Labe, státní podnik,
6) k závěrečné kontrolní prohlídce stavby bude přizván zástupce správce toku – Povodí Labe, státní podnik.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

1. Souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“ podle ust. § 9 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen „OZPF“), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon OZPF“)
2. Souhlas ke stavbám a činnostem, k nímž není třeba povolení podle ust. § 17 odst. 1 písm. c) zákona č. 254/2001 Sb. o vodách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“)
3. Souhlas s povolením kácení dřevin rostoucích mimo les podle ust. § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně přírody“)

II.

Příslušný úřad:

A. Uděluje podle ust. § 9 odst. 8 zákona OZPF **souhlas k trvalému odnětí** zemědělských pozemků (viz Tabulka č. 1) za účelem výstavby komunikace a sítí „*Infrastruktura pro lokalitu Z3 a Z4 Dolní Ředice*“.

Tabulka č. 1

k. ú.	čísla parcel	BPEJ	t. o.	kultura	odnímaná výměra (ha)	účel odnětí
Dolní Ředice	2275/2	36970	IV.	orná půda	0,0546	dětské hřiště
Dolní Ředice	2269	35201	III.	orná půda	0,0178	komunikace
Dolní Ředice	2270	35201	III.	orná půda	0,0476	komunikace
Dolní Ředice	2275/2	35201	III.	orná půda	0,0702	komunikace
Dolní Ředice	2275/2	36970	IV.	orná půda	0,0592	komunikace
Dolní Ředice	2278/4	35201	III.	orná půda	0,0943	komunikace
Dolní Ředice	2278/4	36969	III.	orná půda	0,0018	komunikace
Dolní Ředice	2278/4	36970	IV.	orná půda	0,0417	komunikace
Dolní Ředice	2278/4	40260	IV.	orná půda	0,0844	komunikace
Dolní Ředice	2279/4	35201	III.	orná půda	0,0310	komunikace
Dolní Ředice	2279/4	36969	III.	orná půda	0,1924	komunikace
Dolní Ředice	2279/4	40260	IV.	orná půda	0,1207	komunikace
Dolní Ředice	2281/6	36969	III.	orná půda	0,2510	komunikace
Dolní Ředice	2281/6	40260	IV.	orná půda	0,0874	komunikace
Dolní Ředice	36/16	35201	III.	orná půda	0,0068	komunikace
Dolní Ředice	2269	35201	III.	orná půda	0,1071	poldr
Dolní Ředice	2270	35201	III.	orná půda	0,3603	poldr
Dolní Ředice	2279/4	36969	III.	orná půda	0,1128	poldr
Dolní Ředice	2281/6	36969	III.	orná půda	0,1628	poldr
Dolní Ředice	2275/2	36970	IV.	orná půda	0,3557	veřejná zeleň
				Výměra celkem	***2,2596***	

za těchto podmínek:

1. Žadatel (**EU Property project s. r. o., Špitálská 183/2, 500 03 Hradec Králové, IČ: 28828267**) 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 započetím 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 9 038 m^3) bude za účelem zvětšení mocnosti úrodných vrstev rovnoměrně rozprostřena na neodnímaných a stavbou nedotčených částech parcel, ze kterých bude sejmuta. Pouze z parcely č. 36/16 v k. ú. Dolní Ředice bude rozprostřena na přilehlý pozemek parc. č. 2270 v k. ú. Dolní Ředice.

   - Podorničí 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.

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

B. 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 **20 398,56 Kč** za dětské hřiště (výměra 0,0546 ha) a **518 252,10 Kč** za komunikaci (výměra 1,1063 ha) je součástí dokumentace (vyhotovila 11. 8. 2026 Ing. Renata Fišerová, Active estate s. r. o., Medkova 1313, 500 02 Hradec Králové, IČ 07628081). 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 Holice) upřesněný výpočet odvodů (s konkrétními výměrami dotčených pozemků podle 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.

V případě, že žadatel po dokončení stavby předloží rozhodnutí silničního správního orgánu podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, o zařazení příslušné dopravní a technické infrastruktury do kategorie místní komunikace (včetně jejích součástí a příslušenství) tak, aby byla splněna podmínka ust. § 11a odst. 1 písm. b) zákona OZPF, příslušný orgán OZPF v řízení o odvodech příslušnou část řízení ukončí.

C. Nestanovuje v souladu s výjimkou danou ustanovením § 11a odst. 1 písm. g) zákona OZPF **povinnost platby odvodů** za **trvalý zábor půdy** zemědělského půdního fondu za účelem odnětí pro ostatní plochu – zeleň.

D. Nestanovuje v souladu s výjimkou danou ustanovením § 11a odst. 1 písm. n) zákona OZPF **povinnost platby odvodů** za **trvalý zábor půdy** zemědělského půdního fondu za účelem odnětí pro retenční nádrž – poldr.

III.

A. Příslušný úřad souhlasí s tím, aby bylo žadateli **vydáno povolení podle ustanovení § 8 odst. 1 zákona o ochraně přírody, ke kácení dvou jasanů ztepilých na p. č. 2279/4 v k. ú. Dolní Ředice**, s obvody kmene 84 cm a 115 cm, a dále **dvou ploch náletových dřevin o výměře 830 m² na p. č. 2279/4 a 2281/6 a 791 m² na p. č. 2269 a 2270 v k. ú. Dolní Ředice,** a to v souvislosti s realizací záměru s názvem „Komunikace a inženýrské sítě lokality západ v Dolních Ředicích“,

za této podmínky:

1. Kácení dřevin může být realizováno pouze v období od 15. 9. do 15. 3. kalendářního roku.

B. Příslušný úřad požaduje stanovit, v souladu s ustanovením § 9 odst. 1 zákona o ochraně přírody, **povinnost realizovat náhradní výsadbu**, a to v rozsahu 58 ks stromů, a to 5 ks javoru babyky (*Acer campestre*), 7 ks javoru mléče (*Acer platanoides*), 5 ks olše lepkavé (*Alnus glutinosa*), 5 ks habru obecného (*Carpinus betulus*), 4 ks jasanu ztepilého (*Fraxinus excelsior*), 6 ks třešně Hillierovy 'Spire' (*Prunus hillieri 'Spire'*), 5 ks dubu letního (Quercus robur), 3 ks vrby bílé (Salix alba) a 18 ks lípy velkolisté (*Tilia platyphyllos*), **nejpozději do data kolaudace stavby,**

za těchto podmínek:

1. Výsadba musí být provedena v umístění podle výkresu D.02.b 01 „Situace sadových úprav a hřiště“ objektu SO 02 – Sadové úpravy a hřiště.
2. Pro výsadbu musí být použity alejové stromy se zemním balem, vysokokmeny o obvodu kmene 12–14 cm.

C. Příslušný úřad požaduje uložit v souladu s ust. § 9 odst. 1 zákona o ochraně přírody povinnost následně pečovat o vysazené stromy po dobu 5 vegetačních období následujících po provedení výsadby. Následná péče musí spočívat zejména v:

1. provádění zálivky podle aktuální potřeby, nejméně však 6krát ročně,
2. kontrole, úpravě a případném doplnění mulče,
3. kontrole a údržbě kotvení a ochranných prvků vysazených stromů,

4. nahrazení uhynulých nebo nevratně poškozených stromů novými jedinci stejného taxonu a stejné výsadbové velikosti.

Vydané povolení se vztahuje rovněž na dodavatele prací, kteří musí být před realizací záměru držitelem povolení prokazatelným způsobem poučeni (například zápisem do stavebního deníku) o shora uvedené podmínce.

Odůvodnění

Vzhledem k tomu, že záměr „KOMUNIKACE A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ LOKALITY ZÁPAD V DOLNÍCH ŘEDICÍCH“ 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 6. 6. 2026 od žadatele, žádost o vyjádření k projektové dokumentaci. Příslušný úřad posoudil žádost podle ust. § 37 odst. 1 správního řádu jako žádost o vydání JES.

Součástí žádosti byla projektová dokumentace (hlavní projektant Ing. arch. Pavel Kramář, ČKAIT, ID dokumentace SR00X023MW4X), plná moc, výpočtová tabulka trvalého odnětí.

Příslušný úřad na základě podkladů shledal, že bez dalšího doplnění není možné zahájit řízení. Proto dne 23. 6. 2026 výzvou pod čj. KUPA-11972/2026-3 žadatele vyzval k doplnění podkladů:

1. Z hlediska zákona OZPF, z předložených podkladů je zřejmé, že dojde k záboru zemědělské půdy podle ust. § 9 zákona OZPF. K předkládané dokumentaci příslušný úřad požaduje od žadatele doplnit:

    a) Předložení bilance skrývky [§ 9 odst. 6 písm. e) zákona OZPF], včetně zemědělských parcel, na něž budou zúrodnění schopné vrstvy skrývky ornice a podorničí rozprostřeny, podle ust. § 14 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění OZPF, ve znění pozdějších předpisů, a to včetně souhlasu vlastníků těchto parcel. Skrývaná zemědělsky nadále využitelná ornice může být rozprostírána pouze na zemědělsky nadále obhospodařovaných pozemcích se stejnou nebo nižší třídou ochrany. Na ostatní plochy a ohumusování k ozelenění apod. lze využít pouze vrstvy podorniční.

    b) V předložených podkladech není řešeno odnětí ze zemědělského půdního fondu pro výstavbu poldrů, pásů zeleně a dětského hřiště.

    c) Dále příslušný úřad požaduje **upřesnit / rozdělit** (nikoli vynechat) propočet odvodů za zpevněné plochy chodníků a silnic, poldrů, dětského hřiště, a to z důvodu možného osvobození od placení odvodů. Toto je možné, pokud žadatel po dokončení stavby předloží rozhodnutí silničního správního orgánu podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, o zařazení příslušné dopravní a technické infrastruktury do kategorie místní komunikace (včetně jejích součástí a příslušenství) tak, aby byla splněna podmínka ust. § 11a odst. 1 písm. b) zákona OZPF, příslušný orgán OZPF v řízení o odvodech příslušnou část řízení ukončí. Obdobně lze postupovat u poldrů a dětského hřiště, pokud bude po dokončení veřejným prostranstvím se způsobem využití zeleň (§ 11a odst. 1 písm. g) zákona OZPF).

    d) Příslušný úřad požaduje předložit zmiňovanou územní studii zobrazující konečnou podobu záměru ´Dolní Ředice – lokalita Západ´. Podle ust. § 9 odst. 1 poslední věta zákona OZPF: „*Při posouzení odnětí orgán ochrany zemědělského půdního fondu*

*vychází z celkové plochy zemědělské půdy požadované pro **cílový** záměr daný převažujícím účelem záměru.“*

Podle vyjádření Ministerstva životního prostředí MZP/2025/280/153 ze dne 26. 03. 2025 je nutné v případech, kdy je odůvodněně realizována infrastruktura zvlášť od následující výstavby, doplnit informace o tom, v jaké podobě mají vzniknout rodinné domy (není nutná forma projektové dokumentace). „*Je nezbytné, aby stavebník prokázal účel realizace infrastruktury a dal správnímu orgánu určitou záruku, že realizace infrastruktury je pouze první „etapou“ realizace širší výstavby (tím může být např. plánovací smlouva či smlouva o smlouvě budoucí, kterou s investory uzavřela obec, doložení základní objemové studie záměru apod.)“.*

Žadatel podklady doplnil dne 13. 8. 2026. Přílohou byla územní studie Dolní Ředice – západ (zpracovatel PT-ATELIER, s.r.o., datum zpracování 8. 10. 2025), stanovisko Povodí Labe, státní podnik ze dne 16. 7. 2025 pod č. j. PLa/2025/026149, stanovisko Povodí Labe, státní podnik, č. j. PLa/2026/021108 ze dne 3. 6. 2026, podklady ZPF (výpočtová tabulka trvalého odnětí pudy – aktualizace, tabulka součtu výměry trvale odnímané zemědělské půdy a součet výměry dočasně odnímané zemědělské půdy podle katastrálních území, soupis trvale odnímaných pozemků).

Žadatel doplnil žádost dne 29. 9. 2026 o podklady k povolení kácení dřevin mimo les a upravenou projektovou dokumentaci (hlavní projektant Ing. arch. Pavel Kramář, ČKAIT, ID dokumentace SR00X02GDXFB).

Záměr „KOMUNIKACE A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ LOKALITY ZÁPAD V DOLNÍCH ŘEDICÍCH“ byl před vydáním JES posouzen ve zjišťovacím řízení podle ust. § 7 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen “zákon o posuzování vlivů na životní prostředí”). Krajský úřad Pardubického kraje dne 6. 11. 2026 rozhodnutím pod č. j. KUPA-17365/2026-5 rozhodl, že záměr nemůže mít významný vliv na životní prostředí a nepodléhá posouzení vlivů na životní prostředí. Krajský úřad Pardubického kraje v rozhodnutí č. j. KUPA-17365/2026-5 shledává záměr z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví akceptovatelný. Vlivy v základních složkách a charakteristikách (veřejné zdraví, hluk, ovzduší, voda, biota, krajina) jsou hodnoceny jako přijatelné, nevýznamné nebo nulové. Výjimku tvoří trvalý zábor ZPF, který je zejména na kumulaci budoucího záboru ZPF v celé ploše s přihlédnutím ke stávajícímu stavu lokality a vymezení plochy v rámci platného ÚP vyhodnocen jako mírně negativní.

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

Záměrem „KOMUNIKACE A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ LOKALITY ZÁPAD V DOLNÍCH ŘEDICÍCH“ budou dotčeny následující složky životního prostředí:

- Ochrana ZPF
- Ochrana vod
- Ochrana přírody

Odůvodnění výroku I.

Záměr je situován ve vodním útvaru povrchových vod HSL_0860 – Ředický potok od pramene po ústí do Labe, ČHP 1-03-01-025, vodní tok Ředický potok (IDVT 10100547), v hlavním útvaru podzemních vod č. 43600 – Labská křída, hydrogeologický rajon 4360 Labská křída, na souřadnicích (S-JTSK) Y: 637520, X: 1057034. Zájmové území může být ohroženo povodňovými průtoky.

Záměrem je soubor staveb komunikace, inženýrských sítí, terénních a terénních a sadových úprav určených pro budoucí výstavbu 49 rodinných domů (dále také „RD“). Součástí projektové dokumentace je též výstavba vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace včetně návrhu poldrů.

Dešťová kanalizace s poldry budou sloužit pro odvádění dešťových vod z navržených zpevněných ploch na veřejných prostranstvích. Dešťové vody budou jímány jednak uličními vpustmi, jednak do dešťové kanalizace budou zaústěny havarijní přepady z akumulací u jednotlivých RD. Dešťové vody z pozemků u jednotlivých nemovitostí budou likvidovány na pozemcích majitelů RD. Pro případ srážek s vysokou intenzitou jsou na pozemky u RD vytaženy přípojky s revizními šachtami DN 400 mm, které by měly sloužit pouze pro napojení havarijních přepadů.

Pro zpomalení odtoku do recipientu jsou navrženy dva „poldry“ (nádrže):

Poldr jih - je navržen jako část srážkového systému lokality. Jeho objem je 714 m^3 a jeho celková plocha je 2 380 m^2. Pro zabránění přetečení a zaplavení okolních pozemků je z poldru navržen přepad do vodního toku Ředický potok (IDVT 10100457) a to v ř.km 6,035. Tento přepad bude proveden z PP hladkého SN 16 DN 200 a délka potrubí bude 40 m.

Poldr sever je navržen pro zadržení části srážkových vod z lokality. Jeho objem je 390 m^3 a jeho celková plocha je 1 300 m^2. Pro zabránění přeplnění je u poldru sever osazena čerpací šachta pro přečerpání srážkových vod do stoky D, která je neškodně převede do stoky D a dál do retence Poldru jih a do recipientu Ředického potoka.

V místě vyústění do vodního toku bude provedeno dláždění lomovým kamenem nasucho, resp. stávající opevnění koryta bude po přivedení a seříznutí potrubí opraveno a uvedeno do původního stavu. Potrubí, vyúsťující do potoka bude seříznuto ve stejném sklonu jako je břeh potoka. Na odtokovém potrubí do Ředického potoka bude osazena kontrolní šachta se zpětnou klapkou, zabraňující zpětnému toku vody při vyšších stavech.

Celková plocha zastavěného území je 4,96 ha. Celkový odtok z celého zastavěného území do Ředického potoka je při hodnotě odtoku 3 l/s/ha vypočítán na 5 * 3 = 15 l/s. Odtok z retence jih do Ředického potoka je navržen na 10,09 l/s.

Podkladem pro posouzení záměru z hlediska vodního hospodářství byla stanoviska Povodí Labe, státní podnik, čj. PLa/2026/021108 ze dne 3. 6. 2026 a čj. PLa/2025/026149 ze dne 16. 7. 2025. Dalším podkladem byla zpracovaná příloha projektu pro SO 5 Dešťová kanalizace včetně situace.

Z hlediska zájmů vyplývajících z Národního plánu povodí Labe a Plánu dílčího povodí Horního a středního Labe (ustanovení § 24 a § 26 vodního zákona) je záměr akceptovatelný. Lze předpokládat, že jeho realizací nedojde ke zhoršení chemického ani ekologického stavu či potenciálu dotčených útvarů povrchových vod, ani ke zhoršení chemického či kvantitativního stavu útvarů podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu či potenciálu.

Odůvodnění výroku II.

Na základě posouzení předložených podkladů došel orgán OZPF k závěru, že záměrem nebudou za předpokladu splnění podmínek dotčeny zájmy OZPF. Posuzované podklady:

- žádost ze dne 6. 6. 2026, doplněná dne 13. 8. 2026;
- podklady pro odnětí: dokumentace obsahující informace o stavebním záměru, výsledky pedologického průzkumu, výpočet bilance skrývek, 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 ÚPD.
- ad odst. 1 písm. b) zákona OZPF: Záměr je určen k výstavbě dopravní stavby.
- ad odst. 1 písm. c) zákona OZPF: Záměr je určen k výstavbě dopravní stavby.
- 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, nejedná se o výstavbu budov s více podlažími.
- ad odst. 1 písm. g) zákona OZPF: Záměru se netýká, jedná se o trvalý zábor.
- ad odst. 1 písm. h) zákona OZPF: U záměru se nepředpokládá významné narušování mimoprodukční funkce půdy a environmentální stability krajiny.

Odůvodnění výroku III.

Podkladem pro posouzení požadovaného kácení byla žádost o povolení kácení dřevin rostoucích mimo les, její přílohy a předložená projektová dokumentace záměru „Komunikace a inženýrské sítě lokality Západ v Dolních Ředicích“. Ze žádosti vyplývá požadavek na pokácení dvou jedinců jasanu ztepilého o obvodu kmene 84 cm a 115 cm rostoucích na pozemku p. č. 2279/4 a na odstranění náletových dřevin o celkové ploše 830 m² na pozemcích p. č. 2279/4 a 2281/6 a o ploše 791 m² na pozemcích p. č. 2269 a 2270, vše v k. ú. Dolní Ředice. Důvodem kácení je realizace stavby poldru v rámci uvedeného záměru a příprava pozemků pro budoucí rodinné domy. Součástí žádosti je rovněž situační zákres dotčených dřevin, doložení vztahu k dotčeným pozemkům, resp. souhlas jejich vlastníka s kácením, a podklady k navrženým sadovým úpravám, přičemž žadatel výslovně uvádí, že náhradní výsadba bude provedena právě v rámci sadových úprav stavebního záměru.

Podle ustanovení § 8 odst. 1 zákona o ochraně přírody je ke kácení dřevin nezbytné povolení orgánu ochrany přírody. Povolení lze vydat ze závažných důvodů po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin.

K vyhodnocení funkčního významu předmětných dřevin příslušný úřad uvádí následující:

Funkční význam dřevin jakožto neurčitý právní pojem (platné právo neobsahuje jeho definici) lze podle názoru příslušného úřadu chápat jako komplex jednotlivých funkcí, které dřevina v přírodě zastává (společenské, ekologické, krajinotvorné apod.). Společenskými funkcemi dřevin jsou podle vyhlášky č. 183/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, ve znění pozdějších předpisů, zejména funkce ovlivňující životní prostředí člověka, jako jsou snižování prašnosti, tlumení hluku či zlepšování mikroklimatu. Ekologický význam dřevin je nutné chápat jako složitý komplex ekologických funkcí složených z řady dílčích částí. Dřeviny mohou být např. významným biotopem či mohou vytvářet příznivé prostředí pro výskyt mnoha druhů živočichů a rostlin, dřeviny mají nepopiratelný význam při ovlivňování koloběhu vody a dalších látek v prostředí, dřeviny mají významný vliv na celkovou biodiverzitu místa apod. Krajinotvorná funkce dřevin je dána především

jejich charakteristickým vzhledem, jejich přítomnost či absence může zásadně měnit vnímání krajiny. Za nejhodnotnější krajinotvorné prvky bývají označovány např. velké solitérní stromy, vzrostlé aleje či dřevinné koridory v zemědělské krajině.

Posuzování funkčního významu dřevin musí probíhat vždy i s ohledem na okolní prostředí, v němž dřeviny (navržené ke kácení) rostou. Při hodnocení jejich významu by měly být zohledněny i některé další faktory, jako jsou například potenciál zachování dřevin na lokalitě, původ a druh dřevin, společenská, ekologická a krajinotvorná hodnota celku. Snížení či ztrátu funkční hodnoty jednotlivé dřeviny (zapříčiněné jejím odstraněním) je tedy nutné posuzovat i s ohledem na stav okolního prostředí či s ohledem na vývoj uvedených hodnot v čase.

K vyhodnocení funkčního významu konkrétních dřevin příslušný úřad uvádí, že předmětem kácení jsou jednak dva jedinci jasanu ztepilého o obvodu kmene 84 cm a 115 cm, jednak dvě plochy náletových dřevin o celkové výměře 1 621 m². Již vzhledem k rozměrům uvedených jasanů a zejména plošnému rozsahu náletových porostů nelze funkční význam dotčené vegetace považovat za zcela zanedbatelný. Dřevinná vegetace obecně přispívá ke stabilizaci místního mikroklimatu, zachycování prachových částic, tlumení teplotních výkyvů, zpomalování odtoku srážkových vod a vytváření životního prostředí pro organismy vázané na dřevinnou vegetaci. U souvislejších porostů přitom jejich funkční význam není dán pouze součtem hodnot jednotlivých dřevin, ale rovněž jejich společným působením jako vegetačního celku. Odstraněním náletových dřevin o uvedené výměře tak dojde k místnímu omezení ekologických a mikroklimatických funkcí stávající vegetace.

Při hodnocení funkčního významu je však nezbytné zohlednit rovněž charakter území, v němž se dřeviny nacházejí a kontext kácení. Dotčené dřeviny se nacházejí v území určeném k realizaci záměru Komunikace a inženýrské sítě lokality Západ v Dolních Ředicích, v jehož rámci má být vybudována dopravní a technická infrastruktura, vodohospodářské objekty včetně poldrů a následně realizovány sadové úpravy. Kácení je podle žádosti vyvoláno realizací poldru a přípravou pozemků pro budoucí výstavbu rodinných domů. Současně tedy nejde o odstranění vegetace bez navazující úpravy území. Projekt počítá s novými vegetačními prvky, zejména výsadbou stromů a keřů v prostoru poldrů, podél komunikací a v dalších částech řešeného území. Navržená druhová skladba stromů zahrnuje mimo jiné javor babyku, javor mléč, olši lepkavou, habr obecný, jasan ztepilý, dub letní, vrbu bílou a lípu velkolistou; u jižního poldru jsou navrženy rovněž plošné keřové výsadby.

Příslušný úřad proto hodnotí funkční význam dřevin navržených ke kácení jako reálný a z ekologického hlediska nezanedbatelný, nikoliv však jako natolik mimořádný, aby jejich odstranění nebylo možné za splnění dalších zákonných předpokladů připustit. Z dostupných podkladů zejména nevyplývá existence takových mimořádných funkčních charakteristik dřevin, které by samy o sobě odůvodňovaly jejich bezpodmínečné zachování. Současně však jejich odstraněním vznikne ekologická újma, kterou je třeba v přiměřeném rozsahu kompenzovat náhradní výsadbou. V tomto směru příslušný úřad zohlednil návrh sadových úprav, který počítá s výsadbou stromů a dalších vegetačních prvků přímo v řešeném území.

Estetický význam dřevin příslušný úřad hodnotil zejména s ohledem na jejich působení v prostoru, jejich podíl na vegetačním charakteru lokality a na celkovou kompozici území. Dva jasany představují jednotlivé stromové prvky, zatímco náletové dřeviny tvoří plošnější vegetační struktury. Jejich společným působením je spoluutvářen současný vegetační charakter dotčeného území, a jejich odstranění proto povede k jeho místní změně. U plošných náletových porostů je však třeba jejich estetické působení odlišovat od estetické hodnoty cíleně založených a kompozičně uspořádaných vegetačních prvků, jako jsou solitérní stromy, aleje či krajinářsky komponované skupiny dřevin.

Současně příslušný úřad zohlednil skutečnost, že změna vegetačního charakteru lokality nebude spočívat pouze v odstranění stávajících dřevin, ale také v založení nové zeleně jako součásti celkové úpravy území. Projekt sadových úprav navrhuje výsadbu stromů různých druhů a dále keřové výsadby, přičemž nové vegetační prvky jsou prostorově začleněny zejména do okolí poldrů, podél komunikací a dalších ploch řešeného území.

Příslušný úřad má za to, že kácením dojde k určitému snížení stávajícího funkčního i estetického významu dřevinné vegetace v lokalitě, tato ztráta však není z hlediska ochrany dřevin vyhodnocena jako nepřijatelná. Při tomto závěru příslušný úřad přihlédl jak k charakteru a rozsahu odstraňované vegetace, tak k charakteru dotčeného území a k navrženému řešení jeho následných sadových úprav. Vzniklou ekologickou újmu lze současně zmírnit uložením odpovídající náhradní výsadby a následné péče podle ust. § 9 odst. 1 zákona o ochraně přírody.

K posouzení závažnosti důvodů pro kácení příslušný úřad uvádí, že za závažný důvod ve smyslu ust. § 8 odst. 1 zákona o ochraně přírody lze považovat pouze takovou skutečnost, která v konkrétním případě odůvodňuje zásah do zájmu na zachování dřevin a která při vzájemném poměření převáží nad jejich funkčním a estetickým významem. Samotná skutečnost, že se dřeviny nacházejí v ploše dotčené připravovaným stavebním záměrem, proto k povolení jejich kácení nepostačuje. Je třeba posoudit zejména skutečnou vazbu kácení na realizaci záměru, možnost zachování dřevin a význam zájmu, pro který mají být odstraněny.

V posuzovaném případě žadatel odůvodňuje odstranění dřevin realizací stavby poldru v rámci záměru a přípravou pozemků pro budoucí rodinné domy. Cílem záměru přitom není pouze samotná budoucí obytná výstavba, ale rovněž vytvoření nezbytné dopravní a technické infrastruktury a vodohospodářských objektů pro řešené území. Z předložených podkladů a situačního vymezení kácení vyplývá prostorová souvislost dotčených dřevin s územím stavebního záměru.

Příslušný úřad při vzájemném poměření zájmů zohlednil, že odstraněním dřevin dojde k lokálnímu snížení ekologických, mikroklimatických a estetických funkcí vegetace, přičemž zejména odstranění náletových porostů o celkové výměře 1 621 m² nelze považovat za zcela nevýznamný zásah. Na druhé straně je kácení požadováno v přímé souvislosti s komplexní úpravou území zahrnující vybudování infrastruktury a vodohospodářských objektů. Významná je rovněž skutečnost, že záměr počítá s následným vegetačním řešením území. Projekt sadových úprav obsahuje výsadbu stromů a keřových porostů zejména v prostoru poldrů, podél komunikací a na dalších plochách řešeného území.

Po vzájemném poměření funkčního a estetického významu dřevin na straně jedné a důvodů jejich odstranění na straně druhé dospěl příslušný úřad k závěru, že v daném případě existují závažné důvody pro povolení kácení. Rozhodující přitom není samotný zájem na odstranění dřevin či přípravě stavebních pozemků, ale vazba jejich odstranění na konkrétní stavební a vodohospodářské řešení území a skutečnost, že vznikající ekologická újma bude zmírněna náhradní výsadbou. Projektované sadové úpravy umožňují vznik nových vegetačních prvků přímo v dotčeném území, přičemž jejich realizaci lze prostřednictvím náhradní výsadby a následné péče závazně zajistit. Za těchto okolností příslušný úřad vyhodnotil důvody pro kácení jako převažující nad zájmem na zachování stávajících dřevin, a proto shledal podmínky pro vydání povolení podle ust. § 8 odst. 1 zákona o ochraně přírody za splněné.

Podle ust. § 9 odst. 1 zákona o ochraně přírody může orgán ochrany přírody ve svém rozhodnutí o povolení kácení dřevin uložit žadateli přiměřenou náhradní výsadbu ke kompenzaci ekologické újmy vzniklé pokácením dřevin a současně může uložit následnou péči o vysazené dřeviny po nezbytně nutnou dobu, nejvýše však po dobu pěti let. Smyslem náhradní výsadby je nahradit či zmírnit ztrátu ekologických, krajinotvorných, mikroklimatických a dalších funkcí, ke které v důsledku odstranění dřevin dochází. Při stanovení jejího rozsahu je proto třeba vycházet zejména z množství,

charakteru, rozměrů a funkčního a estetického významu kácených dřevin, z charakteru dotčeného území a z vlastností a perspektivy navrhované nové výsadby. Náhradní výsadba má být stanovena v rozsahu přiměřeném vznikající ekologické újmě a současně dostatečně určitě co do jejího rozsahu, druhové skladby, umístění a základních parametrů výsadbového materiálu tak, aby byla uložená povinnost jednoznačná a následně kontrolovatelná.

V posuzovaném případě příslušný úřad při stanovení rozsahu náhradní výsadby zohlednil, že povolovaným kácením budou odstraněny dva jedinci jasanu ztepilého o obvodu kmene 84 cm a 115 cm a dále náletové porosty dřevin o celkové výměře 1 621 m². Žadatel již v žádosti deklaroval, že vzniklá ekologická újma bude kompenzována v rámci navržených sadových úprav stavebního záměru. Projekt sadových úprav počítá s výsadbou celkem 58 stromů, konkrétně 5 javorů babyk, 7 javorů mléčů, 5 olší lepkavých, 5 habrů obecných, 4 jasanů ztepilých, 6 třešní Hillierových 'Spire', 5 dubů letních, 3 vrb bílých a 18 lip velkolistých, v rozmístění stanoveném výkresem – situace sadových úprav a hřiště. Pro výsadbu mají být použity alejové stromy se zemním balem, vysokokmeny o obvodu kmene 12 – 14 cm. S ohledem na rozsah a charakter povolovaného kácení, druhovou skladbu a počet nově vysazovaných stromů a skutečnost, že výsadba bude realizována přímo v území dotčeném záměrem, vyhodnotil příslušný úřad takto navržený rozsah náhradní výsadby jako přiměřený ke kompenzaci ekologické újmy vzniklé pokácením dřevin. K zajištění řádného ujmutí a dalšího rozvoje vysazených dřevin příslušný současně stanovil povinnost následné péče po dobu pěti vegetačních období.

Příslušný úřad po posouzení žádosti a dalších podkladů dospěl k závěru, že byly splněny podmínky uvedené v ust. § 8 odst. 1 zákona o ochraně přírody, a proto za stanovených podmínek souhlasí s povolením kácení stanovených dřevin rostoucích mimo les. Současně příslušný úřad s ohledem na rozsah a charakter povolovaného kácení a ekologickou újmu vzniklou odstraněním dřevin požaduje podle ust. § 9 odst. 1 zákona o ochraně přírody uložit náhradní výsadbu v rozsahu stanoveném výše a zajistit následnou péči o vysazené dřeviny po dobu pěti vegetačních období. Takto stanovená náhradní výsadba představuje nezbytné kompenzační opatření, které příslušný úřad zohlednil při celkovém posouzení požadovaného kácení.

Vzhledem k tomu, že záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl příslušný úřad k závěru, že záměr „KOMUNIKACE A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ LOKALITY ZÁPAD V DOLNÍCH ŘEDICÍCH“ 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 I.

Podmínky 1. až 6.

Příslušný úřad stanovil podmínky na základě požadavků Povodí Labe, státní podnik, jakožto správce povodí a správce vodního toku a v souladu s platnými právními předpisy.

Příslušný úřad konstatuje, že stanovenými podmínkami jsou dostatečně ochráněny zájmy vyplývající z vodního zákona, tak aby nedocházelo ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchových a podzemních vod, tak aby nedocházelo k ohrožení znečištění povrchových i podzemních vod možným únikem nebezpečných látek podle ust. § 39 vodního zákona, bude dodržena ochrana vodního toku a jeho koryta podle ust. § 46, 47, a 67 vodního zákona. V podmínkách nebyly uvedeny kontakty na osoby vzhledem k možným změnám.

Výrok II.

Podmínky 1. až 7.

Stanovené podmínky mají zajistit dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4 zákona OZPF) a hospodárné nakládání s kulturními vrstvami půdy (§ 14 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění OZPF). 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.

Výrok III.

Stanovené podmínky OOP směřují k omezení negativních důsledků povoleného kácení a k zajištění skutečné kompenzační funkce uložené náhradní výsadby.

A.

Podmínka 1.

Omezení doby kácení na období od 15. 9. do 15. 3. kalendářního roku bylo stanoveno s cílem minimalizovat riziko zásahu do rozmnožování a hnízdění volně žijících ptáků, kteří mohou dřeviny využívat jako hnízdní či úkrytové stanoviště.

B.

Podmínky 1. a 2. byly stanoveny v souladu s platnými právními předpisy tak, aby byl dostatečně chráněn zájem veřejnosti na zachování zeleně. Příslušný úřad je stanovil s cílem, aby nové stromy byly vysazeny včas a v přímo dotčeném území; výsadba byla odborně provedena a stromy měly vysokou šanci na přežití; náhradní výsadba byla kontrolovatelná a byla zajištěna její skutečná realizace.

C.

Podmínky 1. až 3.

Povinnost následné péče po dobu pěti vegetačních období má zajistit řádné ujmutí vysazených stromů a zachování jejich perspektivy tak, aby náhradní výsadba mohla postupně převzít funkce dřevin odstraněných. Za tímto účelem byla stanovena zejména povinnost provádět zálivku podle aktuální potřeby, nejméně šestkrát ročně, udržovat a podle potřeby doplňovat mulč, kontrolovat kotvení a ochranné prvky a uhynulé či nevratně poškozené jedince nahradit novými stromy stejného taxonu a výsadbové velikosti. Takto stanovenou následnou péči považuje příslušný úřad za nezbytnou k tomu, aby uložená náhradní výsadba nezůstala pouze formálním opatřením, ale byla dlouhodobě schopna kompenzovat ekologickou újmu vzniklou povoleným kácením.

Upozornění pro žadatele

O činnostech souvisejících se skrývkou kulturní vrstvy zeminy vede oprávněný ze souhlasu s odnětím zemědělské půdy protokol. 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, ve znění pozdějších předpisů).

Na souhlas udělovaný dle § 9 odst. 8 zákona OZPF se nevztahují obecné předpisy o správním řízení (§ 21 odst. 1 zákona OZPF), souhlas je závazným stanoviskem podle ust. § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

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 ustanovení § 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.

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 Holice, orgánu OZPF), a to podle ust. § 11 odst. 4 písm. b) zákona OZPF.

Příslušný úřad upozorňuje stavební úřad:

Výroky II. a III. nahrazují 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 § 18 odst. 6 zákona OZPF) – pouze Městský úřad Holice, odbor životního prostředí

Rozdělovník:

Žadatel:

Active estate s. r. o.

Na vědomí:

Městský úřad Holice, odbor životního prostředí

Městský úřad Holice, stavební úřad