

Váš dopis zn:

Ze dne 27.02.2026

Č.j. MUHO 11979/2026/OŽP/VtT

Spis. zn. MUHO 08517/2026

Dle rozdělovníku

Vyřizuje: Ing. Tomáš Vtípil

Telefon: 466 741 264

E-mail: vtipil@mestoholice.cz

Datum: 27.03.2026

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (dále jen „ZJES“) a podle ust. § 149 odst. 1 Zákona 500/2004 Sb. (správního řád)

Městský úřad Holice, odbor životního prostředí jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska (dále jen „JES“) dle § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., ZJES a dle § 61 odst. 1) písm. c) zákona č. 128/2000 o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů,

vydává na základě žádosti FI Realitní Investice s.r.o., Nerudova 198, Hradec Králové 50002, IČO: 08664218. ID DS: 8c8hsiu (dále jen „žadatel“), zastoupen na základě plné moci Jakubem Chobotským, nar. 26.03.1985, Holubova 697, Hradec Králové 50009, IČO: 09162739, podle dokumentace zpracované SYSTEMATIC DESIGN s.r.o., Ing. arch. Jakubem Chobotským, Holubova 697, Hradec Králové 50009, IČO: 09162739, datum zpracování 01/2026, ID dokumentace z Evidence elektronických dokumentací Z/2026/37259 **pro záměr toto**

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

I.

Záměr

„**Rodinné domy Dolní Roveň**“ na p. p. č. 926/1; 926/4 až 926/11 v k. ú. Dolní Roveň

Záměr „Novostavba rodinného domu Hrachoviště“ **je** z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný, a to při splnění** všech **podmínek** uvedených v níže uvedených zákonech a souvisejících předpisech:

- Zákon o ochraně ZPF (334/1992 Sb.)
- Zákon (254/2001 Sb.) o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- Zákon o ochraně ZPF (334/1992 Sb.)
 - Souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9)



- Vodní zákon (254/2001 Sb.)
 - Souhlas ke stavbám a činnostem, k nimž je třeba povolení podle vodního zákona (§ 17 odst. 1)

Popis záměru

Předložená PD řeší novostavbu 13 rodinných domů.

SO.01 – SO.12 RODINNÝ DŮM

- Obestavěný prostor: 687 m³
- Zastavěná plocha: 98 m²
- Podlahová plocha: 147,5 m²
- Počet podzemních podlaží: 0
- Počet nadzemních podlaží: 2
- Způsob využití: stavba pro bydlení
- Druh konstrukce: stěnová, zděná (keramické tvárnice)
- Způsob vytápění: elektřina (tepelné čerpadlo vzduch-voda)
- Přípojka vodovodu: ano
- Přípojka kanalizační sítě: ano
- Přípojka plynu: ne
- Výtah: ne

SO.13 RODINNÝ DŮM

- Obestavěný prostor: 662,5 m³
- Zastavěná plocha: 93 m²
- Podlahová plocha: 134,8 m²
- Počet podzemních podlaží: 0
- Počet nadzemních podlaží: 2
- Způsob využití: stavba pro bydlení
- Druh konstrukce: stěnová, zděná (keramické tvárnice)
- Způsob vytápění: elektřina (tepelné čerpadlo vzduch-voda)
- Přípojka vodovodu: ano
- Přípojka kanalizační sítě: ano
- Přípojka plynu: ne

Inženýrský objekt řeší zásobování staveb SO.01 – SO.13 RODINNÝ DŮM v obci Dolní Roveň pitnou vodou prostřednictvím vybudování 13 nových vodovodních přípojek. Inženýrský objekt se skládá ze dvou částí, a to z vodovodních přípojek a vnějších domovních vodovodů, přičemž každá přípojka a navazující vnější domovní vodovod slouží samostatně jednomu rodinnému domu.

Inženýrský objekt řeší odvedení splaškových vod ze staveb SO.01 – SO.13 RODINNÝ DŮM v obci Dolní Roveň prostřednictvím vybudování 13 nových tlakových kanalizačních přípojek napojených na veřejný tlakový kanalizační řad. Inženýrský objekt se skládá ze dvou částí, a to z vnějších domovních gravitačních vedení splaškové kanalizace a tlakových kanalizačních přípojek, přičemž každé vedení a přípojka slouží samostatně jednomu rodinnému domu.

Inženýrský objekt řeší zásobování staveb SO.01 – SO.13 RODINNÝ DŮM v obci Dolní Roveň elektrickou energií NN prostřednictvím vybudování nového distribučního vedení a zřízení 13 elektrických přípojek. Inženýrský objekt se skládá ze dvou částí, a to z elektrických přípojek a vnějších domovních vedení elektrické energie, přičemž každá přípojka a navazující vnější domovní vedení slouží samostatně jednomu rodinnému domu.



Dešťové vody ze střech jednotlivých rodinných domů budou přednostně akumulovány v akumulačních nádržích o objemu 6,5 m³ (ref. Nicoll columbus 6 500l.) a využívány pro zálivku zahrad a zelených ploch. V případě nevyužití zadržovaných srážkových vod přebytečné srážkové vody budou rozvedeny rozptýleně do zatravněných ploch na vlastním pozemku, bez použití podzemních vsakovacích zařízení a bez negativního ovlivnění sousedních pozemků. Žádné dešťové vody nebudou odváděny do veřejného kanalizačního řadu.

II.

Stanovisko, podmínky a 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 „ZJES“ vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

- Zákon o ochraně ZPF (334/1992 Sb.)
 - Souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9)

Zákon o ochraně ZPF (334/1992 Sb.)

Městský úřad v Holicích, odbor životního prostředí příslušný dle ustanovení § 15 písm. j) , § 21 odst.1) a § 9 odst.8 zákona č.334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších změn (dále jen zákon) a jako místně příslušný dle ustanovení § 11 zákona č.500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších změn (dále jen správní řád), **vydává** dle ustanovení § 9 odst. 6 a 8 zákona **souhlas s realizací záměru** „Rodinné domy Dolní Roveň“ na p. p. č. 926/1; 926/4 až 926/11 v k. ú. Dolní Roveň.

- p.p.č.926/4 vedeno jako orná půda, celková výměra 930 m², výměra pro vynětí 260 m²
 - p.p.č. 926/5 vedeno jako orná půda, celková výměra 1045m², výměra pro vynětí 385 m²
 - p.p.č. 926/6 vedeno jako orná půda, celková výměra 1032m², výměra pro vynětí 384 m²
 - p.p.č. 926/7 vedeno jako orná půda, celková výměra 1018m², výměra pro vynětí 383 m²
 - p.p.č. 926/8 vedeno jako orná půda, celková výměra 1030m², výměra pro vynětí 392 m²
 - p.p.č. 926/9 vedeno jako orná půda, celková výměra 1016m², výměra pro vynětí 390 m²
 - p.p.č. 926/10 vedeno jako orná půda, celková výměra 1117m², výměra pro vynětí 449 m²
- Celkem k odnětí bude 2.643m²**

Na základě posouzení otázky ovlivnění zájmů chráněných podle zákona dospěl orgán ochrany ZPF k závěru, že **odnětí zemědělské půdy pro nezemědělské účely je možné**. Plochy se nacházejí v souladu se schváleným územním plánem.

Stanovení podmínek nezbytných k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu:

1. Před zahájením prací bude provedena skrývka svrchní kulturní vrstvy půdy o tl. 0,35 m v množství cca 924 m³. Zemina bude uložena v rozsahu cca 132 m³ na jednotlivé parcely 926/4, 926/5, 926/6, 926/7, 926/8, 926/9 a 926/10 a po dokončení stavby bude využita pro zkvalitnění zbývajících každého pozemku, který bude využíván jako zahrada.
2. Její rozproštění bude provedeno tak, že nedojde ke změně odtokových poměrů v lokalitě. Žadatel, v jehož zájmu je vydáno odnětí půdy ze ZPF, vede o činnostech souvisejících se skrývkou, přemístěním, rozproštěním či jiným využitím, uložením, ochranou a ošetřováním skrývaných kulturních vrstev půdy protokol (pracovní nebo stavební deník), v němž se uvádějí všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení správnosti, úplnosti a



účelnosti využívání skrývaných zemin.

3. Žadatel zajistí vytyčení hranic zájmového území a jejich nepřekročení, a to ve výměře odnímaných ploch.

Za trvalé odnětí budou předepsány odvody ve výši: 98.642,- Kč,

- BPEJ 32001
- Třída ochrany: IV., koeficient 4,
- Základní cena pozemku: 9,34,- Kč /m².

- BPEJ 32310
- Výměra: 13 m²
- Třída ochrany: IV., koeficient 4,
- Základní cena pozemku: 7,40,- Kč /m².

Výpočet odvodů:

- p.p.č.926/4 - $9,34 \times 4 \times 260 = 9.714,-\text{Kč}$
- p.p.č. 926/5 - $9,34 \times 4 \times 385 = 14.384,-\text{Kč}$
- p.p.č. 926/6 - $9,34 \times 4 \times 384 = 14.346,-\text{Kč}$
- p.p.č. 926/7 - $9,34 \times 4 \times 383 = 14.309,-\text{Kč}$
- p.p.č. 926/8 - $9,34 \times 4 \times 392 = 14.645,-\text{Kč}$
- p.p.č. 926/9 - $9,34 \times 4 \times 390 = 14.570,-\text{Kč}$
- p.p.č. 926/10 - $9,34 \times 4 \times 436 = 16.289,-\text{Kč}$
- p.p.č. 926/10 - $7,40 \times 4 \times 13 = 385,-\text{Kč}$

Celková výše odvodů: 98.642,- Kč

Výše odvodů dle § 9 odst.8, písm. d) zákona o půdě je vymezena orientačně. O konečné výši odvodů rozhodne orgán ochrany zemědělského půdního fondu v souladu s ustanovením § 11 zákona o půdě.

Ve smyslu §10 zákona je tento souhlas závaznou součástí rozhodnutí vydaných podle zvláštních předpisů. Žadatel je povinen plnit podmínky v něm stanovené ode dne, kdy rozhodnutí nabyde právní moci.

Platnost souhlasu je totožná s platností rozhodnutí vydaných podle zvláštních předpisů a prodlužuje se současně s prodloužením jejich platnosti. Zápis změny do katastru nemovitostí bude proveden na základě pravomocného rozhodnutí vydaného podle zvláštních předpisů a ohlášení vlastníka.

Odůvodnění

Dne 27.2.2026 byla podána žádost o souhlas s realizací záměru „Rodinné domy Dolní Roveň“ na p. p. č. 926/1; 926/4 až 926/11 v k. ú. Dolní Roveň na pozemcích

- p.p.č.926/4 vedeno jako orná půda, celková výměra 930 m², výměra pro vynětí 260 m²
- p.p.č. 926/5 vedeno jako orná půda, celková výměra 1045 m², výměra pro vynětí 385 m²
- p.p.č. 926/6 vedeno jako orná půda, celková výměra 1032 m², výměra pro vynětí 384 m²
- p.p.č. 926/7 vedeno jako orná půda, celková výměra 1018 m², výměra pro vynětí 383 m²
- p.p.č. 926/8 vedeno jako orná půda, celková výměra 1030 m², výměra pro vynětí 392 m²
- p.p.č. 926/9 vedeno jako orná půda, celková výměra 1016 m², výměra pro vynětí 390 m²
- p.p.č. 926/10 vedeno jako orná půda, celková výměra 1117 m², výměra pro vynětí 449 m²

Tato žádost byla doplněna dne 23.3.2026.

Záměr je umístěn na pozemcích, spadajícími do plochy s funkčním využitím SM – (bydlení v rodinných domech a bytových domech). V důsledku dochází k trvalému odnětí zemědělské půdy v ploše 2.643 m² z celkové plochy pozemků. Jedná se o minimálně nutnou výměru pro



odnětí ze ZPF. Výsledky pedologického průzkumu jsou 35 cm je hnědá písčité hlinitá zemina. Řešený pozemek je spádovitě odvodněn a zavlažování pozemku je výhradně deštěm.

Protierozní opatření nejsou navrhována a na pozemku se nenachází. Pro toto posouzení byla použita příloha č. 11 metodiky vyhlášky č. 307/2002Sb. Výškové uspořádání stávajícího pozemku a lokality se realizací záměru nezmění, nezmění se ani odtokové poměry. Jedná se o rovinný pozemek s nízkým nebezpečím vzniku erozního působení vnějšího prostředí.

Odnětí zemědělské půdy ze ZPF bude podkladem pro stavební řízení. V souladu s ust. § 11 odst.1 zákona č. 334/1992 Sb., se odvody za trvale odnímanou zemědělskou půdu předepisují v předpokládané výši:

Za trvalé odnětí budou předepsány odvody ve výši: 6.926,- Kč, podle níže uvedeného výpočtu

Výpočet odvodů:

- p.p.č.926/4 - $9,34 \times 4 \times 260 = 9.714,-\text{Kč}$
- p.p.č. 926/5 - $9,34 \times 4 \times 385 = 14.384,-\text{Kč}$
- p.p.č. 926/6 - $9,34 \times 4 \times 384 = 14.346,-\text{Kč}$
- p.p.č. 926/7 - $9,34 \times 4 \times 383 = 14.309,-\text{Kč}$
- p.p.č. 926/8 - $9,34 \times 4 \times 392 = 14.645,-\text{Kč}$
- p.p.č. 926/9 - $9,34 \times 4 \times 390 = 14.570,-\text{Kč}$
- p.p.č. 926/10 - $9,34 \times 4 \times 436 = 16.289,-\text{Kč}$
- p.p.č. 926/10 - $7,40 \times 4 \times 13 = 385,-\text{Kč}$

Celková výše odvodů: 98.642,- Kč

Výše odvodů dle § 9 odst.8, písm. d) zákona o půdě je vymezena orientačně. Část odvodů ve výši 55 % je příjmem státního rozpočtu, 15 % je příjmem rozpočtu Státního fondu životního prostředí České republiky a 30 % je příjmem rozpočtu obce, na jejímž území se odňatá zemědělská půda nachází. Odvody, které jsou příjmem rozpočtu obce, mohou být použity jen pro zlepšení životního prostředí v obci a pro ochranu a obnovu přírody a krajiny.

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

Na souhlas udělovaný podle ustanovení § 9 odst.6 zákona se nevztahují obecné předpisy o správním řízení, souhlas je závazným stanoviskem dle § 149 odst.1 zákona č. 500/2004Sb., správní řád, v platném znění.

Vodní zákon (254/2001 Sb.)

Městský úřad Holice, odbor životního prostředí jako vodoprávní úřad věcně a místně příslušný podle § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) a dle znění § 17 a § 104 vodního zákona posoudil dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů v platném znění výše uvedený záměr a **vydává souhlas s realizací záměru:** „Novostavba rodinných domů v Dolní Rovni na pozemku parc. č. 926/1, p. č. 926/4, 926/5, 926/6, 926/7, 926/8, 926/9, 926/10, 926/11 v katastrálním území Dolní Roveň.“

Popis stavby:

Rodinný dům Typ „A“ - v řešeném území opakuje 6 (z toho 3x v zrcadlené podobě)
Objekt je navržen jako obdélná hmota o půdorysných rozměrech 14x7 m, která je na úrovni 2.NP (podkroví) zastřešena sedlovou střechou se sklonem 43°. Objekt je nepodsklepený, jednopodlažní s obytným podkrovím. Objekt je navržen na hranici pozemku, kde je podle podélné osy ozrcadlen a posunut o 3 m, čímž vzniká dvojdom se společnou neochlazovanou stěnou v délce 11 m. Výška okapové části domu je 4,6 m, výška hřebene střechy pak 7,9 m.
Rodinný dům Typ „B“ - v řešeném území opakuje 6 (z toho 3x v zrcadlené podobě)



Objekt je navržen jako obdélná hmota o půdorysných rozměrech 14x7 m, která je na úrovni 2.NP (podkroví) zastřešena sedlovou střechou se sklonem 43°. Objekt je nepodsklepený, jednopodlažní s obytným podkrovím. Objekt je navržen na hranici pozemku, kde je podle podélné osy ozrcadlen a posunut o 3 m, čímž vzniká dvojdom se společnou neochlazovanou stěnou v délce 11 m. Výška okapové části domu je 4,6 m, výška hřebene střechy pak 7,9 m. Rodinný dům Typ „C“ - v řešeném území opakuje 6 (z toho 3x v zrcadlené podobě)

Rodinný dům tohoto typu se v řešeném území opakuje pouze jednou.

Objekt rodinného domu je navržen jako obdélná hmota o půdorysných rozměrech 13x7 m, která je na úrovni 2.NP (podkroví) zastřešena sedlovou střechou se sklonem 43°. Hmota objektu je orientována delší podélnou stranou ve směru sever-jih, tzn. delší okapovou hranou směrem k ulici.

Objekt je nepodsklepený, jednopodlažní s obytným podkrovím. Výška okapové části domu je 4,65 m, výška hřebene střechy pak 7,9 m.

Vytápění, ohřev TUV, tepelné ztráty

Zdroj tepla pro vytápění objektů a ohřev teplé vody je navrženo tepelné čerpadlo v systému vzduch–voda.

Zásobování vodou, odvod splaškových vod

Zásobování třinácti rodinných domů pitnou vodou bude zajištěno z veřejného vodovodního řádu prostřednictvím třinácti samostatných vodovodních přípojek a odvod splaškových vod vzniklých při užívání jednotlivých objektů bude zajištěn napojením na veřejný tlakový kanalizační řád prostřednictvím třinácti samostatných tlakových kanalizačních přípojek

Dešťová kanalizace

je navržena akumulace srážkových vod. Přebytkové srážkové vody budou rozvedeny rozptýleně do zatravněných ploch na vlastním pozemku, bez použití podzemních vsakovacích zařízení. Dešťové vody ze střech jednotlivých rodinných domů budou přednostně akumulovány v akumulačních nádržích o objemu 6,5 m³ a využívány pro zálivku zahrad a zelených ploch.

Podmínky souhlasu:

- Bude zamezeno splavování mechanických nečistot do koryta vodního toku
- Realizací záměru nesmí dojít ke znečištění podzemních a povrchových vod.
- Veškerá případná manipulace se závadnými látkami musí být prováděna tak, aby bylo zabráněno nežádoucímu úniku závadných látek do půdy nebo jejich nežádoucímu smísení s odpadními nebo srážkovými vodami.
- Realizací záměru nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů na předmětné lokalitě.

Odůvodnění:

Dne 27.02.2026 podal žadatel, FI Realitní Investice s.r.o., Nerudova 198, Hradec Králové, IČ 08664218, které na základě plné moci zastupuje SYSTEMATIC DESIGN s.r.o., Holubova 697/12, Hradec Králové, IČ 09162739, žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska povolení záměru „Novostavba rodinných domů v Dolní Rovni“ na pozemku parc.č. 926/1, p.č. 926/4, 926/5, 926/6, 926/7, 926/8, 926/9, 926/10, 926/11 v katastrálním území Dolní Roveň.

Stavba se nachází ve vodním útvaru HSL_0900 – Lodrantka od pramene po ústí do toku Labe. Stavebník doložil vyjádření Povodí Labe, státní podnik ze dne 24.03.2026 č.j. PLa/2026/010568 k výše uvedené stavbě.

Příslušný úřad dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů uvedených v zákoně 254/2001 Sb. (zákon o vodách). Vodoprávní úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v ustanoveních vodního zákona a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné vodním zákonem a zvláštními předpisy. Při přezkoumání žádosti a na základě shromážděných právně významných skutečností nebyly shledány důvody bránící souhlasu.

Z hlediska zájmů daných § 23 vodního zákona, platným Národním plánem povodí Labe a Plánem dílčího povodí Horního a středního Labe (§24 až 26 Vodního zákona) je předmětný



záměr možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického stavu/potenciálu dotčených útvarů povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvarů podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu/potenciálu.

III.

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“.

Dle § 10 odst. 1 zákona č. 148/2023 Sb., ZJES se jednotné enviromentální stanovisko zpřístupní způsobem umožňujícím dálkový přístup, nejméně po dobu 15 dnů, orgánem, který dokument vydal.

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.

(otisk úředního razítka)

Ing. Vlastimil Zrůst
vedoucí odboru

Doručí se

Žadatel:

FI Realitní Investice s.r.o., Nerudova 198, Hradec Králové 50002
ID DS: 8c8hsiu

Zplnomocněný zástupce

SYSTEMATIC DESIGN s.r.o., Ing. arch. Jakub Chobotský, Holubova 697, Hradec Králové 50009, IČO: 09162739

Na vědomí

Obec Dolní Roveň
Dolní Roveň 1
533 71 Dolní Roveň
ID DS: bz6azkj

Úřední deska

Město Holice, Holubova 1, 53401 Holice
ID DS: hwkbrgj