

MĚSTSKÝ ÚŘAD KOSTELEC NAD ORLICÍ

stavební úřad-životní prostředí

Záměr: Z/2025/29961

Řízení: R/2025/32923

Č.j.: R/2025/32923/2

Vyřizuje: Mgr. Markéta Plachetková

Kontakt: 775 044 130/mplachetkova@muko.cz

Sp. znak, sk. režim: 3.4; A/5

Datum: 12.03.2025

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 spol. Pewag nemovitosti, s.r.o., IČO 28806867, Smetanovo nábřeží 934, 517 54 Vamberk (dále také „investor“), pro dodatečné povolení stavby „Pewag Doudleby – terénní úpravy“ (dále také „stavba“), na pozemcích parc. č. 738/4, 738/6 v kat. území Doudleby nad Orlicí, dle předložené projektové dokumentace zpracované ATELIEREM TSUNAMI s.r.o., Palachova 1742, 547 01 Náchod, datum: 2024-06, v souladu s § 149 správního řádu, a podle § 2 odst. 1 a § 6 odst. 1 ZJES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

I.

Dodatečné povolení stavby „Pewag Doudleby – terénní úpravy“

je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí

PŘÍPUSTNÉ.

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 **Doudleby nad Orlicí**

Pozemek parc. čís	Výměra parcely (m ²)	Druh pozemku	Odnímaná plocha (m ²)	Třída ochrany	BPEJ
738/4	6 493	ovocný sad	6 493	II.	5.14.10

k dodatečnému povolení **terénních úprav pro účely vytvoření veřejného prostranství**

za podmínky:

- ohlášení změny druhu pozemku na druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití zeleň na katastru nemovitostí ve lhůtě 90 dnů od nabytí právní moci rozhodnutí o dodatečném povolení vydané dle zvláštních předpisů.

Ve smyslu ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF se investorovi **uděluje výjimka z provedení skryvky kulturních vrstev půdy** na pozemku parc. čís. 738/4 v k. ú. Doudleby nad Orlicí, protože terénní úpravy byly dokončeny v roce 2023.

Pro veřejná prostranství se změnou druhu pozemku na druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití zeleň se za trvalé odnětí půdy ze ZPF na pozemku parc. čís. 738/4 v k. ú. Doudleby nad Orlicí investorovi **nestanovují odvody** ve smyslu ust. § 11a odst. 1 písm. g) zákona o ochraně ZPF.

III.

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

IV.

Příslušný orgán státní správy lesů **souhlasí** ve smyslu § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů („lesní zákon“) se stavbou „Pewag Doudleby – terénní úpravy“ umístěnou na pozemcích parc. č. 738/4, 738/6 v kat. území Doudleby nad Orlicí, při které bylo dotčeno ochranné pásmo do 30 m od okraje lesního pozemku parc. č. 3065 v kat. území Doudleby nad Orlicí. Od lesního pozemku je stavba vzdálena 20 m a k dotčení lesního pozemku nedojde.

Odůvodnění

Městský úřad Kostelec nad Orlicí, stavební úřad-životní prostředí, jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska obdržel dne 13.02.2025 žádost

, zastupující na základě plné moci ze dne 28.02.2024 Pewag nemovitosti, s.r.o., IČO 28806867, Smetanovo nábřeží 934, 517 54 Vamberk, o závazné stanovisko podle § 2 odst. 1 a § 6 ZJES ke stavbě na pozemcích parc. č. 738/4, 738/6 v kat. území Doudleby nad Orlicí.

Vzhledem k tomu, že stavba podléhá dodatečnému povolení dle zvláštních 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 dodatečné povolení stávající stavby – terénního valu. Terénní val vznikl při realizaci obchvatu Doudleby nad Orlicí na silnici I/11 dokončeného v roce 2023 a vznikl jako stavba koordinovaná se záměrem vybudování nového výrobního areálu Pewag Doudleby. Val bude v rámci navazujících projektových dokumentací doplněn o retenční nádrže na jeho severovýchodní a západní straně, po provedení sadových úprav bude sloužit jako přírodní clona/bariéra mezi Městyssem Doudleby nad Orlicí, obchvatem a výrobním areálem.

Předmětnou stavbou byly dotčeny následující složky životního prostředí:

- zemědělský půdní fond z hlediska zákona o ochraně ZPF
- podzemní a povrchové vody z hlediska vodního zákona
- pozemky určené k plnění funkcí lesa

Vzhledem k tomu, že předmětná stavba je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustná, dospěl příslušný obecní úřad obcí s rozšířenou působností k závěru, že stavbu lze ve vztahu k veřejným chráněným zájmům na úseku ochrany životního prostředí při respektování podmínek stanovených v závazném stanovisku dodatečně povolit, 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 byl dotčen pozemek parc. čís. 738/4 (druh ovocný sad) v k. ú. Doudleby nad Orlicí náležející do ZPF dle ust. § 1 odst. 2 zákona o ochraně ZPF. Celková plocha záboru zemědělské půdy pro terénní úpravy za účelem vytvoření veřejného prostranství je 6 493 m². Dle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, je předmětný pozemek zařazen do II. třídy (BPEJ 5.14.10), 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 5.14.00 stavba spadá do klimatického regionu 5 (MT-2) – mírně teplý, mírně vlhký; zahrnující severní a východní část České křídové tabule.

Hlavní půdní jednotka (HPJ)

BPEJ	HPJ	Charakteristika půdy
5.14.10	14	Luvizemě převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké v mírně teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a méně produkční.

Dešťové vody budou volně zasakovány v ploše pozemku. Pozemek je rovinatý až mírně sklonitý se všesměrnou expozicí. Pozemek bude trvale zatravněn a osázen dřevinami. Z navrženého je zřejmé, že dešťové vody budou bezeškodným způsobem zasakovány v místě dopadu bez negativního vlivu na půdu. Podmínky pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině byly splněny.

Dle údajů z Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy nebyla v zájmovém území provedena protierozní opatření, odvodnění ani závlahy.

Předmětný pozemek se nachází v zastavitelném území a je určen platnou územně plánovací dokumentací pro tento druh zástavby (VO_s_plochy výroby a skladování – lehký průmysl).

Dokumentace stavby byla orgánem ochrany ZPF posuzována 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. K odnětí byla využita zemědělská půda v zastavitelném území přiléhající k obchvatu silnice I/11. Pozemek je součástí „brownfieldu“, který vznikl po demolici objektů zemědělského školního statku, jehož součástí byly i ovocné sady. Přístup na okolní zemědělské pozemky zůstal trvale zachován, hydrologické a odtokové poměry v území se nezměnily. Odnětím nedošlo k narušení obhospodařování zemědělských pozemků. Cílem investora je vytvořit atraktivní a esteticky pozitivně působící veřejný prostor. Součástí reprezentativního předprostoru je i povrchová nádrž (jezíčko), které bude primárně zásobována dešťovou vodou svedenou ze střech výrobního objektu E1, přebytečná voda bude přepadem odtékat do hlavní retenční nádrže v západní části. Další část tohoto prostoru tvoří terénní modelace. Terénní modelace bude v další etapě E1 přirozeně napojena na objekt administrativy a jeho zelenou střechu. Stavba tak bude vyrůstat z terénu. Celá jižní část areálu včetně valu je řešena s ohledem na zachování prostupnosti území, prostorem je vedena stezka, která se napojuje v západní části na místní komunikaci a je trasována s ohledem na výškový profil valu s navazujícími retenčními objekty. Pro zpříjemnění užívání je okolí pěšího propojení osázeno množstvím stromů, které vytvoří zastínění a odlehčí mohutné měřítko stavby i terénních valů a zároveň podpoří propojení pozemku stavby s okolní rozptýlenou zelení. V prosluněném podrostu stromů bude podporován růst travo-bylinného společenstva, které vyžaduje nižší nároky na údržbu než parkový trávník. Ve smyslu ust. 4

odst. 3 zákona o ochraně ZPF lze odejmout zemědělskou půdu zařazenou do I. a II. tříd ochrany v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Orgán ochrany ZPF neshledal důvody, pro které by půda nemohla být odňata ze ZPF, protože pozemek bude vhodně využitý pro volnočasové aktivity a společné setkávání lidí na vybudovaném veřejném prostranství. Vzhledem k výše uvedenému udělit orgán ochrany ZPF pro dodatečné povolení terénních úprav souhlas ve smyslu ust. § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF tak, jak je uvedeno ve výroku II. tohoto stanoviska.

Terénní val vznikl při realizaci obchvatu Doudleby nad Orlicí na silnici I/11 dokončeného v roce 2023 a vznikl jako stavba koordinovaná se záměrem vybudování nového výrobního areálu Pewag Doudleby. Před provedením valu došlo k sejmutí ornice, která byla po dokončení rozprostřena na val. Těleso valu je provedeno jako homogenní násyp z vytěženého místního materiálu. Val bude v rámci navazujících etap doplněn o retenční nádrže na jeho severovýchodní a západní straně s provedení sadových úprav. Vznikne veřejný prostor k odpočinku, který zároveň bude sloužit jako přírodní bariéra mezi Městyssem Doudleby nad Orlicí, obchvatem a výrobním areálem. Vzhledem k uvedené orgán ochrany ZPF ustoupil od uložení podmínek ke skrývání kulturních vrstev půdy a nakládání s nimi a ve výroku II. tohoto stanoviska udělil výjimku z povinnosti vyplývající z ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF.

Z návrhu investora vyplývá, že pozemek bude součástí veřejného prostranství sloužícího k volnočasovým aktivitám a po realizaci úprav dojde ke změně druhu pozemku parc. čís. 738/4 v k. ú. Doudleby nad Orlicí na druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití zeleň, a proto se za trvalé odnětí půdy ze ZPF nestanovují odvody ve smyslu ust. § 11a odst. 1 písm. g) zákona o ochraně ZPF tak, jak je uvedeno ve výroku II. tohoto stanoviska.

Upozornujeme investora, nedojde-li ke změně druhu pozemku tak, jak je uvedeno v podmínce souhlasu do 90 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí, jehož závaznou součástí se stal souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF, odvody se stanoví podle § 11 zákona o ochraně ZPF (§ 11a odst. 4 zákona o ochraně ZPF).

Ochrana vod

Barbora Kubalíková, DiS., tel. 778 712 976

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

- *existence záplavového území*
stavba se nenachází v záplavovém území
- *ochranná pásma vodních děl, vodních zdrojů, vrtů pozorovací sítě ČHMÚ, vodních toků*
stavba se nachází v ochranném pásmu vodovodu (zdůvodnění viz níže); ostatní ochranná pásma nejsou dotčena
- *ovlivnění odtokových poměrů*
stavbou nedojde k ovlivnění odtokových poměrů – jedná se o revitalizaci stávající nádrže
- *existence starých zátěží*
stavba se nenachází v oblasti se starými zátěžemi
- *soulad s ustanovením § 5 odst. 3 vodního zákona tj.*
- ✓ *odvodnění staveniště bude realizováno odklonem přítoku a převedením vody potrubím délky max. 15 m, jedná se o bezpečné převedení přítoků mimo prostor nádrže z důvodu potřebných oprav opevnění nádrže*
- *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“);

stavba se nachází v ochranném pásmu vodovodu; 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 stavby 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.
stavba není v rozporu s aktualizovanými zásady PRVKK
- dotčení území Chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV)
stavba se nachází v CHOPAV – stavba není v rozporu s nařízením vlády č. 85/1981 o chráněných oblastech přirozené akumulace vod, tj. tento druh stavby není zakázán v těchto oblastech
- dotčení území zranitelných a citlivých oblastí
stavba se nachází na území (Doudleby nad Orlicí) zranitelných oblastí, kde je řešeno používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření
lze vyloučit dopad stavby 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 upozorňuje, že při stavbě musí být postupováno tak, aby nedošlo ke zhoršení stavu podzemních vod.

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

Ochrana lesů

Bc. Hana Pavlišťová, tel. 778 521 765

Stavba „Pewag Doudleby – terénní úpravy“ je umístěna na pozemcích parc. čí. 738/4, 738/6 v kat. území Doudleby nad Orlicí. Předmětnou stavbou je dotčeno ochranné pásmo pozemku parc. č. 3065 v kat. území Doudleby nad Orlicí a stavba je vzdálena 20 m od okraje lesního pozemku.

Z projektové dokumentace vyplývá, že stavba nevyžaduje zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa, pouze je dotčeno jejich ochranné pásmo. Stavba nebude mít vliv na zachování lesa, péči o les ani obnovu lesa jako národního bohatství, tvořícího nenahraditelnou složku životního prostředí. Správní orgán měl veškeré podklady nezbytné k posouzení stavby z hlediska zájmů chráněných lesním zákonem. Stavba není, vzhledem ke svému charakteru v rozporu s veřejným zájmem na zachování lesa ve smyslu § 2 odst. 4 správního řádu.

Vzhledem k výše uvedenému orgán státní správy lesů souhlasí s dodatečným povolením stavby v ochranném pásmu lesa ve smyslu § 14 odst. 2 lesního zákona tak, jak je uvedeno ve výroku III. tohoto stanoviska.

Dále orgán státní správy lesů ve vztahu k blízkosti lesního pozemku parc. č. 3065 v kat. území Doudleby nad Orlicí od stavby upozorňuje investora na § 13 odst. 1 lesního zákona, který zakazuje využití pozemků určených k plnění funkcí lesa k jiným účelům. O výjimce z tohoto zákazu může rozhodnout orgán státní správy lesů na základě žádosti vlastníka lesního pozemku nebo ve veřejném zájmu, pokud jiný veřejný zájem převažuje nad zájmem plnění funkcí lesa.

Ostatní veřejné zájmy chráněné zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech ve znění pozdějších **nejsou dodatečným povolení stavby dotčeny.**

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- stanovisko k umístování a povolování staveb podle § 104 odst. 3 vodního zákona
- souhlas s dotčením pozemků PUPFL dle § 14 odst. 2 lesního zákona
- souhlas s odnětím půdy ze ZPF podle § 9 odst. 8 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
referent stavebního úřadu-životního prostředí

ROZDĚLOVNÍK

Žadatel:

zastupující na základě plné moci
Pewag nemovitosti, s.r.o., IČO 28806867, Smetanovo nábřeží 934, 517 54 Vamberk

Na vědomí:

Městys Doudleby nad Orlicí, IČO 00274909, Dukelská 68, 517 42 Doudleby nad Orlicí

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: SR00X00L2S8X
Počet stran: 7
Počet příloh: 0
Počet listů/svazků příloh: 0/0

ID dokumentu

