Městský úřad Orlová

Osvobození 796, 735 14 Orlová-Lutyně

Odbor výstavby a životního prostředí

Staré náměstí 76, 735 11 Orlová-Město

VÁŠ DOPIS ZN.:
ZE DNE:
NAŠE ZN.: MUOR 116416/2026
SPIS ZN.: MUOR S 14771/2026/OVŽP/JUH
VYŘIZUJE: Ing. Hana Juřicová
TEL.: 596 581 715
FAX: 596 581 735
E-MAIL: hana.juricova@muor.cz
DATUM: 20.11.2026

SPECIAL REALity s.r.o.
Bohumínská 788/61
710 00 Ostrava-Slezská Ostrava

ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY

VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU

Výroková část:

Městský úřad Orlová, odbor výstavby a životního prostředí, jako příslušný stavební úřad s působností vodoprávního úřadu podle § 104 odst. 2 písm. e) a § 107a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále „vodní zákon“) a podle § 30 odst. 1 písm. f), § 30 odst. 3 písm. a) a § 34a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost, kterou dne 25.8.2026 podala SPECIAL REALity s.r.o., IČO 08745901, Bohumínská 788/61, Ostrava-Slezská Ostrava, kterou zastupuje ProjekCZE s.r.o., IČO 08771588, Karlova 933/7, Brno-Maloměřice (dále jen "stavebník"), a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona:

I. podle § 195 stavebního zákona

p o v o l u j e

stavbu:

ÚČELOVÁ KOMUNIKACE A DVĚ STUDNY

(dále jen „stavba“ nebo „záměr")

na pozemku parc. č. 748 v katastrálním území Doubrava u Orlové.

Druh a účel stavby:

Projektová dokumentace řeší novostavbu nové zpevněné plochy neveřejné účelové komunikace a 2 vrtaných studní pro potřeby budoucí zástavby lokality rekreačními chatami.

II. dle § 10 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

p o v o l u j e

napojení pozemku parc.č. 748 v k.ú. Doubrava u Orlové **formou sjezdu**

na místní komunikaci III.tř č.11c vedené mimo jiné na pozemku parc.č. 2418/2, v šířce 15,11 m. Napojení bude sloužit pro přístup a příjezd k budoucí zástavbě lokality rekreačními chatami.

Popis stavby:

Účelová komunikace: v ploše plánované výstavby účelové komunikace (cca 182 m^2) bude provedena skrývka ornice, srovnání terénu a výkopové práce pro zpevněné plochy. Na sjezd v šířce 15,11 m navazuje nová zpevněná plocha neveřejné účelové komunikace šířky 3,0 m v podélné niveletě kopírující stávající terén. Její upravený povrch bude proveden jako štěrkový, bez příčného sklonu. Veškeré dešťové vody budou vsakovány přes tento povrch. Celková délka nové komunikace je 35 m a na jejím konci je navrženo úvraťové obratiště tvaru T s rameny dl. 8,30 a 8,70 m (ramena navržena v š. 3,0m). V místě napojení na stávající asfaltovou komunikaci bude v délce 5,26 m provedeno zpevnění povrchu asfaltovým recyklátem zhutněným na požadovanou únosnost. Konstrukci zpevněné plochy bude tvořit štěrkodrť 0/32 mm o tl. 0,20 m a kamenivo 32/63 mm o tl. 0,20m, celkem 0,40m. Ornice bude po dokončení stavby rozprostřena na stavebním pozemku.

Vrtané studny: Vrtaná studna (počet: 2, označení V1, V2) - půjde o jímací vrt o vrtném průměru 250 mm, s jejím vystrojením plastovou zárubnicí z PVC o průměru DN 125 mm, hloubka do 30 m pod terénem. Záhlaví studny z polypropylenové šachtice DN 1000 + PP víko na zámek. Tloušťka stěn PP šachtice bude do 8 mm. V záhlaví studny bude během čerpání osazeno přenosné čerpadlo. Studny budou vybudovány pro zásobování 6 budoucích rekreačních chat užitkovou nebo i pitnou vodou, celoročně, plánovaný odběr podzemní vody bude max. do 6 x 200 l/den.

Vymezení území dotčeného vlivem stavby:

Stavební úřad vymezil území dotčené vlivy stavby v rozsahu pozemku parc.č. 748 k.ú. Doubrava u Orlové (orná půda), na němž bude požadovaný stavební záměr umístěn a realizován, a dále v rozsahu pozemků sousedních, tedy na pozemcích parc.č. 2418/2, 746/1, 746/2, 747/1, 744/3, 742, 749 vše v k.ú. Doubrava u Orlové.

Určení polohy místa stavby v systému JTSK:

Studna V_1	X= 1100226	Y= 457226
Studna V_2	X= 1100237	Y= 457194

Pro provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude umístěna na pozemku parc.č. 748 v k.ú. Doubrava u Orlové, v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, která obsahuje situační výkres v měřítku 1:250. Provedena bude dle projektové dokumentace, kterou zpracoval pro stavbu účelové komunikace Ing. Bronislav Wijacki, a pro stavbu studní RNDr. Miroslav Konečný, CSc. Případné změny stavby nesmějí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Zahájení stavby musí stavebník oznámit stavebnímu úřadu, rovněž oznámí název a sídlo stavbyvedoucího nebo stavebního podnikatele. Časový plán: stavba bude dokončena nejpozději do 10 let od jejího zahájení.
3. Stavebník povede stavební deník či jednoduchý záznam o stavbě, který je povinen na požádání předložit kontrolním orgánům.
4. Stavební úřad bude vyzván k provedení závěrečné kontrolní prohlídky stavby obou studen i účelové komunikace. Stavebník je rovněž povinen strpět provedení kontrolních prohlídek, pokud je to nezbytné pro zjištění, zda při výstavbě postupuje v souladu s povolením.
5. Jako staveniště bude použit pozemek parc.č. 748 k.ú. Doubrava u Orlové, tj. v rozsahu, jak je popsáno v projektu a vyznačeno v situaci. Po dokončení stavby bude staveniště vyklizeno a pozemek upraven.
6. Po dobu provádění stavby bude na staveništi na viditelném místě umístěn štítek „Stavba povolena“, který obdrží stavebník po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné. Štítek je třeba ponechat na místě stavby až do dokončení stavby.

7. Obec Doubrava sdělila ve svém vyjádření ze dne 21.1.2026 pod č.j. OUDo 122/2026, že je vlastníkem místní komunikace III.tř. č.11c umístěné mj. na pozemku parc.č. 2418/2 v k.ú. Doubrava u Orlové. V řešeném prostoru se také nachází nadzemní vedení veřejného osvětlení na betonových sloupech v majetku ČEZ Distribuce a.s. Obec Doubrava souhlasí s připojením sousední nemovitosti zřízením sjezdu z místní komunikace III.tř č.11c za podmínky, že připojení bude realizováno způsobem, který zamezí stékání dešťových vod z navrhované zpevněné komunikační plochy na místní komunikaci III/11c.

8. Policie ČR, Krajské ředitelství PČR MSK, dopravní inspektorát Karviná, jako příslušný dotčený orgán ve věcech bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích souhlasí se stavbou a připojením účelové komunikace z parc.č. 748 na komunikaci na parc.č. 2418/2, za splnění podmínky, že sjezd bude po celou dobu užívání vyhovovat bezpečnosti silničního provozu, požadavkům na bezpečný rozhled a odvodnění. Rovněž nebudou do rozhledového pole zasahovat terénní úpravy, vegetace, oplocení aj.

9. Záměr je z hlediska veřejných zájmů chráněných Městským úřadem Orlová, odborem výstavby a životního prostředí, na úseku ochrany životního prostředí, přípustný. Součástí předmětného záměru přitom je mimo jiné také: Trvalé odnětí 182 m^2 zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, z části pozemku parc. č. 748, orná půda, výměry 3038 m^2, bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) 6.47.10, v katastrálním území Doubrava u Orlové. Podmínky přípustnosti předmětného záměru jsou:

   9.1. Stavebník po ukončení stavby (realizaci), doloží odboru výstavby a životního prostředí doklad (vážní lístky, faktura, průběžná evidence) o předání odpadů do zařízení určeného pro nakládání s odpady nebo obchodníkovi s odpady s povolením pro dané druhy a kategorii odpadů.

   9.2. Souhlas s trvalým odnětím 182 m^2 zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, z části pozemku parc. č. 748, orná půda výměry 3038 m2, bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) 6.47.10, v katastrálním území Doubrava u Orlové je vydán za předpokladu splnění následujících podmínek nezbytných k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu podle § 9 odst. 8 písm. b) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu :

   - Hranice záboru zemědělské půdy budou v terénu viditelně vyznačeny a při stavbě respektovány.
   - Před zahájením stavebních prací bude v celém rozsahu odnětí provedena skrývka 54,6 m3 ornice (30 cm). Skrytí, přemístění a rozprostření zeminy provádí žadatel na své náklady, o pohybu a nakládání se zeminou vede prokazatelné záznamy.
   - Skrytá zemina bude chráněna proti krádeži a poškození stavební činností a bude skladována v prostoru staveniště odděleně od jiných zemin a materiálů na mezideponii se strana 2/11 sklonem svahů v poměru 1 : 1,5 - 2. Při skladování delším než 6 měsíců bude chráněna proti erozi zatravněním a pravidelně ošetřována proti zaplevelení.
   - Bezprostředně po skončení stavby bude za účelem zvýšení úrodnosti vzniklých stavebních pozemků ornice rozprostřena na zbylé části dotčené parcely, která bude dále využívána jako zahrady jednotlivých budoucích staveb. Využití případného přebytku půdy na jiných zemědělských pozemcích je možné s předchozím souhlasem orgánu ochrany ZPF a souhlasem vlastníka pozemku.

   9.3. Žadatel jako povinný k platbě odvodů písemně oznámí městskému úřadu zahájení realizace záměru nejpozději 15 dnů před jejím zahájením. Jako přílohu oznámení předloží městskému úřadu kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem.

   9.4. Bude dodržena podmínka nezbytná pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině podle § 9 odst. 8 písm. b) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, a to že atmosférické srážky z objektu zpevněných ploch budou vsakovány přímo v komunikaci, která bude štěrková a částečně budou rovněž vsakovány vedle komunikace, na pozemku žadatele.

10. Záměr výstavby dvou studní vyžaduje vydání povolení k nakládání s vodami. O toto rozhodnutí je třeba před zahájením stavby požádat u příslušného vodoprávního úřadu, kterým je Městský úřad Orlová, odbor výstavby a životního prostředí.

11. Záměr je z hlediska § 19 horního zákona přípustný, a to v souladu s vyjádřením Obvodního báňského úřadu pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého v Ostravě ze dne 11.6.2026 č.j. SZ SBS 33281/2026. Stavba je situována v CHLÚ č. 14400000 s názvem Čs. část Hornoslezské pánve stanoveném pro výhradní ložisko vyhrazeného nerostu zemní plyn a černé uhlí a v CHLÚ s názvem Karviná-Doly č. 07040000 stanoveném pro výhradní ložisko vyhrazeného nerostu zemní plyn. Z hlediska veřejných zájmů chráněných OBÚ je záměr přípustný za splnění podmínky, že předmětnou stavbu, která je situována v CHLÚ Čs. část Hornoslezské pánve v ploše „C_K^0“ je nutno zajistit dle normy ČSN 73 0039 (Navrhování objektů na poddolovaném území na IV. skupinu stavenišť).

12. Stávající inženýrské sítě musí být respektovány včetně jejich ochranných pásem. Veškeré podzemní sítě a zařízení budou před zahájením stavebních prací vytýčeny a vyznačeny přímo na staveništi. Stavebník prokazatelně seznámí pracovníky, kteří budou provádět zemní práce, s polohou vytýčených vedení a zařízení a s postupem prací v ochranných pásmech těchto vedení a zařízení. Při provádění zemních prací nebo jiných prací, které mohou ohrozit stávající inženýrské sítě, je stavebník povinen učinit veškerá opatření, aby nedošlo k poškození těchto sítí a zařízení stavebními pracemi. Každé poškození kabelového vedení či zařízení bude neprodleně ohlášeno příslušnému správci, a to i v případě, že nedojde k bezprostřední poruše či přerušení dodávky.

13. Při realizaci stavby dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti CETIN a.s., která vydala ke stavbě vyjádření dne 11.1.2026 pod č.j. 2274/26. Při stavbě budou dodrženy podmínky stanovené v tomto vyjádření.

14. Dokončení stavby je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu. Ke stavbě účelové komunikace požádá o vydání kolaudačního rozhodnutí a předloží závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby, doklady o výsledcích předepsaných zkoušek, doklady o ověření požadovaných vlastností použitých výrobků. Dále je nutno zajistit geometrický plán, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení pozemku a identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitálně technické mapy kraje nebo předány podklady pro jejich zápis, pokud jsou údaje o stavbě obsahem digitální technické mapy kraje. V případě, že dojde k nepodstatným odchylkám proti vydanému rozhodnutí, předloží stavebník dokumentaci skutečného provedení stavby.

Účastníci řízení podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:
SPECIAL REALity s.r.o., IČO 08745901, Bohumínská 788/61, Ostrava-Slezská Ostrava
VAPEX Lands s.r.o., Bohumínská 788/61, 710 00 Ostrava-Slezská Ostrava
Obec Doubrava, Doubrava č.p. 599, 735 33 Doubrava
CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

Odůvodnění:

Dne 25.8.2026 podal stavebník žádost o povolení stavby na pozemku parc. č. 748 v katastrálním území Doubrava u Orlové. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení stavby. Záměr řeší novostavbu zpevněné plochy neveřejné účelové komunikace a 2 vrtaných studní pro budoucí zástavbu lokality rekreačními chatami.

Podle § 4 stavebního zákona se jedná o soubor staveb, který tvoří stavba účelové komunikace, která není zařazena ani ve stavbách drobných, ani jednoduchých, a je tedy stavbou ostatní, která vyžaduje vydání povolení stavby a kolaudačního rozhodnutí a dále stavba 2 studní, která je vodním dílem, zařazeným ve stavbách jednoduchých, která vyžaduje povolení stavby a nevyžaduje dle § 230 odst. 2 stavebního zákona vydání kolaudačního rozhodnutí, neboť se nejedná o stavbu pro bydlení.

Stavební úřad posoudil předloženou žádost a její náležitosti a dospěl k závěru, že žádost je úplná, je podána na předepsaném formuláři a splňuje požadavky § 184 stavebního zákona. Přezkoumal, že projektová dokumentace je zpracována oprávněnou osobou. Projektovou dokumentaci účelové komunikace ověřil Ing. Bronislav Wijacki, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT 1101287. Projektovou dokumentaci dvou studní ověřil RNDr. Miroslav Konečný, CSc., autorizovaný technik pro vodohospodářské stavby. Dotčený pozemek je ve vlastnictví společnosti VAPEX Lands s.r.o., Bohumínská č.p. 788/61, Ostrava-Slezská Ostrava. Stavební úřad si doklady prokazující vlastnická práva k dotčenému a sousedním pozemkům ověřil dálkovým přístupem v katastru nemovitostí ke dni 30.9.2026 a následně pak ke dni vydání povolení. Vlastník pozemku společnost VAPEX Lands s.r.o. udělila souhlas se stavbou, a to na situační výkres stavby, jak je v § 187 stavebního zákona vyžadováno. Součástí žádosti jsou rovněž stanoviska dotčených orgánů a vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Na základě tohoto přezkoumání stavební úřad svým opatřením ze dne 30.9.2026 vyrozuměl účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení a současně upustil od ústního jednání spojeného s ohledáním na místě. Vzhledem k tomu, že počet účastníků řízení překročil 30 a jedná se tedy o řízení s velkým počtem účastníků, doručil stavební úřad vyrozumění o zahájení řízení účastníkům dle § 182 odst. d) stavebního zákona, tedy vlastníkům sousedních pozemků, veřejnou vyhláškou. Účastníci řízení mohli podat své námitky do 15 dnů od doručení tohoto vyrozumění, které nastává 15. dnem ode dne vyvěšení na úřední desce, tedy do 30 dnů ode dne zveřejnění na úřední desce. Písemnost byla zveřejněna na úřední i elektronické desce obce Doubrava v době od 2.10. do 20.10.2026, jak potvrdil sdělením ze dne 20.10.2026 Obecní úřad Doubrava. Ve vyrozumění stavební úřad dále poučil účastníky řízení o možnosti seznámit se s podklady rozhodnutí ve lhůtě 3 navazujících pracovních dnů, a poučil je o podmínkách pro uplatňování námitek účastníků řízení.

Stavební úřad vymezil okruh účastníků řízení dle § 182 stavebního zákona následovně:

Účastník řízení podle písm. a) – stavebník:
- SPECIAL REALity s.r.o., IČO 08745901, Bohumínská 788/61, Ostrava Slezská Ostrava

Účastník řízení podle písm. b) – obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn:
- Obec Doubrava, Doubrava č.p. 599, 735 33 Doubrava

Účastník řízení podle písm. c) – vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:
- VAPEX Lands s.r.o., Bohumínská 788/61, 710 00 Ostrava (vlastník pozemku parc.č. 748)
- CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

Účastníci řízení podle písm. d) - osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno:

- Vlastníci sousedního pozemku parc.č. 2418/2:
  - Asental Land, s.r.o., Gregorova 2582/3, 702 00 Ostrava 2
  - Martin Botur, Tovární č.p. 426, 735 52 Bohumín-Záblatí
  - Petr Chyliński, Štefánikova č.p. 1147, 735 81 Bohumín-Nový Bohumín
  - ČR: DIAMO, státní podnik, Máchova č.p. 201, 471 27 Stráž pod Ralskem
  - ČR: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Územní pracoviště Ostrava, Lihovarská 1335/9, 716 10 Ostrava – Radvanice
  - Lenka Dymaszová, Dolní Marklovice č.p. 342, 735 72 Petrovice u Karviné
  - Ing. Jarmila Fafílková, Masarykova třída č.p. 835, 735 14 Orlová-Lutyně
  - Bc. Jiří Fousek, Jiráskova č.p. 279/2, Mizerov, 733 01 Karviná 1
  - Ing. Petr Fousek, Václavská č.p. 1088, 735 14 Orlová-Poruba
  - Jiřina Fousková, Václavská č.p. 1088, 735 14 Orlová-Poruba
  - Josef Horálek, V Lánech č.p. 403, Skorotice, 403 40 Ústí nad Labem 19
  - Ing. Tomáš Kubínek, Mrkvičkova č.p. 1358/28, 163 00 Praha 6-Řepy
  - Charles Jaromír Kulp, Dominikánská č.p. 264/2, 602 00 Brno-město
  - Thomas Jan Kulp, 1563 Merritt Lane, 945 50 Livermore California, USA
  - Rudolf Ličmann, Brožíkova č.p. 1103/6, 735 06 Karviná-Nové Město
  - Mgr. Robert Neumann, Koukolná č.p. 79, 735 71 Dětmarovice

- Bc. Iveta Nociarová, Rychvaldská č.p. 1427, 735 14 Orlová-Lutyně
- Obec Doubrava, Doubrava č.p. 599, 735 33 Doubrava
- Ing. Jarmila Olláriová, Koukolná č.p. 79, 735 71 Dětmarovice
- VAPEX Lands s.r.o., Bohumínská č.p. 788/61, 710 00 Ostrava-Slezská Ostrava
- Marek Večerek, Rychvald č.p. 572, 735 32 Rychvald
- Mgr. Gabriela Večerková, Rychvald č.p. 572, 735 32 Rychvald
- VIAGEM a.s., Sokolovská č.p. 131/86, 186 00 Praha-Karlín

o Vlastníci sousedního pozemku parc.č. 746/1, 746/2 a 747/1:
- Radovan Čupaj a Barbora Čupajová, F. S. Tůmy č.p. 1202, 735 14 Orlová-Lutyně

o Vlastníci sousedního pozemku parc.č. 744/3:
- ČR: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Územní pracoviště Ostrava
- VIAGEM a.s., Sokolovská č.p. 131/86, Karlín, 186 00 Praha
- Vlastimil Vystavěl, U Alejského dvora č.p. 1617, 739 34 Šenov u Ostravy

o Vlastník sousedního pozemku parc.č. 742:
- Rudolf Bialończyk, Doubrava č.p. 185, 735 33 Doubrava

o Vlastníci sousedního pozemku parc.č. 749:
- Jaroslav Gabriš a Monika Gabriš, Moravská 405/12, 736 01 Havířov-Šumbark a Polní 965, 735 14 Orlová-Lutyně

Stavební úřad posoudil záměr dle jednotlivých odstavců § 193 stavebního zákona:

Dle odst. 1 písm. a) byl navržený záměr posouzen z hlediska souladu se Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje (dále také „ZÚR MSK“) a s Územním plánem Doubravy. Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje, v úplném znění po vydání Aktualizací č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 8a, 8b a Změny č. 11, jsou účinné od 21.7.2025. Lze konstatovat, že záměr neleží v žádné ploše ani koridoru nadmístního významu vymezeném ZÚR, nezasahuje do žádných limitů využití území vymezených v ZÚR a nedotýká se ani nadregionálních či regionálních prvků územního systému ekologické stability. Území Doubravy je situováno v oblasti ovlivněné důlní činností, přičemž ZÚR ukládají respektovat podmínky výstavby v poddolovaných územích. Záměr je v souladu se Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje. Pro dotčené území je platnou územně plánovací dokumentací Územní plán Doubravy ze dne 18.10.2013, s účinností ze dne 6.11.2013, ve znění změny č. 2 územního plánu Doubravy. Dle územního plánu se pozemek parc.č. 748 v k.ú. Doubrava u Orlové nachází v zastavitelné ploše jako plocha rekreace – zahrady, zahrádkové osady (RZ). V této ploše jsou další stavby a zařízení, které jsou nutné k užívání zahrad a bezprostředně s nimi souvisejí, jako dopravní a technická infrastruktura, využitím doplňujícím a přípustným. Navržený záměr je proto v souladu s územním plánem Doubravy.

Dle odst. 1 písm. b) Doubrava má vydán územní plán, proto se posouzení z hlediska splnění požadavků dle § 193 odst. 1 písm. b) neuplatní.

Dle odst. 1 písm. c) ověřil stavební úřad soulad záměru s požadavky dle § 137 až 153 stavebního zákona a souvisejících prováděcích právních předpisů. Předložená projektová dokumentace prokazuje, že navrhovaná stavba je navržena v souladu s českými technickými normami, obecnými technickými požadavky a odbornými standardy pro bezpečné provádění a užívání staveb. Na základě závěrů technické zprávy PD ke stavbě komunikace i studen, dle hydrogeologického posudku a PBŘ záměr splňuje veškeré požadavky § 137 až § 153 stavebního zákona a je z hlediska těchto požadavků posouzen jako vyhovující.

Dle odst. 1 písm. d) stavební úřad posoudil žádost z hlediska dodržení jiných právních předpisů následovně:

- Souhlas dle § 10 odst. 5 a § 16 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění se stavbou a připojením účelové komunikace z parc.č. 748 na komunikaci na parc.č. 2418/2 vydala Policie ČR, Krajské ředitelství PČR MSK, dopravní inspektorát Karviná, jako příslušný dotčený orgán ve věcech bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, dne 8.1.2026 pod č.j. KRPT-5235-2/ČJ-2026-070306, a to za splnění podmínky, která byla zahrnuta do podmínek rozhodnutí pod č.8.

- Dle zpracovaného požárně bezpečnostního řešení z 11/2025 stavba vyhovuje požadavkům požární bezpečnosti.
- Projektová dokumentace obsahuje také průzkum a posouzení zvodněných vrstev podzemních vod pro stavbu vodního zdroje – vrtané studny – stanovisko hydrogeologa RNDr. Miroslava Konečného, CSc. Zpracované v červnu 2025. Na pozemku byl vytýčen hluboký zvodněný systém vyhovující intenzity, který je použitelný pro jímání vody a stavbu vrtané studny V_1 a V_2 o hloubce 27-30 m. Ochranné pásmo vodního zdroje není nutno zřizovat, vzhledem k umístění mimo zdroje možného znečištění. Stávající povolené a funkční studny na sousedních pozemcích nebyly zjištěny.
- Záměr je dle závěrů koordinovaného závazného stanoviska dotčených orgánů MěÚ Orlová, ze dne 10.7.2026, č. j. MUOR 72171/2026, přípustný, za podmínek, které byly zahrnuty do podmínek povolení stavby pod č. 9. Záměr byl posouzen následovně:
  - *Dle zákona č. 254/2001 Sb., vodního zákona:* záměr vzhledem ke svému řešení není v rozporu se zájmy chráněnými vodním zákonem. Provedení záměru nemůže vést ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchových vod nebo ke zhoršení stavu útvaru podzemních vod nebo znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchových vod nebo podzemních vod. Záměr nevyžaduje vydání výjimky podle ustanovení § 23a odst. 8 vodního zákona. Lokalita není součástí žádného ochranného pásma vodního zdroje, nespadá do žádného ochranného pásma přirozené akumulace vod a je mimo CHKO a CHOPAV Beskydy. Stávající studna nebyla v blízké vzdálenosti od nových studní zjištěna. Stavba se nachází mimo záplavové území. Předmětný záměr je na základě posouzení v rámci této oblasti veřejné správy přípustný.
  - *Dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech:* Předmětný záměr je na základě posouzení v rámci této oblasti veřejné správy přípustný.
  - *Dle §4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny:* Městský úřad došel k názoru, že zájmy chráněné podle § 10 odst. 2, § 12 odst. 2, § 46 odst. 1, § 56 odst. 1 a § 63 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny, nejsou záměrem dotčeny. Předmětný záměr je přípustný.
  - *Dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu:* Předmětný záměr je navržen v současně zastavěném území obce, v zóně pro bydlení individuální a návrh respektuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu dle § 3 zákona. Žadatel zábor půdy zdůvodnil a doložil všechny potřebné náležitosti. Podle § 9 odst. 8 písm. d) zákona se vymezuje orientační výše odvodu za odnětí 182 m^2 zemědělské půdy 28 074 Kč. O odvodu bude rozhodováno v samostatném řízení po zahájení realizace záměru. Konečná výše odvodu se stanoví podle § 11 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu po zahájení realizace záměru na základě oznámení o zahájení realizace, které má povinnost oznámit žadatel 15 dní před započetím stavby. Jako přílohu oznámení předloží městskému úřadu kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem. Předmětný záměr je na základě posouzení v rámci této oblasti veřejné správy přípustný.
  - *Dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích:* S ohledem na to, že předmětným záměrem nedojde k dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa ani se záměr nenachází ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa, nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem. Předmětný záměr je přípustný.
  - *Dle zákona. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči:* Předmětným záměrem nejsou dotčeny veřejné zájmy, které hájí zákon o státní památkové péči.
- Záměr je přípustný také z hlediska § 19 horního zákona v souladu s vyjádřením Obvodního báňského úřadu pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého v Ostravě ze dne 11.6.2026 č.j. SZ SBS 33281/2026, č.j. SBS 33349/2026/OBÚ-05. Stavba je situována v CHLÚ č. 14400000 s názvem Čs. část Hornoslezské pánve stanoveném pro výhradní ložisko vyhrazeného nerostu zemní plyn a černé uhlí a v CHLÚ s názvem Karviná-Doly č. 07040000 stanoveném pro výhradní ložisko vyhrazeného nerostu zemní plyn. Z hlediska veřejných zájmů chráněných OBÚ je záměr přípustný za splnění podmínky stanovené v bodě 11 tohoto rozhodnutí.

- Záměr je dále přípustný na základě souhlasného stanoviska Povodí Odry, státní podnik, vydaného dne 26.2.2026 pod č. j. POD/3332/2026, za podmínek, které se vztahují zejména k odběrnému množství vody, což je předmětem povolení k nakládání s vodami, které vydává a kontroluje vodoprávní úřad, proto tyto podmínky nebyly do tohoto rozhodnutí zahrnuty.

Dle odst. 1 písm. e): stavební úřad posoudil soulad záměru s požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu: záměr je dopravní a technickou infrastrukturou připravovanou pro budoucí zástavbu rekreačními chatami. Napojení účelové komunikace splňuje požadavky pro připojení k místní komunikaci a bylo výrokem II. tohoto rozhodnutí povoleno. Stavba dvou studní bude na dopravní infrastrukturu připojena prostřednictvím nově budované účelové komunikace.

Dle odst. 1 písm. f): stavební úřad posoudil záměr rovněž z hlediska ochrany práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

- Vlastník dotčeného pozemku parc.č. 748 k.ú. Doubrava u Orlové, společnost VAPEX Lands s.r.o., Bohumínská č.p. 788/61, Ostrava udělila stavebníkovi souhlas se stavbou, a to na situační výkres stavby, jak je v § 187 stavebního zákona vyžadováno.
- Obec Doubrava sdělila ve svém vyjádření ze dne 21.1.2026 pod č.j. OUDo 122/2026, že je vlastníkem místní komunikace III.tř. č.11c umístěné mj. na pozemku parc.č. 2418/2 v k.ú. Doubrava u Orlové. V řešeném prostoru se také nachází nadzemní vedení veřejného osvětlení na betonových sloupech v majetku ČEZ Distribuce a.s. Obec Doubrava souhlasí s připojením sousední nemovitosti zřízením sjezdu z místní komunikace III/11c za podmínky, která byla zahrnuta do podmínek rozhodnutí pod č.7.
- CETIN a.s. vydal ke stavbě vyjádření dne 11.1.2026 pod č.j. 2274/26. Stanovené podmínky k ochraně komunikačního vedení a zařízení sítě elektronických komunikací (SEK) společnosti CETIN a.s. byly zahrnuty do podmínek rozhodnutí pod č. 12 a 13.
- ČEZ Distribuce, a.s. vydal ke stavbě stanovisko dne 6.1.2026, zn. 001172650817, dle kterého se v zájmové lokalitě nenachází žádné zařízení v jeho majetku a záměrem nebude dotčeno ani žádné zařízení distribuční soustavy ani jeho ochranné pásmo.
- SmVaK Ostrava a.s. vydal ke stavbě stanovisko 14.1.2026 zn. 9773/V000161/2026/JO a 17.6.2025 zn. 9773/V012996/2025/JO. Realizací uvedené stavby nedojde ke střetu se zařízením v majetku, příp. provozování SmVaK Ostrava, a.s.
- GasNet, s.r.o. jako provozovatel distribuční soustavy a technické infrastruktury vydal ke stavbě dne 22.5.2025 stanovisko, dle kterého se v zájmovém území nenacházejí žádná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky ve správě GasNet, s.r.o.

Stavební úřad účastníky řízení řádně vyrozuměl o zahájení řízení, umožnil jim uplatnit námitky, seznámit se s podklady rozhodnutí a vyjádřit se k nim. V době vydání tohoto rozhodnutí nejsou evidovány žádné nevyřízené námitky ani připomínky účastníků řízení, které by bránily vydání rozhodnutí nebo vyžadovaly zvláštní vypořádání.

Stavební úřad konstatuje, že při posuzování záměru byly respektovány právem chráněné zájmy všech účastníků řízení, byla zajištěna jejich procesní práva podle správního řádu a nebyla shledána žádná zásadní kolize mezi předloženým záměrem a právy účastníků. Záměr nezasahuje nepřiměřeným způsobem do práv vlastníků sousedních nemovitostí ani jiných osob s věcnými právy a je navržen tak, aby nedocházelo k ohrožení osob, majetku či veřejných zájmů chráněných zákonem.

Stavební úřad na základě výše uvedeného posouzení konstatuje, že záměr je v souladu s požadavky § 193 stavebního zákona a splňuje podmínky pro jeho povolení.

<u>K žádosti byly stavebníkem mimo výše uvedená vyjádření, stanoviska a souhlasy předloženy následující podklady:</u>

- vyjádření vlastníků technické infrastruktury, z nichž plyne, že jejich zařízení nebudou dotčena: ČEZ ICT Services, Telco Infrastructure, s.r.o., Telco Pro Services, a.s.
- plná moc k zastupování stavebníka

- plán kontrolních prohlídek
- doklady o zaplacení správního poplatku

Podmínky účastníků řízení a dotčených orgánů byly zahrnuty do výroku tohoto rozhodnutí. Podmínky soukromoprávního charakteru, které stavebnímu úřadu řešit nepřísluší, nebyly do tohoto rozhodnutí zahrnuty, je třeba je případně řešit soukromoprávní cestou.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby, proto žádosti o povolení předmětné stavby vyhověl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Údaje o vodoprávní evidenci:

Investor: SPECIAL REALity s.r.o.
Se sídlem: ul. Bohumínská 788/61, 710 00 Ostrava – Slezská Ostrava

Údaje o místu předmětu rozhodnutí:

Název vodního díla:	studna
Identifikátor kraje:	CZ0806
Název kraje:	Moravskoslezský
Identifikátor obce:	568864
Název obce:	Doubrava
Identifikátor katastrálního území:	631167
Název katastrálního území:	Doubrava u Orlové
Hydrogeologický rajón:	2262 – Ostravská pánev – karvinská část
ID útvaru podzemních vod:	22620 – Ostravská pánev – karvinská část
Hydrologické povodí 4. řádu:	Karvinský potok č.h.p. 2-03-03-0672-0-00-70 (22,928 km^2)

Studna V_1	X= 1100226	Y= 457226
Studna V_2	X= 1100237	Y= 457194

Jména a příjmení účastníků řízení, resp. názvy právnických osob, která musí být uvedena dle § 69 odst.2 správního řádu v rozhodnutí:
SPECIAL REALity s.r.o., VAPEX Lands s.r.o., Obec Doubrava, CETIN a.s., Asental Land, s.r.o., Martin Botur, Petr Chyliński, Lenka Dymaszová, Ing. Jarmila Fafílková, Bc. Jiří Fousek, Ing. Petr Fousek, Jiřina Fousková, Josef Horálek, Ing. Tomáš Kubínek, Charles Jaromír Kulp, Thomas Jan Kulp, Rudolf Ličmann, Mgr. Robert Neumann, Bc. Iveta Nociarová, Ing. Jarmila Olláriová, Marek Večerek, Mgr. Gabriela Večerková, VIAGEM a.s., DIAMO, státní podnik, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Územní pracoviště Ostrava, Radovan Čupaj, Barbora Čupajová, Vlastimil Vystavěl, Rudolf Bialończyk, Jaroslav Gabriš, Monika Gabriš, Povodí Odry, státní podnik

Upozornění

Obvodní báňský úřad pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého v Ostravě ve svém vyjádření ze dne 11.6.2026 č.j. SZ SBS 33281/2026 upozorňuje, že v případě překročení hloubky 30 m u některého z navržených vrtů se bude jednat o činnost prováděnou hornickým způsobem ve smyslu § 3 písm. f) zákona č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, v platném znění, která dle Stavba je situována v CHLÚ č. 14400000 s názvem Čs. část Hornoslezské pánve stanoveném pro výhradní ložisko vyhrazeného nerostu zemní plyn a černé uhlí a v CHLÚ s názvem Karviná-Doly č. 07040000 stanoveném pro výhradní ložisko vyhrazeného nerostu zemní plyn. Z hlediska veřejných zájmů chráněných OBÚ je záměr přípustný.

Před zahájením stavby dvou studní je nutno vyžádat povolení k nakládání s vodami, které na základě žádosti vydá Městský úřad Orlová, odbor výstavby a životního prostředí, jako příslušný vodoprávní úřad. Bez pravomocného povolení k nakládání s vodami není možno zahájit provádění stavebních prací.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení, a to podáním učiněným u Městského úřadu Orlová, odboru výstavby a životního prostředí. O odvolání rozhodne Krajský úřad Moravskoslezského kraje v Ostravě, odbor krajský stavební úřad. Lhůta se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí.

Účastníkům řízení dle § 182 odst. d) stavebního zákona, tj. osobám s vlastnickým nebo jiným věcným právem k sousedním stavbám nebo k sousedním pozemkům se dle § 188 odst. 4 stavebního zákona doručuje veřejnou vyhláškou. Patnáctým dnem po vyvěšení se dle § 25 odst. 2 správního řádu písemnost považuje za doručenou.

Odvoláním lze napadnout výrok, odvolání jen proti odůvodnění je nepřípustné. Musí obsahovat údaje, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Není-li uvedeno, v jakém rozsahu jej odvolatel napadá, platí, že se domáhá zrušení celého rozhodnutí.

Platnost tohoto povolení je 2 roky, lze ji na žádost stavebníka, před jejím uplynutím (pokud nebude se stavbou započato) prodloužit, nejdéle však o 2 roky i opakovaně. Platnost pozbývá také dnem oznámení stavebníka, že od záměru upouští. Pokud bude provádění v době platnosti zahájeno, prodlužuje se doba platnosti na 10 let.

Ing. Hana Juřicová
Vedoucí odboru výstavby a životního prostředí

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, stanovený jako součet poloviny poplatků za vydání povolení stavby dle položky 18 odst. 1 písm. a) sazebníku ve výši 5.000,- Kč a dle položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 10.000,- Kč, snížený v souladu s § 9 zákona o 1.000,- Kč, tedy v celkové výši 6.500,- Kč, byl uhrazen dne 15.10.2026 (účetní doklad č. 208940). Dále byl stanoven poplatek za vydání povolení připojení k místní komunikaci dle položky 36 odst. c) sazebníku ve výši 500,- Kč snížený o 20%, v celkové výši 400,- Kč, který byl uhrazen dne 14.11.2026 (účetní doklad č. 209130).

Doručí se:

zástupce navrhovatele
ProjekCZE s.r.o., IDDS: z3ajmr5, Karlova č.p. 933/7, Maloměřice, 614 00 Brno 14

účastníci řízení, kterým se doručuje do vlastních rukou
VAPEX Lands s.r.o., Bohumínská č.p. 788/61, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava 10
Obec Doubrava, IDDS: n9hbens, Doubrava č.p. 599, 735 33 Doubrava
CETIN a.s., IDDS: qa7425t, Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

Účastníci řízení, kterým se doručuje veřejnou vyhláškou (osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům parc. č. 2418/2, 746/1, 747/1, 744/3, 742, 749 v katastrálním území Doubrava u Orlové):
Asental Land, s.r.o., IDDS: yn5ybz4, Gregorova 2582/3, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava 2
Martin Botur, Tovární č.p. 426, Záblatí, 735 52 Bohumín 4
Petr Chyliński, Štefánikova č.p. 1147, Nový Bohumín, 735 81 Bohumín 1
Lenka Dymaszová, Dolní Marklovice č.p. 342, 735 72 Petrovice u Karviné
Ing. Jarmila Fafílková, Masarykova třída č.p. 835, Lutyně, 735 14 Orlová 4
Bc. Jiří Fousek, Jiráskova č.p. 279/2, Mizerov, 733 01 Karviná 1
Ing. Petr Fousek, Václavská č.p. 1088, Poruba, 735 14 Orlová 4
Jiřina Fousková, Václavská č.p. 1088, Poruba, 735 14 Orlová 4
Josef Horálek, V Lánech č.p. 403, Skorotice, 403 40 Ústí nad Labem 19
Ing. Tomáš Kubínek, Mrkvičkova č.p. 1358/28, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618
Charles Jaromír Kulp, Dominikánská č.p. 264/2, Brno-město, 602 00 Brno 2
Thomas Jan Kulp, 1563 Merritt Lane, 945 50 Livermore California, Spojené státy americké
Rudolf Ličmann, Brožíkova č.p. 1103/6, Nové Město, 735 06 Karviná 6
Mgr. Robert Neumann, Koukolná č.p. 79, 735 71 Dětmarovice
Bc. Iveta Nociarová, Rychvaldská č.p. 1427, Orlová Lutyně, 735 14 Orlová 4
Ing. Jarmila Ollériová, Koukolná č.p. 79, 735 71 Dětmarovice
Marek Večerek, Rychvald č.p. 572, 735 32 Rychvald
Mgr. Gabriela Večerková, Rychvald č.p. 572, 735 32 Rychvald
VIAGEM a.s., Sokolovská č.p. 131/86, Karlín, 186 00 Praha
DIAMO, státní podnik, IDDS: sjfywke, Máchova č.p. 201, 471 27 Stráž pod Ralskem
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Územní pracoviště Ostrava, Lihovarská 1335/9, 716 10 Ostrava - Radvanice
Radovan Čupaj, F. S. Tůmy č.p. 1202, Lutyně, 735 14 Orlová 4
Barbora Čupajová, F. S. Tůmy č.p. 1202, Lutyně, 735 14 Orlová 4
Vlastimil Vystavěl, U Alejského dvora č.p. 1617, 739 34 Šenov u Ostravy
Rudolf Bialończyk, Doubrava č.p. 185, 735 33 Doubrava
Jaroslav Gabriš, Moravská č.p. 405/12, Šumbark, 736 01 Havířov 1
Monika Gabriš, Polní č.p. 965, Lutyně, 735 14 Orlová 4
Povodí Odry, státní podnik, IDDS: wwit8gq, Varenská č.p. 3101/49, 702 00 Ostrava 2

dotčené orgány
Městský úřad Orlová, odbor výstavby a životního prostředí, Oddělení životního prostředí, Osvobození č.p. 796, Lutyně, 735 14 Orlová
Obvodní báňský úřad pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého, IDDS: da5adv2
sídlo: Veleslavínova č.p. 18, P.O. BOX 103, 702 00 Ostrava Moravská Ostrava
Policie ČR, Krajské ředitelství policie MS kraje, Dopravní inspektorát Karviná, IDDS: n5hai7v
sídlo: Mírová č.p. 1429/37, Nové Město, 735 06 Karviná 6

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne: ..... Sejmuto dne: .....

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.

Obec Doubrava žádáme o vyvěšení na úřední desce obce