

Krajský úřad Ústeckého kraje

odbor životního prostředí a zemědělství

REINKA s.r.o.
Štefánikovo náměstí 1702/18
430 01 Chomutov

Spisová značka: KUUK/039849/2025/7/ZPZ/JES156
Číslo jednací: KUUK/099731/2025
UID: kuukes97ffb64a
Počet listů/příloh: 16/3

Vyřizuje/linka: Mgr. Tereza Krausová/874
za ochranu přírody: Mgr. Radovan Douša/595
za odpadové a vodní
hospodářství: RNDr. Tomáš Burian/160

Datum: 14.07.2025

Závazné stanovisko

podle ustanovení § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (dále jen „ZJES“)

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle ustanovení § 14 odst. 1 písm. a) ZJES na základě žádosti o vydání JES společnosti REINKA s.r.o., Štefánikovo náměstí 1702/18, 430 01 Chomutov, která na základě plné moci zastupuje společnost CTP Invest, spol. s r.o., CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec (dále jen „žadatel“) ze dne 14.3.2025, pro záměr „CTPark Louny II, haly LN1 a LN2“, umístěný na pozemcích uvedených v žádosti o JES ze dne 14.3.2025 (viz příloha tohoto závazného stanoviska) v k.ú. Louny a Chlumčany u Loun (dále jen „záměr“) dle dokumentace zpracované společností REINKA, spol. s r.o., dne 30.11.2023 vydává v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „správní řád“), a podle § 6 odst. 1 ZJES, § 8 odst. 1, § 12 odst. 2, § 50 odst. 2 a § 56 odst. 1 a odst. 2 písm. c) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „ZOPK“), § 146 odst. 3 písm. a) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech ve znění pozdějších právních předpisů a podle § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákona ve znění pozdějších právních předpisů toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

I.

Záměr „CTPark Louny II, haly LN1 a LN2“ je z hlediska vlivů na dotčené složky životního prostředí **přípustný** za níže uvedených podmínek.

II.

Příslušný orgán ochrany přírody a krajiny pro účely realizace výše uvedeného záměru **souhlasí s povolením kácení níže uvedených stromů a 2 souvislých zapojených porostů dřevin uvedené výměry rostoucích na uvedených pozemcích ve smyslu §8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZOPK)** (jejich přesná lokalizace je uvedena v Příloze III předloženého Hodnocení podle § 67 ZOPK vypracovaného Pavlem C. Jarošem v září 2024, ze které bylo převzato i jejich označení):

stromy

CTP 1 – pajasan žláznatý (*Ailanthus altissima*) s obvodem kmene 111 cm rostoucí na pozemku p. č. 3310/1 v k. ú. Louny

CTP 4 – topol kanadský (*Populus canadensis*) s obvodem kmene 161 cm rostoucí na pozemku p. č. 3335/86 v k. ú. Louny

CTP 5 – topol kanadský (*Populus canadensis*) s obvodem kmene 167 cm rostoucí na pozemku p. č. 3335/86 v k. ú. Louny

CTP 6 – topol kanadský (*Populus canadensis*) s obvodem kmene 142 cm rostoucí na pozemku p. č. 3335/86 v k. ú. Louny

CTP 7 – jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*) s obvodem kmene 95 cm rostoucí na pozemku p. č. 3335/86 v k. ú. Louny

CTP 8 – jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*) s obvodem kmene 95 cm rostoucí na pozemku p. č. 3335/86 v k. ú. Louny

CTP 9 – topol kanadský (*Populus canadensis*) s obvodem kmene 120 cm rostoucí na pozemku p. č. 3301/8 v k. ú. Louny

CTP 10 – jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*) s obvodem kmene 117 cm rostoucí na pozemku p. č. 3335/86 v k. ú. Louny

CTP 11 – jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*) s obvodem kmene 102 cm rostoucí na pozemku p. č. 3301/8 v k. ú. Louny

CTP 12 – topol kanadský (*Populus canadensis*) s obvodem kmene 142 cm rostoucí na pozemku p. č. 3335/21 v k. ú. Louny

CTP 13 – jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*) s obvodem kmene 106 cm rostoucí na pozemku p. č. 3301/8 v k. ú. Louny

CTP 14 – jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*) s obvodem kmene 121 cm rostoucí na pozemku p. č. 3301/8 v k. ú. Louny

CTP 15 – topol kanadský (*Populus canadensis*) s obvodem kmene 203 cm rostoucí na pozemku p. č. 3335/78 v k. ú. Louny

CTP 16 – jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*) s obvodem kmene 112 cm rostoucí na pozemku p. č. 3301/5 v k. ú. Louny

CTP 17 – topol kanadský (*Populus canadensis*) s obvodem kmene 206 cm rostoucí na pozemku p. č. 3335/78 v k. ú. Louny

CTP 18 – topol kanadský (*Populus canadensis*) s obvodem kmene 197 cm rostoucí na pozemku p. č. 3335/78 v k. ú. Louny

CTP 19 – topol kanadský (*Populus canadensis*) s obvodem kmene 223 cm rostoucí na pozemku p. č. 3335/78 v k. ú. Louny

CTP 24 – javor mléč (*Acer platanoides*) s obvodem kmene 145 cm rostoucí na pozemku p. č. 3301/8 v k. ú. Louny

CTP 26 – jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*) s obvodem kmene 101 cm rostoucí na pozemku p. č. 3301/8 v k. ú. Louny

CTP 28 – jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*) s obvodem kmene 148 cm rostoucí na pozemku p. č. 3301/8 v k. ú. Louny

CTP 29 – jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*) s obvodem kmene 112 cm rostoucí na pozemku p. č. 3301/8 v k. ú. Louny

CTP 30 – javor mléč (*Acer platanoides*) s obvodem kmene 102 cm rostoucí na pozemku p. č. 3301/8 v k. ú. Louny

Keřové skupiny:

1. Lokalizace na p. p. č. 335/86, 335/21, 3310/14, 3335/88, 3310/16, 3310/15, 3335/62, 3335/135, 3310/32, 3310/34, 3310/35, 3310/1 v k. ú. Louny, celková výměra: 21 411 m²,

2. Lokalizce na p. p. č. 3301/8, 3301/5, 3301/6, 3301/9, 3301/3, 3301/11, 3310/1, 3306, 3310/5, 3307, 3301/10, 3301/7, 3301/22 v k. ú. Louny a na p. p. č. 233/2 v k. ú. Chlumčany u Loun, celková výměra: 45 144 m²,
druhovité složení obou těchto skupin: růže šípková (*Rosa canina*) – zastoupení cca 20 %, ptačí zob obecný (*Ligustrum vulgare*) – zastoupení cca 20 %, trnka obecná (*Prunus spinosa*) – zastoupení cca 30 %, jabloň (*Malus*) – zastoupení cca 3 %, svída krvavá (*Cornus sanguinea*) – zastoupení cca 10 %, – jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*) – zastoupení cca 8 %, topol osika (*Populus tremula*) – zastoupení cca 5 %, střemcha obecná (*Padus serotina*) – zastoupení cca 2 %, trnovník akát (*Robinia pseudoaccacia*) – zastoupení cca 2 %.

III.

Příslušný orgán ochrany přírody a krajiny v této souvislosti **ukládá** ve smyslu § 9 odst. 1 ZOPK **provedení náhradní výsadby** v areálu záměru dle předložené projektové dokumentace pro SO 13 Sadové úpravy vypracované Irenou Dundychovou – Green-art, se sídlem Npor. Jana Lašky 3095, 580 01 Havlíčkův Brod, IČ: 63587181, která tvoří přílohu č. 2 doplnění žádosti ze dne 4. 6. 2025 (příloha č. 1 JES).

Konkrétně bude na pozemcích dotčených realizací záměru v rámci této náhradní výsadby vysazeno celkem 119 stromů a 976 keřů. Zastoupení jednotlivých druhů a velikost vysazovaných stromů a keřů (u stromů uvedená jako obvod kmene ve výšce 1 m v cm, u keřů jako výška rostliny v cm) je následující:

stromy

javor babyka (*Acer campestre*) 12-14 cm – 9 ks
javor mléč (*Acer platanoides*) 14-16 cm – 17 ks
javor mléč (*Acer pseudoplatanus*) 14-16 cm – 5 ks
bříza bělokorá (*Betula pendula*) 12-14 cm – 3 ks
habr obecný (*Carpinus betulus*) 8-10 cm – 2 ks
jabloň domácí (*Malus domestica*) 8-10 cm – 1 ks
třešeň ptačí (*Prunus avium*) 12-14 cm – 13 ks
dub zimní (*Quercus petraea*) 14-16 cm – 28 ks
lípa srdčitá (*Tilia cordata*) 14-16 cm – 40 ks
jilm habrolistý (*Ulmus minor*) 12-14 cm – 1 ks

keře

svída krvavá (*Cornus sanguinea*) 40-60 cm – 172 ks
líška obecná (*Corylus avellana*) 60-80 cm – 125 ks
hloh obecný (*Crataegus laevigata*) 60-80 cm – 71 ks
ptačí zob obecný (*Ligustrum vulgare*) 40-60 cm – 158 ks
trnka obecná (*Prunus spinosa*) 40-60 cm – 104 ks
růže šípková (*Rosa canina*) 40-60 cm – 93 ks
řešetlák počistivý (*Rhamnus cathartica*) 60-80 cm – 107 ks
kalina obecná (*Viburnum opulus*) 40-60 cm – 146 ks

IV.

Příslušný orgán ochrany přírody a krajiny pro účely realizace výše uvedeného záměru **souhlasí s povolením výjimek** ve smyslu § 56 odst. 1 a odst. 2 písm. c) ZOPK ze zákazů uvedených v ustanovení § 50 odst. 2 ZOPK, škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje níže uvedených zvláště chráněných druhů živočichů, konkrétně pak k zásahu do přirozeného či umělého sídla, rušení, neúmyslnému zraňování a usmrcování jedinců během výstavby pro níže uvedené druhy živočichů:

slavík obecný (*Luscinia megarhynchos*)
strnad luční (*Emberiza calandra*)
fuhyk obecný (*Lanius collurio*)
chocholouš obecný (*Galerida cristata*)

slepýš křehký (*Anguis fragilis*)
zlatohlávek tmavý (*Oxythyrea funesta*)
čmeláci (*Bombus* sp.)
pačmelák cizopasný (*Bombus rupestris*)
mravenci (*Formica* sp.)

V.

Příslušný orgán ochrany přírody a krajiny pro účely realizace výše uvedeného záměru **souhlasí** ve smyslu §12 odst. 2 ZOPK s umístěním a povolením zamýšlené stavby z hlediska krajinného rázu.

VI.

Výše uvedené souhlasy dle bodu II – V se vydávají výhradně za splnění těchto podmínek:

1. Po dobu realizace záměru (příprava území a vlastní výstavba) bude ustanoven kvalifikovaný biologický dozor, tvořený odborně způsobilou osobou – kvalifikovanými zoology se specializací entomologie, herpetologie a ornitologie a dále botanikem. Tento dozor bude zodpovědný za zajišťování veškerých opatření potřebných k minimalizaci dopadů záměru na zákonem chráněné zájmy ochrany přírody. Zejména bude dohlížet na realizaci nejvíce rizikových činností (kácení dřevin, provádění zemních prací, terénních úprav a veškeré činnosti na potenciálně hodnotných stanovištích či v jejich těsné blízkosti). V součinnosti s biologickým dozorem budou rovněž v předstihu viditelně vyznačeny plochy záboru v souvislosti se stavbou, plochy určené k pojezdům vozidel a techniky, či plochy, jež bude třeba ponechat bez zásahu. V případě potřeby tento dozor zajistí přijetí dalších ochranných a zmírňujících opatření, například provedení záchranných transferů, umožnění samovolného úniku jedinců na vhodná náhradní stanoviště nebo instalace prvků zabráňujících jejich pronikání do pracovního prostoru. V případě potřeby bude rovněž operativně upravovat harmonogram a organizaci prací. Biologický dozor bude veškerou svou činnost a její výsledky zaznamenávat. Název (jméno) osoby, jež bude biologický dozor vykonávat, žadatel oznámí zdejšímu úřadu před zahájením realizace záměru.
2. Kácení dřevin je možné provést teprve bezprostředně před započatím realizace stavby tak, aby na jeho provedení přímo navazovalo stržení drnu v místě realizace vlastní stavby. Kácení vzrostlých stromů i porostů křovin spolu se stržením drnu pod samotnou budoucí stavbou bude provedeno v období 15. 8. – 15. 11. příslušného kalendářního roku, nejdéle však do 15. 11. 2027. Na takto připravené ploše budou bez další zbytečné časové prodlevy v termínech určených biologickým dozorem provedeny hrubé terénní úpravy a zrealizována vlastní stavba.
3. Náhradní výsadba dle bodu III. tohoto JES bude provedena co nejdříve po pokácení dřevin (nejdéle do 27 měsíců od zahájení zásahů do dřevin), za příznivého počasí (absence velkého sucha, mrazů nebo vysokých teplot) ve vhodných termínech (podzim, jaro). Její součástí bude i následná péče o vysazené dřeviny po dobu 5 let. Výsadba i následná péče pak bude probíhat v souladu s příslušnými standardy AOPK ČR (řadou Arboristické standardy). Příslušné standardy jsou dostupné zde [Platné standardy - AOPK ČR](#).
4. Dřeviny ponechané v lokalitě budou v průběhu realizace prací přiměřeně potřebě chráněny dle ČSN 83 9061: Technologie vegetačních úprav v krajině – ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích.
5. V jihovýchodní části areálu bude zachována stávající plocha „přírodní zeleně“ o min. výměře 0,9233 ha, tj. nejméně 10 % celkové rozlohy záměrem přímo dotčeného území.
6. Bude zamezeno znečišťování prostředí odpady z pracovních procesů a přijata opatření a postupy k minimalizaci rizika úniku ropných látek a provozních kapalin v souvislosti s využíváním pracovních strojů a vozidel.
7. Po dobu výstavby a provozu záměru budou prováděny pravidelné kontroly výskytu případných invazních druhů rostlin a v případě jejich nalezení bude zajištěna vhodná likvidace.

8. K umělému osvětlení areálu v době od západu do východu slunce bude použito světlo barvy odpovídající teplotě pod 3000 K. Budou přijata veškerá potřebná opatření k minimalizaci vzniku nežádoucího „světelného smogu“. Osvětlení bude např. směřovat výhradně směrem k zemi, bez vyzařování do horního poloprostoru. Bude-li nezbytné osvětlování reklamních prvků, je přípustné pouze osvětlení shora, jež bude v době od 22 do 6 hod. vypnuto.
9. Fasáda hal bude jednobarevná a její barva na obou halách bude shodná. Řešena bude ve vhodných pastelových barvách s cílem co nejvýrazněji snížit jejich nápadnost ve vizuálním projevu (např. vhodné odstíny zelené nebo šedé).
10. Případné oplocení areálu bude provedeno tak, aby byla zachována prostupnost území pro menší živočichy (obojživelníky, plazy, drobné savce, hrabavé ptáky), tj. po celém obvodu budou nejméně v intervalu po 20 m umístěny průchody o velikosti min. 20 x 20 cm, případné přesahující konce drátů pletiva oplocení budou ošetřeny tak, aby nepředstavovaly pro živočichy riziko poranění. V případě plotu s podezdívkou může podezdávka přesahovat okolní terén o výšku maximálně 5 cm. Velikost ok v pletivu oplocení bude nejméně 5 x 5 cm.
11. Zejména v části areálu mezi ul. Václava Majera a budoucími halami LN1 a LN2 budou formou kompenzačního opatření realizována specifická ozelenění, jejichž součástí bude 1) ostrůvkovitá, skupinová výsadba keřů a stromů či výsadba ve formě remízků. Tato forma výsadby bude dále realizována v souladu s předloženým plánem sadových úprav rovněž i jinde po okrajích areálu, zejména pak na jeho protilehlé V a SV hranici. Dalším prvkem těchto uložených kompenzačních opatření pak budou 2) kamenito-štěrkové biotopy s nepravidelným, avšak arondovaným půdorysem, založené stržením drnu až na kamenité podloží (pokud bude přítomno), v případě potřeby může být štěrk v souladu s požadavky biologického dozoru i doplněn. Většina zbylých nezastavěných ploch areálu bude oseta 3) „květnatou luční směsí“ s podílem jetelovin nejméně 20 % a ostatních dvouděložných bylin min. 10 %. Minimální výměra jednotlivých typů náhradních biotopů je následující: ostrůvkovitá, skupinová výsadba keřů a stromů či výsadba ve formě remízků (založená formou uložené náhradní výsadby) – 979 m², kamenito-štěrkové biotopy - 559 m² a „květnatá luční směs“ – 16 816 m². Další součástí sadových úprav areálu pak budou intenzivní trávníky o výměře 5020 m² a zatrávněné štěrky o výměře 2685 m². Přesná lokalizace jednotlivých prvků sadových úprav viz příloha č. 1 JES.
12. Na vhodných místech v areálu budou zbudovány nejméně 2 plazníky (líhniště a zimoviště pro plazy) s vnitřní rozměrem 2 x 2 m vyrobené z kulatiny o minimální výšce 1, 1 m a vyplněné suchou trávou, větve, kamením a dalším přírodním materiálem, a to do 2let od započetí zásahu do vegetace nebo půdního povrchu v areálu budoucího záměru. Tyto plazníky budou po celou dobu existence hal udržovány a bude do nich v případě potřeby doplňován materiál. Více o plazníku a jeho budování i údržbě viz příloha č. 2 JES.
13. Na severní straně objektů budou instalovány celkem nejméně 2 čtyřkomorové budky pro rorýse obecného a nejméně 2 budky pro netopýry. Budky budou odpovídat obecně platným doporučením (viz publikace „Ochrana rorýsů a netopýrů při rekonstrukcích budov“, dostupná online https://www.ceson.org/document/brozura_final.pdf). Výběr přesného typu budek, jejich konkrétní umístění a správná instalace bude prováděna pod dohledem odborně způsobilé osoby.
14. Péče o zeleň v areálu (včetně ponechané přírodní zeleně) bude po dobu existence stavby probíhat níže uvedeným způsobem:
 - plocha přírodní zeleně: občasné vyřezávání náletů (orientačně 1x za 3-5 let) tak, aby byl udržován rozvolněný charakter porostů dřevin s pokryvností dřevin do 50 %. Část této přírodní zeleně (viz zákres v příloze č. 1) vymezená jako „husté porosty“ bude ponechána bez zásahu svému přirozenému vývoji.
 - ostrůvkovitá či skupinová výsadba dřevin: bez zásahů (vyjma likvidace případných invazních druhů)
 - kamenito-štěrkový biotop: prvních 5-10 let bez zásahu, poté bude dle potřeby probíhat odstraňování náletových dřevin

- trávničky oseté květnatou luční směsí: kosení mozaikovitě nebo po částech (cca ½ jejich výměry nebude v konkrétním roce pokosena). Kosení bude probíhat 1- 2x ročně, v termínu 16. 6. – 15. 7. (1. seč) a 16. 8. – 31. 10. (případná druhá seč). Části ponechané bez zásahu v jednom roce budou v roce následujícím pokoseny a naopak. Kosení bude probíhat lištovou sekačkou ve výšce cca 8-10 cm. Pokosená travní hmota bude vyhrabána a odvezena k využití mimo lokalitu, stejně jako dřevní hmota. Případné zbytky travní a dřevní hmoty budou využity k vybudování a údržbě nejméně 3 plazníků na vhodných místech areálu. Jejich konkrétní lokalizace, přesná podoba a velikost pak bude součástí návrhu další péče požadovaného podmínkou č. 12,
- výřezy dřevin v rámci péče o zeleň v areálu budou probíhat dle potřeby v období říjen–únor,
- vyloučeno bude mulčování travního porostu a odstraňování dřevin či jejich porostů lesními frézami či jinou pojezdnou mechanizací.

15. Před kolaudací stavby bude krajskému úřadu předána zpráva o průběhu odborného dohledu a konkrétní podobě přijatých opatření. Její součástí bude i biologickým dozorem odsouhlasený návrh další péče o dotčené pozemky maximalizující potenciál lokality pro rozvoj biodiverzity (včetně umístění a popisu nejméně 3 ks vybudování uložených plazníků), dle kterého bude po celou dobu provozu záměru postupováno.

16. Výjimka dle § 56 ZOPK se povoluje na dobu výstavby, nejdéle pak do konce roku 2029.

VII.

Příslušný orgán ve smyslu § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, **souhlasí** s provedením záměru za předpokladu dodržení jeho parametrů a postupů při jeho provádění podle shora uvedené projektové dokumentace.

VIII.

Příslušný orgán ve smyslu § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), **souhlasí** s provedením záměru za předpokladu dodržení jeho parametrů a postupů při jeho provádění podle shora uvedené projektové dokumentace.

Odůvodnění

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších právních předpisů, se namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí dle ustanovení § 2 odst. 1 ZJES vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

Předmětem projektové dokumentace je výstavba dvou výrobně skladovacích hal, kdy v LN1 bude probíhat kompletace volantů pro osobní a nákladní automobily a do haly LN2 bude umístován skladovací provoz firmy se širokou škálou maloobchodního zboží. Součástí výstavby areálu jsou i inženýrské sítě technické infrastruktury, komunikace a nákladové dvory, strojovna a nádrž SHZ, parkoviště pro OA s možností nabíjení elektromobilů, střechy hal budou osazeny fotovoltaičnými elektrárnami.

Hala LN1

Hala je rozdělena požárně dělícími stěnami na tři části, v jedné části je uvažováno skladování a ve dvou částech je uvažována výroba/montáž. Součástí haly bude parkoviště s celkovou kapacitou 73 stání. Na střechě haly je umístěna fotovoltaičká elektrárna o celkovém výkonu 1136,92 kWh.

Hala LN2

Hala je rozdělena požárně dělícími stěnami na tři části, ve všech částech je uvažováno skladování. Součástí haly bude parkoviště s celkovou kapacitou 73 stání. Na střechě haly je umístěna fotovoltaičká elektrárna o celkovém výkonu 1892,86 kWh.

Strojovna SHZ bude umístěna v samostatné budově. Jako zdroj vody budou osazeny jedno hlavní čerpadlo s dieselpohonem 246kW a jedno záložní čerpadlo s dieselpohonem 246 kW.

Předmětným záměrem jsou dotčeny složky ochrany přírody a krajiny, vodního a odpadového hospodářství.

Krajský úřad žádost včetně doložených příloh posoudil a došel k závěru, že žádost o JES neobsahovala potřebné náležitosti dle ustanovení § 3 odst. 1 zákona o JES. Krajský úřad vyzval dne 24.3.2025 pod č.j. KUUK/043509/2025 žadatele k doplnění žádosti o vydání JES. K tomuto úkonu byla žadateli určena lhůta do 30.9.2025. Doplnění žádosti bylo Krajskému úřadu doručeno dne 5.6.2025.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl příslušný orgán k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněných na úseku ochrany životního prostředí při respektování opatření tohoto závazného stanoviska realizovat, a tedy vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů

Předmětným záměrem mohou být s ohledem na jeho lokalizaci, rozsah a charakter dotčeny zájmy ochrany přírody chráněné ZOPK. Zejména pak dřeviny rostoucí mimo les, krajinný ráz a obecně či zvláště chráněné druhy organismů. Z výsledků předloženého hodnocení dle § 67 ZOPK ze září 2024, zpracovaného Pavlem C. Jarošem, Červenka 1198, 438 01 Žatec, IČ: 67996736 (dále jen „hodnocení“), vyplynulo, že pro účely realizace záměru bude třeba vypořádat (získat) povolení ke kácení dřevin rostoucích mimo les, povolení výjimky pro celou řadu zvláště chráněných druhů živočichů, a dále souhlas k zásahu do krajinného rázu území. Ačkoli v souvislosti s realizací záměru může dojít také k určitým zásahům do přirozeného vývoje volně žijících ptáků, planě rostoucích rostlin a volně žijících živočichů, nebude se s ohledem na charakter a míru takových možných zásahů jednat o situaci vyžadující omezení rušivé činnosti dle § 5 odst. 1, nebo vydání rozhodnutí o stanovení odchylného postupu dle § 5b ZOPK. Důvodem je mimo jiné rovněž skutečnost, že realizace záměru v souladu s podmínkami JES tato rizika dostatečně minimalizuje.

Předmětem podané žádosti o JES byla také žádost o souhlas k zásahu do VKP. Důvodem byla skutečnost, že p. p. č. 3310/4 v k. ú. Louny je v KN nemovitostí vedena jako druh pozemku – vodní plocha a způsob využití – umělá vodní nádrž. Dle ZOPK není umělá vodní nádrž VKP ze zákona, o registrovaný VKP se zde nejedná a současně se na daném pozemku žádná vodní plocha nevyskytuje (není patrná ani na ortofotomapách staršího data). Dle vyjádření žadatele se tam vodní plocha vyskytovala před rokem 2001 a jde tak o nesoulad mezi katastrem nemovitostí a faktickým stavem území. S ohledem na tyto skutečnosti vyhodnotil krajský úřad tuto část podání jako bezpředmětnou, k vydání souhlasu dle § 4 odst. 2 ZOPK není v tomto případě právní důvod. Závazné stanovisko k zásahu do VKP proto krajský úřad z důvodu jeho nepotřebnosti žadateli v rámci JES nevydal.

Ad. II.

V řešeném území se nachází porosty náletových dřevin, některé jednotlivé stromy již přesahují obvodem kmene ve výčetní výšce hodnotu 80 cm, a tudíž jejich kácení vyžaduje vydání povolení dle § 8 ZOPK. Totéž platí v případě zapojených porostů náletových dřevin o výměře na 40 m². Co se týče stromů, povolení k jejich pokácení bude třeba vydat celkem pro 22 z nich. Jedná se především o topoly kanadské, jasany a javory, včetně jednoho javoru jasanolistého. V případě zapojených porostů dřevin žadatel požádal o povolení pokácení 2 dílčích porostů tvořených těmito druhy: růže šípková (*Rosa canina*) – zastoupení cca 20 %, ptačí zob obecný (*Ligustrum vulgare*) – zastoupení cca 20 %, trnka obecná (*Prunus spinosa*) – zastoupení cca 30 %, jablonoň (*Malus*) – zastoupení cca 3 %, svída krvavá (*Cornus sanguinea*) – zastoupení cca 10 %, jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*) – zastoupení cca 8 %, topol osika (*Populus tremula*) – zastoupení cca 5 %, střemcha obecná (*Padus serotina*) – zastoupení cca 2 %, trnovník akát (*Robinia pseudoaccacia*). Výměra těchto porostů (keřových skupin) činí 21411 m² a 45144 m², resp. 10329 m² a 35372 m², pokud by se převedly na souvislou zapojenou plochu.

Většina uvedených dřevin je ve zhoršeném zdravotním stavu, některé stromy jsou již dokonce odumřelé. Keřové skupiny jsou tvořeny křovinami a stromy s obvodem kmene do 80 cm. Jedná se převážně o náletové porosty vzniklé sukcesí brownfieldu tvořeného pozůstatky bývalé cihelny. Součástí porostu dřevin nejsou žádné zvláště chráněné druhy rostlin, nejedná se ani o vzácné či jinak zvláště hodnotné dřeviny či jejich porosty. Stromy a keře mají převážně nízkou, max. průměrnou hodnotu, plní významnou ekologickou funkci jako refugium pro lokální biotu – slouží jako biotopy celé řady dalších organismů a tím podporují biodiverzitu v území. Dále porosty plní stabilizační, půdoochrannou a retenční funkci. Snižují riziko eroze a podporují zpomalení odtoku srážkových vod z území. V určité minimální míře mohou tyto porosty plnit i funkci estetickou a krajinnou a mohou pozitivně působit na lidskou psychiku.

Výše uvedené funkce zapojeného dřevinného porostu však mají nanejvýš velmi omezený, lokální význam. V širším okolí je obdobných ploch s porosty náletových dřevin nebo těch vzniklých záměrnou výsadbou, dostatek. Odstranění předmětných zapojených porostů a stromů proto významně neovlivní plnění výše uvedených potřebných funkcí v širším prostorovém měřítku, ve kterém bude i případný úbytek biotopu většiny na ně vázaných druhů zanedbatelný. Stejně tak za málo významnou lze považovat i ekologickou újmu spočívající ve snížení míry plnění výše uvedených funkcí zajišťovaných předmětnými dřevinnými porosty, jež zamýšleným kácením dřevin v uvažovaném rozsahu vznikne.

Stromy a zapojené porosty, jež budou předmětem zamýšleného kácení, jsou součástí rozsáhlého náletového porostu, jež pokračuje směrem k bývalému vojenskému cvičišti a navazujícímu území EVL Blšanský chlum (kde rovněž probíhá redukce porostů dřevin za účelem zlepšení stavu jejího předmětu ochrany). Kácena však bude pouze jejich část zahrnující porosty uvnitř průmyslové zóny Louny – Jihovýchod, které jsou v kolizi se zamýšlenou stavbou. Stromy a porosty křovin, jež se stavbou přímo nekolidují, budou ponechány.

Závažným důvodem ke kácení dřevin je výstavba dvou výrobně skladovacích hal ve stávající průmyslové zóně a s tím související rozvoj města Louny v souladu s platným územním plánem. S ohledem na stávající stav a rozsah porostů náletových dřevin určených ke kácení i množství obdobné zeleně v okolí, lze zájem na realizaci zamýšleného záměru v případě realizace potřebných kompenzačních opatření v podobě uložené náhradní výsadby považovat za převažující nad konkurujícím veřejným zájmem na zachování příslušné části náletových porostů dřevin. Ekologická újma, jež zamýšleným zásahem do předmětného zapojeného porostu dřevin vznikne, však současně vyžaduje kompenzaci formou uložení náhradní výsadby. Její provedení je žádoucí co nejdříve, optimálně v nejbližším vhodném období po provedení kácení. Jelikož se jedná o rozsáhlou stavbu dvou rozlehlých hal, jejichž stavba může trvat řadu měsíců, je maximální lhůta na kompletní provedení náhradní výsadby (formou sadových úprav) stanovena na 27 měsíců od započetí zásahu do porostů dřevin, jež budou v této souvislosti káceny. Jelikož je termín kácení dřevin umožněn již od poloviny srpna (důvodem je potřeba kácení a následné terénní úpravy zrealizovat, pokud možno mimo hlavní období hnízdění ptáků, ale zároveň ještě v době aktivity hibernujících živočichů), bylo cílem umožnit provedení náhradní výsadby ve lhůtě cca 2 let od zahájení kácení tak, aby zároveň tato výsadba nebyla prováděna v období letního sucha, ale až v teplotně a vlhkostně příznivějším podzimním období. Tato skutečnost je důvodem stanovené max. délky lhůty pro její provedení.

Náhradní výsadba byla zakomponována do sadových úprav území dotčeného realizací záměru v k. ú. Louny a Chlumčany, viz příloha č. 1. Zahrnuje výsadbu celkem 119 stromů a 976 keřů, jež budou tvořit jednotlivé skupinky dřevin po obvodu budoucích hal. Takto koncipovaná náhradní výsadba plní v dostatečné míře požadavky na podporu ekologické funkce zeleně v krajině, popř. takové prvky sama zakládá. Další funkce provedené náhradní výsadby budou ve spojení s dalšími prvky, jež budou rovněž součástí sadových úprav (květnaté luční porosty, šterkové plochy, ponechané plochy křovin), zahrnovat také podporu biodiverzity, zachycování prachu a v neposlední řadě přispějí rovněž ke zvýšení ekologické stability záměrem dotčeného území.

Výše definovanou náhradní výsadbu považuje zdejší úřad v daném případě a při zohlednění dalších podmínek JES za postačující. Forma a rozsah uložené náhradní výsadby tedy dle názoru krajského úřadu dostatečně kompenzuje kácením vzniklou ekologickou újmu a v případě její

realizace a dodržení i ostatních podmínek lze zamýšlený rozsah kácení považovat za akceptovatelný.

Výše uvedené skutečnosti byly promítnuty zejména do podmínky č. 2, 3 a 11. K ochraně dalších dřevin rostoucích mimo les a minimalizaci rizika jejich poškozování dále slouží také podmínka č. 4.

Ad. IV.

V lokalitě předmětné stavby byl na základě předloženého hodnocení a jeho podkladových biologických průzkumů potvrzen výskyt celé řady zvláště chráněných druhů, do jejichž přirozeného vývoje by realizace zamýšleného záměru mohla zasáhnout. K těmto zásahům může dojít zejména v souvislosti s předpokládanými zásahy do vegetace, realizací terénních úprav a stavebních prací, tj. zejména ve fázi přípravy a realizace stavby. Konkrétně může dojít u jednotlivých taxonů k rušení, zraňování, možnému usmrcování jedinců uvedených zvláště chráněných druhů živočichů, ničení a poškozování jejich vývojových stadií nebo jimi užívaných sídel. Z výsledků přiložených biologických průzkumů a hodnocení vyplývá pro jednotlivé druhy, jež byly předmětem podané žádosti, následující:

Slepýš křehký – jedná se o druh v ČR víceméně souvisle rozšířený, žije však skrytě. V záměrem dotčeném území byl jeho výskyt dle výsledků hodnocení zjištěn především po jeho obvodu. V souvislosti s realizací záměru lze předpokládat zničení či redukci části jeho biotopu a může dojít i ke zraňování a usmrcování jednotlivých jedinců. Vliv na jeho místní populaci tak může být až středně silný, lze jej však realizací vhodných zmírňujících a kompenzačních opatření významně snížit. Po dokončení stavby lze prostřednictvím realizace vhodných kompenzačních opatření podpořit možnost znovuosídlení areálu tímto druhem.

Nejvíce záměrem potenciálně dotčených druhů obratlovců (včetně taxonů zvláště chráněných) patří mezi ptáky. Zamýšleným záměrem lze předpokládat zásah do přirozeného vývoje celkem 4 zvláště chráněných druhů, konkrétně slavíka obecného, strnada lučního, fuhýka obecného a chocholouše obecného. Jedná se o druhy, které přímo v místě realizace záměru či jeho blízkém okolí hnízdí, či je zde jejich hnízdění možné. V souvislosti s realizací záměru nicméně bude ovlivněna jen (zpravidla malá) část jejich biotopu. Riziko případného rušení při hnízdění, zraňování či usmrcování jedinců obecně i zvláště chráněných druhů lze navíc účinně minimalizovat realizací rušivých prací (kácení dřevin, provádění hrubých terénních úprav) mimo hnízdní období. Při realizaci vhodných zmírňujících a kompenzačních opatření lze vhodné podmínky pro hnízdění těchto druhů ptáků zachovat i v rámci záměrem dotčeného území.

Ze zvláště chráněných druhů bezobratlých může dojít k zásahu do přirozeného vývoje dělnic čmeláků (popř. jedinců pačmeláka cizopasného), mravenců rodu *Formica* a jednotlivých exemplářů zlatohlávka tmavého. Dle závěrů hodnocení byl potvrzen výskyt pouze běžnějších druhů rodů *Bombus* a *Formica*, jež můžeme na vhodných místech nacházet i v intenzivněji obhospodařované a antropogenně pozměněné krajině. Charakter jejich ovlivnění se dá kvalifikovat jako negativní zásah do trofického i reprodukčního biotopu a lze předpokládat usmrcování jedinců druhu ve fázi přípravy území a realizace stavby, avšak bez potenciálu ovlivnit populace druhu v širším regionu. Předmětné v území nalezené zvláště chráněné druhy mravenců a čmeláků sice formálně podléhají zvláštní druhové ochraně, ale žádný z nich není reálně ohrožen. O případném výskytu hnízd čmeláků nebo mravenišť se předložené hodnocení nezmiňuje. Náhodná likvidace takových sídel významně neovlivní populace jednotlivých druhů v území. Případný transfer mravenišť by nebyl efektivní ani účelný. Obdobná situace je i u zlatohlávka tmavého, který je v dané oblasti běžným, a dokonce dle autora předloženého hodnocení až expanzivně se šířícím, druhem.

Lze tudíž konstatovat, že v případě žádného, v zaslané žádosti uvedeného, záměrem potenciálně dotčeného zvláště chráněného druhu živočicha, nehrozí v případě přijetí potřebných zmírňujících opatření riziko významného ovlivnění jeho stávajících populací v příslušném regionu.

Podle ustanovení § 56 odst. 1 ZOPK je možné výjimku z druhové ochrany povolit v zájmu ochrany přírody nebo v případě, kdy jiný veřejný zájem převažuje nad zájmem ochrany přírody. V případě druhů, které jsou chráněny podle práva evropského společenství (v tomto případě všechny v žádosti uvedené druhy ptáků), je možné tuto výjimku povolit navíc za současného splnění některého z důvodů uvedeného v § 56 odst. 2 zákona, současné neexistence jiného uspokojivé řešení a za předpokladu, že povolovaná činnost neovlivní dosažení či udržení příznivého stavu druhu z hlediska ochrany.

Žadatel v realizaci záměru spatřuje hned několik veřejných zájmů. Krajský úřad při hodnocení existence veřejného zájmu na realizaci záměru vycházel z odůvodnění žadatele, podrobil je kritickému přezkoumání a konstatuje následující:

Za prokázaný lze dle názoru zdejšího úřadu považovat zejména veřejný zájem sociální a ekonomické povahy spočívající v rozvoji obce, vytváření nových pracovních míst, podpoře zaměstnanosti a ekonomickém rozvoji regionu. Ostatní žadatelem uváděné údajné veřejné zájmy (veřejný zájem na ochraně přírody v souvislosti s realizací navržených kompenzačních opatření, na ochraně vodních zdrojů, na přednostním využití pozemků nespádajících do ZPF, na podpoře obnovitelných zdrojů energie v souvislosti s osazením střechy FVE ani údajný veřejný zájem na ochraně vlastnického práva) nepovažuje v kontextu argumentace žadatele orgán ochrany přírody v dané souvislosti za relevantní a jejich existenci ve spojitosti právě s realizací zamýšleného záměru za prokázanou. Důvodem je zejména skutečnost, že pro jejich naplňování není realizace předmětného záměru vůbec podstatná a lze je (často dokonce mnohem lépe a efektivněji) naplňovat zcela samostatně, bez spojení s tímto konkrétním záměrem. Ochrana vlastnického práva tak, jak je uvedena v čl. 11 Listiny základních práv a svobod, dotčena nebude, jelikož k omezení tohoto práva může dojít mimo jiné právě i z důvodů ochrany práv druhých, ochrany obecných zájmů, zejména lidského zdraví, přírody a životního prostředí. Přiměřenost takového případného omezení pak vyplývá z odůvodnění příslušného rozhodnutí.

Veřejný zájem na rozvoji obce je deklarován mimo jiné schváleným územním plánem města Louny, ve kterém město dalo jasně najevo, že si přeje rozvoj právě v dané lokalitě. Jedná se o území průmyslové zóny na JV okraji města. Tento záměr pak využívá volná místa v této již existující průmyslové zóně. Umísťování průmyslových a skladovacích objektů do příslušné průmyslové zóny tak vhodně naplňuje její už dříve městem zamýšlený rozvoj. Za účelem budoucího rozvoje této části města dále byla schválena a provedena rekonstrukce komunikace vedoucí podél této průmyslové zóny. Zvyšující se nároky na výrobní a skladovací kapacity v území bude přinášet také další rozvoj dopravní infrastruktury (dostavba dálnice D7 a dojezd např. k okraji Prahy za cca 20 min.) a v neposlední řadě i plánovaná výstavba 2 nových městských čtvrtí pro bydlení až 7000 osob a s tím související občanské vybavenosti. Výstavba 2 výrobně skladovacích hal v příslušné lokalitě průmyslové zóny Jihovýchod je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací města Louny s tím, že soulad s územním plánem sousední obce Chlumčany, kam záměrem dotčené území svým okrajem také zasahuje, zajistí ponechání stávajícího pásu zeleně při JV okraji řešeného území. Územní plán je považován za vyjádření a konkretizaci veřejného zájmu na rozvoji daného území, viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 3. 2014, č. j. 9 As 167/2012–70: „veřejný zájem v řešeném území určen právě územním plánem. (...) Je zřejmé, že územně plánovací dokumentace konkretizuje veřejný zájem v tom kterém území.“ Jak dále vyvozuje Nejvyšší správní soud v rozsudku č.j. 2 As 83/2017–53 ze dne 3. 8. 2017: „Lze shrnout, že územní plán představuje vyjádření veřejného zájmu na určitém uspořádání vztahů v území (...)“. V rámci projednávání územního plánu bylo provedeno vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje, Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje, vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, požadavky na ochranu nezastavěného území, požadavky stavebního zákona i požadavky dalších právních předpisů. Vymezení ploch výroby a skladování v tomto území bylo tedy prověřeno z hlediska celorepublikových i krajských priorit, z hlediska vyváženého rozvoje daného území, a bylo shledáno jako vyhovující těmto kritériím. Na základě toho krajský úřad konstatuje, že realizace záměru naplňuje veřejný zájem na udržitelném rozvoji území v souladu s územním plánem. Tím je naplněna existence veřejného zájmu sociálního a ekonomického charakteru uvedená v § 56 odst. 2 písm. c) ZOPK jako důvod, pro který je možné povolit výjimku dle § 56 odst. 2 ZOPK. Míru významnosti výše uvedeného veřejného zájmu dále

posiluje předpoklad, že dojde k vytvoření nových pracovních míst a s tím souvisejícímu dalšímu ekonomickému rozvoji širšího regionu.

Míra nezaměstnanosti v okrese Louny je stabilně vysoko nad celorepublikovým průměrem. V souvislosti s výstavbou záměru CTPark Louny II je kalkulováno celem s 289 novými pracovními místy různého typu, především však pro operátory ve výrobě a skladu, současně se ale předpokládá i vznik desítek pozic pro administrativní pracovníky. V této souvislosti lze tudíž připustit určitou možnost pozitivního dopadu na zaměstnanost ve městě či regionu, nicméně nikde není uvedeno, jaký podíl zaměstnanců bude skutečně pocházet z města Louny a jeho blízkého okolí, resp. v jaké míře budou zaměstnávání např. agenturní pracovníci odjinud či z ciziny. K naplnění veřejného zájmu sociálního a ekonomického charakteru přispěje také nárůst plateb daně z nemovitosti, která by mohla posílit městský rozpočet až o jednotky mil. Kč ročně.

Krajský úřad tedy považuje za prokázaný veřejný zájem sociálního a ekonomického charakteru, který sestává ze 2 hlavních částí, a to I. veřejný zájem na udržitelném rozvoji území v souladu s územním plánem, II. veřejný zájem na hospodářském a sociálním rozvoji prostřednictvím nabídky nových pracovních míst a zvýšení příjmů veřejných rozpočtů. Proti němu pak stojí veřejný zájem na ochraně přírody, konkrétně ochraně jedinců, populací a sídel v daném území se vyskytujícími zvláště chráněnými druhy živočichů.

Orgán ochrany přírody tudíž provedl test proporcionality, podle kterého v případě vážení dvou veřejných zájmů, jež jsou v kolizi, musí správní úřad nejdříve určit a konkretizovat oba veřejné zájmy a identifikovat jejich jádro a periferie. Při řešení kolize veřejných zájmů pak je potřeba, aby bylo zachováno maximum z obou kolidujících zájmů, přičemž z obou veřejných zájmů by mělo být zachováno alespoň jejich jádro (viz rozsudek NSS č.j. 6 As 65/2012-161 ze dne 10. 5. 2013).

Jádro veřejného zájmu ochrany přírody spočívá v zachování životaschopných místních populací zvláště chráněných druhů. Za jeho periferii lze považovat ovlivnění jednotlivých jedinců dotčených zvláště chráněných druhů a části jimi využitelného biotopu. Jak vyplývá z výše uvedených údajů a z hodnocení, jádro tohoto veřejného zájmu nebude záměrem dotčeno. Zasahováno je tedy pouze do periferie tohoto veřejného zájmu, jelikož dojde ovlivnění některých jedinců zvláště chráněných druhů a k zániku části jimi využívaného biotopu, aniž by to vedlo k zániku či kritickému poklesu velikosti jejich místních populací. V případě veřejného zájmu na realizaci záměru krajský úřad spatřuje jádro v umožnění hospodářského a sociálního rozvoje území v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací. Za periferii pak považuje konkrétní způsob a efektivitu využití daného území (včetně kompozice zastavovaného území) a konkrétní naplnění hodnot vyjadřujících sociální a ekonomický rozvoj.

Přijaté řešení (v případě dodržení určitých konkrétních podmínek, jež budou součástí rozhodnutí), umožní hospodářský rozvoj při současném uchování životaschopných populací dotčených druhů v daném území, je tedy možné konstatovat, že jádra obou veřejných zájmů v takovém případě zůstanou zachována. Zasahováno je v této souvislosti pouze do periferie veřejného zájmu ochrany přírody. Stanovená zmírňující a kompenzační opatření účinně snižují riziko mortality jedinců řešených druhů a posilují funkčnost biotopů, čímž dále zmenšují zásah do periferie veřejného zájmu ochrany přírody na minimum. Jejich realizace je zároveň ekonomicky únosná a většina z nich vychází z návrhů předložených žadatelem. Zvolené řešení tudíž zdejší úřad považuje v dané situaci za přiměřené, jelikož je jím zároveň splněn požadavek, aby z obou v kolizi stojících veřejných zájmů bylo zachováno maximum.

Krajský úřad tedy na základě výše uvedených skutečností konstatuje, že záměr v předloženém rozsahu, se zahrnutím všech zmírňujících a kompenzačních opatření, představuje pouze mírný zásah do periferie veřejného zájmu ochrany přírody. Ten lze navíc dále prostřednictvím přijetí určitých opatření minimalizovat. Po dokončení záměru míra osídlení daného území některými zvláště chráněnými druhy může zůstat srovnatelná se stavem před započatím jeho realizace či se může dokonce zvýšit. V tomto případě tedy veřejný zájem sociálního a ekonomického charakteru (výše podrobněji vysvětlený) lze považovat za převažující nad dotčeným zájmem ochrany přírody ve smyslu § 56 odst. 1 zákona.

Pro druhy, které jsou chráněny podle práva evropských společenství (všechny řešené druhy ptáků, ještěrka obecná), se výjimka povoluje podle § 56 odst. 2 písm. c) zákona z jiných naléhavých důvodů převažujícího veřejného zájmu, včetně důvodů sociálního a ekonomického charakteru. Převaha tohoto veřejného zájmu byla již výše odůvodněna. Naléhavost uvedeného veřejného zájmu spočívá v potřebném a předpokládaném brzkém přínosu pro ekonomiku, zaměstnanost a sociální oblast v dotčeném strukturálně postiženém regionu a v návaznosti budoucího rozvoje území na již stávající budovanou či dokončenou dopravní infrastrukturu.

Alternativní, všeobecně uspokojivé řešení realizace záměru zjevně neexistuje. Tento záměr lze realizovat pouze na plochách k tomuto účelu vymezených dle územního plánu. V rámci prakticky kterékoli takto vymezené plochy lze předpokládat nějakou míru kolize budoucího záměru s ochrannými podmínkami zvláště chráněných druhů. V případě této lokality je s ohledem na její umístění a charakter (brownfield, lokalita bývalé cihelny, návaznost na další objekty uvnitř stávající průmyslové zóny a budovanou dopravní infrastrukturu) příslušná kolize pouze minimální. Dotčené zvláště chráněné druhy se v širším regionu vyskytují běžně a nedojde k jejich významnějšímu ohrožení. Lokalita je pro umístění obdobného záměru v rámci daného regionu jednou z nejvhodnějších (doposud ne zcela využitá průmyslová zóna navazující na již zastavěné území v sousedství dálnice D7 s tím, že její využití k výrobě a skladování je dlouhodobým záměrem města). V této souvislosti rovněž není třeba ani odjímat žádnou plochu ze ZPF či zabírat další, doposud zástavbou nezasažené plochy. Dopady na zvláště chráněné druhy lze dále minimalizovat přijetím vhodných zmírňujících a kompenzačních opatření, stanovených v podmínkách tohoto závazného stanoviska. Lze konstatovat, že v rámci zástavby dané rozvojové plochy bylo zvoleno takové řešení, které umožní zachování dostatku biotopů a jádra populací zvláště chráněných druhů v území, a tedy že neexistuje jiné, všeobecně uspokojivé řešení realizace záměru v rozvojovém území, které by mělo prokazatelně menší dopady ve vztahu k řešeným zvláště chráněným druhům.

Skutečnost, že povolovaná činnost neovlivní dosažení či udržení příznivého stavu řešených druhů z hlediska ochrany, je doložena závěry hodnocení a vyplývá z výše uvedených skutečností. Krajský úřad na základě těchto skutečností konstatuje, že jsou kumulativně splněny všechny podmínky dle § 56 odst. 1 a odst. 2 zákona, při kterých je možné výjimku povolit. Je však třeba přijmout opatření za účelem další minimalizace negativních dopadů na jedince, populace a biotopy předmětných zvláště chráněných druhů.

V této souvislosti lze považovat ve fázi přípravy a realizace stavby za zásadní zejména minimalizaci rizika zraňování a usmrcování jedinců zvláště chráněných druhů a jejich rušení v době rozmnožování vhodným načasováním potenciálně rušivých činností. Zejména kácení dřevin a provádění terénních úprav je tak nutné provádět mimo dobu rozmnožování, popř. zimování živočichů a veškeré tyto nejvíce rušivé činnosti je třeba soustředit do co nejkratšího časového úseku tak, aby na sebe jednotlivé aktivity přímo časově navazovaly. Důležité je rovněž provádění potenciálně rizikových prací za účasti biologického dozoru a dle jeho pokynů. V rámci realizace záměru je dále nezbytné ponechávat bez zásahu alespoň vybrané části potenciálně významných biotopů z hlediska výskytu cenných a zvláště chráněných druhů (zejména pás křovin a přírodní zeleně v JV cípu areálu, jak je doporučeno v předloženém hodnocení). Zachování této zeleně má význam zejména ve vztahu k ptactvu, hustý porost křovin v JV části areálu pak představuje potenciální hnízdní biotop slavíka obecného. V případě nevyhnutelnosti zásahu do potenciálně významných stanovišť je nezbytné zvolit vhodný termín a postup, jež stanoví dle konkrétní situace biologický dozor. Výše uvedené požadavky pak byly začleněny zejména do podmínek č. 1, 2 a 5.

Podmínka č. 8 má za cíl omezit světelné znečištění v souvislosti s realizací a provozem záměru, které představuje problém nejen pro lidské zdraví ale také pro správné načasování životních pochodů a životního cyklu mnohých živočichů (hmyz, ptáci). Nejvíce negativní dopady a nejsilnější biologický účinek má zpravidla světlo kratších vlnových délek, takže pokud by noční osvětlení objektů bylo nezbytné, je třeba se takovému světlu vyvarovat a upřednostnit osvětlení odpovídající nižší teplotě, tj. pod 3000 K. I tak je třeba intenzitu a dobu trvání osvětlení omezit na nejnížší nezbytně nutnou míru a zamezit zbytečnému vyzařování světla do prostoru.

Podmínka č. 10 žadateli ukládá v případě, že bude třeba vybudovat oplocení budoucího areálu, zachovat jeho prostupnost i pro drobné terestrické druhy živočichů při současné minimalizaci rizika jejich možného zraňování. Tím bude dále potřebným způsobem snížen efekt migrační bariéry zejména ve vztahu k drobným obratlovcům, jež může zamýšlená stavba a její oplocení potenciálně představovat.

Zásadní z hlediska minimalizace a kompenzace negativních dopadů na zvláště i obecně chráněné druhy je realizace vhodných kompenzačních opatření. Jednou z klíčových podmínek je vedle nezbytnosti zachovat stávající zeleň na stavbou přímo nedotčených pozemcích či jejich částech v JV části areálu, provést specifické ozelenění vybraných částí areálu. To se bude skládat z ostrůvkovité výsadby či výsadby dřevin ve formě remízků, tvořené kombinací střední a vysoké zeleně uprostřed travnatých ploch. Vhodný počet těchto prvků zeleně byl stanoven na 3-4, přičemž každý z těchto prvků by měl mít výměru nejméně 150 m². Cílem je zejména zvýšení heterogenity stanovišť a podílu ekotonů s pozitivním dopadem na druhovou rozmanitost a přispění k pestřejší nabídce potravy, úkrytů a hnízdišť. Součástí specifického ozelenění budou dále kamenito-štěrkové biotopy s nepravidelným, avšak arondovaným půdorysem, založené stržením drnu na kamenité podloží (pokud bude přítomno). Těchto prvků je vhodné vybudovat v areálu 3-5 s tím, že plocha každého z nich by měla přesahovat 100 m². Přínos těchto prvků by měl spočívat v podpoře biotopů plazů, specifických druhů bezobratlých a nelze vyloučit ani jejich využití některými druhy ptáků (chocholouš obecný). Zbytek plochy určené pro specifické ozelenění je pak vhodné osít květnatou luční směsí do sušších podmínek s významnou příměsí jetelovin a dvouděložných bylin. Takový trávník bude atraktivní pro opylovače a může v kombinaci s kamenito-štěrkovým biotopem vytvořit příznivé hnízdní prostředí např. pro chocholouše obecného a biotopy pro slepýše křehkého či ještěrku obecnou. Vytvoření či založení výše uvedených prvků specifické zeleně vychází z výsledků a doporučení předloženého hodnocení a bylo promítnuto zejména do podmínky č. 11.

Konečnou míru dopadů záměru na obecně i zvláště chráněné druhy a jejich biotopy může významně ovlivnit také způsob následné péče o zeleň v areálu. Z důvodu snížení rizika zraňování či usmrcování jedinců obecně i zvláště chráněných druhů živočichů (plazi, hmyz a jejich vývojová stadia) při údržbě zeleně je třeba vyloučit mulčování travních porostů a odstraňování či štěpkování dřevin a náletových porostů lesními frézami a jinou pojízdou mechanizací. Tato podmínka souvisí jednak s obecnou ochranou jedinců rostlin a živočichů před jejich nadměrným usmrcováním a je také nutná z důvodu minimalizace rizik nedovoleného zásahu do přirozeného vývoje některých terestrických zvláště chráněných druhů. Tuto podmínku je nutné uložit tím spíše, že žadatel nepožádal o povolení výjimky dle § 56 pro terestrické zvláště chráněné druhy živočichů na dobu provozu záměru. Vhodné je naopak v tomto směru využívat lištové sekačky a výřez dřevin provádět ruční mechanizací. Za určitých okolností může využití těchto technologií rozvoj biodiverzity v předmětném areálu do budoucna dokonce podpořit. To platí zvláště za předpokladu následného mozaikovitého kosení, vyhrabání a odvozu biomasy a jejího využití mimo lokalitu (kompostování). Mimo jiné i ze zbytků travní a dřevní hmoty je pak žádoucí vybudovat plazníky a tuto hmotu do nich průběžně doplňovat. Konkrétní doporučenou podobu a velikost plazníků navrhne biologický dozor, přičemž je třeba vycházet z obecných doporučení uvedených např. v příloze č. 2 tohoto JES. Pro zvýšení biodiverzity a podporu biotopů synantropních druhů živočichů považoval krajský úřad dále za vhodné uložit žadateli na stěnu objektu (do podstřeší) instalaci budky pro rorýse a netopýry. Instalaci budek pro rorýse v neurčitěm počtu na severní stranu objektů navrhoval sám žadatel. Zdejší úřad tedy tuto podmínku učinil závaznou a stanovil s ohledem na velikost a charakter budovaných hal konkrétní počty a lokalizaci takových budek. Navíc i s ohledem na zamýšlené rozsáhlé kácení dřevin a potenciální ztrátu úkrytových příležitostí pro netopýry (kácí se některé stromy o obvodu kmene i přes 200 cm) považoval orgán ochrany přírody za vhodné na objekty instalovat i 2 budky pro netopýry, jež by měly být rovněž optimálně zapuštěny do fasády objektu. Výběr a instalaci budek je pak vhodné provádět v součinnosti s biologickým dozorem. Výše uvedený způsob péče o lokalitu a vybudování plazníků či instalace budek pro rorýsy a netopýry v souladu s podmínkami č. 12–14 má spolu s uloženou náhradní výsadbou (podmínka č. 3) zároveň charakter kompenzačního patření sloužícího k podpoře biodiverzity a populací většiny v území se vyskytujícími zvláště chráněnými druhy a představuje vhodný doplněk ke specifickému ozelenění (viz podmínka č. 11).

Další minimalizaci rizika nechtěného zásahu do přirozeného vývoje veškerých obecně i zvláště chráněných druhů zajistí přijetí opatření navržených, přijatých, nebo přímo realizovaných odborným biologickým dozorem a prostřednictvím jím prováděných kontrol a šetření. S tím souvisí také kontrola plnění podmínek, jež bude realizována prostřednictvím zpráv vypracovaných a zaslaných biologickým dozorem a návrhů konkrétních plánů a postupů zaslaných předem orgánu ochrany přírody k odsouhlasení, viz podmínka č. 15.

Krajský úřad na základě výše uvedeného tudíž konstatuje, že jsou kumulativně splněny všechny podmínky dle § 56 odst. 1 a odst. 2 zákona, za kterých je možné výjimku pro realizaci daného záměru povolit. Platí to však pouze v případě dodržení všech v rámci JES stanovených podmínek. V případě dodržení všech výše uvedených podmínek tedy zdejší úřad považuje za akceptovatelné povolení výjimky pro daný záměr dle § 56 ZOPK.

Ad. V.

Posuzovaný záměr je lokalizován do geomorfologického celku Dolnooharská tabule, podcelku Hazmburská tabule. Místo krajinného rázu se pojí se zájmovou plochou, kde mají stát haly. Dotčený krajinný prostor (DKP) vymezený na základě viditelnosti budoucí stavby má výměru cca 60 ha (hranice viditelnosti stavby se pohybují nejčastěji od 100 do 500 m). Většinu DKP tvoří průmyslová zóna, kde se nachází cca 10 velkoplošných výrobních a skladovacích hal, prodejny, dále se na území DKP nachází cca 2 ha FVE, několik rodinných domů, čerpací stanice a řada zpevněných ploch, které slouží jako parkoviště. Přibližně 20% plochy DKP tvoří porosty náletových dřevin, sad s discgolfovým hřištěm a zahrady.

Pro hodnocení vlivu na krajinný ráz je dále třeba zahrnout také významná místa mimo DKP, ze kterých se navrhovaný záměr dostává do vizuálního vztahu k jedinečným či význačným segmentům v krajině. Může se jednat o turisticky hojně navštěvovaná místa, vyhlídkové a turistické cesty, rozhledny apod. Jediné takové pohledově exponované místo se nachází na vrcholu Blšanského chlumu, vzdáleného cca 1,1 km. Pohled z centra města Louny (z věže kostela sv. Mikuláše v Lounech) naopak dobrou viditelnost místa realizace záměru neumožňuje.

DKP nezahrnuje žádný ze zásadních ani spoluurčujících indikátorů přítomnosti hodnot přírodní charakteristiky. Nejsou v něm přítomny ani významné znaky kulturní a historické charakteristiky. Záměr vizuálně ze žádné z těchto dominant nekomunikuje, a to ani při pohledu z Blšanského chlumu. DKP má průmyslový charakter, na který navazuje městská zástavba a zemědělská krajina.

Ze závěrů „Posouzení vlivu záměru „CTPark Louny II, haly LN1 a LN2“ na krajinný ráz“ zpracovaného Ing. Mgr. Michalem Pravcem, 2025 vyplývá, že záměr nebude mít žádný vliv na rysy a hodnoty přírodní ani kulturní charakteristiky krajinného rázu, ani na významné krajinné prvky, zvláště chráněná území, kulturní dominanty krajiny ani harmonické vztahy v krajině. Co se týče vlivu na estetické hodnoty, výstavba plánovaných hal zesílí negativní působení současné průmyslové zóny, a to zejména na harmonické měřítko krajiny.

Celkově snížení hodnot krajinného rázu v souvislosti s umístěním stavby nedosáhne takové velikosti, aby vylučovalo uskutečnění záměru. Nesníží totiž nepřipustně současnou kvalitu území a jeho krajinný ráz. Platí to zvláště v případě vhodné výsadby dřevin, která umožní maximálně fragmentovat obě stavby při pohledech z ulice Václava Majera a z obou vzdálených pohledových míst. Projekt samotný již vhodnou náhradní výsadbu obsahuje a její realizace je pro žadatele závazná (uložení náhradní výsadby je součástí JES). Další důležitou podmínkou je jednobarevné řešení fasády hal v pastelových barvách. Vybrány budou takové, aby byla maximálně snížena nápadnost hal ve vizuálním projevu. Výše uvedený požadavek je předmětem podmínky č. 9.

K eliminaci či omezení dopadů na další zájmy chráněné ZOPK (obecná druhová ochrana, zamezení šíření invazních druhů) byly formulovány podmínky č. 6 a 7.

Žadatel požadoval v rámci JES o vydání příslušných souhlasů na dobu výstavby záměru. Konkrétní termín, do kterého požaduje povolit pro tyto účely výjimku dle § 56 ZOPK, však neuvedl. S ohledem na žadatelem vyjádřenou naléhavost stavby a jím deklarovaný zájem na jejím co

nejdřívějším zahájení a s přihlédnutím k charakteru a časové náročnosti takové stavby považoval krajský úřad za zcela postačující souhlasit s povolením výjimky do konce roku 2029.

Ad. VII.

Z hlediska nakládání s odpady nebylo shledáno nic, co by způsobovalo nesoulad záměru ve smyslu předložené žádosti se zákonem o odpadech. Krajský úřad přitom zároveň upozorňuje, že stavebník je podle § 93a zákona o odpadech povinen zaslat krajskému úřadu po dokončení stavby doklady prokazující, že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem a bylo s nimi naloženo tomu odpovídajícím způsobem, nebo že s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu se zákonem o odpadech a hierarchií odpadového hospodářství.

Ad. VIII.

Záměr provedený v mezích předložené projektové dokumentace nemůže způsobit zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové či podzemní vody či znemožnit dosažení jeho dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu, protože není spojen s významným nakládáním s povrchovými či podzemními vodami ani s jiným významným zásahem do vodních poměrů, s výjimkou významné lokální změny odtokových poměrů spojené se stavebním zábořem dotčených pozemků. K minimalizaci těchto dopadů záměru je žadatel povinen důsledně dodržovat povinnosti stavebníka podle § 5 odst. 3 vodního zákona.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto povolení ke kácení dřevin dle § 8 odst. 1 ZOPK, povolení výjimek ze zákazů u památných stromů a zvláště chráněných druhů dle § 56 odst. 1 a odst. 2 písm. c) ZOPK, souhlasu se zásahem do krajinného rázu dle § 12 odst. 2 ZOPK, vyjádření k nakládání s odpady ke změně dokončené stavby dle § 146 odst. 3 písm. b) zákona o odpadech a namísto stanoviska k umisťování a povolování staveb dle § 104 odst. 3 zákona o vodách.

Z hlediska ostatních složek životního prostředí nemá krajský úřad připomínky.

K žádosti byly předloženy následující podklady:

- Plná moc
- Koordinační situace celek, 10/2024
- Katastrální situace, 10/2024
- Situace sadových úprav návrh kompenzačních opatření, 04/2024
- Návrh sadových úprav v okolí navrhované stavby zpracovaný Irenou Dundychovou
- Inventarizace dřevin CTP Louny zpracovaná Ing. Vladimírem Janečkem, Ph. D., 04/2024
- Ocenění porostů dřevin dle metodiky AOPK ČR
- Posouzení vlivu záměru „CTPark Louny II, haly LN1 a LN2“ na krajinný ráz zpracovaný Ing. Mgr. Michalem Pravcem, 2025
- Situace kompenzačních opatření, 10/2024
- Koordinační situace areál, 10/2024
- Souhrnná technická zpráva zpracovaná společností Reinka, spol. s r.o., 30.11.2023
- Závěr zjišťovacího řízení Krajského úřadu Ústeckého kraje ze dne 19.12.2023, č.j. KUUK/178807/2023
- Sdělení Městského úřadu Louny, odboru životního prostředí ve věci posouzení, zda se stavba D.07 – SO.05 areálová dešťová kanalizace + ORL a D.08 – SO.06 retenční nádrž + výtlač je vodním dílem či nikoliv ze dne 21.10.2024, č.j. MULNCJ 102527/2024
- Výzva k doplnění žádosti o vydání společného povolení ve společném řízení Městského úřadu Louny, odboru stavebního úřadu ze dne 23.10.2024, č.j. MULNCJ 104785/2024
- Situace odnímaných ploch ze ZPF
- Souhlas k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu Krajského úřadu Ústeckého kraje ze dne 31.7.2024, č.j. KUUK/113001/2024
- Odůvodnění žádosti o vydání výjimky dle § 56 ZOPK
- Hodnocení dle § 67 ZOPK zpracované Pavlem C. Jarošem, září 2024
- Průvodní dopis k doplnění žádosti o JES
- Situace kácení – na podkladu KM, 10/2024
- Situace kácení, 10/2024

- Situace širších vztahů, 08/2023

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s ustanovením § 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.

RNDr. Tomáš Burian
v zastoupení vedoucí odboru
životního prostředí a zemědělství

Přílohy
Žádost o vydání JES
Příloha č. 1 projektová dokumentace pro SO 13 Sadové úpravy
Příloha č. 2 Metodický list – stavba hadníku (plazníku)

Na vědomí:
Město Louny, Mírové náměstí 35, 440 01 Louny
Obec Chlumčany, Chlumčany 154, 439 03 Chlumčany