



Město Varnsdorf
IČO: 00261718
nám. E. Beneše 470
407 47 Varnsdorf

Váš dopis čj.:
Ze dne:
Naše čj.: MUVA 21995/2025HraKl
Spis: 142/2025
Vyřizuje: Klára Hrabalová
Linka: 153
Datum: 25.08.2025
E-mail: klara.hrabalova@varnsdorf.cz

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

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

Městský úřad Varnsdorf, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska (dále jen orgán JES) dle § 15 písmene a) zákona o JES, místně příslušný podle § 61 a 66 zákona číslo 128/2000 Sb., o obcích (obecní řízení) v platném znění, § 1 a 2 zákona číslo 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností v platném znění, vydává podle §6 odstavce 1 zákona o JES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

k záměru: **Výstavba odpočinkového mola včetně přístupových cest, VO, přípojky elektro v lokalitě rybníka u Billy v k.ú. Varnsdorf**
na pozemkové parcele č.: 95, 99, 109, 97, 98, 119/1 k.ú. Varnsdorf

dle dokumentace: Martina Petrálka, dokumentace z června 2025
zodpovědný projektant: Ing. Václav Jára
investor: Město Varnsdorf, IČO: 00261718, nám. E. Beneše 470, 407 47 Varnsdorf
zastoupený: Martin Petrál, IČO: 14157284, Ležácká 1509, 407 47 Varnsdorf
(dále jen výše uvedený záměr)

Závazná část

Část I.

Souhlas vodoprávního úřadu

Městský úřad Varnsdorf, odbor životního prostředí, jako vodoprávní úřad příslušný podle § 104 odst. 2 písm. c) a ustanovení §106 odst.1 zákona č.254/2001, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "vodní zákon"), místně příslušný správní orgán podle ustanovení § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

Ia. v y d á v á s o u h l a s

podle ustanovení § 17 odst. 1 písm. a) vodního zákona

Název kraje	Ústecký kraj
Název obce	Varnsdorf
Parcely	95, 99, 109, 97, 98, 119/1
Název katastrálního území	Varnsdorf
Název vodního toku	Mandava
Číslo hydrologického pořadí	2-04-08-0030
Hydrogeologický rajon	6412 Krystalinikum Lužických hor
souřadnice	954191/716221

Popis:

Jedná se o výstavbu odpočinkového mola včetně přístupových cest VO, přípojky elektro u rybníka Billa. Molo u břehu rybníka bude dřevěné a bude napojeno na elektro přípojku pro případné osvětlení. Budou také provedeny parkové cesty mlatové nebo šterkové v okolí mola. Součástí stavby bude i oprava břehu rybníka.

Ib. s t a n o v u j e p o d m í n k y :

- 1) Veškerá případná manipulace se závadnými látkami musí být prováděna tak, aby bylo zabráněno nežádoucímu úniku závadných látek do půdy nebo jejich nežádoucímu smísení povrchovými nebo podzemními vodami. Používané mechanizační prostředky musí být v dobrém technickém stavu a budou dodržována preventivní opatření k zabránění případným úkapům či únikům ropných látek.
- 2) Případné napádky ze stavební činnosti budou z rybníka neprodleně odstraněny
- 3) Během provádění prací nesmí dojít k znečištění povrchových a podzemních vod látkami závadnými vodám.

Posouzení vodoprávního úřadu:

Ke stavbě vydal správce povodí - Povodí Ohře, státní podnik, Bezručova 4219, 430 03 Chomutov souhlasné stanovisko. Podle předloženého stanoviska je uvedený záměr možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického stavu/potenciálu dotčených útvarů povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvarů podzemních vod a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu/potenciálu. Toto hodnocení vychází z posouzení souladu daného záměru s výše uvedenými platnými předpisy. Zároveň vydal souhlasné stanovisko Český rybářský svaz, z.s. Severočeský územní svaz, Ústí nad Labem.

Vodoprávní úřad přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v ustanoveních vodního zákona a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné vodním zákonem a zvláštními předpisy. Při přezkoumání žádosti, projednání věci s účastníky řízení a na základě shromážděných právně významných skutečností nebyly shledány důvody bránící souhlasu.

Vodoprávní úřad proto rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Část II.

Souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu

Orgán JES jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „orgán ochrany ZPF“) v souladu s ust. § 15 písm. k) zákona č. 334/1992 Sb., Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) souhlasí, aby stavební úřad rozhodl takto: Orgán ochrany ZPF

IIa. uděluje souhlas

(dle ust. § 9 odst. 1, § 9 odst. 8 písm. zákona)

pro trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu. Odejmout se smí plocha o rozloze **598 m²** v katastrálním území **Varnsdorf**.

Ze ZPF se smí odejmout pozemek (dále „dotčený pozemek“):

p.p.č.	k.ú.	druh pozemku	výměra dle KN	výměra k odnětí
109	Varnsdorf	zahrada	598 m ²	598 m²

Stanovisko vychází ze stavu katastru nemovitostí zveřejněného ke dni 19. 08. 2025.

Podle ustanovení § 10 odst. 7) zákona, souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF pozbývá platnosti uplynutím 3 let ode dne jeho oznámení žadateli, nestal-li se podkladem pro řízení podle zvláštních právních předpisů.

Toto závazné stanovisko pouze uděluje souhlas k odnětí půdy ze ZPF. K odnětí dojde teprve okamžikem zahájení realizace záměru, pro který je tento souhlas vydán. **Žadatel je povinen oznámit odnětí dotčeného pozemku ze ZPF místně příslušnému katastrálnímu úřadu a zajistit zápis této skutečnosti do katastru nemovitostí v souladu s příslušnými předpisy.**

Odnětí půdy ze ZPF se vztahuje pouze na výše uvedený dotčený pozemek. Jakákoliv jiná změna ve využití území musí být nově projednána.

Nedílnou součástí tohoto stanoviska je příloha znázorňující umístění záměru (plochy k odnětí) v katastrální mapě.

IIb. stanoví

(dle § 9 odst. 8) písm. b) zákona)

následující **povinnosti** a **podmínky** vydaného souhlasu, které splní žadatel sám nebo prostřednictvím dodavatelských subjektů:

1. Hranice záboru půdy (plocha 34 m²) budou v terénu vyznačeny dobře viditelnými znaky. V průběhu stavební činnosti a s ní souvisejícími pracemi nesmí dojít k jejich překračování a posunování na okolní pozemky.
2. Práce budou realizovány tak, aby na ZPF a jeho vegetačním krytu došlo k co nejmenším škodám.

3. Realizací nezemědělské činnosti nesmí dojít ke kontaminaci půdy únikem pohonných hmot či jiných technických kapalin z mechanizace, poškozování okolních zemědělských pozemků ani narušování jejich vodního režimu. V případě vzniku škody zajistí investor neprodleně provedení nápravných opatření.
4. Po nabytí právní moci/platnosti následných povolujících aktů vydaných na základě zvláštních předpisů a před zahájením stavby dojde k provedení skrývky kulturních vrstev půdy v množství cca 10 m³ z celé plochy záboru. Skrytá ornice a níže uložené zeminy schopné zúrodnění budou po dobu vlastní stavby deponovány na pozemku p.p.č. 109 k.ú. Varnsdorf, ošetřovány proti zaplevelení a zabezpečeny proti znehodnocení, erozi a ztrátám.
5. Po skončení stavební činnosti budou kulturní vrstvy půdy využity při závěrečných úpravách terénu v okolí stavby. Tyto úpravy budou provedeny způsobem, při kterém dojde k urychlenému vytvoření souvislého vegetačního krytu, který bude znovu využitou ornici chránit proti erozi a jiné kvalitativní degradaci. Takto uložené zeminy musí opět plnit původní ekologické funkce (vsakování vody, prostředí organismů apod.) – z toho důvodu nesmí dojít k jejich překrytí stavebním či jiným technickým materiálem a tím i omezení jejich vsakovací funkce. V odůvodněných případech lze po projednání s orgánem ochrany ZPF využití kulturních vrstev půdy upravit (např. nabídnout k dalšímu využití v zemědělské činnosti nebo k činnosti v rámci ochrany přírody a krajiny). Vždy se však musí jednat o hospodárné využití.
6. O činnostech souvisejících se skrývkou bude veden protokol, ve kterém se zaznamenává přemístění, rozprostření či jiné využití, uložení, ochrana a ošetřování skrývky.
7. Budou provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Podle ustanovení § 11a odst. 1 písm. g) zákona se odvody za trvale odňatou půdu nestanoví. Osвобоzení od platby odvodu se vztahuje pouze na výše uvedený záměr. Jakákoliv jiná změna ve využití území musí být nově projednána se zdejšími odbory.

IIc. u d ě l u j e v ý j i m k u

podle ustanovení § 8 odst. 1 písm. a)

z povinnosti provést skrývku kulturní vrstvy půdy, popřípadě i hlouběji uložené zúrodnění schopné zeminy na větší části dotčeného pozemku (564 m²). Na této ploše nedojde k žádné stavební činnosti, a proto by bylo irelevantní skrývku kulturních vrstev této půdy požadovat.

Část III.

Výše uvedený **záměr je** z hlediska vlivů na ostatní dotčené složky životního prostředí **přípustný**. Žádný z dalších správních úkonů JES, místo kterých se vydává jednotné environmentální stanovisko, není třeba pro výše uvedený záměr vydat.

Odůvodnění

Orgán ochrany ZPF obdržel informaci o výše uvedeném záměru. Jeho realizací dojde k záboru zemědělského půdního fondu v zastavěném území o výměře větší než 25 m², a proto je zapotřebí souhlasu k jeho odnětí ze ZPF.

K záměru byly doloženy potřebné přílohy: plná moc k zastupování, informace o pozemku z Katastru nemovitostí, koordinační situační výkres, výpočet skrývky ornice, pedologický průzkum, zákres umístění pedologické sondy, informace o odvodnění, závlahách a protierozních opatření, plán opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině, vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a další povinné přílohy včetně sdělení orgánu územního plánování, že je plánovaný záměr v souladu s platným územním plánem.

Orgán ochrany ZPF předložené informace a podklady posoudil z věcného i formálního hlediska.

Vlastnictví dotčeného pozemku ověřil orgán ochrany ZPF v katastru nemovitostí, dle kterého je majitelem žadatel: Město Varnsdorf, Nám. E. Beneše 470, 407 47 Varnsdorf.

Pozemek určený k umístění záměru se nachází v k.ú. Varnsdorf na p.p.č. 109. Účelem trvalého odnětí zemědělské půdy ze ZPF je: „Výstavba odpočinkového mola včetně přístupových cest, VO, přípojky elektro v lokalitě rybníka u Billy v k.ú. Varnsdorf“. Dotčený pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako druh pozemku: zahrada.

Na pozemku dotčeném odnětím je stanoven kód bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) 7.50.11 náležející do III. třídy ochrany půdy s hodnotou koeficientu: 5. Hodnotový ukazatel půdy je 4,04 Kč/m². Vynětím dotčeného pozemku ze zemědělského půdního fondu nebudou negativně ovlivněny žádné faktory životního prostředí dle části B příloh zákona.

V tomto případě byla aplikována zákonná výjimka, kdy se v případě ust. § 11a odst. 1 písm. g) zákona odvod za trvalé odnětí půdy ze ZPF nestanoví v případech, jde-li o odnětí zemědělské půdy ze ZPF pro změnu druhu pozemku na druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití zeleň, bude-li dotčený pozemek veřejným prostranstvím.

Podle ustanovení § 8 odst. 1 písm. a) zákona byla záměru udělena výjimka z povinnosti provést skrývku kulturní vrstvy půdy, popřípadě i hlouběji uložené zúrodnění schopné zeminy na větší části dotčeného pozemku, konkrétně na ploše 564 m² z celé plochy záboru. Tato plocha je dlouhodobě a trvale zatravněna a v rámci záměru na ní nedojde k žádné stavební činnosti.

Skrývka kulturních vrstev půdy proběhne pouze na zbývajících ploše 34 m², na které bude realizována parková pěšina. Na základě zjištění provedené půdní sondy zde dojde ke skrytí ornice o mocnosti 30 cm (cca 10 m³ z celé plochy záboru). Se skrytou ornici a níže uloženými zeminami schopnými zúrodnění bude naloženo v souladu s body 4, 5 a 6 II. výrokové části.

Existence odvodnění, závlah ani protierozních opatření nebyla na daném pozemku zjištěna. Pozemek se nachází na ploše erozně mírně ohrožené. Vzhledem ke stupni erozní ohroženosti a podstatě záměru není nutné přijímat žádná specifická protierozní opatření.

Plán vhodných opatření pro naplnění veřejného zájmu zadržení vody v krajině bude realizován přirozeným vsakem dešťové vody na pozemku investora.

Předložený záměr - výstavba odpočinkového mola včetně přístupových cest, VO, přípojky elektro v lokalitě rybníka u Billy se nachází v centru města Varnsdorf. Jedná se o veřejností oblíbenou a hojně navštěvovanou lokalitu. Centrální část tvoří vodní plocha, která je obklopena veřejně přístupným parkem. Realizací předloženého záměru dojde k výraznému zlepšení tohoto pobytového prostoru. Odňata ze zemědělského půdního fondu bude celá plocha pozemkové parcely č. 109. Tato parcela je jediná, která je v rámci předloženého záměru pod ochranou zemědělského půdního fondu. Aby nedocházelo k fragmentaci území a narušení organizace zemědělského půdního fondu, je odnímána celá. Její dosavadní funkce

zůstanou zachovány a nezměněny. Kvalita půdy odpovídá III. třídě ochrany zemědělského půdního fondu, která je charakterizována průměrnou produkční schopností, s možností využití pro výstavbu a jiné nezemědělské způsoby využití. Skrytá ornice zůstane v místě a bude zde hospodárně využita. Záměr je v souladu s platným územním plánem města Varnsdorf. Využití pozemku pro uvedený účel lze považovat jako vhodné využití zemědělské půdy, které je žádoucí pro rozvoj města. Navrženou stavbu lze zhodnotit jako hospodárné využití zemědělských ploch. Odnětím této půdy nebudou ohroženy funkce zemědělského půdního fondu.

Předmětem odnětí zemědělské půdy ze ZPF je pouze dotčený pozemek.

Orgán ochrany ZPF shledal žádost v souladu se zásadami ochrany zemědělské půdy podle ustanovení § 4 odst. 1 zákona, a proto vydal své stanovisko, jak je výše uvedeno.

Upozornění orgánu státní správy v oblasti odpadového hospodářství:

S ohledem na obsah předložené projektové dokumentace upozorňuje správní orgán zejména na způsob nakládání s vytěženou zeminou: se zeminou, která při stavební činnosti vznikne a nebude ve svém přirozeném stavu využita pro účely stavby v místě, kde byla vytěžena (nejedná-li se o vedlejší produkt dle ust. § 8 zákona), musí být nakládáno jako s odpadem v souladu se zákonem o odpadech.

Investor musí na požádání prokázat orgánům provádějícím kontrolu, že odpad, který vyprodukoval, předal v odpovídajícím množství v souladu s ust. § 13 odst. 1 písm. e) zákona o odpadech. (Čestné prohlášení se za takový doklad nepovažuje).

Upozornění orgánu ochrany přírody

Upozorňujeme, že dle § 7 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny je zakázáno poškozovat a ničit dřeviny rostoucí mimo les. V případě situování záměru do blízkosti dřevin, je tedy nutno zajistit jejich adekvátní ochranu před negativními účinky výkopových prací. Dřeviny nacházející se v blízkosti záměru musí být důsledně chráněny v souladu s Českou technickou normou ČSN 83 9061 – Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích.

Poučení vodoprávního úřadu

Souhlas podle § 17 vodního zákona je závaznou součástí rozhodnutí, která budou vydána podle zvláštních předpisů. Žadatel je povinen plnit podmínky v něm stanovené ode dne, kdy tato rozhodnutí nabyla právní moci, popřípadě ve lhůtách v nich určených.

Platnost tohoto souhlasu je totožná s platností následných rozhodnutí a prodlužuje se současně s prodloužením jejich platnosti podle zvláštních předpisů.

Poučení orgánu ochrany ZPF

Souhlas k odnětí půdy ze ZPF je **závaznou součástí rozhodnutí**, která budou vydána podle zvláštních předpisů. Žadatel je povinen plnit podmínky v něm stanovené ode dne, kdy tato rozhodnutí nabyla právní moci, popřípadě ve lhůtách v nich určených.

Platnost tohoto souhlasu je totožná s platností následných rozhodnutí a prodlužuje se současně s prodloužením jejich platnosti podle zvláštních předpisů.

Souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF pozbývá platnosti uplynutím 3 let ode dne jeho oznámení žadateli, nestal-li se podkladem pro řízení podle zvláštních právních předpisů.

Na základě rozhodnutí vydaného podle zvláštních předpisů a ohlášení vlastníka provede katastrální úřad změnu druhu pozemku v katastru nemovitostí.

Souhlas neřeší majetkoprávní ani jiné vztahy k pozemkům, nevztahují se na něj obecné předpisy o správním řízení a nelze se proti němu odvolat.

Toto stanovisko pouze uděluje souhlas k odnětí půdy ze ZPF. K odnětí dojde teprve **okamžikem zahájení** realizace záměru, pro který je tento souhlas vydán. Žadatel je povinen oznámit odnětí místně příslušnému katastrálnímu úřadu a zajistit zápis této skutečnosti do katastru nemovitostí.

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 zákona o JES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odstavec 7 správního řádu.

Vydat následné rozhodnutí v prvním stupni lze pouze na základě platného jednotného environmentálního stanoviska. Platnost tohoto jednotného environmentálního stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odstavec 2 zákona o JES.

Ing. Přemysl Brzák

Vedoucí odboru životního prostředí

Rozdělovník: Adresát prostřednictvím zplnomocněného zástupce
Stavební úřad
Vlastní

Příloha orgánu ochrany ZPF
Orientační zakres záměru do katastrální mapy

