

# Městský úřad Nový Bor

## Odbor životního prostředí

nám. Míru 1, 473 01 Nový Bor, tel.: 487 712 311, fax: 487 726 160, e-mail: epodatelna@novy-bor.cz

---

Spisová zn.: ŽP/329/2026 - 135  
Čj. dokumentu: MUNO 17721/2026  
Čj. portál: Z/2026/83766  
Počet listů dokumentu: 3  
Vyřizuje: Šlejmarová  
Telefon: 487 712 439

Nový Bor 4. června 2026

### ZÁVAZNÉ STANOVISKO

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

Městský úřad Nový Bor, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle § 15 písm. a) ZJES po posouzení žádosti, kterou dne 29. 4. 2026 podala **společnost Luzbau s. r. o., se sídlem Rezedová 1676/3, Dubeč, 107 00 Praha 10, IČO: 078 20 194** zastoupená Ing. Martou Dostálovou, se sídlem Nádražní 273, 471 23 Zákupy, IČO: 753 67 157 na základě plné moci ze dne 21. 4. 2026 (dále jen „žadatel“) pro záměr:

**„Nový Bor – lokalita RD – Skalická – Husova – komunikace, chodník“** (dále též „záměr“)

na pozemku p. č. 2386, 2367/10, 2367/17, 2367/18 v katastrálním území Nový Bor a k ní připojené projektové dokumentace (verze č. 1, ID: SR00X01Z3WNK) vypracované a autorizované inženýrem pro pozemní a dopravní stavby [REDAKCE] (datované: 12/2025 včetně výkresové části) vydává v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

### SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO.

**Záměr:** „Nový Bor – lokalita RD – Skalická – Husova – komunikace, chodník na pozemku p. č. 2386, 2367/10, 2367/17, 2367/18 v katastrálním území Nový Bor“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný za těchto podmínek:**

**Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů** (dále jen „vodní zákon“):

Příslušný vodoprávní úřad vydává závazné stanovisko k záměru v souladu s ustanovením § 104 odst. 3 vodního zákona za těchto podmínek:

1. Během realizace stavby nesmí dojít ke znečištění povrchových a podzemních vod látkami závadnými vodám.

2. Po 20 letech (a vždy po havarijním úniku) bude vyměněna sorpční textilie v podkladové vrstvě parkovacích ploch.

**Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“)**

Příslušný orgán souhlasí, aby žadateli bylo ve smyslu § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF povoleno trvalé odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu v celkové výši 0,4013 ha

číslo pozemku v k. ú. Nový Bor	Druh pozemku	Výměra pozemku dle KN (ha)	Požadované vynětí půdy (ha)
2367/10	Orná půda	0,4240	0,3250
2367/17	Orná půda	0,0660	0,0409
2367/18	Orná půda	0,3858	0,0354

za těchto podmínek:

- 1) Před započítáním prací budou v terénu viditelně vytyčeny hranice budoucího trvalého záboru zemědělské půdy. Během stavby budou tyto hranice důsledně respektovány.
- 2) Plocha odsouhlasená k odnětí bude zabezpečena tak, aby po dobu výstavby nedocházelo k poškozování okolní zemědělské půdy a jejího vegetačního krytu. Po skončení prací bude provedena vhodná povrchová úprava ostatních dotčených ploch, aby mohly nadále plnit funkci ZPF a sloužit nadále jako zemědělský pozemek.
- 3) Stavebník provede na vlastní náklad skrývkou ornice z celé plochy záboru v mocnosti v rozmezí min. 15 cm a max. 40 cm, která bude korespondovat s hloubkou půdy dle příslušné BPEJ. Skrytá zemina bude uložena na deponii v místě stavby, bude ošetřována proti zaplevelení a zabezpečena proti ztrátám. Po skončení stavebních prací bude využita na konečné úpravy terénu v okolí stavby.
- 4) O činnostech souvisejících se skrývkou, přemístěním, rozprostřením a uložením kulturních vrstev bude dle § 14 odst. 4 vyhlášky č. 271/2019 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „vyhláška“) veden pracovní deník (množství, pozemek, katastrální území) a ten bude před vydáním odvodů za odnětí předložen orgánu ochrany ZPF, který vydal tento souhlas.
- 5) Po zahájení realizace záměru v souladu s § 11 o ochraně ZPF rozhodne orgán ochrany ZPF příslušný dle § 15 písm. l) zákona o ochraně ZPF (obecní úřad obce s rozšířenou působností) o odvodech za odnětí zemědělské půdy ze ZPF.
- 6) Povinný, jemuž svědčí oprávnění k záměru je povinen orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím (tj. odboru životního prostředí obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností) doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci a dále písemně oznámit zahájení realizace záměru, a to nejpozději do 15 dnů před jejím zahájením.
- 7) Tento souhlas se vydává pouze pro uvedenou stavbu, v případě změny záměru pozbývá platnosti. Případná změna rozsahu odnětí zemědělské půdy nad

odsouhlasenou výměru nebo na jiné pozemky musí být podle § 10 odst. 1 zákona o ochraně ZPF opatřena změnou souhlasu.

- 8) Za toto trvalé odnětí půdy ze ZPF bude stavebníku předepsán odvod podle těchto kritérií

v k. ú. Nový Bor	p. p. č. 2367/10, 2367/17, 2367/18
Kód BPEJ	7.47.10
CHOPAV	10
Základní cena dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.	4,75 Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient třídy ochrany půdy dle přílohy D zákona č. 334/1992 Sb.	(III. třída) 5
Odvod za 1 m <sup>2</sup>	<b>237,50 Kč</b>

**Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:**

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách

- závazného stanoviska k záměru v souladu s ustanovením § 104 odst. 3

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF

- souhlasu s odnětím půdy ze ZPF dle ustanovení § 9 odst. 8

**Odůvodnění**

Správní orgán obdržel dne 29. 4. 2026 žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska pro výše uvedený záměr prostřednictvím informačního systému stavebního řízení.

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

Záměr byl posouzen podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“), zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech v platném znění (dále jen „zákon o odpadech“), zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o lesích“), zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně přírody“), zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší v platném znění, zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví v platném znění (dále jen „zákon o pohřebnictví“).

Žadatel ke své žádosti předložil:

- projektovou dokumentaci vypracovanou a autorizovanou inženýrem pro pozemní a dopravní stavby [redacted] datovanou: 12/2025 včetně výkresové části,

- hydrogeologické posouzení možnosti likvidace srážkových vod vsakem do vod podzemních přes půdní vrstvy vypracované Ing. Karlem Luskem, K Vodárně 97, 470 01 Česká Lípa, datum vypracování: 11.11.2022,
- výpočet odnětí půdy ze ZPF,
- plnou moc k zastupování.

Předmětem projektové dokumentace je návrh nové komunikace včetně zpevněných a pochozích ploch v nové lokalitě určené k výstavbě rodinných domů a vila domů. Komunikace je rozdělena do 4 tras. Lokalita je navržena jako obytná zóna dle TP 103. Součástí projektové dokumentace je návrh odvodu dešťových vod.

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

#### Orgán ochrany vod

Vodoprávní úřad posoudil podklady podané žádosti a došel k závěru, že se stavbou lze z hlediska zákona o vodách souhlasit.

Předmětem projektové dokumentace je výstavba nové komunikace, chodníků a parkovacích stání pro osobní automobily pro plánovanou lokalitu rodinných domů. Parkovací stání budou provedena z betonové vegetační dlažby, kde v podkladních vrstvách bude položena sorpční textilie proti úniku ropných látek. Dešťové vody z komunikace a chodníků budou odváděny podélným a příčným spádem do nově navržené dešťové kanalizace a odtud dále do dvou vsakovacích drénů, umístěných na pozemcích stavebníka.

Stavba se nenachází v bezprostřední blízkosti vodního toku, v ochranném pásmu vodního zdroje, ani v záplavovém území, ale je umístěna v Chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Severočeská křída.

Z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Labe a Plánem dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe je uvedený záměr možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a že nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu vod. Lze předpokládat, že realizací záměru nedojde ke zhoršení ani jedné z kvalitativních složek ve smyslu přílohy V. Směrnice 2000/60/ES.

(vypracovala: Simona Fuksová, tel.: 487 712 471)

#### Z hlediska zákona o ochraně zemědělského půdního fondu

Orgán ochrany ZPF posoudil podklady podané žádosti a došel k závěru, že se stavbou lze z hlediska zákona o ochraně ZPF souhlasit.

Žádost byla doložena dle § 9 odst. 6 zákona o ochraně ZPF katastrální mapou, situačním zákresem do katastrální mapy, výpisem z katastru nemovitostí, výpočtem odvodů za odnětí, bilancí skrývky zeminy o celkovém množství 500 m<sup>3</sup>, která bude využita po dokončení stavby.

Žadatel v žádosti požaduje odnětí plochy celkem 4.013 m<sup>2</sup>. Jedná se o zpevněné plochy komunikace a chodníků. Orgán ochrany ZPF požádal o vyjádření oddělení ochrany vod a bylo zjištěno, že se p. p. č. 2367/10, 2367/17, 2367/18 v kat. území Nový Bor nachází v CHOPAV.

Orgán ochrany ZPF, postupoval při ověření výpočtu odvodů dle přílohy části D zákona o ochraně ZPF. Pozemky p. č. 2367/10, 2367/17, 2367/18 v kat. území Nový Bor jsou dle mapových podkladů zařazeny pod BPEJ 7.47.10, u které základní cena dle oceňovací

vyhlášky č. 441/2013 Sb. činí 4,75 Kč/m<sup>2</sup> a koeficient u III. třídy ochrany půdy dle přílohy D zákona má hodnotu 5. Základní cena za odvod 1 m<sup>2</sup> byla stanovena jako součin průměrné ceny pozemku dle BPEJ za 1 m<sup>2</sup>. Výsledná výše odvodu za 1 m<sup>2</sup> záboru činí 237,50 Kč.

Jak bylo ověřeno dle platného územního plánu města Nový Bor, se výše uvedené pozemky nachází v současně zastavitelném území.

Výpočet je pouze orientační! Konečná výše odvodu bude stanovena samostatným rozhodnutím orgánem ochrany ZPF po zahájení realizace záměru (§ 11 odst. 2 zákona o ochraně ZPF). Povinný k platbě odvodů je povinen orgánu ochrany ZPF doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím půdy ze ZPF podkladem, do 1 roku ode dne jeho platnosti (§ 11 odst. 4 a) zákona o ochraně ZPF).

(Ing. Světlana Svobodová, tel.: 487 712 437)

Príslušný orgán sděluje, že záměrem nebudou dotčeny zájmy chráněné těmito zákony:

- zákona o lesích, neboť záměr se nenachází v místě vzdáleném do 30 m od pozemku určeného k plnění funkcí lesa (Bc. Věra Svobodová, tel.: 487 712 441),
- zákona o ochraně přírody (Lucie Moučková, tel.: 487 712 438),
- zákona o pohřebnictví (Simona Fuksová, tel.: 487 712 471).

## Upozornění

### Z hlediska zákona o odpadech

Orgán státní správy v oblasti odpadového hospodářství posoudil záměr z hlediska zákona o odpadech, s podklady podané žádosti z hlediska jejího souladu s povinnostmi vyplývajícími ze zákona o odpadech a prováděcích právních předpisů a vyhodnotil, že záměr nepodléhá vydání závazného stanoviska.

Upozorňujeme stavebníka na povinnost zabezpečit využití nebo odstranění všech odpadů, které v rámci akce vzniknou (v souladu s hierarchií odpadového hospodářství § 3 odst. 2 zákona

o odpadech) a to tak, že veškeré odpady budou předány do zařízení pro nakládání s odpady, případně osobám, které mají oprávnění odpad převzít dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. e) zákona o odpadech.

Doklady o předání odpadů z realizace stavby do zařízení určeného pro nakládání s odpady obsahující údaj o druhu a množství odpadů budou uchovány pro případnou kontrolu správního orgánu. Prohlášení o odstranění odpadů není plnohodnotným dokladem.

(vypracovala: Jitka Šlejmarová, tel.: 487 712 439)

## **Poučení**

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odst. 2 ZJES.

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.

**Ing. Iva Lebrušková**  
vedoucí odboru životního prostředí  
Městského úřadu Nový Bor

Obdrží

Ing. Marta Dostálová, se sídlem Nádražní 273, 471 23 Zákupy, IČO: 753 67 157, DS

Na vědomí (vyrozumění dle ustanovení § 10 odst. 1 ZJES)  
Město Nový Bor, nám. Míru 1, 473 01 Nový Bor

Tento dokument bude zpřístupněn dle ustanovení § 10 odst. 1 ZJES způsobem umožňujícím  
dálkový přístup na elektronické úřední desce Městského úřadu Nový Bor po dobu nejméně 15  
dnů.

Zveřejněno způsobem umožňující dálkový přístup dne: 05.06.2026.