



Záměr: **Z/2026/19062**  
Řízení: **R/2026/45210**  
Č.j.: **R/2026/45210/3**

Dne: 27.04.2026

Úřad: **Městský úřad Jeseník - DOSS**  
**Masarykovo nám. 167/1**  
**79001 Jeseník**

Adresát:  
**Lukáš Pražák**  
Domašov 430  
79001 Bělá pod Pradědem

**vhwbwm9**

Vyřizuje: **MARTIN KŘENEK**  
Tel: 584 498 456  
Email: martin.krenek@jesenik.cz

# **ZÁVAZNÉ STANOVISKO**

**podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb.,  
o jednotném environmentálním stanovisku**

## **Výroková část**

Městský úřad Jeseník - DOSS (dále jen „dotčený orgán“) jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (dále jen „zákon o JES“) a dále příslušný dle § 61 odst. 1 písm. c) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů na základě žádosti, kterou podal



**RIVITAL s.r.o., IČ: 07486375, Štěplovec 10, 747 74 Holasovice, kterého na základě plné moci zastupuje Ing. Lukáš Pražák, IČ: 01695720, Domašov 430, 790 01 Bělá pod Pradědem**

(dále jen „žadatel“) ze dne 18. 2. 2026 pro záměr

**"Jezírko s terasou, hospodářský objekt a wellness v areálu Ranč Orel, k. ú. Česká Ves"**

(dále jen „záměr“) na pozemcích parc. č. 2707 a 2708 v k. ú. Česká Ves, dle dokumentace, kterou zpracoval Ing. Lukáš Pražák, Ing. Bronislav Mlynář a Ing. Ladislav Oravec v prosinci 2025, 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:**

### **I.**

**Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný za těchto podmínek:**

1. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) uděluje v souladu s ustanovením § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) výjimku povinnosti provést skrývku ornice.
2. Konkrétní podmínky pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině se nestanovují (viz souhrnná technická zpráva bod 9).
3. V souladu s ustanovením § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF se vymezuje, že za trvale odňatou zemědělskou půdu o celkové výměře 431 m<sup>2</sup> budou stanoveny odvody, orientačně ve výši 2 603 Kč.

### **II.**

Příslušný orgán ochrany ZPF z hlediska ustanovení § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF souhlasí s trvalým odnětím zemědělské půdy ze ZPF o **celkové výměře 431 m<sup>2</sup>** za účelem dodatečného povolení jezírka s terasou,



hospodářského objektu a wellness **na pozemcích parc. č. 2707 (výměra odnětí 414 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná půda, celková výměra pozemku 13675 m<sup>2</sup>) a parc. č. 2708 (výměra odnětí 17 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost, celková výměra pozemku 3061 m<sup>2</sup>) v k. ú. Česká Ves.**

## Odůvodnění

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.

Podání ze dne 18. 2. 2026 obsahovalo žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska, plnou moc, průvodní a souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, půdorysy, řezy, pohledy a podklady pro trvalé odnětí zem. půdy ze ZPF.

Dokumentace řeší soubor staveb v areálu Ranč Orel v České Vsi, konkrétně objekt Wellness s navazujícím jezírkiem a zpevněnými plochami a dále samostatný hospodářský objekt. Uvedené stavby jsou již realizovány a projektová dokumentace je zpracována pro účely dodatečného povolení staveb.

SO 01 – Wellness - stavba je řešena jako přízemní objekt jednoduchého obdélného půdorysu se sedlovou střechou. Navazující zpevněné plochy a terasy jsou provedeny z dřevoplastových prvků v neutrálním barevném odstínu, který vizuálně navazuje na hlavní objekt.

SO 02 – Hospodářský objekt - přízemní dřevostavba obdélného půdorysu, tvořená dvěma na sebe navazujícími hmotami. Levá část objektu je užší a vyšší, pravá část je kratší, mírně širší a nižší. Obě části jsou zastřešeny pultovou střechou.



SO 03 – Jezírko s terasou - nepravidelného oválného tvaru, provedené s povrchovou úpravou z bazénové fólie. Jezírko je provozně propojeno s objektem wellness prostřednictvím navazujících pobytových ploch z dřevoplastu, které jsou mezi sebou propojeny schodišťovými stupni. Severně od jezírka se nachází čtvercová pobytová terasa sloužící k relaxaci a odpočinku. Součástí řešení je také vyvýšené podium, ve kterém je integrována technologie jezírka.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

- ochrana zemědělského půdního fondu
- ochrana lesa

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:

Je požadován zábor zemědělské půdy v souladu s platným územním plánem.

Odnímaná zemědělská půda spadá do IV. třídy ochrany (BPEJ 85014), jejíž bodová výnosnost je vyjádřena pouze hodnotou 21, kdy se jedná o produkčně málo významné půdy.

S ohledem na charakter stavby byla odnímána pouze nejnútnejší plocha ZPF.

Konkrétní podmínky pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině úřad nestanovil, neboť při realizaci předmětného záměru v předložené podobě nedošlo k zásadní změně vodního režimu krajiny.

Za odnětí dotčených částí pozemků ze ZPF budou předepsány odvody. O skutečné výši odvodů rozhodne v souladu s ustanovením § 11 odst. 2 a odst. 3 zákona o ochraně ZPF, orgán ochrany ZPF Městský úřad Jeseník, odbor životního prostředí.



V blízkosti staveb se nacházejí lesní porosty na pozemku parc. č. 2709, 2700 a 2696 v k. ú. Česká Ves. Jedná se o porosty rostoucí podél drobného vodního toku. Veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa musí být v souladu s § 13 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů účelně obhospodařovány podle lesního zákona. Jejich využití k jiným účelům je zakázáno. O výjimce z tohoto zákazu může rozhodnout orgán státní správy lesů na základě žádosti vlastníka lesa nebo toho, v jehož zájmu má být výjimka vydána. Výjimku lze udělit jen, pokud jiný veřejný zájem převažuje nad zájmem plnění funkcí lesa.

Realizací záměru nebyly ohroženy předpoklady pro zachování lesa, péči o les a obnovu lesa jako národního přírodního bohatství, tvořícího nenahraditelnou složku životního prostředí, pro plnění všech jeho funkcí a pro podporu trvale udržitelného hospodaření v něm.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF);
- souhlas s dotčením pozemků do 30 m od okraje lesa (§ 14 odst. 2 lesního zákona).

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

## **Poučení**

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného v následném řízení podle § 1 ZJES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.



Digitálně podepsal  
Ing. Martin Křenek  
dne 27.04.2026  
08:56