

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Dokument č.j.:R/2025/97592/3

Záměr č.: Z/2025/95496

Vyřizuje: Mgr. Lucie Fafílková

dle rozdělovníku

Tel.: 604 208 176

Fax: 546 492 119

E-mail: fafilkova@rosice.cz

Datum: 07.07.2025

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

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

Městský úřad v Rosicích, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný správní orgán ve smyslu § 66 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle § 15 písm. a) ZJES a ve smyslu § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), na základě žádosti od: [REDAKCE] (dále jen žadatel), zastoupen na základě plné moci: D2 mont, s.r.o., Ing. Jaroslava Mastná, Chrudichromy 1, 680 01 Boskovice, IČ: 28334868 (dále jen zmocněnec), ze dne 23.05.2025 pro záměr:

„Zpevněná plocha autobazaru se zázemím - Rosice“, záměr č. Z/2025/95496

Dotčené pozemky: parc. č. 252/540 v k. ú. Rosice u Brna,

dle dokumentace zpracované zmocněncem v květnu 2025, vydává v souladu s § 149 správního řádu a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

I.

Záměr „Zpevněná plocha autobazaru se zázemím - Rosice“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný**

za těchto podmínek:

- 1) Vsakování dešťových vod nesmí ohrožovat jakost podzemních vod. Terén v místě předpokládaného vsakování na volných plochách pozemku musí být uzpůsoben tak, aby při vsakování dešťových vod nebyla porušována práva a právem chráněné zájmy jiných (např. podmáčení sousedního pozemku).

- 2) Při stavebních pracích budou učiněna taková odpovídající opatření, aby nedošlo k úniku závadných látek do povrchových, případně podzemních vod. Stavební mechanismy budou v takovém technickém stavu, aby nedocházelo k úkapům ropných látek a následně kontaminaci podzemních vod a povrchových vod.
- 3) V souladu s § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF a na základě výsledků pedologického průzkumu doloženého v žádosti o odnětí, provede stavebník skrývku humózního horizontu kulturních vrstev půdy o mocnosti 0,50 m (z toho ornice 0,25 m a podorničí 0,25 m).
- 4) V souladu s § 8 odst. 1 zákona o ochraně ZPF zajistí stavebník hospodárné využití skrývky zúrodnění schopných vrstev půdy následujícím způsobem: skrývka ornice o objemu cca 757 m³ je určena ke zvýšení mocnosti ornice na pozemcích p.č. 252/950, 252/864 a 6009 v k.ú. Rosice u Brna ve vlastnictví investora v blízkosti stavby. Maximální mocnost návozu ornice bude činit max. 0,2 m. Při ukládání ornice nebudou narušeny agrotechnické lhůty. Skrývka podorničí o objemu cca 757 m³ je určena k zúrodnění půdy nižší kvality na p. č. 3499 v k.ú. Neslovice. Po dobu cca 3 měsíců bude uložena na jeho východním okraji, kde bude řádně ošetřena a zajištěna před znehodnocením a ztrátami viz zakres níže. Následně bude rozhrnuta při obnově trvalého travního porostu tohoto pozemku do maximální mocnosti 0,2 m.

Obr. zakres dočasného uložení podorničí na p.č. 3499 v k.ú. Neslovice



- 5) O činnostech souvisejících se skrývkou kulturních vrstev půdy provede stavebník protokol (pracovní deník), v němž uvede všechny skutečnosti rozhodující pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání skrývky. Kopii protokolu doručí stavebník orgánu ochrany ZPF zde.
- 6) Pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině budou dešťové vody zasakovány na dotčeném pozemku.

II.

Příslušný orgán souhlasí s uvedeným záměrem ve smyslu § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon), za výše uvedených podmínek (podmínky č. 1 - 2).

III.

Příslušný orgán v souladu s ust. § 15 písm. k) a § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF), souhlasí s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu o výměře 3027 m² z pozemku 252/540 v k.ú. Rosice u Brna viz bližší specifikace uvedená v tab. A) níže. Zábor odnětí zahrnuje celou výměru pozemku.

A) Tab. specifikace odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu:

katastrální území	pozemek p. č. KN	druh pozemku	výměra v m ²		BPEJ	třída ochrany
			celkem	z toho: odnímaná		
Rosice u Brna	252/540	Orná půda	3027	3027	21000	I.

B) V souladu s § 9 zákona o ochraně ZPF se výše odvodů za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF vymezuje orientačně ve výši 526.759 Kč.

Souhlas k odnětí půdy ze ZPF se vydává za výše uvedených podmínek (podmínky č. 3 - 6).

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 (dále jen JES).

Popis záměru:

Dotčené pozemky: parc. č. 252/540 v k. ú. Rosice u Brna

Záměrem investora je vybudovat autobazar se zázemím. Investor tento autobazar již provozuje na sousedících pozemcích, jedná se tedy o posun této aktivity na pozemek p. č. 252/540.

SO01- Zpevněná plocha autobazaru - bude zašterkována, po obvodu pozemku bude 1,8 m široký pruh zatravněn. Plocha max. 2572 m².

SO0 2 – kontejner – zázemí autobazaru – výrobek - o půdorysných rozměrech 4 x 12 m, výšky 2,8 m, uložen na šterkovém loži. Vytápěn bude elektrokotlem nebo přímotopy, bude připojen na elektřinu. Kontejner bude zásobován pitnou vodou přivezenou v barelech. Splašková voda bude odváděna do nádrže o objemu 12 m³, která bude dle potřeby vyvážena. Dešťové vody ze střechy budou jímány do nádrže o objemu 6 m³ a následně využívány na splachování WC. Přebytek dešťových vod bude přepadem zachycen v retenční nádrži o objemu 2 m³. Z této nádrže bude regulovaným odtokem voda odváděna do kapkové závlahy zatravněných pásů podél hranice pozemku.

Dne 23.05.2025 podal žadatel žádost o vydání JES. Městský úřad v Rosicích, odbor životního prostředí, prověřil žádost s projektovou dokumentací a shledal, že žádost není úplná. Dne 02.06.2025 proto žadatele vyzval dokumentem čj. R/2025/97592/2 k odstranění nedostatků podání.

Na základě výzvy doplnil žadatel dne 26.06.2025 svou žádost o další údaje a podklady.

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 JES. Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů:

Ad II) Žádost byla doložena všemi potřebnými doklady pro vydání závazného stanoviska ve smyslu § 104 odst. 3 vodního zákona.

Vodoprávní úřad přezkoumal předloženou žádost a ostatní shromážděné podklady z hledisek uvedených v ustanoveních vodního zákona a provedl volné hodnocení důkazů. Zjistil, že při splnění určitých podmínek, kterými podmínil závazné stanovisko, nebudou uskutečněním navrhovaného záměru nebo jeho užíváním ohroženy veřejné zájmy chráněné vodním zákonem a zvláštními právními předpisy. Vodoprávní úřad došel k závěru, že provedení záměru nemůže vzhledem k jeho rozsahu a charakteru vést ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody či znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody. Na základě shromážděných právně významných skutečností nebyly shledány důvody bránící udělení vydání souhlasného závazného stanoviska.

Upozorňujeme, že zázemí autobazaru (kontejner) bude stavba dočasná. Zásobování vodou a odvod splaškových vod je provizorní.

Dále upozorňujeme, že v dané lokalitě se nevyskytuje veřejná technická infrastruktura (splašková kanalizace, vodovod). Tato infrastruktura bude budována v rámci plánované výstavby nové prodejny Kaufland, která bude umístěna i na pozemku stávajícího autobazaru. V případě, že v dané lokalitě bude vybudována veřejná splašková kanalizace a vodovod, má stavebník povinnost se na tuto technickou infrastrukturu napojit a jímku na vyvážení odstavit z provozu.

Ad III) Souhlas k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu podle § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen zákon); (tento souhlas má povahu samostatného úkonu nezávislého na řízení podle stavebního zákona a musí být součástí výroku rozhodnutí stavebního úřadu).

Zdejší orgán ochrany ZPF posoudil žádost a její následné doplnění z hlediska zájmů ochrany ZPF a shledal, že zemědělská půda může být pro daný záměr trvale odňata ze ZPF, neboť byla prokázána potřeba a nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití, u kterého nebyl shledán zásadní rozpor se základními zásadami ochrany ZPF, vyplývajícími z § 4 zákona o ochraně ZPF. Realizací záměru v rozsahu schváleného záboru zemědělské půdy nedojde k narušení organizace ZPF, hydrologických a odtokových poměrů v území. Dodržením podmínek bude zajištěno šetrné sejmutí humózního horizontu kulturních vrstev půdy a jeho následné využití.

Při udělení tohoto souhlasu bylo vzato dále v potaz, že předmětný záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací.

Správní orgán upozorňuje, že tento souhlas je udělován pouze pro uvedený účel a odnímanou zemědělskou půdu nelze využít jiným nezemědělským způsobem. V případě odstoupení od realizace záměru musí zůstat odnímaná půda i nadále zemědělskou půdou.

Před zahájením stavební činnosti budou vytyčeny hranice trvalého odnětí půdy ze ZPF a bude zabezpečeno, aby hranice staveniště nebyly narušovány či svévolně posunovány na okolní přilehlé pozemky ZPF.

Veškeré plochy pro objekty zařízení staveniště a manipulační plochy budou zřízeny v rámci odnímaného pozemku. Okolní přiléhající pozemky ZPF nebudou stavbou dotčeny.

Dle § 11 odst. 4 zákona o ochraně ZPF žadatel (povinný k platbě odvodů):

- a. doručí kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas k odnětí podkladem, a to do 6 měsíců ode dne jeho nabytí právní moci orgánu ochrany ZPF
- b. písemně oznámí zahájení realizace záměru nejpozději 15 dnů předem orgánu ochrany ZPF, za zahájení realizace záměru se z hlediska zájmů ochrany ZPF považuje zahájení skrývky kulturních vrstev půdy

Žadatel zajistí opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících ZPF a jeho vegetační kryt.

Zdůvodnění podmínek, za kterých se souhlas uděluje

Zdejší orgán ochrany ZPF vycházel z předloženého pedologického průzkumu provedeného BM-Czech Agroeko, s.r.o., Mezihorní 381, 664 82 Říčany, v červnu 2025, který stanovuje mocnost humusového horizontu kulturních vrstev půdy cca 0,5 m (z toho 0,25 m ornice a 0,25 m podorničí). Dále vycházel z předloženého dodatku návrhu hospodaření s podorničím zpracovaného BM-Czech Agroeko, s.r.o., Mezihorní 381, 664 82 Říčany, v červnu 2025. Tyto podklady použil správní orgán jako podklad ke stanovení skrývky kulturních vrstev půdy dle § 8 odst. 1 zákona o ochraně ZPF. Skrývka kulturních vrstev půdy bude provedena odděleně, kdy její orniční část o objemu cca 757 m³ bude ihned odvážena a rozhrnována na pozemky p.č. 252/950, 252/864 a 6009 v k.ú. Rosice u Brna dle schváleného návrhu bilance (do mocnosti max. 0,2 m).

Správní orgán povolil odvoz ornice na pozemky zařazené do I. a II. třídy ochrany, neboť situace na pozemcích je mu známa, jedná se o pozemky bezprostředně sousedící se zastavěným územím, kde jejich fyzická kvalita neodpovídá formálnímu zařazení. Pozemek p.č. 6009 byl v minulosti použit k antropogenní činnosti a je nutné jeho zúrodnění. Z toho důvodu správní orgán netrval na použití orniční vrstvy na pozemcích zařazených do nižší třídy ochrany zemědělské půdy. Podorniční vrstva půdy o celkovém objemu cca 757 m³ bude bezprostředně po její skrytí odvezena na mezideponii na východní části p.č. 3499 v k.ú. Neslovice ve vlastnictví a užívání Aleše Caesara, nar. 26.12.1974, U Cihelny 296, 664 91 Neslovice. Pozemek je zařazen do V. třídy ochrany zemědělské půdy (BPEJ 23716), je veden i užíván pod druhem pozemku trvalý travní porost. Při obnově trvalého travního porostu na podzim 2025 bude podorničí rozhrnuto na celý pozemek do mocnosti 0,2 m, čímž dojde ke zlepšení půdní úrodnosti. Souhlas vlastníka pozemku je součástí spisu.

Opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině dostatečně splňuje zasakování dešťových vod na stavbou dotčeném pozemku.

Zdůvodnění vymezení odvodu

Za trvalé odnětí zemědělské půdy (0,3027 ha) ze ZPF se orientačně vymezuje platba odvodů v souladu s § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF.

Při výpočtu odvodu vycházel správní orgán ze základního hodnotového ukazatele zemědělských pozemků podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (dále jen BPEJ) stanovených podle vyhlášky č. 364/2023 Sb., o stanovení tříd ochrany a přílohy č. 4 oceňovací vyhlášky č. 434/2023 Sb., když použil základní cenu zemědělské půdy 15,82 Kč/m² dle BPEJ 21000. Pro výslednou sazbu odvodu byl použit koeficient 11 I. třídy ochrany ZPF podle části D přílohy zákona o ochraně ZPF.

Daný případ nezakládá důvod pro použití ostatních faktorů životního prostředí ovlivňujících výši odvodu.

Dle ust. § 11 odst. 2 zákona o výši odvodů za odnětí půdy ze ZPF rozhodne zdejší orgán ochrany ZPF podle přílohy zákona po zahájení realizace záměru. Dle ust. § 11 odst. 3 zákona se bude při rozhodování o odvodech vycházet z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolovacího aktu vydaného ve věci podle zvláštního právního předpisu (stavební zákon).

Toto JES bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

Vodní zákon (254/2001 Sb.)

- Závazné stanovisko vodoprávního úřadu k řízením vedeným podle zákona o ochraně přírody a krajiny, horního zákona nebo zákona o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě a při povolování záměru podle stavebního zákona, mohou-li být dotčeny zájmy vodního zákona (§ 104 odst. 3); toto závazné stanovisko nemá povahu samostatného úkonu nezávislého na řízení podle stavebního zákona

Zákon o ochraně ZPF (334/1992 Sb.)

- Souhlas k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely (§ 9 odst. 1); tento souhlas má povahu samostatného úkonu nezávislého na řízení podle stavebního zákona

Záměrem jsou rovněž dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, záměr však nevyžaduje správní úkony, namísto nichž se JES vydává. Stavební a demoliční odpady mohou být shromažďovány pouze na pozemcích vymezených jako stavební pozemky nebo zařízení staveniště, případně se souhlasem obce na přilehlém pozemku tvořícím veřejné prostranství.

Podle ust. § 15 odst. 2 písm. c) zák. 541/2020 Sb., o odpadech musí mít původce předání stavebních a demoličních odpadů do odpadového zařízení v odpovídajícím množství zajištěno písemnou smlouvou před jejich vznikem.

Stavebník je povinen prokázat zdejšímu orgánu odpadového hospodářství způsob likvidace odpadů vzniklých stavbou vystavené provozovatelem zařízení určeného k nakládání s těmito odpady, a to pro množství těchto druhů odpadů, jak bylo uvedeno v předložené projektové dokumentaci. Bez předložení ověření není možné provést poslední úkon stavebního úřadu ve věci kolaudace stavby. Doklady musí obsahovat náležitosti odpovídající průběžné evidenci dle § 94 odst. 2 zákona o odpadech (doklady o odstranění odpadů podle § 26 vyhl. 273/2021 Sb., a to v rozsahu její příl. č. 12 - v dokladu bude uvedeno místo vzniku, původce odpadu, provozovatel zařízení, katalogové číslo, množství odpadu, datum vzniku, IČP, IČZ).

Předloženým záměrem mohou být dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší. Při stavebních a výkopových pracích, úpravě zemní pláně a při manipulaci se suchými sypkými materiály je třeba zamezit úniku tuhých znečišťujících látek (prachu) do okolního ovzduší.

Zájmy chráněné

zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,
zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších právních předpisů,
daným záměrem dotčeny nejsou.

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.

Ing. Eva Králová
vedoucí odboru

za správnost vyhotovení: Mgr. Lucie Fafílková

Rozdělovník:

D2 mont, s.r.o., Ing. Jaroslava Mastná, Chrudichromy 1, 680 01 Boskovice, IČ: 28334868

Obce, jejichž území může být vlivy záměru zasaženo

město Rosice, Palackého nám. 13, 665 01 Rosice u Brna, IČ 00282481

Zapsané spolky

"VODA Z TETČIC z.s.", Hybešova 178, 664 17 Tetčice, IČ 22678956

Ke zveřejnění

JES bude zveřejněno po dobu nejméně 15 dnů na webu města Rosice, odboru životního prostředí,
na adrese: <https://www.rosice.cz/vydana-jednotna-environmentalni-stanoviska-jes/>

Vyvěšeno dne: Sejmuto dne: