

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Dokument č.j.:R/2025/130951/2

Záměr č.: Z/2025/124510

Vyřizuje: Mgr. Lucie Fafílková

dle rozdělovníku

Tel.: 604 208 176

Fax: 546 492 119

E-mail: fafilkova@rosice.cz

Datum: 21.07.2025

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:

[redacted] (dále jen žadatel), zastoupeni na základě plné moci: Ing. Alena Zajíčková, Starobrněnská 285/15, 602 00 Brno, IČ 66559481 (dále jen zmocněnec), ze dne 04.07.2025 pro záměr:

„Novostavba rodinného domu v Babicích u Rosic“, záměr č. Z/2025/124510

Dotčené pozemky: parc. č. 251/5, 502/10, 502/9 v k. ú. Babice u Rosic,

dle dokumentace zpracované společností RD Rýmařov s.r.o., 8. května 1191, 795 01 Rýmařov, IČ 18953581 v dubnu 2025,

vydává v souladu s § 149 správního řádu a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

I.

Záměr „Novostavba rodinného domu v Babicích u Rosic“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný**
za těchto podmínek:

- 1) Vsakovací zařízení musí být realizováno v souladu s ČSN 75 9010 - Vsakovací zařízení srážkových vod a TNV 759011 – Hospodaření se srážkovými vodami, samozřejmě s ohledem na místní hydrogeologické podmínky. Vsakovací zařízení nesmí ohrožovat jakost podzemních vod (úroveň základové spáry vsakovacího zařízení musí být minimálně 1,0 m nad maximální hladinou podzemní vody), při vsakování dešťových vod nesmí být 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 0,3 m (ornice a podorníčí).
- 4) V souladu s § 8 odst. 1 zákona o ochraně ZPF zajistí stavebník hospodárné využití skrývky o celkovém objemu cca 90 m³ následujícím způsobem: po dobu skladování na nezastavěné části pozemku bude skrývka řádně ošetřena a zajištěna před znehodnocením a ztrátami. Bezprostředně po ukončení výstavby bude použita ke zpětnému ohumusování zahrady u rodinného domu.

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 uvedené podmínky (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 pro záměr novostavby rodinného domu z pozemku p.č. 251/5 v k.ú. Babice u Rosic viz tab. A) níže. Zábor odnětí je patrný z přiloženého výkresu Koordinační situace C.3 zpracovaný Ing. Alena Zajíčková, Starobrněnská 15, 602 00 Brno v dubnu 2025, viz bod B) níže.

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		
Babice u Rosic	251/5	Orná půda	700	300	21100	I.

[illegible]

D) V souladu s § 9 zákona o ochraně ZPF se výše odvodů za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF vymezuje orientačně ve výši 49.071 Kč.

Odůvodnění

Popis záměru:

Předmětem záměru je novostavba RD včetně zpevněných ploch, sjezdu na místní komunikaci, přípojek inženýrských sítí (vody, kanalizace a venkovní rozvody NN), akumulční nádrže, vsakovacího objektu a oplocení. Jedná se o samostatně stojící jednopodlažní nepodsklepený dům, s půdorysem ve tvaru písmene T, zastřešený sedlovou střechou. Součástí objektu je garáž. Zastavěná plocha: 196,85 m². Vytápění: tepelné čerpadlo vzduch-voda + krbová kamna.

Strana 3/6

vody budou odváděny do akumulární nádrže o objemu 6,0 m³ s přepadem do vsakovacího objektu (drenáž se vsakovací plochou 16,0 m²).

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.

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 vytýčeny hranice trvalého odnětí půdy ze ZPF a bude zabezpečeno, aby hranice staveniště nebyly narušovány či svévolně posunovány na okolní přílehlé pozemky ZPF.

Veškeré plochy pro objekty zařízení staveniště, deponie a manipulační plochy budou zřízeny v rámci odnímaného pozemku. Okolní přílehlající 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 zpracovaného Ing. Alenou Zajíčkovou v dubnu 2025, který stanovuje mocnost humusového horizontu kulturních vrstev půdy cca 0,3 m (ornice a podorničí). Tento průzkum použil správní orgán jako podklad ke stanovení skrývky kulturních vrstev půdy dle § 8 odst. 1 zákona o ochraně ZPF. Deponie skrývky kulturních vrstev půdy o objemu cca 90 m³ bude deponována na dotčeném pozemku.

Zdejší orgán ochrany ZPF posoudil předložený návrh využití skrývky kulturních vrstev půdy, shledal jej hospodárným z hlediska zákona o ochraně ZPF a akceptuje jeho využití na nezastavěné části pozemku ke zřízení zahrady u rodinného domu.

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

Zdůvodnění vymezení odvodu

Za trvalé odnětí zemědělské půdy 0,0300 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 14,87 Kč/m² dle BPEJ 21100. 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 povolenacího 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. 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 výkopových a stavebních 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:

Ing. Alena Zajíčková, Starobrněnská 285/15, 602 00 Brno, IČ 66559481

Obce, jejichž území může být vlivy záměru zasaženo

obec Babice u Rosic, Náves 14, 664 84 Zastávka u Brna, IČ 00362531

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: