

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše čj.: MR-C 68305/25-OZP

Naše sp. zn.: MR-S 68069/25-OZP FAF

Vyřizuje: Mgr. Lucie Fafílková

dle rozdělovníku

Tel.: 604 208 176

Fax: 546 492 119

E-mail: fafilkova@rosice.cz

Datum: 26.11.2025

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: JEREX a.s., Příkop 4, 602 00 Brno, IČ 25511581 (dále jen žadatel), zastoupena na základě plné moci: Atelier Tecl, s.r.o., Ing. Přemysl Tecl, Strž 554/1, 639 00 Brno-Štýřice, IČ 28320816 (dále jen zmocněnec), ze dne 03.11.2025 pro záměr:

„Novostavba dvou skladových hal s administrativou“,

Dotčené pozemky: parc. č. 601/27, 601/52, 601/41, 601/49, 601/50 v k. ú. Ostrovačice,

dle dokumentace zpracované zmocněncem v květnu 2024,

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

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

I.

Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný.

II.

1. 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), bez podmínek.**

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 JES.

Popis záměru:

Dotčené pozemky: parc. č. 601/27, 601/52, 601/41, 601/49, 601/50 v k. ú. Ostrovačice

Předmětem záměru jsou dvě téměř totožné skladové haly s administrativou. Hlavní skladovací prostor haly je jednopodlažní, u každé haly se nachází administrativní přístavba o výšce tří nadzemních podlaží. Každý z objektů je členěn na čtyři samostatné jednotky – administrativní část (jednotka A) a téměř totožné části skladové (jednotky B, C, D). V každé části haly se nachází vícepodlažní vestavba pro zázemí zaměstnanců, administrativu a hygienické zázemí.

Stavba je členěna na tyto stavební objekty:

SO 01 – Skladová hala s administrativou I - Administrativní část (jednotka A) je čtyřpodlažní, 1.NP je pod úrovní terénu. Jsou zde umístěny kanceláře, jednací místnost, technická zázemí, sklady, archiv a sociální zařízení.

V hale se předpokládá skladování, příjem a expedice pro nákladní vozidla jsou situovány z JZ strany. Zastavěná plocha: 6 600 m². Vytápění: plynové kondenzační kotle (2 v administrativní budově, 3 ve skladové hale). Počet zaměstnanců: 50 administrativa, 15 sklad.

SO 02 – Skladová hala s administrativou II - Administrativní část je třípodlažní, 1.NP je na úrovni terénu. Jsou zde umístěny kanceláře, jednací místnost, technické zázemí a sociální zařízení.

V hale se předpokládá skladování, příjem a expedice jsou situovány ze SV strany.

Zastavěná plocha: 5 580 m². Vytápění: plynové kondenzační kotle (2 v administrativní budově, 3 ve skladové hale). Počet zaměstnanců: 40 administrativa, 12 sklad.

SO 03 – Komunikace a zpevněné plochy – většina pojezdových ploch má živičný povrch, část areálové komunikace je ze zatravněvacích dlaždic a část se šterkovým povrchem. Chodníky jsou z betonové dlažby. Pojezdové plochy celkem: 6 562 m², chodníky: 897 m².

SO 04 – Opěrné stěna a oplocení – budou postaveny tři monolitické železobetonové opěrné stěny. Areál je částečně oplocen. Nově bude oplocena zbývající část areálu v celkové délce 160 m. Je uvažováno s ocelovými sloupky v betonovém základu a pletivovou výplní, výška plotu 1,8 m.

SO 10 – Sadové úpravy - jsou navrženy výsadby původních dřevin u parkoviště administrativní budovy v severní části a JZ strany u skladovací haly. Navrženy jsou vzrostlé alejové stromy ok 14-16: *Tilia cordata*, *Carpinus betulus*, *Acer platanoides*.

Trávníkové plochy budou osety parkovou směsí: 3634 m². Zelené střechy extenzivního charakteru: 983 m².

IO 20 - Areálový rozvod kanalizace dešťové - Dešťové vody ze střech objektů, komunikací a odstavných ploch budou svedeny do podzemního retenčního objektu. Ten bude tvořen ze dvou částí: Retenční objekt č. 1 z plastových boxů, užitný objem 321,16 m³. Retenční objekt č. 2 z trubní retence potrubí DN800, užitný objem 43,43 m³. Zachycené dešťové vody budou následně regulovaně vypouštěny do stávající kanalizace DN 300, která je zaústěná do odvodňovacího zařízení HOZ „Ostrovačice O2“.

Střechy administrativy objektu SO 01 a SO 02 mají navrženou zelenou střechu. Dešťové vody z parkovacích ploch pro osobní vozidla budou vsakovány pomocí zasakovacích tvárnic.

IO 21 – Areálový rozvod kanalizace splaškové - dojde k vybudování nového areálového rozvodu splaškové kanalizace – Stoka S1 a Stoka S2. Stoka S1 bude odvádět splaškové vody z objektu SO 01 a z administrativní části objektu SO 02 do stávající areálové splaškové kanalizace.

Stoka S2 bude odvádět splaškové vody z jižní části objektu SO 02 do stávající areálové splaškové kanalizace.

Dne 03.11.2025 podal žadatel žádost o vydání JES. Městský úřad v Rosicích, odbor životního prostředí, prověřil žádost s projektovou dokumentací a shledal, že žádost obsahuje všechny povinné náležitosti, tzn. že poskytuje dostatečný podklad pro vydání JES.

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.1. 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 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

- 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).
- při stavebních pracích musí být učiněna taková odpovídající opatření, aby nedošlo k úniku závadných látek do povrchových, případně podzemních vod. Stavební mechanismy musí být v takovém technickém stavu, aby nedocházelo k úkapům ropných látek a následně kontaminaci podzemních vod a povrchových vod.
- zhotovitel stavby zajistí, aby látky, které by mohly ohrozit kvalitu okolního prostředí, byly na staveništi skladovány pouze v předepsaných obalech a kontejnerech.
- zhotovitel bude mít na staveništi k dispozici sanační prostředky (sorbenty) pro zachycení případného úkapu či úniku nebezpečné látky. V případě úniku látek nebezpečných vodám zabrání okamžitě jejich dalšímu šíření, provede ihned sanaci úkapu sorbentem a zajistí nezbytný následný úklid kontaminovaného místa.

Nad rámec uvedeného upozorňujeme, že část navrhovaného stavebního záměru (**IO 20 , IO 21**) je **vodní dílo** ve smyslu § 55 odst. 1, písm. c) vodního zákona a vyžaduje povolení záměru dle § 171 zákona č. 283/2021 Sb. - stavební zákon. Působnost obecního stavebního úřadu ve věcech záměrů vodních děl vykonává při MěÚ Rosice Odbor životního prostředí.

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

Předloženým záměrem jsou rovněž dotčeny zájmy chráněné:

- zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Avšak vzhledem k tomu, že závazné stanovisko – souhlas k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu vydaný KÚ JmK pod č.j. JMK 10475/2021 dne 21.01.2021 na uvedený záměr, se stal součástí pravomocného územního rozhodnutí vydaného SÚ Rosice pod č.j. MR-C 80352/23- OSU dne 15.08.2023, není ochrana zemědělského půdního fondu v předkládaném JES řešena. Žadatel je povinen plnit podmínky v něm stanovené ode dne, kdy uvedené rozhodnutí nabylo právní moci, popřípadě ve lhůtách v něm určených.

- 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 stavenišť, 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).

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,
zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů,
daným záměrem dotčeny nejsou.

Platnost JES je 5 let ode dne jeho vydání. Stane-li se do té doby součástí následného rozhodnutí podle stavebního zákona, bude jeho platnost totožná s platností tohoto rozhodnutí. Na žádost žadatele lze v souladu s § 7 odst. 2 ZJES platnost JES prodloužit, pokud nedošlo ke změně okolností rozhodných pro jeho vydání.

Dojde-li po vydání JES po dobu jeho platnosti ke změně okolností, které byly předmětem vyhodnocení vlivů záměru, je žadatel povinen požádat o potvrzení platnosti JES, případně o jeho změnu.

Obsah tohoto JES nabude účinnosti nabytím právní moci následného rozhodnutí podle stavebního zákona, jehož se stane součástí. Žadatel je povinen plnit podmínky v něm stanovené ode dne, kdy toto rozhodnutí nabude právní moci, popřípadě ve lhůtách v něm určených.

V případě, že by záměr nakonec nepodléhal povolení podle stavebního zákona, je stavebník povinen získat povolující úkony z hlediska ochrany životního prostředí samostatně.

Poučení

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze samostatně odvolat.

Ing. Eva Králová

vedoucí odboru

za správnost vyhotovení: Mgr. Lucie Fafílková

Rozdělovník:

Atelier Tecl, s.r.o., Ing. Přemysl Tecl, Strž 554/1, 639 00 Brno-Štýřice, IČ 28320816

Obce, jejichž území může být vlivy záměru zasaženo

městys Ostrovačice, náměstí Viléma Mrštíka 54, 664 81 Ostrovačice, IČ 00377155

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: