

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše čj.: MR-C 29979/26-OZP

Naše sp. zn.: MR-S 15934/26-OZP FAF

Vyřizuje: Mgr. Lucie Fafílková

dle rozdělovníku

Tel.: 604 208 176

Fax: 546 492 119

E-mail: fafilkova@rosice.cz

Datum: 27.05.2026

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: Obec Zbraslav, Ing. Jana Valová, Komenského 105, 664 84 Zbraslav, IČ 00282910 (dále jen žadatel), zastoupena na základě plné moci: knesl kynčl architekti s.r.o., Šumavská 416/15, 602 00 Brno, IČ 47912481 (dále jen zmocněnec), ze dne 19.03.2026 pro záměr:

„Dům Farská niva“,

Dotčené pozemky: parc. č. 1290/73, 1290/86 v k. ú. Zbraslav na Moravě,

dle dokumentace ID SR00X021BKJ3 zpracované zmocněncem,

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.**

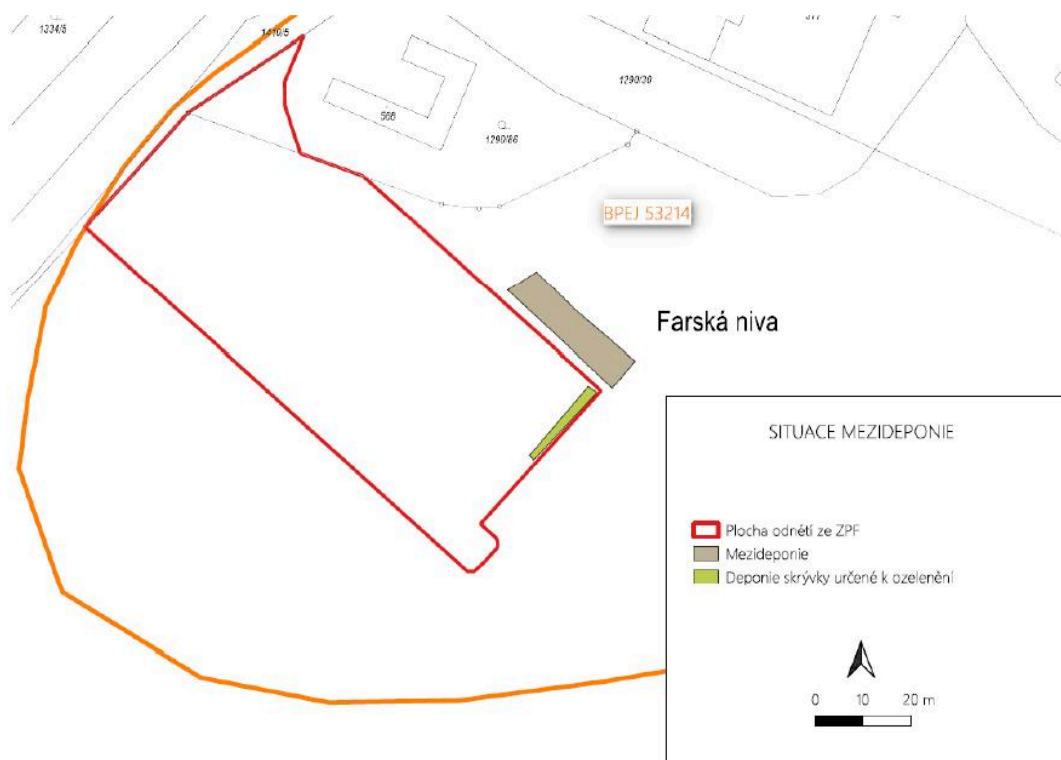
2. Příslušný orgán **souhlasí** s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu pro záměr Dům Farská niva z pozemků uvedených v tab. A) níže **v souladu s ust. § 15 písm. k) a § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, (dále jen zákon o ochraně ZPF).**

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		
Zbraslav na Moravě	1290/73	TTP	89580	4632	53214	V.
	1290/86	TTP	2008	237	53214	V.
			CELKEM	4869	53214	V.

B. Souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze ZPF se uděluje **za těchto podmínek:**

1. 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 0,1 m.
2. V souladu s § 8 odst. 1 zákona o ochraně ZPF zajistí stavebník hospodárné využití skrývky o celkovém objemu cca 487 m³ následujícím způsobem: po dobu skladování na mezideponii viz níže zakres mezideponie v mapě KN, bude skrývka řádně ošetřena a zajištěna před znehodnocením a ztrátami. Bezprostředně po ukončení výstavby bude část skrývky o objemu cca 157 m³ použita na ozelenění zelených ploch v rámci realizace záměru, zbylá část skrývky o objemu cca 330 m³ je určen k navýšení mocnosti ornice zemědělsky obhospodařované části pozemku 1290/73 v k.ú. Zbraslav na Moravě, po dohodě s uživatelem pozemku a s respektováním agrotechnických lhůt.



3. O činnostech souvisejících se skrývkou kulturních vrstev půdy povede 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.
4. Pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině budou dešťové vody svedeny do vsakovacího zařízení umístěného severovýchodně pod parkovištěm. Na objektu je navržena plochá střecha s vegetačním souvrstvím, parkovací stání jsou vydlážděna distanční dlažbou.
5. Investor je povinen provést opatření k ochraně investic do půdy uskutečněných na dotčených pozemcích (meliorační zařízení) a doložit příslušnému stavebnímu úřadu souhlas Státního pozemkového úřadu, pobočka Brno, Kotlářská 53, 602 00 Brno, s navrženým opatřením
6. Zábor odnětí je patrný z přiloženého výkresu zpracovaného Ing. Jan Dvořáček, PhD., viz níže.



- C. V souladu s § 11 odst. 1 a § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF se **výše odvodů** za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF vymezuje orientačně ve výši 51.449 Kč. Při stanovení orientační platby odvodů byla zohledněna plocha budoucí veřejné zeleně, která je v souladu s § 11a odst. 1 písm. g) zákona osvobozena od platby odvodů.

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. 1290/73 v k. ú. Zbraslav na Moravě

Předmětem dokumentace je výstavba domu s devatenácti bytovými jednotkami.

Navržený dvoupodlažní objekt je zasazen do svažitého terénu a skládá se ze dvou vizuálně odlišných hmot: hlavní částí je protáhlý hranol s plochou střechou posazený na vrstevnici, který obsahuje byty

s předzahrádkami. Druhá, nárožní hmota do ulice, je kryta sedlovou střechou a obsahuje zázemí domu (sklepy a technické vybavení). Zastavěná plocha: 646,0 m². Dům je dělen na tři objekty: A, B, C. Ze SV strany jsou vstupy do podzemního podlaží s byty 1+kk, z JZ strany jsou vstupy do nadzemního podlaží, kde převládají bytové jednotky 2+kk. Celkem je navrženo 19 bytů, z toho 13 bytů 1+kk a 6 bytů 2+kk.

Bytové jednotky budou vytápěny elektrickými topnými kabely, primárním zdrojem elektřiny budou fotovoltaické panely.

Dům je z JZ strany obslužen novou páteřní komunikací s třinácti jednostrannými podélnými stáními. SV od objektu je umístěno parkoviště s kapacitou 19 stání a odpadové hospodářství.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch jsou svedeny do vsakovacího zařízení. Na objektu je navržena plochá střecha s vegetačním souvrstvím (alternativně tzv. modrá střecha). Parkovací stání jsou vydlážděná distanční dlažbou.

Stavba je členěna na následující stavební objekty:

SO 101.1, 101.2, 101.3 Dům Farská Niva – Objekt A, B, C

SO 102 Odpadové hospodářství

SO 103 Opěrná zeď – délka 10 m

SO 201 Podzemní vedení NN (kód 1.6.0.4.201)

SO 202 Přípojka NN (kód 1.6.0.4.202)

SO 203 Přípojka SEK (kód 1.6.0.4.203)

SO 204 Vedení VO (kód 1.6.0.4.204)

SO 205 Příprava pro elektromobilitu (kód 1.6.0.4.205)

SO 401 Prodloužení vodovodu (kód 1.4.0.4.401)

SO 403 Přípojka vodovodu (kód 1.6.0.4.403)

SO 404 Splašková kanalizace (kód 1.4.0.4.404)

SO 405 Areálová splašková kanalizace (kód 1.4.0.4.405)

SO 406 Přípojka splaškové kanalizace (kód 1.6.0.4.406)

SO 407 Dešťová kanalizace (kód 1.4.0.4.407)

SO 501 Příprava území + HTÚ (kód 1.7.0.4.501)

SO 502 Páteřní komunikace - plocha vč. podélných stání: 803 m²

SO 503 Parkoviště - plocha 611 m²

SO 504 Zpevněné plochy pochozí - plocha 562 m²

SO 505 Sadové úpravy

Dne 19.03.2026 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 08.04.2026 proto žadatele vyzval dokumentem čj. MR-C 16792/26-OZP k odstranění nedostatků podání.

Na základě výzvy doplnil žadatel dne 19.05.2026 svou žádost o další údaje a podklady, dokumentace ID SR00X021BKJ3.

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

- 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).
- při stavebních pracích musí být učiněna taková odpovídající opatření, aby nedošlo k úniku závadných látek do povrchových, případně podzemních vod. Stavební mechanizmy musí být v takovém technickém stavu, aby nedocházelo k úkapům ropných látek a následně kontaminaci podzemních vod a povrchových vod.

Nad rámec uvedeného upozorňujeme, že v navrhovaném souboru staveb jsou SO 401 Prodloužení vodovodu (kód 1.4.0.4.401) a SO 404 Splašková kanalizace (kód 1.4.0.4.404) vodním dílem 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.

Dále upozorňujeme, že **dešťové kanalizace** SO 407 Dešťová kanalizace (kód 1.4.0.4.407), která je navržena pro likvidaci dešťových vod ze střech objektu, komunikací a zpevněných ploch **není vodním dílem**.

Ad II.2. 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 přilehlé pozemky ZPF.

Veškeré plochy pro objekty zařízení staveniště, deponie 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 plynných 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. Janem Dvořáčkem, Ph.D., který stanovuje mocnost humusového horizontu kulturních vrstev půdy cca 0,1m. 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 celkovém objemu cca 487 m³ bude deponována na dotčeném pozemku. Z tohoto množství bude použito cca 157 m³ na ozelenění zelených ploch v rámci realizace záměru, zbylá část skrývky o objemu cca 330 m³ je určena k navýšení mocnosti ornice na zbylé části pozemku p.č. 1290/73, přičemž budou respektovány agrotechnické lhůty.

Opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině budou dešťové vody svedeny do vsakovacího zařízení umístěného severovýchodně pod parkovištěm. Na objektu je navržena plochá střecha s vegetačním souvrstvím, parkovací stání jsou vydlážděna distanční dlažbou.

V části zájmové plochy je umí stěno meliorační zařízení – pravděpodobně odvodnění. Přesto, že toto zařízení již neplní svoji funkci, je investor povinen provést opatření k ochraně investic do půdy uskutečněných na dotčených pozemcích (meliorační zařízení) a doložit příslušnému stavebnímu úřadu souhlas Státního pozemkového úřadu, pobočka Brno, Kotlářská 53, 602 00 Brno, s navrženým opatřením.

Zdůvodnění vymezení odvodu

Celková plocha odnětí na pozemku p.č 1290/73 je 4632 m². Z této plochy nepodléhá v souladu s §11a odst. 1 písm. g) zákona platbě odvodů výměra 1397 m². Celková plocha odnětí na pozemku p.č. 1290/86 je 237 m². Z této plochy nepodléhá v souladu s §11a odst. 1 písm. g) zákona platbě odvodů plocha veřejné zeleně o výměře 174 m².

Za trvalé odnětí zemědělské půdy (0,3298ha) 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 3,9 Kč/m² dle BPEJ 53214. Pro výslednou sazbu odvodu byl použit koeficient 4 V. 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

Předloženým 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 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. Doklady musí obsahovat náležitosti odpovídající průběžné evidenci dle § 94 odst. 2 zákona o odpadech (doklady o odstranění odpadů podle § 26 vyhl. č. 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 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:

knesl kynčl architekti s.r.o., Šumavská 416/15, 602 00 Brno, IČ 47912481

Obce, jejichž území může být vlivy záměru zasaženo

Obec Zbraslav, Komenského 105, 664 84 Zbraslav, IČ 00282910

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: