

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Dokument čj.: R/2026/89404/4

Záměr č.: Z/2026/25375

Vyřizuje: Mgr. Lucie Fafílková

dle rozdělovníku

Tel.: 604 208 176

Fax: 546 492 119

E-mail: [fafilkova@rosice.cz](mailto:fafilkova@rosice.cz)

Datum: 01.06.2026

## 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: GABRE s.r.o., Roland Brezovský, Radnická 376/11, Brno-město, 602 00 Brno, IČ 05512379 (dále jen žadatel), zastoupena na základě plné moci: DRS stavební s.r.o., David Šprincl, Pražákova 1008/69, 639 00 Brno-Štýřice, IČ 06324827 (dále jen zmocněnec), ze dne 15.04.2026 pro záměr:

**„Dvojdům Zbraslav – GABRE s.r.o. v k.ú. Zbraslav na Moravě (791806) na parc.č. 1281/1, 1281/2, 1281/3.“, záměr č. Z/2026/25375**

*Dotčené pozemky:* parc. č. 1281/1, 1281/2, 1281/3 v k. ú. Zbraslav na Moravě,

dle dokumentace ID SR00X021DD50 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.**

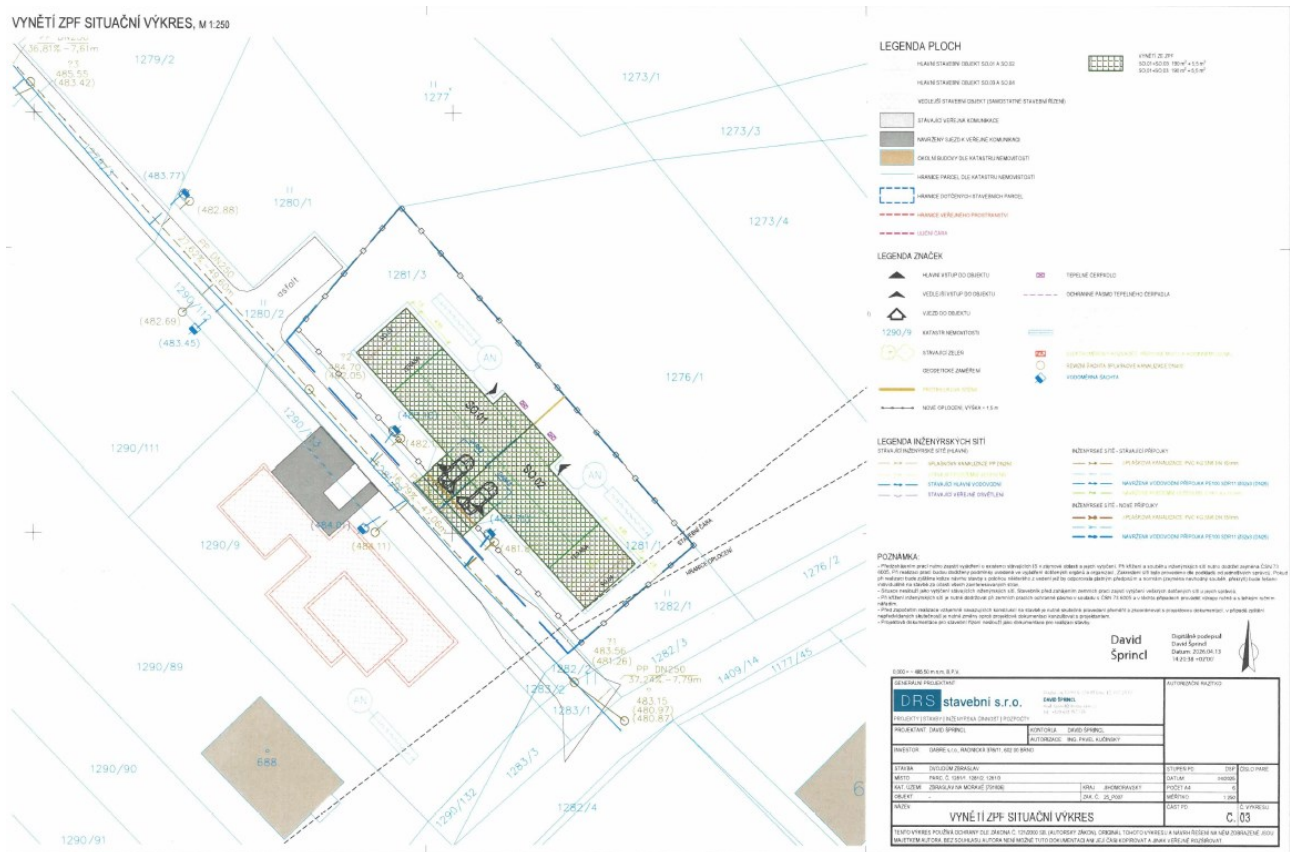
2. Příslušný orgán **souhlasí** s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu pro záměr stavby rodinného dvojdomu z pozemků uvedených v tab. A) níže **v souladu s ust. § 15 písm. k) a § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, (dále jen zákon o ochraně ZPF).**

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

katastrální území	pozemek p. č. KN	druh pozemku	výměra v m <sup>2</sup>		BPEJ	třída ochrany
			celkem	z toho: odnímaná		
Zbraslav na Moravě	1281/1	Orná půda	434	190	53214	V.
	1281/2	Orná půda	248	11	53214	V.
	1281/3	Orná půda	544	230	53214	V.
			<b>CELKEM</b>	<b>431</b>	<b>53214</b>	<b>V.</b>

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 0,2 m.
2. V souladu s § 8 odst. 1 zákona o ochraně ZPF zajistí stavebník hospodárné využití skrývky o celkovém objemu cca 86 m<sup>3</sup> následujícím způsobem: po dobu skladování na nezastavěné části pozemku bude skrývky řádně ošetřena a zajištěna před znehodnocením a ztrátami. Bezprostředně po ukončení výstavby bude použita ke zpětnému ohumusování zahrady u rodinného domu.
3. Pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině budou dešťové vody zasakovány na dotčeném pozemku v rámci sadových úprav.
4. Zábor odnětí je patrný z příloženého výkresu Vynětí ZPF situační výkres C.03 zpracovaného Davidem Šprinclem, DRS stavební, s.r.o., v dubnu 2025 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 6.724 Kč.

### 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. 1281/1, 1281/2, 1281/3 v k. ú. Zbraslav na Moravě

Předmětem dokumentace je novostavba dvoupodlažního nepodsklepeného dvojdomu zastřešeného sedlovou střechou. Zastavěná plocha: 241,62 m<sup>2</sup>. Dům je příčně rozdělen na dvě samostatné jednotky. Na střešní konstrukci budou provedeny solární panely o předpokládaném výkonu do 10 kWp. Vytápění: tepelné čerpadlo vzduch-voda.

Dvojdom bude napojen na elektřinu, veřejný vodovod a obecní kanalizaci. Dešťové vody ze střechy budou svedeny do retenční nádrže o kapacitě 10 m<sup>3</sup>, odtud budou čerpány a využívány jako užitková voda pro závlahu a splachování. Přepad bude do vsakovacího retenčního objektu.

Stavba je členěna na tyto objekty:

- 1.2.0.4.01 SO.01 Rodinný dům 1
- 1.2.0.4.02 SO.02 Rodinný dům 2
- 1.2.0.4.03 SO.03 Sklad nářadí + venkovní kuchyň (pro RD1)
- 1.2.0.4.04 SO.04 Sklad nářadí + venkovní kuchyň (pro RD2)

Objekty SO.03 a SO.04 jsou navrženy jako terasa se zastřešeným skladem nářadí a letní kuchyní. Nosná konstrukce je z ocelových profilů obložených dřevěnými prkny. Zastavěná plocha jednoho objektu: 51,60 m<sup>2</sup>. Objekty nebudou vytápěny.

Je navržené parkovací stání z distanční betonové dlažby se spárami osetými travní směsí, které navazuje na stávající asfaltovou komunikaci.

Městský úřad v Rosicích, odbor životního prostředí, obdržel dne 15.04.2026 žádost o koordinované vyjádření nebo koordinované závazné stanovisko, včetně jednotného environmentálního stanoviska, jehož součástí není stanovisko k posouzení vlivu záměru na životní prostředí (EIA), k výše popsanému záměru. Dokumentace ID SR00X01X55YI. Po prověření žádosti a ostatních podkladů shledal, že daný záměr se nedotýká zájmů chráněných zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, a nevyžaduje tak vydání koordinovaného závazného stanoviska. Jako závazný podklad pro stavební úřad se proto příslušným správním orgánem vydává JES.

Dne 13.05.2026 Městský úřad Rosice, odbor životního prostředí, vyzval žadatele dokumentem čj. R/2026/89404/2 k odstranění nedostatků podání.

Na základě výzvy doplnil žadatel dne 19.05.2026 svou žádost o další údaje a podklady, dokumentace ID SR00X021DD50.

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 mechanismy musí být v takovém technickém stavu, aby nedocházelo k úkapům ropných látek a následně kontaminaci podzemních vod a povrchových vod.

Dále upozorňujeme, vodoprávní úřad při MěÚ Rosice vydal rozhodnutí ke stavbě vodovodu a splaškové kanalizace v této lokalitě dne 29.02.2024 pod čj. MR-C 12808/24-OZP. Ke dnešnímu dni vodoprávní úřad eviduje žádost o kolaudaci těchto sítí ze dne 18.02.2026 pod čj. MR-C 13082/26-OZP.

**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 plyných látek poškozujících ZPF a jeho vegetační kryt.

#### **Zdůvodnění podmínek, za kterých se souhlas uděluje**

Zdejší orgán ochrany ZPF vycházel z předloženého pedologického průzkumu, který stanovuje mocnost humusového horizontu kulturních vrstev půdy cca 0,2 m. 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 86 m<sup>3</sup> 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 ohumusování zahrady u 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 (0,0431 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 3,90 Kč/m<sup>2</sup> 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 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

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:**

DRS stavební s.r.o., David Šprincl, Pražákova 1008/69, 639 00 Brno-Štýřice, IČ 06324827

#### **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: .....