

Městský úřad Rosice

Odbor stavební úřad

Palackého nám. 13, 665 01 Rosice



MURSX019S8VN

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše čj.: MR-C 50951/26-OSU

Naše sp. zn.: MR-S 50656-26-OSU

DLE ROZDĚLOVNÍKU

Vyřizuje: Zdeněk Vít

Tel.: 546 492 183

Fax: 546 492 119

E-mail: vit@rosice.cz

Datum: 27.07.2026



ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY

Odbor stavební úřad Městského úřadu Rosice, jako obecní stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f), § 30 odst. 3 písm. a) a 34a odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), za užití přechodného ustanovení § 334b odst. 4 stavebního zákona, v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až § 192 stavebního zákona žádost, kterou dne 08.07.2026 podal prostřednictvím portálu stavebníka

Jiří Plaisner, nar. 25.02.1987, V Dědině 21, 664 83 Domašov,
kterého zastupuje Ing. Naďa Bochníčková, IČO 23089946, nar. 18.03.1978, Červený vrch 228, 664 84 Zastávka

(dále jen "stavebník"),

a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona

podle § 197 a 211 stavebního zákona, postupem podle § 212 stavebního zákona

povoluje

ve zrychleném řízení záměr

„Novostavba rodinného domu, k.ú, Domašov u Brna p.č. 66/2“

(ID záměru Z/2026/86128, dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 66/2, 1090/130 v katastrálním území Domašov u Brna (v dalším textu nebude katastrální území uváděno).

Stavba obsahuje:

- novou bytovou jednotku 4+kk s příslušenstvím, dle ČSN 73 4301, obsahující:
 - v 1. NP: zádveří, technickou místnost, obývací pokoj s kuchyňským koutem, chodbu, 3x pokoj a 2x koupelnu s WC

Druh a účel povolované stavby:

- Stavba pro bydlení - jednoduchá stavba ve smyslu § 5 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, zařazená pod odst. 1 písm. a) Přílohy č. 2 stavebního zákona. Novostavba rodinného domu bude užívána k trvalému bydlení.).

Umístění stavby na pozemku:

- parc. č. 66/2, 1090/130 v katastrálním území Domašov u Brna

Určení prostorového řešení stavby:

- Novostavba samostatně stojícího přízemního nepodsklepeného rodinného domu ve tvaru písmene L, zděné konstrukce o půdorysných rozměrech 14,00 x 12,20 m bude umístěna na pozemku parc.č. 66/2 v minimální vzdálenosti 2,0 m od hranice s pozemkem parc.č. 64/1 a v minimální vzdálenosti 2,0 m od hranice s pozemkem parc.č. 66/1. Úroveň podlahy v přízemí $\pm 0,000$ bude 457,850 m n.m. B.p.v. nejvyšší výška hřebene valbové střechy bude ve výšce 4,750 m od $\pm 0,000$.
- Objekt RD bude napojen na vodovodní řad, splaškovou kanalizaci novými přípojkami, které nejsou předmětem tohoto řízení.
- Připojení k distribuční soustavě z napěťové hladiny NN není předmětem tohoto řízení.
- Dešťové vody ze střechy budou svedeny do akumulární nádrže o objemu 8,2 m³ s přepadem do vsakovacího objektu, který bude umístěn jihovýchodní části pozemku parc. č. 66/2. Dešťová voda bude využívána pro zálivku zahrady. Zpevněné plochy kolem RD a plocha sjezdu budou vyspádovány tak, aby dešťové vody z nich byly odvedeny na přilehlý terén pozemku stavebníka, kde budou přirozeně zasakovány.
- Vytápění rodinného domu bude řešeno jako teplovodní podlahové plynovým kondenzačním kotlem. Doplňkovým zdrojem tepla bude krbová vložka s výměníkem na tuhá paliva.
- Pozemek rodinného domu bude napojen stávajícím sjezdem na veřejně přístupnou komunikaci umístěnou na pozemku parc. č. 1090/2. Parkování pro 2 osobní automobily bude zajištěno na zpevněné ploše v západní části pozemku parc. č. 66/2.

Vymezení území dotčeného vlivem stavby:

- Stavbou budou dotčeny pouze pozemky stavební, na kterých bude stavba umístěna, stavba nebude mít negativní vliv na žádné sousední pozemky ani stavby. Požárně nebezpečný prostor stavby hranice stavebního pozemku nepřesahuje.

Podmínky pro umístění, provedení a užívání stavby:

1. Jako stavební pozemek se vymezuje pozemek parc. č. 66/2, parc. č. 1090/130 v katastrálním území Domašov u Brna.
2. Stavba bude umístěna a provedena podle ověřené dokumentace, kterou zpracovala Ing. Nad'a Bochníčková a ověřil Ing. Petr Krupica (ČKAIT 1003021, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby) a vložené do evidence elektronických dokumentací pod **ID dokumentace**

SR00X027BWB1, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu **termín zahájení stavby a jméno stavbyvedoucího, který odborně povede provádění stavby, včetně kontaktních údajů na tuto osobu**, a to min. 7 dnů před zahájením stavby. Ve stejném termínu oznámí tyto fáze výstavby pro provedení kontrolní prohlídky stavby:
 - uložení potrubí vodovodní a kanalizační přípojky před záhozem, osazení podzemního vsakovacího prvku před záhozem (v této fázi výstavby je nutno provést geodetické zaměření těchto částí staveb pro účely následného zápisu těchto částí staveb do digitální technické mapy kraje)
 - dokončení stavby (závěrečná kontrolní prohlídka)
4. Stavebník, popř. zhotovitel stavby, zajistí vytyčení prostorové polohy stavby v souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby a to odborně způsobilými osobami.
5. Křížení a souběh inženýrských sítí bude v souladu s ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
6. Stavebník je povinen si zajistit informace o existenci podzemních staveb technické infrastruktury a zajistit jejich ochranu. Při výstavbě bude postupováno v souladu s vyjádřením:
 - společnosti EG.D, s.r.o. ze dne 06.05.2026 pod čj. P11356-27189155
 - společnosti GasNet, s.r.o. ze dne 22.05.2026 pod zn. 5003572289
 - společnosti Dobrovolný svazek obcí Domašovsko ze dne 15.04.2026 pod zn. DSO-405/2026/Pi
 - společnosti Mikroregion Domašovsko ze dne 15.04.2026 pod zn. MR-019/2026/Pi
 - společnosti CETIN, a.s. ze dne 04.05.2026 pod čj. 121899/26
7. Nezbytné terénní úpravy na stavebním pozemku související se stavbou budou provedeny tak, aby nemohlo dojít ke zhoršení odtokových poměrů a nevznikly škody na okolních pozemcích.
8. Žádná část konstrukce stavby nesmí přesáhnout hranici sousedního pozemku. Musí být zamezeno stékání srážkových vod a spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek.
9. Při stavbě nesmí dojít ke škodám na sousedních pozemcích a stavbách. Případné škody budou odstraněny, popřípadě uhrazeny podle platných předpisů.
10. Vzhledem ke zjištěnému střednímu radonovému riziku musí být realizována protiradonová opatření v souladu s ČSN 73 0601. Před užíváním stavby bude ověřena funkčnost opatření měřením ve vnitřním prostředí stavby.
11. Objekt rodinného domu musí být ochráněn před bleskem.
12. Stavba bude vybavena přenosnými hasicími přístroji a zařízením autonomní detekce a signalizace v souladu s požárně bezpečnostním řešením, které je součástí ověřené projektové dokumentace.
13. Před ohništěm krbových kamen musí být do vzdálenosti min. 800 mm a po bocích min. 400 mm nášlapná vrstva podlahy z nehořlavého materiálu. Také povrchová úprava stěn okolo krbu do vzdálenosti min. 400 mm musí být nehořlavá.
14. Stavební záměr a jeho provedení musí být v souladu s platnými technickými normami a předpisy.

15. V rozhledovém poli sjezdu se nebudou nacházet žádné překážky, které by bránily řidiči bezpečnému vyjetí na pozemní komunikaci.
16. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. K žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí stavebník doloží doklady definované § 232 odst. 2 stavebního zákona, popř. další doklady vyplývající z výrokové části tohoto rozhodnutí.

Podmínky pro umístění, provedení a užívání stavby stanovené dotčenými orgány:

1. Závazné stanovisko MěÚ Rosice, odbor životního prostředí, souhlasné jednotné environmentální stanovisko ze dne 11.06.2026 pod čj. R/2026/110874/4 vydané podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, v platném znění, které bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:
- závazného stanoviska ve smyslu § 104 odst. 3 zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“)
 - souhlasu k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely (podrobněji viz tab. A) níže) ve smyslu § 9 odst. 1 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

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		
Javůrek	20/4	zahrada	830	159	72901	I.

Příslušný orgán souhlasí s uvedeným záměrem ve smyslu § 104 odst. 3 vodního zákona, a to bez podmínek.

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 z pozemků uvedených v tab. A) výše pro stavbu „Novostavba rodinného domu, k.ú. Domašov u Brna p.č. 66/2“ (zábor odnětí je patrný z přiloženého výkresu Koordinační situace C.3 zpracovaný Ing. Jaroslavem Roušem viz níže) a to za těchto podmínek:

- 1.1.) 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 0,25 m (ornice a podorníci).
- 1.2.) V souladu s § 8 odst. 1 zákona o ochraně ZPF zajistí stavebník hospodárné využití skrývky o celkovém objemu cca 40 m³ 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.
- 1.3.) Pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině budou dešťové vody zasakovány na dotčeném pozemku.

(V souladu s ust. § 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 14.132 Kč).



Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§ 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád“):

- Jiří Plaisner, nar. 25.2.1987, V Dědině č.p. 21, 664 83 Domašov

Odůvodnění:

Dne 08.07.2026 podal stavebník prostřednictvím svého zmocněnce žádost o povolení výše specifikovaného stavebního záměru a to v souladu s § 172 stavebního zákona.

Dnem podání žádosti bylo v souladu s § 44 odst. 1 správního řádu zahájeno řízení o povolení záměru vedené podle Hlavy III (§ 182 až § 211) stavebního zákona. Řízení je v přechodném období (dle § 334b odst. 1 stavebního zákona se rozumí období do 31.12.2027) vedeno v lokálním agendovém informačním systému MěÚ Rosice, nikoliv v informačním systému stavební správy.

Stavební úřad došel k závěru, že žádost splňuje podmínky pro zrychlené řízení, neboť v souladu s § 212 odst. 1 stavebního zákona o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení stavebník požádal a současně obec, na jejímž území má být stavba uskutečněna, má územní plán; nejde o záměr EIA; nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny; stavba splňuje požadavky § 193 stavebního zákona a stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace. V souladu s § 212 stavebního zákona stavební úřad vydává povolení stavby jako první úkon v řízení.

Podklady žádosti:

- projektová dokumentace ověřená osobou k tomu oprávněnou (Ing. Petr Krupica (ČKAIT 1003021) a vložená do evidence elektronických dokumentací prostřednictvím portálu stavebníka (ID dokumentace SR00X027BWB1) současně se žádostí podanou na formuláři stanoveném § 4 vyhl. č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona)
- plná moc k zastupování stavebníka
- souhlasy vlastníků sousedních pozemků k provedení stavebního záměru udělené podle § 187 odst. 2 a 3 stavebního zákona (na situačním výkresu dokumentace)
- vyjádření obce Domašov u Brna ze dne 14.04.2026 (nemá námitek k předložené dokumentaci)
- smlouva o připojení k distribuční soustavě GasNet, s.r.o. č. 330092007150

- listina o jmenování opatrovníka pro Víta Vrbky č.j. OP116/2022-328 ze dne 03.11.2023
- vyjádření a stanoviska vlastníků, popř. provozovatelů technické a dopravní infrastruktury
 - EG.D, s.r.o. - sdělení o existenci ZDS ze dne 04.05.2026 pod zn. P11356-26448624 (v zájmovém území se nachází podzemní vedení NN)
 - EG.D, s.r.o. - vyjádření k žádosti o souhlas se stavbou a činností v OP ZDS ze dne 06.05.2026 pod čj. P11356-27189155 (udělen souhlas s podmínkami)
 - GasNet Služby, s.r.o. – odsouhlasení projektové dokumentace plynárenského zařízení ze dne 29.05.2026 pod zn. 5003589290
 - GasNet Služby, s.r.o. – stanovisko ze dne 22.05.2026 pod zn. 5003572289 (v zájmovém území jsou umístěna provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky)
 - CETIN a.s. - vyjádření o existenci SEK ze dne 04.05.2026 pod čj. 121899/26 (dojde ke střetu se SEK)
 - Dobrovolný svazek obcí Domašovsko – vyjádření ze dne 15.04.2026 pod zn. DSO-405/2026/Pi (udělen souhlas s podmínkami)
 - Mikroregion Domašovsko - vyjádření ze dne 15.04.2026 pod zn. MR-019/2026/Pi (udělen souhlas s podmínkami)
- stanoviska a závazná stanoviska dotčených orgánů
 - MěÚ Rosice, odbor životního prostředí – závazné stanovisko (souhlasné jednotné environmentální stanovisko) ze dne 15.06.2026 pod čj. R/2026/106870/5
 - Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně - souhlasné závazné stanovisko ze dne 22.05.2026 pod čj. KHSJMK 25216/2026/BO/HOK

Stavební úřad v provedeném stavebním řízení přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona, celý záměr pak posoudil v souladu s § 193 stavebního zákona. Navrhovaný stavební záměr projednal s účastníky řízení a s dotčenými orgány, při svém rozhodování vycházel mimo jiné z výše citovaných předložených závazných stanovisek dotčených orgánů a z vyjádření vlastníků dotčených pozemků.

Ke stavebnímu pozemku i k plánované stavbě je zajištěn příjezd po stávající zpevněné veřejné kapacitně vyhovující komunikaci nacházející se na pozemku parc.č. 1090/2. Dopravní napojení bude beze změny. Stavba je napojena na stávající vodovodní, kanalizační a plynovodní řad novými přípojkami. Podmínky správců veřejné technické a dopravní infrastruktury pak stavební úřad zahrnul do podmínek svého povolení.

Stavební úřad záměr dále zkoumal také z hlediska požadavků vyhl. č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Zejména pak z hlediska požadavku § 11 této vyhlášky, který požaduje umístění stavby v minimální vzdálenosti 2,0 m od hranice sousedního pozemku a dospěl k závěru, že stavba dle návrhu umístění v předložené situaci C.3 požadavky této vyhlášky splňuje, neboť je umístěn ve vzdálenosti 2,0 m z jedné strany a 2,0 m z druhé strany od hranice sousedních pozemků.

Stavební úřad je proto názoru, že stavba splňuje požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a současně zajistil ochranu práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí (samostatné úkony orgánů ochrany životního prostředí (MěÚ Rosice, odboru životního prostředí) vyplývající z jednotného environmentálního stanoviska jsou odůvodněny samostatně níže). Dále ve výroku rozhodnutí

stanovil podmínky pro ochranu práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, které účastníci v řízení uplatnili, a které správní orgán vyhodnotil jako opodstatněné - do podmínek rozhodnutí byly zapracovány podmínky vlastníků, případně správců infrastruktury, pro ochranu dotčených ochranných a bezpečnostních pásem.

Přezkoumáním záměru stavební úřad zjistil, že záměr nepodléhá zjišťovacímu řízení dle zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů v platném znění, a že jeho uskutečněním nebo užíváním nebudou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Posouzení souladu stavebního záměru s územně plánovací dokumentací:

- Umístění záměru je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací. Pozemky určené k výstavbě se nachází dle platného územního plánu sídelního útvaru Domašov ve stabilizované ploše **smíšené obytné venkovské – SV**, kdy hlavní využití pozemku je bydlení v rodinných domech. Podmínkou prostorového uspořádání ve stabilizované ploše je nevytvářet při umísťování zástavby rodinných domů do území tzv. druhou řadu zástavby v zahradách a při umísťování zástavby do proluk nebo po demolici nevyhovující zástavby zachovat půdorysné linie veřejných prostranství, komunikační sítě a zástavby při veřejných prostranství a hmotovou skladbu zástavby (počet podlaží a výškovou hladinu zástavby).
- Stavební úřad rovněž posoudil záměr z hlediska požadavků na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území a dospěl k závěru, že záměr umísťovaný ve stabilizované ploše **smíšené obytné venkovské – SV** nepředstavuje zásah do kulturně historických, architektonických ani urbanistických hodnot v území.

Projektová dokumentace, která byla vypracovaná oprávněnou osobou, splňuje technické požadavky na stavby uvedené v § 145 a násl. stavebního zákona.

Stavební úřad ověřil rovněž účinky budoucího užívání stavby a došel k závěru, že stavba nebude mít negativní vliv na žádné sousední pozemky ani stavby.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby. Stavební úřad proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Odůvodnění jednotného environmentálního stanoviska (R/2026/110874/4):

Městský úřad v Rosicích, odbor životního prostředí, stavební záměr posoudil postupem dle zákona č. 148/2023 Sb. a shledal, že je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí podmíněčně přípustný. Podmínky, které v jednotném environmentálním stanovisku stanovil, a které se staly nedílnou součástí výrokové části tohoto rozhodnutí, přitom zdůvodnil následovně:

Z hlediska zájmů hájených vodním zákonem:

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

- 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.

Sdělujeme, že žadatel má u vodoprávního úřadu při MěÚ Rosice požádáno o povolení stavebního záměru ke stavbě studny pod čj. MR-C 29151/26 OZP (č. záměru Z/2026/73787) ze dne 04.05.2026 a o nakládání s vodami (odběr podzemních vod z povolené studny) pod čj. MR-C 25379/26-OZP ze dne 04.05.2026.

Z hlediska zájmů hájených zákonem o ochraně ZPF:

Zdejší orgán ochrany ZPF posoudil žádost 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 0,25 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 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, který bude sloužit jako zahrada.

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 0,0159 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 8,08 Kč/m² dle BPEJ 72901. 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).

Městský úřad v Rosicích, odbor životního prostředí, rovněž zkonstatoval, že záměrem jsou dotčeny rovněž 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 staveníště, 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 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 právních předpisů, daným záměrem dotčeny nejsou.

Zájmy chráněné 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.

Okruh účastníků řízení byl stanoven v souladu s § 182 stavebního zákona následovně:

- Stavebník (účastník dle § 27 odst. 1 správního řádu a § 182 písm. a) stavebního zákona): Jiří Plaisner
- Obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn (účastník dle § 27 odst. 2 správního řádu a § 182 písm. b) stavebního zákona): Obec Domašov
- Vlastníci pozemků nebo staveb, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, nebo ti, kdo mají jiné věcné právo k těmto pozemkům nebo stavbám (účastníci dle § 27 odst. 2 správního řádu a § 182 písm. c) stavebního zákona): Jiří Plaisner
- Osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno (účastníci dle § 27 odst. 2 správního řádu a § 182 písm. d) stavebního zákona): Jaroslava Plaisnerová, Jiří Porazil, Vít Vrbka, Vojtěch Vrbka, CETIN a.s., Dobrovolný svazek obcí Domašovsko, EG.D, s.r.o., GasNet, s.r.o., Mikroregion Domašovsko, Obec Domašov

Vlastnictví ani jiná věcná práva k dalším nemovitostem, které jsou od stavby dostatečně vzdáleny, nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčeny.

- Osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon (účastníci dle § 27 odst. 2 správního řádu a § 182 písm. e) stavebního zákona): nejsou

Účastníci řízení měli možnost seznámit se s obsahem správního spisu v době předcházející vydání rozhodnutí, tj. ve lhůtě 5 dnů, která počala běžet bezprostředně po marném uplynutí lhůty stanovené stavebním úřadem k podání námitek. V době mezi seznámením s podklady a vydáním rozhodnutí již nebyl správní spis o další důkazní prostředky doplňován.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků: Účastníci v průběhu řízení nepodali žádné návrhy ani námítky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí: Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Upozornění

Toto rozhodnutí stavebního úřadu je titulem veřejnoprávním a nenahrazuje povinnosti stavebníka ve věcech občanskoprávních, zejména dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením. Stavební úřad může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení. Změna stavby ve smyslu § 224 stavebního zákona (situace, kdy se mění půdorysný či výškový rozsah stavby, zasahuje se do nosných konstrukcí stavby, mění se způsob užívání stavby nebo dochází k ovlivnění požární bezpečnosti) smí být zahájena až po nabytí právní moci povolení změny stavby před jejím dokončením.

Při stavbě musí být dodrženy ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění, a závazná ustanovení obsažená v příslušných technických normách.

Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména zákon č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), v platném znění a nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, v platném znění, a zajistit ochranu zdraví a života osob na staveništi.

Při provádění stavby je stavebník povinen v souladu s § 160 stavebního zákona, popř. zhotovitel stavby v souladu s § 163 stavebního zákona:

- před zahájením stavby zajistit **vypracování dokumentace pro provádění stavby**
- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět
- před zahájením provádění stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku
- zajistit, aby na stavbě nebo staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby, dokumentace pro provádění stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby, popřípadě jejich kopie,
- ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby.

Stavební úřad upozorňuje stavebníka, že území, na kterém se stavba uskuteční, **je území s archeologickými nálezy**. Povinností investora je oznámit již v době záměru stavební činnost Archeologickému ústavu AV ČR Brno a umožnit provedení archeologického výzkumu. O archeologickém nález, který nebyl učiněn při provádění archeologického výzkumu musí nálezce nebo osoba odpovědná za provádění výkopových prací informovat nejpozději druhého dne Archeologický ústav AV ČR v Brně nebo nejbližší muzeum (§ 23 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů).

Při případném narušení nebo omezení silničního provozu při samotném provádění stavby na pozemní komunikaci je nutné požádat MěÚ Rosice, odbor dopravy, o dopravní značení podle ust. § 77 zákona č. 361/2000 Sb., o silničním provozu. Přílohou žádosti bude výkres s navrženou přechodnou úpravou provozu, která bude silničním správním úřadem zaslána na odsouhlasení příslušným orgánem Policie ČR.

Stavebník **k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí** doloží stavebnímu úřadu v souladu s § 232 odst. 2 stavebního zákona zejména tyto doklady:

- dokumentace pro povolení stavby s vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci
- číslo geometrického plánu, který byl ověřen Katastrálním úřadem
- vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem,
- vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy,

- identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje, nebo předány podklady způsobilé pro jejich zápis
- průkaz energetické náročnosti budovy

Poučení účastníků

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru Krajský stavební úřad podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Stavební úřad po nabytí právní moci povolení zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Rozhodnutí má podle § 198 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení. Podmínky povolení platí po dobu trvání stavby či zařízení, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci. Povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti. Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. Platnost povolení nezanikne, dokud není o žádosti pravomocně rozhodnuto.

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci.

Pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí, zajistí stavebník geometrický plán stavby, který bude ověřen Katastrálním úřadem.

(otisk úředního razítka)

Bc. Petra Jelénková, v.r.
vedoucí odboru

Poplatek

Správní poplatek byl vyměřen podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, dle položky 18, odst. 1 písm. a) s přihlédnutím k ust. § 9 zákona o správních poplatcích, ve výši 4.000 Kč.

Toto oznámení musí být vyvěšeno na úřední desce po dobu nejméně 15 dnů.

Obsah oznámení bude Městským úřadem Rosice zveřejněn též způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Vyvěšeno dne: Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení a zveřejnění dálkovým přístupem.

Rozdělovník

účastníci řízení dle § 182 písm. a) a c) stavebního zákona (DS)

Ing. Naďa Bochníčková, IDDS: zjqtf3q

místo podnikání: Červený vrch č.p. 228, 664 84 Zastávka u Brna

zastoupení pro: Jiří Plaisner, V Dědině 21, 664 83 Domašov

účastníci řízení dle § 182 písm. b) stavebního zákona (DS)

Obec Domašov, IDDS: 3fhbkps

sídlo: Brněnská č.p. 94, 664 83 Domašov

účastníci řízení dle § 182 písm. d) stavebního zákona (DS, dodejkou)

Jaroslava Plaisnerová, V Dědině č.p. 21, 664 83 Domašov

Jiří Porazil, Souběžná č.p. 96, 664 83 Domašov

Vojtěch Vrbka, Souběžná č.p. 96, 664 83 Domašov

zastoupení pro: Vít Vrbka, Souběžná 96, 664 83 Domašov

Vojtěch Vrbka, Souběžná č.p. 96, 664 83 Domašov

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

Dobrovolný svazek obcí Domašovsko, IDDS: rdqj339

sídlo: Brněnská č.p. 94, 664 83 Domašov u Brna

EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9

sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnys6

sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

zastoupení pro: GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem

Mikroregion Domašovsko, IDDS: 3xq9s4k

sídlo: Brněnská č.p. 94, 664 83 Domašov u Brna

Obec Domašov, IDDS: 3fhbkps

sídlo: Brněnská č.p. 94, 664 83 Domašov

dotčené správní úřady (DS)

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, IDDS: jaaai36

sídlo: Jeřábková č.p. 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2

Městský úřad Rosice, Odbor životního prostředí, IDDS: 6abbzec

sídlo: Palackého nám. č.p. 13, 665 01 Rosice u Brna

na vědomí - hlavní projektant (DS)

Ing. Petr Krupica, IDDS: 6v2riwy

trvalý pobyt: U Školy č.p. 138, 664 84 Zastávka u Brna