

**MĚSTSKÝ ÚŘAD ROSICE**  
**Odbor životního prostředí**  
Palackého nám. 13, 665 01 Rosice  
pracoviště Žerotínovo nám. 1, 665 01 Rosice

---

ZÁMĚR Č.: **Z/2024/47299**

DOKUMENT Č.J.: **R/2024/37567/3**

VYŘIZUJE: Mgr. Lucie Fafílková

TEL.: 546 492 142

Dle rozdělovníku

E-MAIL: fafilkova@rosice.cz

ID DS: 6abbzec

DATUM: 11.12.2024

## 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“), obdržel dne 15.10.2024 žádost zdejšího obecního stavebního úřadu o vydání jednotného environmentálního stanoviska (dále jen „JES“) k záměru:

### „Novostavba skladové haly Ostrovačice“, č. záměru Z/2024/47299

Dotčené pozemky: parc. č. 89/1, 89/2, 89/3, 89/4, 89/5, 901/2 v k. ú. Ostrovačice

EQ Development s.r.o., Koláčkova 2256/4, 621 00, Brno, IČO: 03972551 (dále jen „žadatel“), zastoupen na základě plné moci: Ing. Simona Blochová, Babice nad Svitavou 311, PSČ: 664 01, IČO: 68096143 (dále jen „zmocněnec“), zamýšlí realizovat stavbu skladové haly dle dokumentace zpracované JT Projekt Com s.r.o., Gorazdova 6, 602 00, Brno v květnu 2023.

Městský úřad v Rosicích, odbor životního prostředí, vydává v souladu s § 149 správního řádu a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

## SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

### I.

**Záměr „Novostavba skladové haly Ostrovačice“ 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 mechanizmy budou v takovém technickém stavu, aby nedocházelo k úkapům ropných látek a následně kontaminaci podzemních vod a povrchových vod.
  - 3) Zhotovitel stavby zajistí, aby látky, které by mohly ohrozit kvalitu okolního prostředí, byly na staveništi skladovány pouze v předepsaných obalech a kontejnerech.
  - 4) 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.
  - 5) Tento souhlas je udělován pouze pro uvedený účel a odnímanou zemědělskou půdu nelze využít jiným nezemědělským způsobem. V případě odstoupení od záměru musí zůstat odnímaná půda i nadále zemědělskou půdou.
  - 6) Stavebník před zahájením stavby vytýčí hranice trvalého odnětí půdy ze ZPF a zabezpečí, aby hranice staveniště nebyly narušeny či svévolně posunovány na okolní přilehlé pozemky ZPF.
  - 7) Dle ust. § 11 odst. 4 písm. a) a b) zákona je povinný k platbě odvodů povinen doručit orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím, kopii rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem a to do 6 měsíců ode dne jeho nabytí právní moci a písemně oznámit zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením orgánu ochrany ZPF MěÚ Rosice.
  - 8) V zájmu ochrany ZPF, v souladu s ust. § 8 odst. 1 písm a) zákona, provede stavebník na vlastní náklad skrývku kulturní vrstvy půdy ze zastavěné části pozemků. Zúrodnění schopná vrstva půdy skrytá do hloubky cca 0,3 m (dle aktuálního stavu v místě výstavby – cca 394 m<sup>3</sup>) bude po dobu skladování na nezastavěné části pozemků řádně ošetřena a zajištěna před znehodnocením a ztrátami. Část ornice v množství 177m<sup>3</sup> bude využita pro výsadbu areálové zeleně a terénní úpravy, zbývající množství, tj. cca 217m<sup>3</sup>, bude uložena na mezideponii v areálu firmy, udržována v bezplevelném stavu a bude převezena na erozně ohrožené zemědělské pozemky v k.ú. Ostrovačice. Investor sepiše protokol se zemědělcem, který ornici převezme a jeho kopii doručí správnímu orgánu bezprostředně po ukončení akce.
  - 9) V souladu s ust. §8 odst. 1 písm. a) zákona se uděluje výjimka z povinnosti skrývky ornice a podorničí z plochy 839 m<sup>2</sup> neboť dle doloženého výsledku pedologického průzkumu vyplývá, že se na předmětných pozemcích, a to na ploše 839 m<sup>2</sup> dlouhodobě nachází položené panely a šterk. Tyto plochy slouží jako parkoviště. Zúrodnění schopná vrstva půdy byla v minulosti skryta a rozprostřena na nezastavěné části pozemku.
  - 10) V souladu s ust. § 14 odst 5 vyhlášky č. 271/2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, o činnostech souvisejících se skrývkou vede oprávněný ze souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu podle § 9 zákona protokol. Do protokolu se zaznamenává objem skrývky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skrývky, dále ochrana a ošetřování skrývky v dělení na svrchní kulturní vrstvy půdy a na hlouběji uložené zúrodnění schopné zeminy.

**II.**

Príslušný 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 uvedených podmínek (podmínky č. 1 – 4).

**III.**

Príslušný 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 celé výměry pozemků uvedených v tab. A) níže.

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		
Ostrovačice	89/1	zahrada	1608	1608	20200	I.
	89/5	zahrada	545	545	20200	I.
			<b>CELKEM</b>	<b>2153</b>	<b>20200</b>	<b>I.</b>

V souladu s ust. § 11 odst. 1 zákona budou za trvalé odnětí půdy ze ZPF z pozemků p.č. 89/1, 89/5 v k. ú. Ostrovačice o celkové odnímané výměře 2153 m<sup>2</sup> předepsány odvody. Orientační výše odvodů činí 406.163 Kč.

Souhlas k odnětí půdy ze ZPF se vydává za výše uvedených podmínek (podmínky č. 5 – 10).

**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 jednotné environmentální stanovisko.

**Popis záměru:**

Dotčené pozemky: parc. č. 89/1, 89/2, 89/3, 89/4, 89/5, 901/2 v k. ú. Ostrovačice

Jedná se o výstavbu objektu haly pro skladování s administrativní částí, zděný objekt s mírnou sedlovou střechou, tvořenou dřevěnými sbíjenými vazníky. Krytina – PVC střešní fólie, výplně otvorů v plastových rámech. Vytápění: plynový kotel pro vytápění administrativy, plynová topidla pro vytápění skladu. Zastavěná plocha: 934 m<sup>2</sup>.

Pozemky v majetku investora jsou oploceny prostým pletivem v. 2,0 m.

Napojení na technické sítě bude realizováno novými přípojkami plynu, vodovodu, splaškové i dešťové kanalizace a elektrické energie. Střecha haly a komunikační plochy budou svedeny do požární nádrže o objemu 35 m<sup>3</sup> s přepadem do vsakovacího objektu. Komunikační plochy budou opatřeny liniovými žlaby.

Městský úřad v Rosicích, odbor životního prostředí, obdržel dne 15.10.2024 žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska. Příslušný správní orgán žádost s projektovou

dokumentací prověřil a shledal, že není úplná. Dne 01.11.2024 proto žadatele vyzval dokumentem č. j. R/2024/37567/2 k odstranění nedostatků podání.

Na základě výzvy doplnil žadatel dne 12.11.2024 svou žádost o další údaje a podklady.

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 jednotné environmentální stanovisko. 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)** Orgán ochrany zemědělského půdního fondu měl pro posouzení k dispozici tyto potřebné náležitosti a doklady:

- Vyhodnocení důsledků navrhovaného umístění stavby na ZPF (Ing.Simona Blochová, Babice nad Svitavou 311,664 01 Babice nad Svitavou)
- Návrh bilance skrývky zúrodnění schopné vrstvy půdy
- Výpočet odvodů
- Výsledek pedologického průzkumu z roku 2019(Ing. Tatjana Hermanová, Brněnská 1078/37, 692 01 Mikulov)
- Závěrečná zpráva o IG a HG průzkumu (BALUN geo s.r.o., Gromešova 3, 621 00 Brno)
- Údaje o existenci zúrodnovacích opatřeních

Dotčené pozemky jsou součástí ZPF, druh zahrada a jsou zařazeny do I. třídy ochrany dle vyhlášky č. 364/2023 Sb., o stanovení tříd ochrany. Zamýšlený stavební záměr je umístěn v zastavěném území a je v souladu s platným územním plánem obce Ostrovačice.

Na pozemcích dotčených navrhovanou stavbou nebylo zjištěno provedení žádných odvodňovacích či protierozních opatření. Na pozemku byl v roce 2019 proveden pedologický průzkum za účelem zjištění skutečné mocnosti kulturní vrstvy půdy schopné produkce (zhotovitelka Ing. Tatjana Hermanová, Brněnská 1078/37, 692 01 Mikulov). Byla provedena 1 pedologická sonda. Místo sondy bylo vyznačeno v mapě KN a rovněž byla pořizena fotodokumentace. V roce 2021 byl na předmětných pozemcích proveden IG a HG průzkum fy BALUN geo s.r.o., Gromešova 3, 621 00 Brno. Byly provedeny 4 průzkumné sondy strojní pojezdnou hydraulickou soupravou. Z výsledku průzkumných sond kromě jiného vyplynula skutečná hloubka zúrodnění schopných vrstev půdy. Mocnost ornice činí cca 0,3m. Ornice bude sejmuta z plochy 1314 m<sup>2</sup>, o celkovém objemu cca 394 m<sup>3</sup>. Tyto půdy budou využity v množství 177 m<sup>3</sup> na ozelenění areálu, zbylé množství o objemu cca 217m<sup>3</sup> bude převezeno po dohodě se zemědělcem na zemědělské pozemky v k.ú. Ostrovačice, kde bude nadále

zemědělsky využíváno. Protokol o převzetí ornice bude doručen správnímu orgánu bezprostředně po ukončení akce.

Správní orgán udělil v souladu s § 8 odst. 1 písm. a) zákona výjimku z povinnosti skrývky ornice z části pozemků, které jsou dlouhodobě nezemědělsky využívány o ploše 839 m<sup>2</sup> (dlouhodobě se zde nachází položené panely a šterk). Tyto plochy slouží jako parkoviště. Ornice se zde nenachází.

Jako kompenzace újmy na životním prostředí vzniklé trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu bude investorovi předepsán odvod.

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 17,15 Kč/m<sup>2</sup> dle BPEJ 20200. 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 orgán ochrany ZPF MěÚ Rosice 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).

Při posouzení dosahu předmětné výstavby a činnosti dle ustanovení § 8 zákona bylo správním orgánem konstatováno, že z realizace novostavby skladové haly na p.č. 89/1, 89/5 v k. ú. Ostrovačice nevyplývá zřejmý předpoklad zásadního negativního vlivu na zemědělský půdní fond.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

**Vodní zákon (254/2001 Sb.)**

- Závazné stanovisko (dle § 104 odst. 3)

**Zákon o ochraně ZPF (334/1992 Sb.)**

- Souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9)

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 životního prostředí

---

za správnost vyhotovení: Mgr. Lucie Fafílková

**Doručí se**

Městský úřad Rosice, Odbor stavební úřad, Palackého nám. 13, 665 01 Rosice, IDDS:  
6abbzec  
Ing. Simona Blochová, Babice nad Svitavou 311, PSČ: 664 01, IČO: 68096143

**Na vědomí**

- Obce, jejichž území může být vlivy záměru zasaženo:

Městys Ostrovačice, náměstí Viléma Mrštíka 54, 664 81 Ostrovačice, IČO 00377155

- Zapsané spolky:

VODA Z TETČIC z.s., Hybešova 178, 664 17 Tetčice, IČO 22678956, IDDS: 5iven9r

Moravský rybářský svaz, z.s., pobočný spolek Rosice, Sklářská 1379, 665 01 Rosice, IČO  
00546887

**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: .....