



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

---

SPIS. ZN.: **MR-S 85970/24-OZP FAF**  
DOKUMENT ČJ.: **MR-C 85970/24-PaV**  
VYŘIZUJE: Mgr. Lucie Fafilková  
TEL.: 604 208 176 dle rozdělovníku  
E-MAIL: fafilkova@rosice.cz  
ID DS: 6abbzec  
DATUM: 19.12.2024

## 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), na základě žádosti od:

[REDAKCE] (dále jen žadatel), zastoupení na základě plné moci: Makovský & partneři, s. r. o., Ing. Lukáš Poláček, Mlýnská 529/15, 602 00 Brno, IČ: 26886073 (dále jen zmocněnec), ze dne 05.12.2024 pro záměr:

### „RD DOMAŠOV“

*Dotčené pozemky:* parc. č. 612/7, 1090/2 v k. ú. Domašov u Brna,

dle dokumentace zpracované zmocněncem v listopadu 2024, vydává v souladu s § 149 správního řádu a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

## SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

### I.

**Záměr „RD DOMAŠOV“ 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 0,2m (dle aktuálního stavu v místě výstavby – cca 100 m<sup>3</sup>) bude po dobu skladování na nezastavěné části pozemků řádně ošetřena a zajištěna před znehodnocením a ztrátami. Bezprostředně po ukončení výstavby bude zúrodnění schopná vrstva půdy použita ke zpětnému ohumusování zahrady u rodinného domu.
- 9) V zájmu ochrany ZPF v souladu s ust. § 9 odst. 4 zákona, stavebník zajistí, aby při výstavbě nedošlo k degradaci zbylých ploch přilehlých ke stavbě, které mají napříště sloužit jako zahrada.

## II.

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“), za výše uvedených podmínek (podmínky č. 1 - 4).

## III.

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) níže. Zábor odnětí je patrný z příloženého výkresu Katastrální situační výkres C.2 zpracovaný Ing. L.Poláček v září 2024 .

**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		
Domašov u Brna	612/7	Orná půda	2194	502	72911	I.

V souladu s ust. § 11 odst. 1 zákona budou za trvalé odnětí půdy ze ZPF z pozemku p. č. 612/7 v k. ú. Domašov u Brna o celkové odnímané výměře 502 m<sup>2</sup> předepsány odvody. Orientační výše odvodů činí 38.875 Kč.

Souhlas k odnětí půdy ze ZPF se vydává za výše uvedených podmínek (podmínky č. 5 - 9).

**B) Grafický zakres odnětí půdy ze ZPF**



**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 (dále jen JES).

**Popis záměru:**

*Dotčené pozemky:* parc. č. 612/7, 1090/2 v k. ú. Domašov u Brna

Jedná se o novostavbu nepodsklepeného přízemního RD s plochou zelenou střechou. Půdorys má tvar písmene L, doplněný částečně zastřešenou terasou. Na střeše je umístěna FVE.

Vytápění: plynový kondenzační kotel. Zastavěná plocha RD: 214,8 m<sup>2</sup>, zpevněná plocha: 141,7 m<sup>2</sup>.

Stavba je členěna na tyto objekty:

**SO 01 Rodinný dům**

**SO 02 Garáž** - není součástí povolení, bude řešeno později

**SO 03 Bazén** - venkovní bazén navazující na terasu, rozměr 6 m x 4 m, hloubka 1,4 m

**SO 04 Opěrné zdi** – z pohledového železobetonu o tl. stěny 0,3 m. Opěrná stěna 1 v délce 17,5 m, opěrná stěna 2 v délce 3,5 m.

**SO 05 Oplocení** - ze strany k pozemku p.č. 612/6 a 2272 je navržen drátěný plot výšky 1,6 m

**SO 06 Sjezd** - před garáží a cestou, povrch ze zatravnovací dlažby, šířka: 25,8 m

**SO 07 Cesta** - šířka 2,5 m, délka 37 m, na konci je otáčecí kladivo o délce 6 m. Povrch ze zámkové a zatravnovací dlažby.

**SO 08 Příprava území** - před zahájením stavebních prací bude sejmuta ornice, následně budou provedeny hrubé terénní úpravy

**SO 09 Sadové úpravy** - na pozemku je navržena nová výsadba, na střeše RD a garáže je navržena zelená střecha

**IO 01 Přípojka vody** - nová přípojka PE 100 RC SDR 11 D32x3,0, délka: 4,9 m

**IO 02 Přípojka Kanalizace splaškové** - nová přípojka PP SN10 DN150mm, délka: 4,9 m

**IO 03 Přípojka plynu** - nová přípojka PE 32, délka: 6,5 m

**IO 04 Přípojka NN** - nová přípojka, délka dle smlouvy o připojení

**IO 05 Akumulační nádrž na dešťovou vodu** - dešťové vody budou svedeny do akumulací nádrže o objemu 7,0 m<sup>3</sup>, s přepadem do podzemního vsaku. Do vsakovacího prvku budou svedeny pouze střechy domu, ostatní střechy a zpevněné plochy budou vsakovány na místě.

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)** 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
- Návrh bilance skrývky zúrodnění schopné vrstvy půdy
- Výpočet odvodů
- Situaci stavby

- Souhlas vlastníka pozemku se záměrem
- Zákres požadovaného odnětí
- Výsledek pedologického průzkumu
- Údaje o existenci zúrodnovacích opatřeních

Dotčený pozemek je součástí ZPF, druh orná půda a je zařazený do I. třídy ochrany dle vyhlášky č. 364/2023 Sb., o stanovení tříd ochrany. Zamýšlený stavební záměr je umístěn v zastavitelném území a je v souladu s platným územním plánem obce Domašov. Na pozemku dotčeném navrhovanou stavbou nebylo zjištěno provedení zúrodnovacích opatření – meliorační zařízení, umístění technických protierozních opatření. Při schvalování návrhu bilance zúrodnění schopné vrstvy půdy vzal správní orgán v úvahu výsledek provedené pedologické sondy, na základě které byla doložena skutečná výška zúrodnění schopných vrstev půdy 0,2 m. Tyto půdy budou v celém skrývaném objemu cca 100 m<sup>3</sup> využity na ohumusování nezastavěné části pozemku.

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 7,04 Kč/m<sup>2</sup> dle BPEJ 72911. 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 rodinného domu na p. č. 612/7 v k. ú. Domašov u Brna nevyplývá zřejmý předpoklad zásadního negativního vlivu na zemědělský půdní fond.

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)

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

- Souhlas k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely (§ 9 odst. 1)

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**

Makovský & partneři, s. r. o., Ing. Lukáš Poláček, Mlýnská 529/15, 602 00 Brno, IČ: 26886073

**Na vědomí**

- *Obce, jejichž území může být vlivy záměru zasaženo:*

Obec Domašov, Brněnská 94, 664 83 Domašov u Brna, IČ: 00281719

- *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: .....