



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

---

SPIS. ZN.: **MR-S 2376/25-OZP FAF**  
DOKUMENT ČJ.: **MR-C 18460/25-OZP**  
VYŘIZUJE: Mgr. Lucie Fafilková  
TEL.: 604 208 176 dle rozdělovníku  
E-MAIL: fafilkova@rosice.cz  
ID DS: 6abbzec  
DATUM: 24.03.2025

## 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: K a H, spol. s.r.o., František Krátký, Kroftova 1586/24, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČ 64507548 (dále jen žadatel), zastoupen na základě plné moci: [REDAKCE] (dále jen zmocněnec), ze dne 08.01.2025 pro záměr:

### „Novostavba apartmánu, Říčany U Brna“

*Dotčené pozemky:* parc. č. 1541/5, 1541/2 v k. ú. Říčany u Brna,

dle dokumentace zpracované Ing. Václavem Moravou, Osvobození 115, 664 81 Ostrovačice, IČ 47959282 v lednu 2021, vydává v souladu s § 149 správního řádu a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

## SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

### I.

**Záměr „Novostavba apartmánu, Říčany U Brna“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný****

za těchto podmínek:

- 1) Vsakovací zařízení musí být při dokončení stavby 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 v průběhu dokončení stavby 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) 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.
- 4) 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 orgánu ochrany ZPF MěÚ Rosice.
- 5) V souladu s ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona se uděluje výjimka z povinnosti skryvky ornice a podorničí neboť z doloženého vyhodnocení důsledků navrhovaného umístění stavby na zemědělský půdní fond zpracovaného Ing. Ondřejem Kunzem v únoru vyplývá, že se jedná o legalizaci již hotové stavby. Zúrodnění schopná vrstva půdy byla před započítáním stavby skryta a využita na nezastavěné části pozemku.

## 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 – 2).

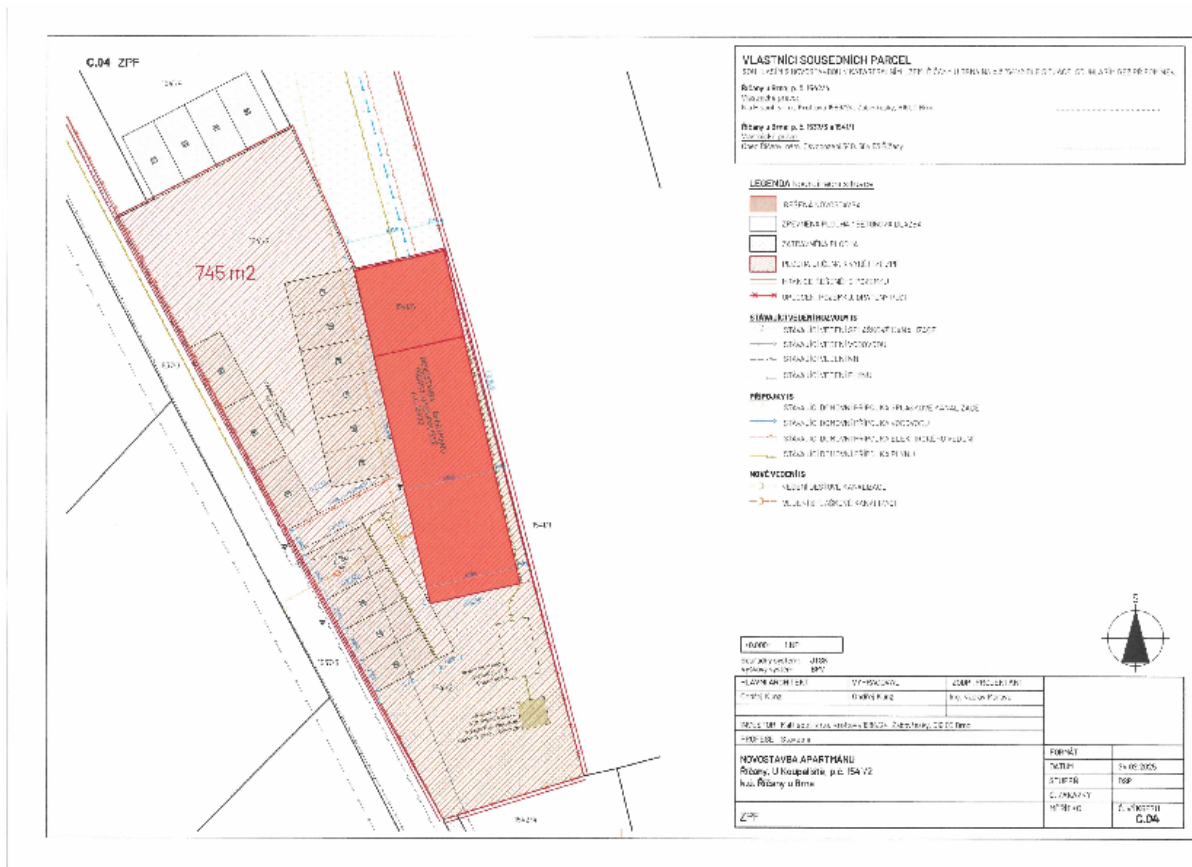
## III.

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 z pozemků uvedených v tab. A) níže. Zábor odnětí je patrný z výkresu ZPF C.04 zpracovaného Ing. Ondřejem Kunzem v únoru 2025 viz bod B) 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		
Říčany u Brna	1541/2	Orná půda	2664	745	52941	IV.

## B) Zákres odnětí do mapy KN



V souladu s ust. § 11 odst. 1 zákona budou za trvalé odnětí půdy ze ZPF z pozemku p. č. 1541/2 v k. ú. Říčany u Brna o celkové odnímané výměře 745 m<sup>2</sup> předepsány odvody. Orientační výše odvodů činí 19.281Kč.

Souhlas k odnětí půdy ze ZPF se vydává za výše uvedených podmínek (podmínky č. 3 - 5).

### 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. 1541/5, 1541/2 v k. ú. Říčany u Brna

Jedná se o dodatečnou legalizaci novostavby apartmánu, objektu pro přechodné bydlení a rekreaci. Objekt je zděný, obdélníkového tvaru, dvoupodlažní, s plochou střechou. Hmotu tvoří dva kvádry, které jsou přisazeny na stávající objekt vodárny. Zastavěná plocha: 156 m<sup>2</sup>, vytápění: plynový kotel.

Stavba je připojena na vodovodní řad, plynovodní řad, splaškovou kanalizaci a vedení NN. Jsou využity stávající přípojky vodárny, která je vybavena IS z přilehlého hotelu. Dešťová voda ze střech a zpevněných ploch je odváděna do podzemní nádrže a využívána na závlahu zahrady. Přebytková bude zasakována na pozemku stavebníka ve vsakovacím systému, který bude realizován při dokončení stavby.

Dne 08.01.2025 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

21.01.2025 proto žadatele vyzval dokumentem čj. MR-C 2376/25-PaV k odstranění nedostatků podání.

Na základě výzvy doplnil žadatel dne 07.02.2025 a 24.02.2025 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 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
- Žádost o výjimku z povinnosti skryvky ornice
- Výpočet odvodů
- Situaci stavby
- Zákres požadovaného odnětí
- Údaje o existenci zúrodňovacích opatřeních

Dotčené pozemky jsou součástí ZPF, druh orná půda a jsou zařazené do II. 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 Říčany. Na pozemcích dotčených navrhovanou stavbou nebylo zjištěno provedení zúrodňovacích opatření – meliorační zařízení, umístění technických protierozních opatření. Při schvalování návrhu bilance zúrodnění schopné vrstvy půdy vzal správní orgán v úvahu skutečnost, že se jedná o legalizaci stavby, kdy zúrodnění schopná vrstva půdy byla skryta v minulosti a byla využita na nezastavěné části pozemku. Z toho důvodu správní orgán udělil v souladu s ust. § 8 odst. 1 zákona výjimku z povinnosti skryvky zúrodnění schopných vrstev půdy..

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 6,47 Kč/m<sup>2</sup> dle BPEJ 52941. Pro výslednou sazbu odvodu byl použit koeficient 4 IV.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 legalizace apartmánů včetně zpevněných ploch na p. č. 1541/2 v k. ú. Říčany 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)

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.

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).

**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, zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, daným záměrem dotčeny nejsou.

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**

**Na vědomí**

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

Obec Říčany, nám. Osvobození 340, 664 82 Říčany, IČ 00282537

- *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: .....