

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Dokument č.j.:R/2025/33682/3

Záměr č.: Z/2025/26135

Vyřizuje: Mgr. Lucie Fafílková

dle rozdělovníku

Tel.: 604 208 176

Fax: 546 492 119

E-mail: fafilkova@rosice.cz

Datum: 19.05.2025

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: DPDC Rent s.r.o., Petr Klabeneš, Rybkova 1016/31, Veveří, 602 00 Brno, IČ 17679516 (dále jen žadatel), zastoupen na základě plné moci: Ing. Petr Houdek, Prokopská 279, 565 01 Choceň, IČ 86966022 (dále jen zmocněnec), ze dne 12.02.2025 pro záměr:

„Novostavba - Rodinná vila Vlna“, záměr č. Z/2025/26135

Dotčené pozemky: parc. č. 713/3, 713/5, 713/6, 714/2, 715, 713/4, 693, 920/2 v k. ú. Ostrovačice,

dle dokumentace zpracované zmocněncem v únoru 2025, vydává v souladu s § 149 správního řádu a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

I.

Záměr „Novostavba - Rodinná vila Vlna“ 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 mechanismy 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 604 m³) bude po dobu skladování na nezastavěné části pozemku 713/3 řádně ošetřena a zajištěna před znehodnocením a ztrátami. Část skrývky o objemu cca 154 m³ bude využita ke zpětnému ohumusování zahrady u rodinného domu, zbylý objem skrývky o objemu cca 450 m³ je určen na zvýšení mocnosti ornice půdního bloku LPIS č. 1805/1 v k.ú. Ostrovačice dle uzavřené smlouvy o převzetí ornice s GenAgro Říčany, a.s., Zemědělská 458, 664 82 Říčany, ze dne 02.05.2025.
- 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.
- 10) Mimo stanovený zábor (t. j. v rozsahu vyznačeném v předložené dokumentaci) nedojde k dotčení lesního pozemku p. č. 868/8 v k. ú. Ostrovačice narušením nebo poškozením okolních lesních porostů.
- 11) Na půdu lesního pozemku p. č. 868/8 v k. ú. Ostrovačice nebude ukládán žádný stavební materiál nebo stavební či jiné odpady a nebude zde zbudováno staveniště.
- 12) Dojde-li při stavební činnosti či pojezdem techniky k narušení kořenového systému nebo odření kůry stromů, musí být obnažená místa tentýž den, nejpozději do konce pracovní směny, ošetřena přípravkem s fungicidním účinkem dle registru povolených přípravků na ochranu rostlin.

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 (podmínka 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 pro stavbu rodinné vily VLNA v k.ú. Ostrovačice. Zábor odnětí je patrný z přiloženého výkresu Zákres odnětí v kopii katastrální mapy C.4 zpracovaný Ing. Petrem Houdkem, Top Architekt, Prokopská 291, 565 01 Choceň, v dubnu 2024, viz bod B) níže..

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		
Ostrovačice	713/3	zahrada	2184	1147	22914	IV.
	713/5	zahrada	483	366	22914	IV.
	713/6	zahrada	540	407	22914	IV.
	713/4	zahrada	1515	17	22914	IV.
	693	Orná půda	3071	75	22914	IV
			CELKEM	2012	22914	IV.

B) Zákres odnětí do katastrální mapy



V souladu s ust. § 11 odst. 1 zákona budou za trvalé odnětí půdy ze ZPF z pozemků p. č. 713/3,713/5,713/6,713/4,693 v k. ú. Ostrovačice o celkové odnímané výměře 2012m² předepsány odvody. Orientační výše odvodů činí 43.449 Kč.

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

IV.

Příslušný orgán souhlasí ve smyslu ust. § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších změn a doplňků (dále jen lesní zákon) s umístěním uvedené stavby, která se dotkne pozemku určeného k plnění funkcí lesa umístěním v ochranném pásmu lesa, a to za výše uvedených podmínek (podmínky č. 10 - 12).

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. 713/3, 713/5, 713/6, 714/2, 715, 713/4, 693, 920/2 v k. ú. Ostrovačice

Jedná se o novostavbu vily a rekonstrukci přilehlé komunikace. Stavba je členěna na:

SO - 1 Novostavba rodinného domu - dvoupodlažní RD o třech bytových jednotkách, dvě jednopodlažní bytové jednotky jsou určeny pro trvalé bydlení, každá pro 4 osoby. Třetí dvoupodlažní jednotka je určena pro podnikání a budou zde vykonávány kancelářské práce, uvažuje se zde 20 pracovníků. Střecha s plynulým přechodem ve tvaru vlny mezi jednopodlažní a dvoupodlažní částí. Část ploché střechy bude sloužit jako terasa. Východní konec domu bude plynule přecházet do terénu. Druhé nadzemní podlaží bude v západní části tvořit převis. Zastavěná plocha: 769,2 m². Objekt bude využíván celkem 28 osobami. Vytápění: tepelné čerpadlo země-voda.

Dále jsou součástí:

- zpevněné plochy kolem domu (příjezd k bytovým jednotkám, terasy, štěrky kolem domu),
- přípojka elektro (řeší EG.D),
- venkovní domovní rozvody (elektro, voda, kanalizace),
- opěrné stěny navazující na dům,
- technologická šachta k jezírku,
- technologická šachta k příslušenství FVE,
- stanoviště pro nádoby na odpad,
- likvidace dešťových odpadních vod, jezírko a podzemní vsaky
- vrty pro tepelné čerpadlo systému země – voda

Dešťové vody ze střechy budou svedeny do retenčního jezírka s přepadem do vsakovacího objektu.

Zpevněné plochy jsou řešeny tak, aby umožnily přímý vsak. Zpevněné plochy příjezdu k jednotkám jsou vybaveny liniovým žlabem a podzemním vsakem.

SO - 2 Rekonstrukce místní komunikace a parkovací stání - celková délka rekonstruované komunikace: 82,28 m, volná šířka: 3,50 m, v oblasti parkovacích stání se rozšiřuje na 4,25 m. Povrch z asfaltového betonu.

Na ploše určené jako parkoviště (110 m²) bude vyznačeno 8 stání kolmých pro osobní automobily. Povrch z distanční betonové dlažby.

Odvodnění bude provedeno vyspádováním komunikace a svedením do liniového vsakovacího průlehu, který bude umístěn na hranici pozemku. Po průtoku průlehem bude dešťová voda svedena do vsakovacího objektu.

V rámci rekonstrukce bude provedena přeložka elektrického podzemního vedení EG.D.

SO - 3 Zařízení pro likvidaci splaškových odpadních vod – probíhá samostatné řízení

SO - 4 Zdroj vody – povoleno v samostatném řízení

Městský úřad v Rosicích, odbor životního prostředí, obdržel dne 12.02.2025 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. 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 03.03.2025 Městský úřad Rosice, odbor životního prostředí, vyzval žadatele dokumentem čj. R/2025/33682/2 k odstranění nedostatků podání.

Na základě výzvy doplnil žadatel dne 22.04.2025 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
- Návrh bilance skrývky zúrodnění schopné vrstvy půdy
- Výpočet odvodů
- Situaci stavby
- Souhlas vlastníka pozemku se záměrem
- Zákres požadovaného odnětí
- IG a pedologický průzkum
- Smlouva u budoucím převzetí ornice
- Údaje o existenci zúrodnovacích opatřeních

Dotčené pozemky jsou součástí ZPF, druh orná půda a zahrada a jsou zařazené do IV.. 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 městyse Ostrovačice. Na pozemcích dotčených 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 provedení Inženýrsko-geologického a hydrologického průzkumu fy GEON, s.r.o., Na Padělkách 421, 664 52 Sokolnice v květnu 2022, na základě kterého byla doložena skutečná výška zúrodnění schopných vrstev půdy 0,3 m. Tyto půdy budou v celém skrývaném objemu cca 604 m³ uloženy na nezastavěné části pozemku p.č. 713/3, část skrývky o objemu cca 450 m³ je určena na zvýšení mocnosti ornice na zemědělsky obhospodařovaném pozemku zbylý objem skrývky o objemu cca 450 m³ je určen na zvýšení mocnosti ornice půdního bloku LPIS č. 1805/1 V k.ú. Ostrovačice dle uzavřené smlouvy o převzetí ornice s GenAgro Říčany, a.s., ze dne 02.05.2025. Zbylá část skrývky o objemu cca 154 m³ je určena ohumusování zahrady u rodinného domu.

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 5,40 Kč/m² dle BPEJ 22914. 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 realizace novostavby vily Vlana na p. č. 713/3, 713/5, 713/6, 713/4, 693 v k. ú. Ostrovačice nevyplývá zřejmý předpoklad zásadního negativního vlivu na zemědělský půdní fond.

Ad IV) Záměrem jsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa a zájmy chráněné lesním zákonem, a to ve smyslu dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa do vzdálenosti 30 m od okraje lesa dle ust. § 14 odst. 2 lesního zákona.

Orgán státní správy lesů záměr posoudil v souladu s ustanovením § 14 lesního zákona a shledal, že při dodržení všech zákonných ustanovení nebude mít záměr negativní vliv na les a hospodaření v lese a je tedy za dodržení stanovených podmínek přípustný

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)

Lesní zákon (289/1995 Sb.)

- Souhlas s dotčením zájmů chráněných lesním zákonem (§ 14 odst. 2)

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 staveniště, 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 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, 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.

Bc. Ing. Leoš Horák
zástupce vedoucí odboru

za správnost vyhotovení: Mgr. Lucie Fafílková

Rozdělovník:

Ing. Petr Houdek, Prokopská 279, 565 01 Choceň, IČ 86966022

Obce, jejichž území může být vlivy záměru zasaženo

městys Ostrovačice, náměstí Viléma Mrštíka 54, 664 81 Ostrovačice, IČ 00377155

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: