

# Městský úřad Rosice

## Odbor stavební úřad

Palackého nám. 13, 665 01 Rosice



MURSX018NX6J

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše čj.: MR-C 18863/26-OSU

Naše sp. zn.: MR-S 11045-26-OSU

DLE ROZDĚLOVNÍKU

Vyřizuje: Ing. Novák Ivo

Tel.: 546 492 182

Fax: 546 492 119

E-mail: novak@rosice.cz

Datum: 01.04.2026



## 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 a § 334b odst. 4 stavebního zákona, v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až § 192 a stavebního zákona žádost o povolení ve zrychleném řízení, kterou dne 21.02.2026 podala prostřednictvím portálu stavebníka

**Ing. Gabriela Kolibáčová, Ph.D., nar. 24.02.1971, Palackého 360, 664 17 Tetčice,  
kterou zastupuje Ing. Erik Volf, IČO 68670109, Masarykova 417/24, 678 01 Blansko**

(dále jen "stavebník"),

a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona

I. podle § 197 a 211 stavebního zákona,

**povoluje**

záměr

**Novostavba RD, Garáž - Rosice, Bož. Němcové - Kolibáčová**

(ID záměru **Z/2025/227978**, dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 252/146, 252/717, vše v katastrálním území Rosice u Brna (v dalším textu nebude katastrální území uváděno).

### Stavba obsahuje:

- Novostavbu rodinného domu, která bude obsahovat byt o velikosti 5+kk s příslušenstvím, dle ČSN 73 4301, včetně garáže a sjezdu na místní komunikaci.

### Druh a účel povolované stavby:

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

### Umístění stavby na pozemcích:

- parc. č. 252/146 (ostatní plocha), 252/717 (zahrada).

### Určení prostorového řešení stavby:

- Novostavba zděného samostatně stojícího dvoupodlažního rodinného domu obdélníkového půdorysu o rozměrech 12,50 x 10,50 m, který bude umístěn na pozemku parc.č. 252/717 ve vzdálenosti 2,00 m od hranice s pozemkem parc.č. 252/196 a ve vzdálenosti 6,00 m od hranice s pozemky parc.č. 252/132, 252/133. Úroveň podlahy v 1 NP  $\pm 0,000$  bude 311,70 m n.m.B.p.v., výška hřebene sedlové střechy nepřesáhne 8,300 m od úrovně  $\pm 0,000$ .  
Vytápění rodinného domu bude řešeno pomocí tepelného čerpadla typu vzduch-voda s venkovní jednotkou umístěnou u severní obvodové stěny rodinného domu, krbové vložky na pevná paliva a solárního systému, které budou napojeny do akumulární nádrže (vytápění a ohřev teplé užitkové vody). Záložní zdroj tepla bude plynový kondenzační kotel.
- Přípojky inženýrských sítí – napojení na vodovod, jednotnou kanalizaci, STL plynovod a připojení k distribuční soustavě z napěťové hladiny NN jsou stávající.
- Dešťové vody ze střechy budou svedeny do akumulární nádrže o objemu 15 m<sup>3</sup> s řízeným odtokem do jednotné kanalizace, která bude umístěna na pozemku parc.č. 252/717 ve vzdálenosti 4,30 m od hranice s pozemkem parc.č. 252/146 a ve vzdálenosti 2,00 m od hranice s pozemkem parc.č. 252/196.
- Garáž pro odstavení 2 osobních automobilů o půdorysných rozměrech 6,60 x 6,60 m bude umístěna na pozemku parc.č. 252/717 ve vzdálenosti 2,00 m od hranice s pozemkem parc.č. 252/146 a ve vzdálenosti 6,40 m od hranice s pozemkem parc.č. 252/196. Úroveň podlahy v garáži bude – 1,050 m pod úrovní  $\pm 0,000$  (podlahy 1 NP rodinného domu). Výška hřebene sedlové střechy nepřesáhne 3,35 m od úrovně  $\pm 0,000$ .
- Zpevněné plochy u RD a část plochy sjezdu budou provedeny ze zasakovacích vegetačních roštů, část sjezdu na pozemku parc.č. 252/146 bude řešena betonovou dlažbou na plošném zasakovacím objektu.
- Pozemek rodinného domu bude napojen novým sjezdem na veřejně přístupnou komunikaci – místní komunikaci v ulici Boženy Němcové.

### 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. 252/717 (zahrada) a přilehlá část pozemku parc.č. 252/146 (ostatní plocha).

2. Stavba bude umístěna a provedena podle ověřené dokumentace, kterou zpracoval a ověřil Ing. Erik Volf (ČKAIT 1004586, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby) v červnu 2024 a vložené do evidence elektronických dokumentací pod **ID dokumentace SR00X01UI2P2**, 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 rozvodů dešťové kanalizace 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. Při výstavbě bude postupováno v souladu s podmínkami:
  - sdělení o existenci zařízení distribuční soustavy ve vlastnictví společnosti EG.D, s.r.o. ze dne 29.07.2025 pod zn. M40715-26392512
  - vyjádření k žádosti o souhlas se stavbou a činností v ochranné pásmu zařízení distribuční soustavy (elektrická síť) ve vlastnictví společnosti EG.D, s.r.o. ze dne 10.12.2025 pod zn. M40715-27174999
  - stanoviska společnosti GasNet, s.r.o. ze dne 22.12.2025 pod zn. 5003472731
  - vyjádření společnosti CETIN, a.s. ze dne 08.12.2025 pod č.j. 334270/25
  - vyjádření společnosti VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a.s. ze dne 17.12.2025 pod č.j. VASBV-16390/2025-Ba
7. Při výstavbě bude postupováno v souladu se stanoviskem Města Rosice ze dne 18.02.2026 pod zn. MR-S 2223/26-INV KOUT8.
8. 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.
9. Žádná část konstrukce stavby nesmí přesáhnout hranici sousedního pozemku. Musí být zamezeno stékání srážkových vod a spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek. Dešťové vody ze sjezdu budou zasakovány vegetačními rošty a přes betonovou dlažbu do plošného zasakovacího objektu, aby bylo zabráněno stékání dešťových vod na místní komunikaci.
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. Garáž bude odvětrána 2 neuzavíratelnými otvory v protilehlých stěnách.
15. Stavební záměr a jeho provedení musí být v souladu s platnými technickými normami a předpisy.
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 Krajské hygienické stanice JmK se sídlem v Brně ze dne 10.06.2024 pod čj. KHSJM 05644/2026/BO/HOK vydané podle § 77 odst. 1 zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění:
  - 1.1) Před uvedením stavby do trvalého užívání stavebník na KHS JmK předloží měření hluku, že z reprezentativního plného provozu všech zdrojů hluku předmětné stavby (venkovní jednotka tepelného čerpadla atd.) je u nejexponovanějšího chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru stavby zajištěno nepřekročení hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby stanovených nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále také „NV č. 272/2011 Sb.“), pro denní a noční dobu.
  - 1.2) Před uvedením stavby do trvalého užívání bude doloženo trvalé a reálné zajištění provozních podmínek, při kterých bylo prokázáno nepřekročení hygienických limitů hluku pro chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory stavby stanovených NV č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů pro denní a noční dobu.
2. Závazné stanovisko MěÚ Rosice, odbor životního prostředí, souhlasné jednotné environmentální stanovisko ze dne 25.03.2026 pod č.j. MR-C 4010/26-OZP 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:
  - souhlasu ve smyslu § 17 odst. 1 písm. e) zákona 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 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF).

Příslušný orgán souhlasí s uvedeným záměrem navrhovaným v ochranném pásmu II. stupně vodního zdroje Tetčice, ve smyslu § 17 odst. 1 písm. e) vodního zákona za těchto podmínek:

- 2.1) Stavební práce musí být na území ochranných pásem vodního zdroje prováděny s maximální možnou šetrností. Zhotovitel stavby zajistí, aby pracovníci provádějící stavební práce byli seznámeni s tím, že práce probíhají v ochranném pásmu vodního zdroje, a aby při těchto pracích nedošlo k znečištění podzemních a povrchových vod látkami závadným vodám ve smyslu § 39 vodního zákona (např. uhlovodíky ropného původu používané jako pohonné hmoty v jednotlivých stavebních mechanismech,

dopravních prostředcích či v jiné používané technice). Používané mechanizační prostředky při stavebních pracích budou v dobrém technickém stavu a budou dodržována preventivní opatření k zabránění případných úkapů a únikům ropných látek. Stroje i ostatní technika budou užívat ekologické náplně.

- 2.2) Zhotovitel stavby zajistí, aby látky, které by mohly ohrozit kvalitu okolního prostředí, byly na staveništi skladovány pouze v předepsaných obalech a kontejnerech.
- 2.3) 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.

Příslušný orgán souhlasí s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu pro záměr rodinného domu a garáže z pozemku parc.č. 252/717 viz tabulka A) níže v souladu s ustanovením § 15 písm. k) a § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF.

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		
Rosice u Brna	252/717	Zahrada	490	216	21010	I.

B. Souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (ZPF) se uděluje za těchto podmínek:

- 2.4) 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 0,2 m (ornice a podorničí).
- 2.5) V souladu s § 8 odst. 1 zákona o ochraně ZPF zajistí stavebník hospodárné využití skrývky o celkovém objemu cca 43 m<sup>3</sup> následujícím způsobem: po dobu skladování na nezastavěné části pozemků bude skrývka 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.
- 2.6) Nevyužité dešťové vody budou zasakovány na dotčeném pozemku.
- 2.7) Zábor odnětí je patrný ze zákresu odnětí do výkresu situace koordinační C 3, kterou vypracoval Ing. Erik Volf v červnu 2024 a stal se součástí jednotného environmentálního stanoviska ze dne 25.03.2026 pod č.j. MR-C 4010/26-OZP.

C. V souladu s § 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 34.785 Kč.

II. Podle § 10 odst. 1 a odst. 4 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s § 12 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů,

**povoluje**

**připojení nemovitosti zřízením sjezdu a nájezdu k místní komunikaci na pozemku parc.č. 252/146 v ulici Boženy Němcové**

za dodržení následujících podmínek:

- Připojení sousední nemovitosti, která bude umístěna na pozemku parc. č. 252/717 (zahrada), bude zřízeno sjezdem na místní komunikaci vedenou po pozemku parc. č. 252/146 (ostatní plocha), z důvodu připojení povolované stavby rodinného domu a garáže.
- Připojení sousední nemovitosti na místní komunikaci bude provedeno podle ověřené projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. Erik Volf (ČKAIT 1004586), případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
- Musí být dodrženy podmínky pro připojování sousedních nemovitostí k silnicím a místním komunikacím uvedené v § 12 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích.
- Připojení k místní komunikaci bude provedeno v souladu s podmínkami Policie České republiky pracoviště dopravního inženýrství územního odboru Brno-venkov (ze dne 10.12.2025 pod č.j. KRPB-245606-2/ČJ-2025-0603DI-HUM):
  - Stavební úpravy a jejich provedení musí být v souladu s platnými stavebně-technickými předpisy.
  - V místě sjezdu budou zajištěny rozhledové podmínky, bez umělých překážek bránících v rozhledu vozidel vyjíždějících ze sjezdu a zároveň vozidel jedoucích po pozemní komunikaci na vozidla vyjíždějící ze sjezdu, až do doby jeho případného zrušení. Jedná se o překážky typu zeleň (stromy, keře, atp.), objekty (sloupy, plynoměrné skříně, zídky, sběrné nádoby odpadu atp.), zářezový svah, oplocení. V případě překážek v rozhledu (pokud by pro rozhled nepříznivě zasahovaly do výše větší než 0,75 m nad vozovku) je nutné jejich odstranění. Přípustné jsou překážky o šířce menší než 0,15 m a ve vzdálenosti větší než 10 m (značka, sloup VO), které nevytvářejí řady.
  - Po dobu provádění výkopových prací musí být zajištěna bezpečnost chodců.
  - Dopravní řešení akce včetně užití přechodného dopravního značení bude předem projednáno a odsouhlaseno Policií ČR.
- Sjezd bude zřízen na dobu neurčitou.

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“):

- Ing. Gabriela Kolibáčová, Ph.D., nar. 24.2.1971, Palackého č.p. 360, 664 17 Tetčice

### **Odůvodnění:**

Dne 21.02.2026 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 obec, na jejímž území má být stavba uskutečněna, má územní plán, nejde o záměr EIA, nejde o záměr vyžadující povolení výjimky, stavba splňuje požadavky § 193 stavebního zákona a stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení, vyznačeném na situačním

výkresu dokumentace. Stavební úřad proto vydal povolení stavby podle § 212 jako první úkon v řízení. Stavební úřad dále vyhodnotil, že se jedná o jednoduchou stavbu ve smyslu § 5 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, zaříděnou pod odst. 1 písm. a) Přílohy č. 2 stavebního zákona, neboť se jedná o stavbu pro bydlení.

Podklady žádosti:

- projektová dokumentace, kterou zpracoval a ověřil Ing. Erik Volf (ČKAIT 1004586, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby) v červnu 2024 a vložené do evidence elektronických dokumentací prostřednictvím portálu stavebníka pod ID dokumentace SR00X01UI2P2, 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 stavebních pozemků k provedení stavebního záměru udělené podle § 187 odst. 2 a 3 stavebního zákona (na situačním výkresu dokumentace)
- souhlasy vlastníků sousedních pozemků k provedení stavebního záměru udělené podle § 187 odst. 2 a 3 stavebního zákona (na situačním výkresu dokumentace)
- stanovisko Města Rosice (souhlas se záměrem) ze dne 18.02.2026 pod čj. MR-C 10439/26-INV
- souhlasné stanovisko Povodí Moravy, s.p. ze dne 04.09.2025 pod zn. PM-34581/2025/5203/Dě
- vyjádření a stanoviska vlastníků, popř. provozovatelů technické a dopravní infrastruktury:
  - sdělení o existenci zařízení distribuční soustavy ve vlastnictví společnosti EG.D, s.r.o. ze dne 29.07.2025 pod zn. M40715–26392512
  - vyjádření k žádosti o souhlas se stavbou a činností v ochranné pásmu zařízení distribuční soustavy (elektrická síť) ve vlastnictví společnosti EG.D, s.r.o. ze dne 10.12.2025 pod zn.M40715-27174999
  - stanoviska společnosti GasNet, s.r.o. ze dne 22.12.2025 pod zn. 5003472731
  - vyjádření společnosti CETIN, a.s. ze dne 08.12.2025 pod č.j. 334270/25
  - vyjádření společnosti VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a.s. ze dne 17.12.2025 pod č.j. VASBV-16390/2025-Ba
- stanoviska a závazná stanoviska dotčených orgánů:
  - MěÚ Rosice, odbor životního prostředí – souhlasné závazné stanovisko (souhlasné jednotné environmentální stanovisko) ze dne 25.03.2026 pod čj. MR-C 4010/26-PaV
  - Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně – souhlasné závazné stanovisko ze dne 29.01.2026 pod čj. KHSJM 05644/2026/BO/HOK
  - Policie České republiky pracoviště dopravního inženýrství územního odboru Brno-venkov ze dne 10.12.2025 pod č.j. KRPB-245606-2/ČJ-2025-0603DI-HUM.

Posouzení stavebního úřadu:

Stavební úřad v provedeném stavebním řízení přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona, celý záměr pak posoudil v souladu s § 193 stavebního zákona.

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 rodinný dům je umístěn ve vzdálenosti 2,00 m z jedné strany a 6,00 m z druhé strany od hranice

sousedních pozemků a garáž je umístěna ve vzdálenosti 2,00 m z jedné strany a 6,00 m z druhé strany od hranice sousedních pozemků.

Stavba je napojena stávajícími přípojkami na vodovodní a kanalizační řad, STL plynovod a distribuční soustavu z napěťové hladiny NN. Ke stavebnímu pozemku i k plánované novostavbě je zajištěn příjezd po stávající zpevněné veřejné kapacitně vyhovující komunikaci nacházející se na pozemku parc.č. 252/146 v ulici Boženy Němcové. Vzhledem k tomu, že se jedná o místní komunikaci, stavební úřad rozhodl samostatným výrokem o připojení sjezdu na veřejnou komunikaci. Podmínky správců veřejné technické a dopravní infrastruktury pak stavební úřad zahrnul do podmínek svého povolení.

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 (v podmínce č. 6) stanovil, že budou dodrženy 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:

- Pozemky určené k výstavbě se dle Územního plánu Rosice, který nabyl účinnosti dne 04.07.2020 ve znění svých účinných změn č. I a č. II. nachází v zastavěném území ve funkční ploše BI – bydlení individuální (bydlení v rodinných domech). Stavba rodinného domu a garáže je se schválenou územně plánovací dokumentací v souladu.
- Stavební úřad rovněž posoudil záměr z hlediska požadavků na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území a dospěl k závěru, že záměr umístovaný v zastavěném území Města Rosice 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 podmínek pro umístění, provedení a užívání stavby stanovených ve výroku rozhodnutí:

- Podmínky č. 1 a č. 2 stanoví provedení dle projednávané dokumentace na stavebních pozemcích.
- Podmínka č. 3 stanovuje termín, v kterém má stavebník splnit svou zákonnou povinnost vyplývající z § 160 odst. 2 stavebního zákona.
- Podmínka č. 4 zajišťuje výstavbu v souladu se zákresem na výkresu situace.

- Podmínky č. 5 – 6 zohledňují provádění stavby vzhledem k vlastníkům a správcům sítí.
- Podmínky č. 7 se vztahuje k požadavkům Města Rosice.
- Podmínka č. 8 – č. 15 se týká technického provedení stavby
- Podmínka č. 16 se týká užívání stavby.

#### Odůvodnění jednotného environmentálního stanoviska (MR-C 4010/26-PaV):

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 podmíněně 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.

Z hlediska zájmů hájených zákonem o ochraně ZPF:

Zdejší orgán ochrany ZPF posoudil žádost a její následné doplnění 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 vytyčeny hranice trvalého odnětí půdy ze ZPF a bude zabezpečeno, aby hranice staveniště nebyly narušovány či svévole 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, zpracovaného Ing. Jan Dvořáček, Ph.D., v lednu 2026, který stanovuje mocnost humusového horizontu kulturních vrstev půdy cca 0,2 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 o celkovém objemu 43 m<sup>3</sup> 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 ohumusování zahrady u rodinného domu.

Opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině dostatečně splňuje zasakování dešťových vod na dotčeném pozemku v rámci sadových úprav.

#### **Zdůvodnění vymezení odvodu**

Za trvalé odnětí zemědělské půdy 0,0216ha 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 14,64 Kč/m<sup>2</sup> dle BPEJ 21010. 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 povolení 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 stavení, 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 předpisů a 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): Ing. Gabriela Kolibáčová, Ph.D.
- Obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn (účastník dle § 27 odst. 2 správního řádu a § 182 písm. b) stavebního zákona): Město Rosice
- 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): Město Rosice
- 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): pan Martin Binder, paní Radoslava Brabcová, paní Olga Fučíková, DiS., pan Aleš Nováček, paní Romana Nováčková, pan Pavel Vesna, Ing. Luděk Zouhar, Ph.D., CETIN a.s., EG.D, s.r.o., GasNet, s.r.o. 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

#### **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 prováděné 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:

- dokumentaci pro povolení stavby s vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci
- geometrický plán, 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 vlastníkovu 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 vyměřený 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) stavebního zákona (DS)**

Ing. Erik Volf, IDDS: wu4iaww, hlavní projektant,  
místo podnikání: Masarykova č.p. 417/24, 678 01 Blansko 1  
zastoupení pro: Ing. Gabriela Kolibáčová, Ph.D., Palackého 360, 664 17 Tetčice

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

Město Rosice, IDDS: 6abbzec  
sídlo: Palackého nám. č.p. 13, 665 01 Rosice u Brna (MR-S 2223/26-INV KOUT8)

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

Město Rosice, IDDS: 6abbzec  
sídlo: Palackého nám. č.p. 13, 665 01 Rosice u Brna

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

Martin Binder, Mučednická č.p. 3010/17, Žabovřesky, 616 00 Brno 16  
Radoslava Brabcová, Husova č.p. 523, 665 01 Rosice u Brna  
Olga Fučíková, DiS., Dolní č.p. 172, Babice u Rosic, 664 84 Zastávka u Brna  
Aleš Nováček, Alšova č.p. 518, 665 01 Rosice u Brna  
Romana Nováčková, Alšova č.p. 518, 665 01 Rosice u Brna  
Pavel Vesna, Stránského č.p. 3030/20, Žabovřesky, 616 00 Brno 16  
Ing. Luděk Zouhar, Ph.D., Petrovice č.p. 51, 679 02 Rájec-Jestřebí  
CETIN a.s., IDDS: qa7425t  
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň (334270/25)  
EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9  
sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2 (M40715–26392512, M40715-27174999)  
GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6  
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 (5003472731)

### **dotčené správní úřady (DS)**

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, IDDS: jaaai36  
sídlo: Jeřábkova č.p. 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2 (KHSJM 05644/2026/BO/HOK)  
Městský úřad Rosice, Odbor životního prostředí, IDDS: 6abbzec  
sídlo: Palackého nám. č.p. 13, 665 01 Rosice u Brna (MR-C 4010/26-PaV)  
Policie České republiky - Územní odbor Brno-venkov, Dopravní inspektorát, IDDS: jydaí6g  
sídlo: Horní č.p. 731/21, Brno-střed, Štýřice, 639 00 Brno 39 (KRPB-245606-2/ČJ-2025-0603DI-HUM)

### **ostatní (DS)**

Povodí Moravy, s.p., IDDS: m49t8gw  
sídlo: Dřevařská č.p. 932/11, Veverčí, 602 00 Brno 2 (PM-34581/2025/5203/Dě)  
VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a.s., divize Brno-venkov, IDDS: siygxrm  
sídlo: Soběšická č.p. 820/156, Lesná, 638 00 Brno 38 (VASBV-16390/2025-Ba)  
Městský úřad Rosice - úřední deska, IDDS: 6abbzec  
sídlo: Palackého nám. č.p. 13, 665 01 Rosice u Brna