

Krajský úřad Jihomoravského kraje
Odbor životního prostředí
Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno

Č. j.:
JMK 25646/2022

Sp. zn.:
S - JMK 10692/2022/OŽP/III

Vyřizuje/linka
Ing. Pavel Illek

Brno
17.02.2022

Z Á V A Z N Ě S T A N O V I S K O

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen krajský úřad) jako věcně a místně příslušný úřad podle ust. § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s ust. § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) a podle ust. § 17a písm. e) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) uděluje v souladu s ust. § 9 odst. 8 zákona

S O U H L A S

k trvalému odnětí půdy o celkové výměře 1,8972 ha ze zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) v k. ú. Mušov, okr. Brno-venkov, pro akci „Odborný léčebný ústav Pasohlávky – sanatorium Pálava“ ve prospěch společnosti Thermal Pasohlávky a. s., Pasohlávky 1, 691 22 Pasohlávky, IČ 27714608 (dále též stavebník).

A) Souhlas k trvalému a dočasnému odnětí zemědělské půdy ze ZPF se vymezuje na těchto částech pozemků v k. ú. 700401 Mušov

k. ú.	Pozemek p. č.	Výměra pozemku (m ²)			BPEJ	Třída ochrany	Druh pozemku
		celková	odnímaná trvale	odnímaná dočasně			
Mušov	3163/770	17 095 1 877	17 095 1 877	X	0.05.01 0.21.10	II. IV.	orná půda
Celkem		18 972	18 972	X			

B) Souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze ZPF se uděluje za těchto podmínek:

- 1) 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.

- 2) Dle ust. § 11 odst. 4 zákona 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 MěÚ Pohořelice a orgánu ochrany ZPF krajského úřadu,**
 - b) **písemně oznámí zahájení realizace záměru nejpozději 15 dnů předem orgánu ochrany ZPF MěÚ Pohořelice a orgánu ochrany ZPF krajského úřadu.** Za zahájení realizace záměru se z hlediska zájmů ochrany ZPF považuje zahájení skrývky ornice.
- 3) Před zahájením stavební činnosti budou vytýčeny hranice trvalého odnětí půdy ze ZPF a bude zabezpečeno, aby hranice staveniště nebyly narušovány či svévolně posunovány na okolní přilehlé pozemky ZPF. Veškeré plochy pro objekty zařízení staveniště a manipulační plochy budou zřízeny na předem určených částech trvale odnímaného pozemku.
- 4) Během realizace záměru budou učiněna opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících ZPF a jeho vegetační kryt.
- 5) V souladu s ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona V souladu s ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona uděluje orgán ochrany ZPF výjimku, dle které nebude na části odnímané plochy provedena skrývka kulturních vrstev půdy. Na základě doloženého pedologického průzkumu (zpracovatel Dr. Ing. Milan Sáňka, IČ 60360810, prosinec 2016) byla v roce 2019 provedena skrývka ornice a podorničí v rámci záchranného archeologického průzkumu. Skrývky ornice a podorničí jsou v současnosti uloženy na oddělených deponiích na předem určených částech trvale odnímaného pozemku.
- 6) V souladu s ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona právnická a fyzická osoba provádějící stavební činnost zajistí hospodárné využití sejmuté ornice a podorničí následujícím způsobem:
- a) Skrývka ornice bude v celé kubatuře (cca 5 832 m³) využita v rámci zúrodnění jiných zemědělských pozemků, konkrétně bude navezena a rozprostřena na pozemku p. č. 5056 – orná půda, v k. ú. Mušov v maximální mocnosti do 10 cm za účelem navýšení mocnosti ornice a zlepšení úrodnosti pozemku (pozemky ve vlastnictví Obce Pasohlávky, č. p. 1, 691 22 Pasohlávky) a to v pořadí dle úrodnosti skrývky, tzn. skrývka z třídy ochrany II. bude použita pro zúrodnění částí pozemků s třídou ochrany II., popř. III. a IV. Skrývka z třídy ochrany IV. bude použita pro zúrodnění částí pozemků s třídou ochrany IV.
 - b) Skrývka podorničí bude v celé kubatuře (1 443 m³) rozprostřena na nově vytvořené plochy vnitroareálové zeleně, na nezpevněné krajnice zpevněných ploch a dále na plochy pro urovnání návaznosti na okolní terén v rámci ukončovacích prací stavebních objektů.
- 7) O činnostech souvisejících se skrývkou, přemístěním, rozprostřením, využitím, ochranou a ošetřováním ornice v rámci každé etapy se povede protokol (pracovní deník), v němž se uvádějí všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti

využívání ornice. Kopii protokolu doručí stavebník orgánu ochrany ZPF MěÚ Pohořelice při kolaudaci stavby.

- 8) Pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině budou provedena následující opatření: Dešťové vody budou řešeny retencí se vsakováním na vlastním pozemku. Dešťové vody ze zpevněných ploch komunikací a parkovišť bude odvádět samostatná dešťová kanalizace. Na potrubí bude osazen odlučovač ropných látek (ORL) a za ním vsakovací galerie (umístěno pod zpevněnou plochou). Vody ze střech objektů budou svedeny do venkovního jezírka a přepad bude zaústěn do retenčních vsakovacích jímek na pozemku záměru. Vsakovací bloky a galerie budou navrženy s dostatečnou retenční rezervou na návrhový pětiletý déšť. Bezpečnostní přepad ze všech retenčních vsakovacích jímek bude zaústěn do přípojky dešťové kanalizace.

C) Plán rekultivace se vzhledem k trvalému charakteru odnětí nepožaduje

D) Vymezení platby odvodů za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF

Za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF se vymezuje platba odvodů v souladu s ust. § 11 odst. 1 zákona.

Podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhlášky, je základní cena zemědělských pozemků s přiřazenou BPEJ (bonitovanou půdně ekologickou jednotkou):

- 0.05.01 stanovena ve výši 9,18 Kč/m²,
- 0.21.10 stanovena ve výši 5,41 Kč/m².

Podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů, jsou pozemky s přiřazenou BPEJ:

- 0.05.01 zařazeny do II. třídy ochrany, při výpočtu odvodu byl proto použit koeficient třídy ochrany 6,
- 0.01.00 zařazeny do IV. třídy ochrany, při výpočtu odvodu byl proto použit koeficient třídy ochrany 3.

Při výpočtu odvodů nebyla použita žádná ekologická váha vlivu podle části B zákona.

V souladu s ust. § 9 odst. 9 zákona se výše odvodů za trvalé odnětí půdy ze ZPF vymezuje **orientačně** (na podkladě doloženého výpočtu odvodů) v celkové výši cca **972.055 Kč (devětsetšedesátdevět tisíc padesát pět korun českých)**.

Dle ust. § 11 odst. 2 zákona o výši odvodů za odnětí půdy ze ZPF rozhodne orgán ochrany ZPF MěÚ Pohořelice 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 moci prvního rozhodnutí vydaného ve věci podle zvláštních právních předpisů.

Předmět žádosti

Krajský úřad obdržel dne 21.01.2022 žádost společnosti Thermal Pasohlávky a.s., Pasohlávky 1, 691 22 Pasohlávky, IČ 27714608, zastoupené na základě plné moci Projektovou společností Sanatorium Pálava, zastoupenou správcem LT PROJEKT a. s., Kroftova 45, 616 00 Brno, IČ 29220785 o trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF pro záměr „Odborný léčebný ústav Pasohlávky – sanatorium Pálava“ v k. ú. Mušov, okr. Brno-venkov. Žádost byla postoupena krajskému úřadu odborem životního prostředí MěÚ Pohořelice, který žádost postoupil bez připomínek.

Předmětem žádosti je výstavba nového Odborného léčebného ústavu (OLÚ) u Pasohlávek se specializací na rehabilitaci pooperačních a poúrazových ortopedických pacientů s využitím vodoléčby včetně geotermální vody. Jedná se o stavbu trvalou. Předpokládaná je výstavba dvou stavebních objektů (budova OLÚ a objekt trafostanice), v rámci inženýrských objektů je pak řešeno napojení areálu na technickou a dopravní infrastrukturu a terénní a sadové úpravy. Objekty budou přístupné z obslužných komunikací, parkovací a manipulační plochy jsou navrženy v potřebném rozsahu kolem objektů. Všechny plochy a objekty budou volně přístupné.

Vlastníkem předmětného pozemku je dle výpisu z katastru nemovitostí žadatel – společnost Thermal Pasohlávky a.s., Pasohlávky 1, 691 22 Pasohlávky, IČ 27714608.

Odůvodnění

Žádost o udělení souhlasu k trvalému odnětí půdy ze ZPF pro záměr „Odborný léčebný ústav Pasohlávky – sanatorium Pálava“ v k. ú. Mušov, okr. Brno-venkov, je opatřena všemi potřebnými doklady a náležitostmi, kterými jsou:

- Postoupení žádosti MěÚ Pohořelice, OŽP, č. j. MUPO-2592/2022/ZP/LAJ ze dne 20.01.2022
- Žádost o odnětí zemědělské půdy ze ZPF ze dne 02.01.2017
- Plná moc ze dne 18.01.2022
- Výpis z katastru nemovitostí
- Dokumentace včetně výsledků pedologického průzkumu, vyhodnocení důsledků navrhovaného umístění stavby na ZPF – bilance skrývky ornice, návrh jejího hospodárného využití a výpočtu odvodů.
- Doplnění dokumentace per e-mail ze dne 15.02.2022
- Vyjádření MěÚ Pohořelice jako orgánu územního plánování (součást koordinovaného závazného stanoviska MěÚ Pohořelice č. j. MUPO-15986/2021/ZP/LAJ ze dne 20.05.2021
- Zákres záměru v kopii katastrální mapy

Orgán ochrany ZPF krajského úřadu posoudil žádost z hlediska zájmů ochrany ZPF a shledal, že zemědělská půda může být pro daný záměr trvale odňata ze ZPF, neboť byla prokázána nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití, u kterého nebyl shledán zásadní rozpor se základními zásadami ochrany ZPF, vyplývajícími z ust. § 4 zákona. Předmětným záměrem,

kterým se odnímá jen nejnutnější plocha ZPF, nedojde k narušení organizace ZPF, hydrologických a odtokových poměrů v území, sítě zemědělských účelových komunikací. Dle ÚPI „Záměr je přípustný po splnění podmínky: stavba bude umístěna v souladu s upravenou a doplněnou dokumentací předloženou k vydání tohoto závazného stanoviska, bez dalších změn týkajících se urbanistického a architektonického řešení.“.

Poučení

Tento souhlas vydaný podle ust. § 9 zákona se stane závaznou částí rozhodnutí vydaného podle zvláštních předpisů.

Žadatel je povinen plnit podmínky v něm stanovené ode dne, kdy toto rozhodnutí nabylo právní moci, popřípadě ve lhůtách v něm určených. Platnost vydaného souhlasu je totožná s platností tohoto rozhodnutí.

Změnit podmínky a další skutečnosti stanovené v tomto souhlasu může pouze orgán ochrany ZPF, který jej vydal, a to na návrh žadatele při řízení o změně rozhodnutí vydaných podle zvláštních právních předpisů (stavební zákon).

Udělený souhlas se netýká majetkoprávních vztahů k dotčeným pozemkům.

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze samostatně odvolat. Opravné prostředky lze proti němu uplatnit pouze v režimu ustanovení § 149 odst. 7, 8 a 9 správního řádu.

Souhlas k odnětí zemědělské půdy ze ZPF pozbývá platnosti uplynutím 3 let ode dne jeho oznámení žadateli, nestal-li se podkladem pro řízení podle zvláštních právních předpisů.

Žádost včetně přílohové části se zasílá orgánu ochrany ZPF MěÚ Pohořelice, kde bude uložena spolu s tímto souhlasem.

Ing. Mojmír Pehal v. r.
vedoucí odboru

Za správnost vyhotovení: Ing. Pavel Illek

Stanovisko obdrží

Thermal Pasohlávky a.s., Pasohlávky 1, 691 22 Pasohlávky, prostřednictvím zmocněnce
Projektová společnost Sanatorium Pálava, zastoupená správcem LT PROJEKT a. s., Kroftova 45,
616 00 Brno – **DS** mf8qzv

Na vědomí

Městský úřad Pohořelice, odbor životního prostředí, Vídeňská 699, 691 23 Pohořelice – ***včetně
spisu***

Městský úřad Pohořelice, odbor stavební, Vídeňská 699, 691 23 Pohořelice – **DS**