



KUJMXOQJQZK2

# KRAJSKÝ ÚŘAD JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

Odbor životního prostředí  
Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno

Č. j.:  
JMK 136077/2026

Sp. zn.:  
S-JMK 109343/2026 OŽP/Dar

Vyřizuje/linka  
Ing. Darmovzalová/2682

Brno  
Dle data podpisu

## ROZHODNUTÍ

**doručované veřejnou vyhláškou**

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen „krajský úřad“) jako věcně a místně příslušný správní úřad podle § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), podle § 20 a § 22 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) a § 10 a 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, vydává

## ZÁVĚR ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ

podle § 7 odst. 6 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), (dále jen „zákon“),

že záměr

**„Obchodní centrum Kaufland Rosice“**

**k. ú. Rosice u Brna, okr. Brno-venkov**

**nemůže mít významný vliv na životní prostředí a nebude posuzován podle zákona.**

**Identifikační údaje:**

***Název záměru a jeho zařazení podle přílohy č. 1 zákona:***

Obchodní centrum Kaufland Rosice

Jedná se o záměr ve smyslu § 4 odst. 1 písm. c) zákona, naplňující dikci bodu uvedeného v příloze č. 1 zákona v kategorii II (zjišťovací řízení) pod číslem:

**110 – Výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu (6 tis. m<sup>2</sup>).**

**Kapacita (rozsah) záměru:**

|                                                    |                         |
|----------------------------------------------------|-------------------------|
| Celková plocha dotčených pozemků                   | 14 858,0 m <sup>2</sup> |
| Stavební objekt OC Kaufland                        | 4 482,6 m <sup>2</sup>  |
| Parkoviště, komunikace, chodníky – zpevněné plochy | 7 277,0 m <sup>2</sup>  |
| Zeleň – zatravněné plochy                          | 3 098,4 m <sup>2</sup>  |
| Zpevněné plochy celkem                             | 11 759,6 m <sup>2</sup> |
| Počet parkovacích stání celkem:                    | 165                     |
| Počet pracovníků:                                  | 80                      |

**Umístění záměru:** kraj: Jihomoravský  
okres: Brno-venkov  
obec: Rosice  
k. ú.: Rosice u Brna  
p. č.: *areál:* 252/539, 252/548, 253/1, 254/2, 255/1, 255/3, 255/4, 257/2, st. 2201, st. 2399, st. 2610  
*dopravní obslužnost:* 187/3, 6020, 674/6  
*výstavba inženýrských sítí:* 252/538, 252/540, 255/7, 255/8, 186, 252/359, 252/534

**Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry:**

Předmětem záměru je výstavba nového obchodního centra (OC) Kaufland a zpevněných ploch, kde bude vybudováno parkoviště a areálové komunikace s napojením areálu na stávající komunikační síť. Součástí objektu obchodního domu jsou i nájemní plochy pro koncesionáře, jejich využití bude specifikováno v projektové dokumentaci pro provedení stavby (prodej lahůdek, pečiva, noviny a časopisy a tabák apod.).

Záměr OC je navržen na pozemcích východní okrajové části města Rosice, jižně od komunikace I/23 ul. Brněnská, v prostoru stávajícího areálu autobazaru a servisu motocyklů a čtyřkolek. Na ploše pozemků, kde je realizace záměru navržena se v současnosti nachází několik původních stavebních objektů, jejichž demolice proběhne před vlastní výstavbou záměru, proto nejsou demoliční práce předmětem oznámení.

Těsně za jihozápadní až západní hranicí záměru OC Kaufland se nachází obchodní dům LIDL. Severovýchodně se nachází objekt čerpací stanice PHM. Z východní strany jsou zemědělsky obdělávané pozemky, na jižní straně je skladový areál a obytná zástavba. Nejbližší stávající

obytná zástavba se od navrženého záměru nachází těsně za jihozápadní hranicí areálu OC Kaufland. Další blízké obytné stavby tvoří soubor stávajících rodinných domů na opačné straně ul. U Boží muky. V širším okolí plochy navržené pro realizaci záměru OC Kaufland se ve směru do centra města Rosice nachází následující provozovny: FILLA s.r.o. (velkoobchod s potravinami); Dental 2K s.r.o. (prodej zdravotnických potřeb); Autoservis Mach a Holoubek; ČSPH ORLEN; OD Lidl.

### ***Stručný popis technického a technologického řešení záměru:***

V případě všech stavebních objektů se jedná o novou, trvalou stavbu. Objekt (SO 01 - stavba občanského vybavení – obchod a služby) je řešen jako jednopodlažní, nepodsklepený, zastřešený plochou střechou, s výškou atiky +7,40 m, bez podzemních podlaží a s jedním nadzemním podlažím. Je navržena vestavba 2.NP, která bude sloužit jako zázemí pro zaměstnance, v části je navržena malá vestavba 2.NP s umístěním dvou technických místností. Objekt je obdélníkového půdorysu, se dvěma menšími obdélníkovými přístavky (chladicí boxy a zásobovací rampa). Rozměry v základní části půdorysu jsou 87,68 x 49,26 m, přístavba s chladicími boxy je o rozměrech 34,40 x 3,70 m, zásobovací rampa o rozměrech 9,00 x 5,04 m. Vestavba ve 2.NP je zastřešena plochou střechou s výškou atiky +10,6 m. V severovýchodním rohu objektu je navržena malá vestavba technických místností, střecha v této části nepřevyšuje hlavní objekt. Přístavek pro zásobování v jihovýchodním rohu objektu je navržen s výškou atiky 5,0 m. Součástí hlavního vstupu budovy bude i velkoplošné firemní označení – logo o rozměrech 4 x 4 m.

Objekt je vybaven instalacemi vodovodu, kanalizace, vytápění a chlazení, vzduchotechniky, potravinářského chlazení, elektrické požární signalizace, elektroinstalací silnoproudých i slaboproudých, samočinných hasících zařízení (sprinklery), zařízení pro odvod kouře a tepla, případně požárně bezpečnostními prvky (CS; TS; hasící přístroje apod).

K vytápění bude použito odpadní teplo sdruženého systému klimatizace a chlazení (KVV) a reverzibilní tepelné čerpadlo systému vzduch/voda pro režim vytápění a chlazení. Vytápění, chlazení a větrání prostoru prodejní plochy je pomocí zařízení RoofVent umístěné na střeše a pomocí cirkulačních jednotek TopVent zavěšených pod stropem prodejní plochy. Odvětrání hygienického zázemí a skladů je navrženo jako podtlakové samostatnými ventilátory nad střechu objektu. Úhrada vzduchu je z okolních prostor.

Zpevněné plochy (SO 02 – komunikace a zpevněné plochy) tvoří chodníky, příjezdové a obslužné komunikace a parkovací plochy. Celková výměra zpevněných ploch bude 7 277 m<sup>2</sup>, z toho areálové komunikace – asfalt 3 965 m<sup>2</sup>; parkoviště – zámková dlažba 2 361 m<sup>2</sup>; chodníky – zámková dlažba 674 m<sup>2</sup>; zásobovací dvůr – betonová plocha pod kamiony 234 m<sup>2</sup>; komunikace – srpovitá krajnice – kamenná dlažba 43 m<sup>2</sup>.

**Oznamovatel: účastník řízení podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád:**

**SINGS projekční ateliér, s.r.o.**, sídlem náměstí 1. Máje 7/10, 430 01 Chomutov, s přiděleným IČ 22800069, podané na základě plné moci **Ing. Luděk Dvořanem, společnost ENVING s.r.o.**, sídlem č.p. 312, 664 05 Tvarožná, s přiděleným IČ 46903003.

**Zpracovatel oznámení:**

Ing. Luděk Dvořan, ENVING s.r.o., sídlem č.p. 312, 664 05 Tvarožná, IČ 46903003.

## **Odůvodnění**

### **1. Průběh řízení**

Krajský úřad obdržel dne 20.07.2026 oznámení společnosti SINGS projekční ateliér, s.r.o., sídlem náměstí 1. Máje 7/10, 430 01 Chomutov, s přiděleným IČ 22800069, podané na základě plné moci Ing. Luděk Dvořanem, společnost ENVING s.r.o., sídlem č.p. 312, 664 05 Tvarožná, s přiděleným IČ 46903003 o záměru (dále jen „oznamovatel“) „**Obchodní centrum Kaufland Rosice**“, k. ú. Rosice u Brna, okr. Brno-venkov (dále jen „oznámení záměru“). Zpracovatelem oznámení záměru je Ing. Luděk Dvořan, ENVING s.r.o., sídlem č.p. 312, 664 05 Tvarožná, IČ 46903003.

Krajský úřad předložené oznámení záměru posoudil a konstatoval, že splňuje náležitosti podle § 6 odst. 2 zákona umožňující zahájení zjišťovacího řízení podle § 7 zákona a v souladu s § 7 a přílohou č. 2 zákona provedl zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjistit, zda uvedený záměr bude posuzován v celém rozsahu zákona.

Zjišťovací řízení krajský úřad zahájil dopisem č. j. JMK 113491/2026 ze dne 28.07.2026 a rozeslal v souladu s § 6 odst. 5 zákona informaci o zahájení zjišťovacího řízení dotčeným orgánům a dotčeným územně samosprávným celkům s informací o možnosti vyjádřit se k ní podle § 6 odst. 6 zákona. Dále zajistil zveřejnění informace o zjišťovacím řízení na úřední desce Jihomoravského kraje, v informačním systému EIA a na úřední desce města Rosice, přičemž za den zveřejnění se považuje zveřejnění informace o zjišťovacím řízení na úřední desce kraje. Současně požádal město Rosice o zaslání písemného vyrozumění o dni vyvěšení informace o probíhajícím zjišťovacím řízení na své úřední desce.

Dotčenými územně samosprávnými celky byly:

- Jihomoravský kraj – informaci obdržel dne 29.07.2026 a zveřejnil ji na úřední desce dne 29.07.2026,
- Město Rosice – informaci obdrželo dne 29.07.2026 a zveřejnilo ji na úřední desce dne 29.07.2026.

Dotčenými orgány byly:

- Městský úřad Rosice, odbor životního prostředí – informaci obdržel dne 29.07.2026,
- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje – informaci obdržela dne 29.07.2026,
- Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí – informaci obdržel dne 29.07.2026.

**2. Seznam subjektů, jejichž vyjádření krajský úřad obdržel v průběhu zjišťovacího řízení:**

- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje – č. j. KHSJM 45877/2026/BO/HOK ze dne 21.08.2026,
- Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí – č. j. JMK 124513/2026 ze dne 20.08.2026,
- Jihomoravský kraj – č.j. JMK 126270/2026 ze dne 25.08.2026,
- Městský úřad Rosice, odbor životního prostředí – č. j. MR-C 51671/26-PaV ze dne 26.08.2026.

**3. Vypořádání vyjádření obdržených v průběhu zjišťovacího řízení:**

- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje, územní pracoviště Brno-venkov (dále jen „KHS JMK, ÚP Brno-venkov) ve svém vyjádření uvádí, že se záměrem souhlasí a nepožaduje další posouzení podle zákona.

Souhlas je však vázán na respektování požadavku pro následná řízení: součástí dokumentace pro následná řízení bude **aktualizovaná a precizovaná ověřená hluková studie** s návrhem opatření obsahující předpokládané vyhodnocení hlukové zátěže z předmětného záměru po jeho realizaci (doprava související s provozem záměru, konkrétně navržené stacionární zdroje hluku apod.) s ohledem na nejexponovanější stávající, příp. navrhované chráněné prostory definované § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb. (dále také „chráněné prostory“) v dotčené lokalitě, a to i včetně vyhodnocení příspěvku záměru ke stávající hlukové situaci včetně jeho vyčíslené změny (příspěvky jednotlivých zdrojů i souběh stejných zdrojů) s ohledem na tyto nejexponovanější chráněné prostory.

Účelem studie je zejména vyhodnocení stávající hlukové zátěže v území dotčeného záměrem a očekávané hlukové zátěže z provozu záměru v nejvíce exponovaných chráněných prostorech a stanovení příp. podmínek, za kterých bude při provozu záměru zajištěn předpoklad nepřekročení hygienických limitů hluku v těchto chráněných venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech, vyplývajících z § 30 zákona č. 258/2000 Sb. a stanovených pro uvedené chráněné prostory nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

**Hlukové posouzení neobsahuje vyhodnocení stávající hlukové zátěže z provozu dopravy na silnici I/23 včetně jeho vyčísleného příspěvku, a to u obytné zástavby na ulici**

**Brněnská a dále, kde je doprava související s provozem záměru generována. Toto je nutné v navazujících povolovacích řízeních zhodnotit.**

*Vypořádání: Vzato na vědomí.*

- Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí se vyjádřil z hlediska jednotlivých složkových zákonů na ochranu životního prostředí s konstatováním, že k předloženému záměru nemá připomínky a nepožaduje další posuzování podle zákona.

*Vypořádání: Vzato na vědomí.*

- Jihomoravský kraj ve svém vyjádření konstatuje, že posoudil předložené oznámení záměru „Obchodní centrum Kaufland Rosice“, k. ú. Rosice u Brna, okr. Brno-venkov a nepožaduje záměr dále posuzovat podle zákona.

Uvádí, že k oznámení záměru se vyjádřily odbor dopravy, odbor regionálního rozvoje a odbor územního plánování (OÚP) bez požadavku na další posuzování záměru.

Z doloženého vyjádření OÚP je však nutné splnit podmínky z hlediska souladu záměru s územně plánovací dokumentací vydanou krajem: **pro širší území, v němž je záměr řešen, vyplývají z platných ZÚR JMK požadavky na realizaci záměru technické infrastruktury pro dvojité vedení 400 kV TEE28 (Slavětice –) hranice kraje – Veverské Knínice, zdvojení vedení 400 kV. V rámci následných povolovacích řízení je nutné posuzovaný záměr a realizaci záměru technické infrastruktury koordinovat, posuzovaný záměr nesmí znemožnit realizaci záměru veřejné infrastruktury.**

*Vypořádání: Vzato na vědomí.*

- Městský úřad Rosice, odbor životního prostředí (dále jen „MěÚ Rosice, OŽP“) se k záměru vyjádřil z hlediska jím chráněných zájmů nemá k oznámení záměru připomínky a nepožaduje jeho doplnění. Současně nepožaduje doložení dalších skutečností ani podkladů z hlediska zájmů chráněných zvláštními právními předpisy.

*Vypořádání: Vzato na vědomí.*

***Odůvodnění vydání rozhodnutí a úvahy, kterými se příslušný úřad řídil při hodnocení zásad uvedených v příloze č. 2 k tomuto zákonu:***

### ***I. Charakteristika záměru***

Předmětem záměru je realizace nového obchodního domu OC Kaufland se sortimentem prodeje potravin a dalšího doplňkového nepotravinářského zboží ve městě Rosice. Součástí záměru, který má obchodní, nevýrobní charakter, jsou rovněž zpevněné plochy – parkoviště, včetně areálových komunikací a dopravního napojení areálu na stávající veřejnou komunikační síť, vybudování nové trafostanice, napojení objektů na inženýrské sítě, provedení nových zpevněných ploch a terénních úprav, včetně nezbytných vegetačních úprav.

Poloha je zvolena vzhledem k navržené trase a ukončení kabelové přípojky VN. Nadzemní nádrž SHZ bude umístěna u severovýchodního rohu objektu OC.

V areálu bude zaměstnáno 80 pracovníků.

## **II. Umístění záměru**

Záměr je navržen na pozemcích nacházejících se ve východní okrajové části města Rosice, jižně od komunikace I/23 ul. Brněnská, v prostoru stávajícího areálu autobazaru a servisu motocyklů a čtyřkolek. Záměrem dotčené pozemky jsou ve vlastnictví investora. Na stavebních pozemcích se sice v současné době nachází areál autobazaru a prostor se skladovacími objekty, ty však budou před zahájením stavby zdemolovány. Pro realizaci záměru je výhodou možnost provedení jeho dopravního napojení na stávající síť pozemních komunikací v území.

Místem realizace záměru jsou pozemky p. č.:

- areál: 252/539, 252/548, 253/1, 254/2, 255/1, 255/3, 255/4, 257/2, st. 2201, st. 2399, st. 2610,
- dopravní obslužnost: 187/3, 6020, 674/6,
- výstavba inženýrských sítí: 252/538, 252/540, 255/7, 255/8, 186, 252/359, 252/534; vše k. ú. Rosice u Brna.

## **III. Charakteristika předpokládaných vlivů záměru na obyvatelstvo a životní prostředí**

### Vlivy na nárůst dopravy

Napojení záměru na stávající pozemní komunikace v území je navrženo stavebním objektem SO 03, rozděleným na komunikace a zpevněné plochy – včetně zásobování a napojení na I/23 (SO 03.1) a rozšíření silnice I/23 (SO 03.2).

Hlavní dopravní zatížení při provozu záměru (tj. příjezd a odjezd zákazníků) bude probíhat po komunikaci napojené na okružní křižovatku „ulice Brněnská x parkoviště Lidl x ČSPH Orlen“. Dopravní model byl kalibrován na výsledky Celostátního sčítání dopravy ŘSD 2020 a na data z křižovatkového průzkumu na okružní křižovatce Brněnská x Lidl x ČSPH Orlen. Výhledový dopravní model a prognóza byly zpracovány pro výhledové roky 2026 a 2046. Model byl vypočten pro 2 varianty: nulovou variantu bez OC Kaufland a aktivní variantu s obchodním centrem. Výstupem z dopravního modelu jsou kartogramy intenzit dopravy, které zobrazují intenzity osobních, lehkých nákladních (do 3,5 t) a těžkých nákladních vozidel (nad 3,5 t) za 24 hodin, dále rozdílové kartogramy zatížení aktivní varianty oproti nulové a kartogramy křižovatkových pohybů na okružní křižovatce „ulice Brněnská x parkoviště Lidl x ČSPH Orlen“.

Dopravní obsluha záměru bude řešena ze dvou směrů:

- Zákazníci + pracovníci OC Kaufland budou do areálu najíždět přes kruhovou křižovatku komunikace I/23 (u stávajícího OD Lidl) a poté podél parkoviště OD Lidl na parkovací místa OC Kaufland.

- Zásobování, tj. navážení zboží, odvoz odpadu vznikajícího v objektu OC bude realizováno dopravním napojením na silnici I/23 u zadní části objektu SO 01.

V blízkém okolí záměru OC Kaufland je uvažována realizace dopravní stavby DS 48 – Tetčice obchvat a dále záměr technické energetické infrastruktury TEE28 – zdvojení vedení 400 kV. Lze však předpokládat, že realizace záměru OC Kaufland proběhne dříve než uvažovaná dopravní stavba DS 48, tudíž že nedojde ke kumulaci obou záměrů při jejich realizaci (výstavbě).

Zhodnocení imisní situace v dané lokalitě a předpokládaných imisních příspěvků, uvedených ve vypracované Rozptylové studii deklaruje nízký imisní dopad realizace záměru.

Příspěvkové vlivy zdroje z provozování záměru OC Kaufland (obslužná doprava) ke zjištěným dlouhodobým charakteristikám znečištění ovzduší na dotčeném území, budou velmi malé a nebudou představovat situace, které by v součtu se stávajícím podlimitním imisním pozadím na vymezeném dotčeném území mohly způsobovat překračování platných imisních limitů.

#### Vlivy na hlukovou situaci a vznik vibrací a záření

Z hlediska možných hlukových dopadů záměru na okolní venkovní prostředí budou rozhodující zejména stacionární zdroje hluku související s provozem záměru OC Kaufland. Jedná se především o technologická zařízení vzduchotechniky a klimatizace, včetně souvisejících koncových prvků, umístěná ve venkovním prostoru, zejména na střeše objektu.

Zdroj hluku z dopravy bude generován provozem dopravy (osobní, lehká nákladní a nákladní vozidla) souvisejících s obsluhou areálu na obslužných komunikacích a zpevněných parkovacích plochách s kapacitou 165 parkovacích stání pro zákazníky a zaměstnance.

Vzhledem k provozní době záměru bude hluková zátěž ze stacionárních zařízení a související dopravy soustředěna převážně do denní doby od 6:00 do 22:00 hod. V noční době budou v útlumovém režimu provozovány pouze některé bodové stacionární zdroje záměru (chladicí zařízení, tepelná čerpadla), přičemž provoz obslužné dopravy se nepředpokládá. K hlukovému ovlivnění okolního venkovního prostoru tak bude docházet pouze minimálně.

Z výsledků Hlukové studie vyplývá předpoklad, že po realizaci navrženého záměru nebude u nejexponovanější obytné zástavby způsoben nadlimitní stav. Hlukové posouzení však neobsahuje vyhodnocení stávající hlukové zátěže z provozu dopravy na silnici I/23 včetně jeho vyčísleného příspěvku, a to u obytné zástavby na ulici Brněnská a dále, kde je doprava související s provozem záměru generována. Toto je nutné vyhodnotit v navazujících povolovacích řízeních.

Technické vybavení záměru OC Kaufland nebude zahrnovat zařízení, jejichž provozování by bylo zdrojem vibrací, záření nebo jiných vlivů s možnými negativními dopady na zdraví lidí nebo na životní prostředí.

Světelné zdroje záměru (venkovní osvětlení, reklamní zařízení) budou navržena v souladu s obecně platnými opatřeními a zásadami pro realizaci světelných zdrojů pro maximální eliminaci světelného znečištění.

#### Vlivy na kvalitu ovzduší

Příspěvkovou produkci emisí do znečišťování ovzduší ve východní části města Rosice budou při provozování záměru OC Kaufland tvořit pouze provoz obslužné dopravy záměru. Vzhledem k relativně krátkým pojezdovým vzdálenostem na ploše areálu záměru a k poměrně nízkým počtům převážně osobních vozidel obslužné dopravy i k dalším provozním podmínkám, bude produkce emisí sledovaných znečišťujících látek do ovzduší relativně nízká. Jiné, stacionární zdroje znečišťování ovzduší provozovány nebudou.

V období výstavby záměru budou zdrojem znečišťování ovzduší stavební práce při úpravách terénu, při výstavbě nových objektů, obslužných komunikací a zpevněných ploch na ploše areálu záměru (prach vznikajících při stavebních činnostech, spaliny z provozu stavebních strojů, nákladních vozidel a dalších mechanismů).

Množství a druh případných předpokládaných reziduí a emisí – v záměru OC Kaufland jsou navrženy k instalaci bezemisní zdroje energie pro výrobu tepla (vytápění) – kombinace tepelných čerpadel a odpadního tepla z klimatizačních zařízení i výroby TUV (el. ohřívače).

Emise znečišťujících látek tak lze očekávat pouze vlivem provozu vozidel zákazníků a další obslužné dopravy.

Toto reálné příspěvkové znečišťování ovzduší z provozování záměru je posouzeno v Rozptylové studii, kde je vyhodnoceno jako nízké a prokazatelně bez předpokladu překračování vyhlášených imisních limitů pro ochranu zdraví lidí a ekosystémů v řešeném území a okolí areálu záměru.

#### Vlivy obyvatelstvo a veřejné zdraví

Předpokládané vlivy provozu záměru na složky životního prostředí a veřejné zdraví (znečištění ovzduší nebo nepříznivé účinky hluku apod.) byly posouzeny jako málo významné, pouze s místním dosahem v dotčeném území. U dalších složek životního prostředí budou provozní vlivy záměru dostatečně eliminovány technickým opatřením a celkovým zajištěním provozu (likvidace splaškových vod, vsakování dešťových vod, zneškodnění produkce odpadů, omezení rizik havárií, opatření pro eliminaci světelného znečištění apod.).

#### Vlivy na povrchové a podzemní vody

Vzhledem k charakteru záměru bude pitná voda využívána pro běžné provozní potřeby (zaměstnanci, zákazníci, hygienicko-sociální zařízení, úklid apod.). Dodávky pitné vody budou zajištěny přípojkou z veřejné vodovodní sítě.

Vodovodní přípojka bude napojena na nově vybudovaný vodovodní řad umístěný v trase budoucí příjezdové komunikace k rodinným domům. Tento řad bude následně napojen na stávající vodovod v ulici U Boží muky.

Produkované splaškové vody budou odváděny do místní kanalizační sítě a jejich likvidace bude zajišťována ve stávající ČOV Tetčice.

Likvidace srážkových vod je navržena s důrazem na jejich maximální retenci v rámci areálu. Dešťové vody z vegetační střechy a zpevněných ploch budou po předčištění v odlučovači lehkých kapalin svedeny do retenční nádrže, odkud budou regulovaně přečerpávány do podzemní vsakovací galerie umístěné v geologicky příznivější vrstvě podloží. Navržené řešení zohledňuje absenci dešťové kanalizace, nemožnost napojení na jednotnou kanalizaci i nízkou propustnost jílovitého podloží a zajišťuje postupné vsakování bez významného negativního ovlivnění okolního prostředí.

#### Vyjádření, která byla doložena k Oznámení záměru:

*Vodárenská akciová společnost, a. s. divize Brno-venkov (VAS, a.s.) vydala dne 11.06.2026 pod č. j. VASBV-18996/2026-JUR „Vyjádření pro řízení o povolení záměru – povolení záměru § 195 a § 197“ pro Obchodní centrum Kaufland Rosice, ve kterém jsou uvedena stanoviska a podmínky pro jednotlivé fáze výstavby, kolaudace a provozování záměru. Tyto podmínky musí být dodrženy v rámci navazujících řízení. Doba platnosti vyjádření je 2 roky od data jeho vydání.*

*Dále musí být respektovány podmínky stanovené Svazkem vodovodů a kanalizací Ivančice-Provoz Rosicko (Svazek) vydané ve vyjádření k řízení o povolení záměru pod č.j. R-183/26 ze dne 22.6.2026. Platnost vyjádření je 2 roky. Zde je mimo jiné uvedeno, že Svazek souhlasí s připojením splaškových vod od data 1.3.2027 a to z důvodu probíhající intenzifikace koncové ČOV Tetčice, která nemá k dnešnímu dni dostatečnou kapacitu.*

#### Vlivy na půdu a horninové prostředí

Předmětný záměr bude realizován především na plochách využívaných doposud jako autobazar a servis motorek a čtyřkolek. Vzhledem k navrženému umístění OC Kaufland do lokality zahrnující i stávající zemědělský pozemek (p. č. 252/539, k. ú. Rosice u Brna), vyvolá jeho výstavba odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu (ZPF) o výměře cca 0,182 ha, spadající do I. třídy ochrany ZPF. Způsob využití objemu provedené skrývky ornice bude projednán a odsouhlasen s příslušným orgánem ochrany ZPF.

Záměr se nenachází na pozemcích určených k plnění funkcí lesa (PUPFL), nebude dotčeno ani ochranné pásmo lesa.

Záměr je umístěn mimo dobývací prostory a chráněná ložisková území.  
V území se nenachází žádné vodní plochy.

### Vlivy na chráněná území, faunu, flóru, systémy ekologické stability a krajinný ráz

Záměr OC Kaufland bude realizován na území tvořeném převážně pozemky dlouhodobě využívanými jako zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy a orná půda.

Vzhledem ke stávajícímu způsobu využití plochy záměru, by jeho umístění nemělo ovlivnit vnitřní funkční vazby jednotlivých ekosystémů. Záměr nemá zvýšené nároky na přírodní zdroje ani potenciál ovlivnit jednotlivé druhy a ekosystémy.

V zájmovém území ani v jeho okolí se nenacházejí prvky územního systému ekologické stability (ÚSES), ani zvláště chráněná území, přírodní parky či významné krajinné prvky.

Do dotčeného území záměru ani do jeho širšího okolí, nezasahuje žádné chráněné území, vyhlášená nebo navržená ptačí oblast ani žádná vyhlášená nebo navržená evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000.

S ohledem na stávající stav dotčeného a zastavěného území, jednoznačně ovlivněného činností člověka, nebyl proveden biologický průzkum.

Realizace záměru vyvolá zásahy v rámci dotčeného území, ve formě terénních úprav. Výstavba záměru OC Kaufland si vyžádá kácení až 22 dřevin rostoucích mimo les v prostoru staveniště, pokud nebude možné některé vitální jedince zachovat. Tento zásah bude kompenzován novou výsadbou a sadovými úpravami v areálu záměru. K oznámení záměru byl doložen dendrologický posudek z října 2025.

V místě záměru ani v jeho nejbližším okolí se nenachází žádný významný krajinný prvek (VKP). Ve vzdálenosti 1,5–1,7 km jihozápadně od plochy záměru se nachází *lipové stromořadí památných stromů* (vedoucí ke Kapli Nejsvětější Trojice).

Na základě výše uvedeného odbor životního prostředí shledal, že se lze na základě zákona ztotožnit s tvrzením zpracovatele, že při splnění podmínky realizace souboru navržených opatření, dodržování odpovídající legislativy, respektování požadavků v navazujících řízeních, lze míru environmentálních rizik spojených s realizací záměru považovat za přijatelnou.

Krajský úřad ve zjišťovacím řízení vyhodnotil tyto podklady:

1. Oznámení záměru podle přílohy č. 3 zákona vč. příloh:

- Stanovisko orgánu ochrany přírody (č.j. JMK 128082/2025 ze dne 08.09.2025)
- Předběžná informace příslušného úřadu územního plánování k záměru z hlediska územně plánovací dokumentace (č.j. MR-C 51593/25 OSU ze dne 22.08.2025)
- Hluková studie H2025/055, ENVING s.r.o., listopad 2025
- Protokol o měření A2025/101, ENVING s.r.o., září 2025
- Dendrologický posudek, Viliam Hromek, Michal Jarolímek, říjen 2025
- Rozptylová studie, Ing. Pavel Cetl, prosinec 2025
- Vyjádření VODÁRENSKÉ AKCIOVÉ SPOLEČNOSTI, a.s. pro řízení povolení záměru (č. j. VASBV-18996/2026-JUR ze dne 11.06.2026)
- Svazek vodovodů a kanalizací Ivančice, provoz Rosicko k řízení o povolení záměru (č. j. R-183/26 ze dne 22.06.2026)

2. Vyjádření uvedená v bodě 2. odůvodnění tohoto rozhodnutí.

Na základě informací uvedených v oznámení záměru a v jeho přílohách, písemných vyjádření dotčených územních samosprávných celků, dotčených orgánů a zjišťovacího řízení provedeného podle zásad uvedených v příloze č. 2 k zákonu rozhodl příslušný úřad tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Krajský úřad Jihomoravského kraje zasílá ve smyslu § 7 odst. 6 zákona rozhodnutí o závěru zjišťovacího řízení oznamovateli a dále dotčeným územním samosprávným celkům a na vědomí dotčeným orgánům.

**Dotčené město Rosice** žádáme ve smyslu § 16 odst. 2 zákona o zveřejnění závěru zjišťovacího řízení, na úřední desce. Doba zveřejnění je nejméně 15 dní. **Dotčené město Rosice žádáme o zaslání písemného vyrozumění o dni vyvěšení závěru zjišťovacího řízení na úřední desce Krajskému úřadu Jihomoravského kraje.**

Rozhodnutí o závěru zjišťovacího řízení bude v souladu s § 7 odst. 6 zákona č. 100/2001 Sb. doručeno veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Jihomoravského kraje. Do rozhodnutí lze také nahlédnout na internetu na *adrese* [Informační systém EIA](#), kód záměru **JHM1923**.

## **Poučení**

Proti tomuto rozhodnutí mohou podat do 15 dnů ode dne jeho doručení oznamovatel a dotčená veřejnost uvedená v § 3 písm. i) bodě 2 zákona a dotčené územní samosprávné celky odvolání k Ministerstvu životního prostředí podáním učiněným u Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno (§ 81 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád). Splnění podmínek podle § 3 písm. i) bodu 2 zákona doloží dotčená veřejnost v odvolání.

Z odvolání musí být patrné, kdo je činí, které věci se týká, co se navrhuje a musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho odvolatel napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo.

**Ing. Mojmír Pehal**  
vedoucí odboru

**Rozdělovník:**Účastník řízení (oznamovatel) včetně obdržených vyjádření:

- SINGS projekční ateliér, s.r.o., sídlem náměstí 1. Máje 7/10, 430 01 Chomutov – DS

Obdrží dotčené územní samosprávné celky s žádostí o zveřejnění na úřední desce (v případě Jihomoravského kraje se též jedná o doručení veřejnou vyhláškou), o zpřístupnění textu závěru zjišťovacího řízení pro veřejnost a o zpětné vyrozumění o dni vyvěšení na úřední desce:

- Město Rosice, k rukám starostky, Palackého nám. 13, 665 01 Rosice u Brna – DS
- Jihomoravský kraj, Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno – zde

Obdrží na vědomí:

- Městský úřad Rosice, odbor životního prostředí, Žerotínovo nám. 1, 665 01 Rosice u Brna – DS
- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje, územního pracoviště Brno-venkov, Jeřábkova 1847/4, 602 00 Brno – DS
- Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno – zde
- ENVING s.r.o., sídlem č.p. 312, 664 05 Tvarožná – DS
- Městský úřad Rosice, odbor stavební, Žerotínovo nám. 1, 665 01 Rosice u Brna – DS

Potvrzení o zveřejnění (provedou město Rosice a Jihomoravský kraj).