

MĚSTSKÝ ÚŘAD SUŠICE

Odbor životního prostředí

nám. Svobody 138, 342 01 Sušice I

telefon: 376 540 111, fax: 376 540 112

Číslo jednací: 3277/25/ZPR/Vas

Úředně oprávněná osoba: Ing. R. Vastl, 110

Kontakt: 376 540 163, rvastl@mususice.cz

Vyhotoveno v Sušici dne 2. února 2026

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o JES“)

Městský úřad Sušice, Odbor životního prostředí, jako věcně příslušný správní orgán podle § 15 písmene a) zákona o JES a místně příslušný správní orgán podle § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) na základě žádosti ze dne 20. listopadu 2025 společnosti BESS THÉTA s. r. o., U Bulhara 1611/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 19547234, v zastoupení právnické osoby ORGREZ ECO s. r. o., Hudcova 660/76d, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 19058080, (dále jen „žadatel“), pro záměr „BATERIOVÉ ULOŽIŠTĚ na pozemku parc. č. 2234 v kat. území Sušice nad Otavou“ na pozemku p. č. 2234 v k. ú. Sušice nad Otavou, číslo hydrologického pořadí 1-08-01-0640-0-00, číslo hydrogeologického rajónu 6310 – Krystalinikum v povodí Horní Vltavy a Úhlavy, kód a název útvaru podzemních vod – 63101 Krystalinikum v povodí Horní Vltavy a Úhlavy, vodní tok – IDVT 10254372, název a kód útvaru povrchových vod Otava od toku Volšovka po tok Volyňka (HVL_1250), souřadnice X,Y orientačně v S-JSTK: 1126623; 820692 (dále též „záměr“) vydává v souladu s § 149 správního řádu a podle § 6 odst. 1 zákona o JES toto

NESOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

Záměrem budou dotčeny následující zákony na ochranu životního prostředí:

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“),
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOZPF“),

Toto JES nahrazuje následující správní úkony:

- závazné stanovisko dle § 104 odst. 3 zákona vodního zákona,
- souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF dle § 9 odst. 8 ZOZPF,

Dokumentace: „BATERIOVÉ ULOŽIŠTĚ na pozemku parc. č. 2234 v kat. území Sušice nad Otavou“ na pozemku p. č. 2234 v k. ú. Sušice nad Otavou: **záměr – Z/2025/216146, ID SR00X01JBIFY.**

I.

Záměr „BATERIOVÉ ULOŽIŠTĚ na pozemku parc. č. 2234 v kat. území Sušice nad Otavou“ na pozemku p. č. 2234 v k. ú. Sušice nad Otavou je z hlediska vlivů na dotčené složky životního prostředí **nepřípustný.**

Odůvodnění

Městský úřad Sušice, jako obecní úřad obce s rozšířenou působností (dále jen „správní orgán“), obdržel dne 20. listopadu 2025 žádost společnosti BESS THÉTA s. r. o., U Bulhara 1611/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 19547234, v zastoupení právnické osoby ORGREZ ECO s. r. o., Hudcova 660/76d, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 19058080, o vydání koordinovaného závazného stanoviska pro záměr pod názvem „BATERIOVÉ ULOŽIŠTĚ na pozemku parc. č. 2234 v kat. území Sušice nad Otavou“ na pozemku p. č. 2234 v k. ú. Sušice nad Otavou. Jedná se o dočasnou novostavbu bateriového uložistiště, která se skládá ze samostatně stojících lodních kontejnerů a zařízení s technologiemi. Žádost byla doplněna dne 15. ledna 2026 na základě výzvy č.j. 3354/25/ZPR/Vas ze dne 18. prosince 2025.

Správní orgán po posouzení žádosti konstatuje, že záměr nevyžaduje vydání koordinovaného závazného stanoviska, ale pouze jednotného environmentálního stanoviska podle § 2 odst. 1 a § 6 ZJES, neboť zdejší správní orgány jsou dotčeny pouze na úseku ochrany životního prostředí. To znamená, že jednotné environmentální stanovisko bude vydáno samostatně a ne jako součást koordinovaného závazného stanoviska ve smyslu ust. § 176 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

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.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr není z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl příslušný orgán k závěru, že nelze vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko. Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů:

Z hlediska vodního zákona

Vodoprávní úřad posoudil záměr na základě výše uvedené projektové dokumentace z hledisek uvedených v ustanoveních vodního zákona a prováděcích předpisů, z hlediska zájmů daných Národním plánem Povodí Labe a Plánem oblasti povodí Horní Vltavy a došel k závěru, že jsou dotčeny zájmy chráněné vodním zákonem, pro které je třeba vydat závazné stanovisko dle § 104 odst. 3 vodního zákona. Toto JES bylo vydáno namísto tohoto správního úkonu.

Vodoprávní úřad posoudil záměr z hlediska zájmu na ochranu povrchových a podzemních vod, zachování jakosti povrchových a podzemních vod s ohledem na jejich hospodárné

a účelné využívání. Pro provádění staveb a jejich změn je stavebník podle charakteru užívání povinen zabezpečit stavbu zásobováním vodou, odváděním odpadních vod a zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek, a to v hierarchii dle § 5 odst. 3 vodního zákona.

Objekt nebude zásobován vodou a nebudou tedy vznikat odpadní vody. Atmosférické srážky vzniklé dopadem na stavbu budou svedeny do vsakovacího zařízení na pozemku.

Vodoprávní úřad posoudil záměr podle požadavků uvedených v ustanoveních vodního zákona, vlivu záměru na stav vodního útvaru z hlediska zájmů daných Plánem hlavních povodí České republiky a Plánem oblasti povodí Horní Vltavy. Vodoprávní úřad po tomto posouzení dospěl k závěru, že je z hlediska těchto zájmů záměr možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a že nebude znemožněno dosažení jeho dobrého stavu.

Z hlediska zákona o ochraně zemědělského půdního fondu

Cílovým záměrem je výstavba nového oploceného areálu bateriového úložiště (BESS) zahrnující 4 samostatně stojící lodní kontejnery se sestavami bateriových článků, 2 střídače PCS, 2 transformátory MV SKID, 1 transformátor AUX spolu s LVC, jednu pochozí betonovou stanici pro rozvodnu VN a přístupovou cestu, čímž má dojít k dočasnému odnětí zemědělské půdy ze ZPF po dobu 15 let na ploše 1 009,00 m². Úložiště má být připojeno na poblíž se nacházející ocelový příhradový sloup VN na shodném pozemku parc. č. 2234 v katastrálním území Sušice nad Otavou.

Dotčený zemědělský pozemek je v současnosti zemědělsky obhospodařován (součást půdního bloku dle LPIS). Vlastník pozemku udělil k odnětí zemědělské půdy souhlas.

Žadatel v žádosti neuvedl konkrétní důvody popisující nezbytnost záměru. Záměr je patrně realizován na základě novelizace energetického zákona nazývané LEX OZE III ukotvující nová pravidla pro akumulaci elektřiny, kdy jsou nově zařízení pro ukládání elektřiny součástí distribuční soustavy v oblasti elektroenergetiky, přičemž tato soustava je zřizována a provozována ve veřejném zájmu.

Umístění záměru je žadatelem odůvodněno v obecné rovině zejména ve vazbě na platnou územně plánovací dokumentaci města Sušice, která tento typ stavby na předmětném pozemku umožňuje, a na ust. § 4 odst. 1 ZOZPF bez bližšího rozvedení úvah k jednotlivým bodům. Alternativy umístění žadatel s pouhým odkazem na ust. § 7 odst. 2 ZOZPF nepředložil.

Správní orgán se seznámil s obsahem došlé žádosti a následného doplnění obsahující podklady pro dočasné odnětí zemědělské půdy ze ZPF podle ust. § 9 odst. 6 ZOZPF.

Podle ust. § 4 odst. 1 ZOZPF je pro nezemědělské účely nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze ZPF je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:

- a) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci:

Předmětný zemědělský pozemek je podle územně plánovací dokumentace města Sušice veden v ploše s rozdílným způsobem využití NZ – plochy zemědělské (součást ploch nezastavěného a neurbanizovaného území), kde je možné umísťovat stavby a zařízení technické infrastruktury. Pozemek parc. č. 2234 v katastrálním území Sušice nad Otavou není součástí žádné zastavitelné plochy či zastavěného území, zábor zemědělské půdy na tomto pozemku nebyl při pořízení územně plánovací dokumentace projednáván příslušným orgánem ochrany ZPF.

- b) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území:

Stavba není umístěna v přímé návaznosti na současně vymezené hranice zastavěného území či zastavitelných ploch, byť se zastavěným územím předmětný pozemek na jižní hranici sousedí.

- c) upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany:

Zemědělskou půdu na dotčeném pozemku lze charakterizovat bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (BPEJ) č. 72911 a 75011, které u něho eviduje katastr nemovitostí. Stavba je umístěna do plochy s BPEJ č. 75011. Podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdější změny, náleží tato zemědělská půda do III. třídy ochrany. Jedná se o zemědělskou půdu průměrné kvality v rámci sedmého klimatického regionu. Co se týče kvality zemědělské půdy, v uvedeném katastrálním území se nacházejí různě kvalitní zemědělské půdy s třídou ochrany I. – V., což dokládá zejména eKatalog BPEJ od VÚMOP (<https://bpej.vumop.cz/>). Z tohoto ohledu není v žádosti řádně zdůvodněno, proč nemohla být pro stavbu zvolena zemědělská půda méně kvalitní.

- d) co nejméně narušovat organizaci ZPF a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování ZPF:

Podle žadatele uvedeným záměrem nedochází k narušení organizace ZPF. S touto úvahou správní orgán nemůže souhlasit, neboť umístění záměru rozbíjí ucelený blok zemědělské půdy v rámci půdního bloku, přičemž ztíží jeho obhospodařování. Přestavuje riziko pro vznik neobhospodařovaných ploch navazujících přímo na oplocení a příjezdovou cestu a dále v prostoru mezi stavbou a silnicí č. II/187, což je v rozporu s principem ochrany funkční prostorové koncepce zemědělské krajiny. Pozemek je sklizen mechanizovaně, přičemž poblíž překážek, o které by se mohlo žací ústrojí poškodit, není travní porost dlouhodobě kosen a podléhá sukcesi – tento efekt je patrný např. u podpěr distribuční soustavy na uvedeném pozemku, jejichž blízké okolí sečeno není (patrné je to např. ze samotného vymezení půdního bloku, v němž jsou tato místa vyřazeny z dotací).

- e) určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnútnejší plochu ZPF a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

Dotčená zemědělská půda není v územně plánovací dokumentaci primárně určena k nezemědělskému účelu (není součástí ploch projednaných k nezemědělskému využití), při rozsahu odnětí je orgán ochrany ZPF vázán žádostí. Odnětí zemědělské půdy je požadováno dočasným způsobem – ukončení nezemědělské činnosti je plánováno po 15 letech včetně provedené rekultivace.

- f) upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích:

Netýká se předloženého typu stavby. Podlažnost je u tohoto typu záměru bezpředmětné hodnotit.

- g) po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Jedná se o dočasné odnětí s předloženým plánem rekultivace.

- h) co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrální, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Užívání zemědělské půdy k nezemědělským účelům, typicky v procesu odnímání ze ZPF, je spojeno s fyzickou (v daném případě dočasnou) ztrátou ZPF, potažmo produkční funkcí zemědělské půdy, ale i doprovodnou mimoprodukční funkcí půdy. Mimoprodukční funkce půdy mají celospolečenský význam, který je považován za veřejný. Podle žadatele nedojde k narušení mimoprodukčních funkcí půdy,

což ale z podstaty věci odporuje samotnému principu odnímání zemědělské půdy, kdy v rámci tohoto procesu právě funkce půdy buď zanikají, nebo jsou po dobu nezemědělské činnosti potlačeny. Hodnocení podléhá právě míra snesitelnosti omezení těchto funkcí, která bývá dána velikostí záboru ZPF. Půda pod zpevněnými plochami degraduje vlivem sníženého či nulového přísunu dešťové vody, zhutnění snižuje obsah půdního vzduchu, což v důsledku mění její chemismus a negativně působí na přítomný edafon.

Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je podle ust. § 4 odst. 2 ZOZPF posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká ZPF. Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v ust. § 4 odst. 1 ZOZPF na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

ZPF je složkou životního prostředí ve smyslu ust. § 2 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Veřejný zájem na ochraně ZPF je dovozován z ust. § 1 odst. 1 ZOZPF, popř. i z čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod. Veřejný zájem na ochraně ZPF je dovozován rovněž ze závěrů soudní judikatury (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 2 As 187/2017-327). K dané problematice správní orgán dodává, že na souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF ve smyslu ust. § 9 odst. 8 ZOZPF nevzniká žadateli právní nárok, přičemž tento nárok nevytváří ani soulad s jinými právními předpisy či strategickými plánovacími dokumenty (typicky územně plánovací dokumentace). Nezbytnost odnětí zemědělské půdy pro realizaci daného záměru prokazuje žadatel. Správní orgán posuzuje vyhodnocení, které je součástí podkladů k žádosti o odnětí zemědělské půdy ze ZPF podle ust. § 9 odst. 6 ZOZPF na základě správní úvahy. Tato úvaha se opírá zejména o skutečnost, že ZPF je jednou ze složek životního prostředí a nenahraditelným omezeným přírodním zdrojem umožňujícím zemědělskou výrobu. Ochrana produkčních i mimoprodukčních funkcí ZPF, zlepšování jeho stavu a jeho udržitelné využívání jsou činnosti, kterými je zajišťována ochrana životního prostředí.

Správní orgán je toho názoru, že bateriové úložiště, byť se jedná o dočasné odnětí, které lze považovat za méně invazivní způsob nezemědělského využití půdy, by mělo být přednostně umísťováno na plochách mimo ochranu ZPF, což vyhodnocení předložené žadatelem podle ust. § 4 odst. 1 ZOZPF zcela opomíjí. Z předložené projektové dokumentace nevyplyvá žádná vazba záměru na tento konkrétní zemědělský pozemek, aniž by ho nevylučovala umístit jiným způsobem i na nezemědělskou půdu. Bateriové úložiště není součástí solární elektrárny, má tedy sloužit k ukládání přebytečné energie přímo z distribuční soustavy. Jeho umístění je pak vázáno pouze na přítomnost distribuční soustavy a to nejen na území města Sušice, ale i v rámci celé republiky. Žadatel nepředkládá přesvědčivé argumenty, které by prokazovaly, že předmětný záměr nelze umístit z hlediska ochrany ZPF na jiném vhodnějším pozemku. Předložené argumenty nasvědčují skutečnosti, že bylo zvoleno technicky a ekonomicky nejvýhodnější řešení pro žadatele, nikoliv pro ochranu ZPF, jak ukládá ZOZPF.

Žadatel se nezabýval hledáním šetrnějšího řešení pro ZPF. Správní orgán nepochybně oceňuje obecnou potřebnost, přínosy a veřejný zájem na ukládání elektrické energie vyplývající z energetického zákona, nicméně tento fakt nezabavuje žadatele povinnosti řádného odůvodnění, proč je zapotřebí tento konkrétní záměr realizovat právě na uvedené lokalitě chráněné jako ZPF.

Správní orgán došel k závěru, že ve vztahu k lokalitě a charakteru záměru nebyly předloženy relevantní důvody pro dočasné odnětí plnohodnotné produkční zemědělské půdy na dobu 15 let, a tedy souhlas nelze udělit, neboť se nejedná o nezbytný případ podle ust. § 4 odst. 1 ZOZPF a dále nebylo zvoleno nejvýhodnější řešení pro ZPF. Jak plyne z výše uvedeného, záměr není svým charakterem vázán přímo na daný pozemek, přičemž zcela jistě existují variantní řešení umístění záměru i na nezemědělské půdě či zemědělské půdě méně kvalitní popř. vhodnějším způsobem neomezujícím následné obhospodařování pozemku. Správní orgán tedy v posuzované věci upřednostnil zachování předmětné plochy produkční zemědělské půdy před jejím odnětím na dobu 15 let ze ZPF.

Správní orgán dále sděluje, že podklady týkající se dočasného odnětí jsou s některými částmi projektové dokumentace v rozporu a to zejména v případě naložení se skrývkou svrchní kulturní vrstvy půdy, kdy např. podle průvodního listu v části A.1.1. c) či souhrnné technické zprávy v části B.10 d) má být skrývka rozprostřena po sejmutí na předmětném pozemku, kdežto podle podkladů k odnětí má být skrývka uložena vně oploceného úložiště na předmětném pozemku (v tomto případě zase není deponie skrývky předmětem odnětí, i když po dobu trvání dočasného odnětí neplní produkční funkci a svým umístěním dále fragmentuje pozemek a zhoršuje jeho racionální využití).

S ohledem na skutečnost, že správní orgán shledal dle výše uvedeného záměr za nepřipustný, z důvodu procesní ekonomie se posuzováním dalších podkladů žádosti o odnětí ze ZPF již nezabýval.

Vzhledem k tomu, že z hlediska vodního zákona je záměr **nepřipustný**, na základě výše uvedeného příslušný úřad se záměrem **nesouhlasí**.

Ostatní zájmy chráněné právními předpisy na úseku životního prostředí, které jsou v kompetenci městského úřadu, nejsou tímto záměrem dotčeny.

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 zákona o JES.

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 zákona o JES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

„Otisk úředního razítka“

Ing. Ivana Z e m e n o v á
vedoucí Odboru životního prostředí

Doručí se

Žadatel:

ORGREZ ECO s. r. o., Hudcova 660/76d, Medlánky, 612 00 Brno, IČO 19058080

Na vědomí

Obce, jejichž území může být vlivy záměru zasaženo:

Město Sušice, náměstí Svobody 138, 342 01 Sušice

Zveřejnění

Tato písemnost musí být zveřejněna po dobu 15 dnů.