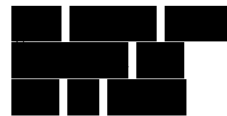


Záměr: Z/2024/22162  
Řízení: R/2024/10547  
Č.j.: R/2024/10547/4

Dne: 08.10.2024

Úřad: Městský úřad Břeclav – DOSS  
náměstí T.G.Masaryka 42/3  
690 02 Břeclav

Adresát:



fesbhyp

Vyřizuje: Ing. Vladimíra Kubíková  
Tel: 519 311 202

## ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení životního prostředí a památkové péče (dále jen správní orgán), jako věcně a místně příslušný správní orgán podle ustanovení § 66 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve smyslu § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, vydává podle § 6 odst. 1 a § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen JES)

### JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

žadatelé:



Záměr:

„Novostavba rodinného domu“ na pozemku p. č. 5065/243 v k. ú. Zaječí, dle PD Novostavba RD parc. č. 5065/243 k. ú. Zaječí, podepsal [redacted]

I.

je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný**.

II.

Městský úřad Břeclav, jako příslušný orgán podle ustanovení § 15 písm. k) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění (dále jen „zákon o ZPF“)

**A. uděluje podle ustanovení § 9 odst. 8 písm. a) zákona o ZPF**

**s o u h l a s**

k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu na části pozemku p. č. 5065/243 v k. ú. Zaječí o celkové odnímané výměře 244,00 m<sup>2</sup>, z toho zastavěná plocha 194,00 m<sup>2</sup>, zpevněné plochy 50,00 m<sup>2</sup>, v rozsahu dle grafické přílohy tohoto souhlasu.

Odnětí je požadováno za účelem záměru stavby „Novostavba rodinného domu“ na pozemku p. č. 5065/243 v k. ú. Zaječí.

| k. ú.  | Pozemky p. č. | Výměra v m <sup>2</sup> |          | BPEJ / tř. ochrany | kultura   |
|--------|---------------|-------------------------|----------|--------------------|-----------|
|        |               | celková                 | odnímaná |                    |           |
| Zaječí | 5065/243      | 628,00                  | 244,00   | 0.06.10/II.        | Orná půda |

**B. v souladu s § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ZPF vymezuje odvody za trvalé odnětí ze zemědělského půdního fondu**

Za trvalé odnětí ze zemědělského půdního fondu budou předepsány správním orgánem odvody v souladu s ustanovením § 11 odst. 1 zákona o ZPF. Odvody se orientačně stanovují ve výši 22.896,26 Kč.

Základní cena zemědělského pozemku p. č. 5065/243 v k. ú. Zaječí je dle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění (oceňovací vyhláška), oceněna sazbou 11,73 Kč/m<sup>2</sup>, neboť pozemky jsou zařazeny do BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka) 0.06.10 (II. třída ochrany).

Pozemek není součástí území, kde jsou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu faktory ŽP (část B přílohy k zákonu o ZPF).

Celková výsledná částka odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu bude v souladu s částí D odst. 4 přílohy zákona o ZPF platného od 01.07.2024, vynásobena koeficientem třídy ochrany 8 (násobek základní ceny), podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů jsou pozemky s přiřazenou BPEJ 0.06.10 zařazeny do II. třídy ochrany.

Celková výsledná částka odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu je součtem výsledných sazeb podle výměr jednotlivých bonitovaných půdně ekologických jednotek a jejich zařazení do tříd ochrany zastoupených na odnímaném pozemku.

O výši odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu rozhodne orgán ochrany ZPF po zahájení realizace záměru. Předepsání těchto odvodů bude řešeno samostatným správním řízením, které bude zahájeno až po projednání a případném povolení stavby dle zvláštního právního předpisu a oznámení zahájení její realizace.

Podle ust. § 11 odst. 3 zákona o ochraně ZPF při rozhodování o odvodech orgán ochrany zemědělského půdního fondu vychází z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolovacího aktu vydaného ve věci podle jiných právních předpisů, popřípadě rozhodnutí o souhlasu dle § 21 zákona o ZPF.

V souladu s § 11 odst. 4 zákona o ZPF, je povinný k platbě odvodů povinen orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech a orgán, který vydal souhlas s odnětím půdy doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci. Písemně pak oznámit zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.

**C. ve smyslu § 9 odst. 8 zákona o ZPF se ukládají žadateli tyto podmínky:**

1. Před zahájením stavby zajistit na vlastní náklad provedení skrývky kulturních vrstev půdy, ve vrstvě 0,25 m v ploše trvalého odnětí (viz. příloha 1).

2. V souladu s ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ZPF je žadatel povinen na vlastní náklady zajistit využití těchto zemin cca 61,00 m<sup>3</sup>, skrývka bude uložena na deponii v místě stavby a následně využita rovnoměrným rozprostřením v rámci sadových a terénních úprav v max. mocnosti 0,15 m na nezastavěné části předmětného pozemku, který bude nadále sloužit jako přídomní zahrada (§ 9 odst. 4 zákona o ZPF - i zápisem v katastru nemovitostí).
3. Skrytá zemina bude chráněna před poškozením a znehodnocením. Práce budou prováděny tak, aby nedošlo ke znečištění půdy škodlivými látkami, které ohrožují životní prostředí.
4. Žadatel vytýčí značkami trvalejšího charakteru povolené množství záboru a zabezpečí, aby při realizaci stavby nebyl narušován ostatní zemědělský půdní fond.
5. Žadatel učiní opatření, aby během provádění činnosti souvisejících se stavbou nedocházelo ke kontaminaci odnímaných ani přilehlých zemědělských pozemků.
6. Stavba může být provedena pouze ve vymezeném rozsahu stanoveném tímto souhlasem. Veškeré změny je žadatel povinen projednat se správním orgánem ZPF.
7. Zahájení skrývky ornice je možno započít až po nabytí právní moci povolujícího rozhodnutí, popř. účinnosti souhlasu vydaného podle zvláštních právních předpisů.
8. Pro veřejný zájem na zadržení vody v krajině budou dešťové vody ze střech objektu sbírány do jímky pro dešťovou vodu o objemu 8,00 m<sup>3</sup> s bezpečnostním přepadem na okolní terén.

### **O d ů v o d n ě n í :**

Správní orgán obdržel dne 28.08.2024 žádost žadatele, kterým je [REDAKCE] ve věci vydání souhlasu k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu na části pozemku p. č. 5065/243 v k. ú. Zaječí. Vzhledem k tomu, že předložená žádost neobsahovala všechny náležitosti nutné pro její posouzení, správní orgán vyzval žadatele k doplnění údajů dopisem ze dne 06.09.2024 v termínu do 31.10.2024. Veškeré podklady nutné k posouzení žádosti byly správnímu orgánu doloženy dne 17.09.2024 na základě, kterých správní orgán přistoupil k vydání souhlasu. Odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu je vyžadováno na části pozemku p. č. 5065/243 v k. ú. Zaječí o celkové odnímané výměře 244,00 m<sup>2</sup>, z toho zastavěná plocha 194,00 m<sup>2</sup>, zpevněné plochy 50,00 m<sup>2</sup> za účelem záměru stavby „Novostavba rodinného domu“ na pozemku p. č. 5065/243 v k. ú. Zaječí.

Popis záměru: Jedná se o novostavbu dvoupodlažního, částečně podsklepeného, rodinného domu dimenzovaného pro 4 osoby. Vchod do objektu je z čelní strany pomocí vstupních dveří. Parkování je vymezeno zpevněnou plochou před objektem a garáží pro jedno os. auto, celkem pro 2 osobní automobily. Objekt rodinného domu je tvaru připomínající písmeno L. RD je jednopodlažní s využitým podkrovím, pod obývacím pokojem je částečně podsklepený.

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 zákona o JES vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

- Ochrana zemědělského půdního fondu

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl příslušný orgán k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a tedy vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů:

Předložené podklady obsahově splňovaly požadované zákonné přílohy žádosti o trvalé odnětí ze ZPF a tvořily tedy dostatečný podklad pro posouzení žádosti.

Vlastnictví odnímaného pozemku bylo ověřeno výpisem z katastru nemovitostí evidovaný ke dni 08.10. 2024, kdy předmětný pozemek pro stavbu p. č. 5065/243 v k. ú. Zaječí je ve vlastnictví žadatele, který je zároveň tím, v jehož prospěch je odnětí vydáváno.

Dle platného územního plánu obce Zaječí se pozemek p. č. 5065/243 v k. ú. Zaječí nachází v zastavitelné ploše BR - plochy bydlení v rodinných domech s identifikačním číslem Z15.

Hloubka ornice byla stanovena na základě vrtané sondy v mocnosti 25,00 cm. Správní orgán se s návrhem ztotožnil, a skrývkou ornice uložil v této mocnosti, která musí být dle zásad ochrany zemědělského půdního fondu zpětně využita. Na základě uvedeného je nutné provedení skrývkových prací v souladu s podmínkami tohoto souhlasu.

Činnosti související se skrývkou, přemístěním, uložením, ochranou a ošetřováním skrývaných kulturních vrstev půdy budou zaznamenány do protokolu (pracovního deníku), v němž se uvádějí všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání těchto zemin.

Dle § 3 odst. 4 zákona o ZPF, vlastník, nebo jiná osoba, která je oprávněna zemědělskou půdu užívat, jsou povinni ji užívat nebo udržovat v souladu s charakteristikou druhu pozemku. Pozemek přilehlý ke stavbě, který není předmětem odnětí ze ZPF musí napříště sloužit jako zahrada (i zápisem v katastru nemovitostí). Toto ustanovení vychází z ust. § 9 odst. 4 zákona o ZPF, kdy je nutné nezastavěné části pozemku využívat jako zahradu. Aby toto bylo splněno, je povinností žadatele ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí – v tomto případě změnu vinice na zahradu.

Odnímaná zemědělská půda BPEJ 0.06.10 je po stránce kvality agronomické hodnoty vyhodnocena s nadprůměrnou produkční schopností, což odpovídá i zařazení do II. třídy ochrany. Správní orgán přihlédl ke skutečnosti, kdy stavba je umístována v souladu s územním plánem, půda II. třídy ochrany je dotčena v minimálním rozsahu i s ohledem na to, že se jedná o lokalitu určenou pro zástavbu rodinných domů a další využívání zemědělských pozemků je minimální. Číselný kód BPEJ charakterizuje zemědělské pozemky a cílem zařazení jednotlivých půd do BPEJ je hospodářské ocenění všech agronomicky a ekonomicky rozhodujících vlastností zemědělského území nebo pozemků včetně klimatu a reliéfu.

Předložené podklady ve věci postupu výpočtu, včetně podkladů použitých pro tento výpočet byly orgánem ochrany ZPF ověřeny a vzhledem k tomu, že od 01.07.2024 vešel v účinnost zákon č. 183/2024 Sb., kterým se mění zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, byla orientační cena odvodu upravena již v souladu s tímto zákonem. Rozhodnutí o odvodech za odnětí ze ZPF vychází z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolovacího aktu vydaného ve věci podle jiných právních předpisů, popř. rozhodnutí o trvalém odnětí ze ZPF. Je zřejmé, že povolovací akt bude vydán až po datu 01.07.2024 a proto byla orientační cena odvodů opravena již v souladu s výše uvedeným zákonem (změna koeficientu třídy ochrany – II. třída ochrany – místo koeficientu 6 je uplatněn koeficient 8).

Odvody budou předepsány správním orgánem po doložení kopie povolení stavby dle zvláštních právních předpisů a oznámení zahájení realizace záměru. Předepsání těchto odvodů bude řešeno samostatným správním řízením.

Orgán ochrany ZPF v rámci tohoto řízení hodnotil záměr dle požadavků zásad ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona o ZPF. V této souvislosti přihlédl ke skutečnosti, že se jedná o plochu zastavitelnou. Nezbytnost záboru, který bude sloužit k bydlení investora je dle orgánu ochrany ZPF individuální v rámci potřeb jednotlivce a pouze konstatujeme, že v rámci navržených staveb je vyjímána nezbytně nutná plocha.

Po posouzení žádosti a jejích příloh doložených pro vydání souhlasu dospěl k závěru, že nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území, umístěním předmětné stavby nebude ztíženo obhospodařování ZPF, nenachází se zde komunikace sloužící k zemědělskému obhospodařování pozemků. Záměrem rovněž nebudou dotčena žádná odvodňovací ani zavlažovací zařízení, nenacházejí se zde žádná opatření sloužící k ochraně půdy před erozí a nejsou žádné informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody. Při odejmutí byla zohledněna opatření na zadržení vody v krajině.

Spisový materiál obsahoval všechny doklady a náležitosti potřebné k posouzení dané žádosti, na základě kterých orgán ochrany ZPF žádost shledal důvodnou a oprávněnou a ve smyslu § 9 odst. 8 zákona o ZPF vydal tento souhlas. Byla prokázána nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití, u kterého nebyl shledán zásadní rozpor se základními zásadami ochrany ZPF, vyplývajícími z ust. § 4 zákona o ZPF.

Správní orgán na základě předložených podkladů a po provedení správního uvážení konstatoval, že z realizace uvedeného záměru nevyplývá v daném místě zřejmý negativní vliv na hospodaření s odpady. Správní orgán využil svého práva a stanovil podmínky svého souhlasu.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

- **souhlas k odnětí zemědělské půdy** ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely (§ 9 odst. 1).

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let od jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odst. 2 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 ZJES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

**Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:**

- navrhovaným záměrem budou dotčeny zájmy chráněné tímto zákonem,
- dešťové vody ze střechy a zpevněných ploch budou odváděny a likvidovány na pozemku investora, odváděním srážkových vod na terén nesmí dojít k soustředěnému odtoku těchto vod na sousední pozemky,

- při provádění záměru musí být dodržovány zásady obecné ochrany vod tak, aby nebyla ohrožena kvalita povrchové a podzemní vody v lokalitě, zejména používané mechanizační prostředky musí být v dobrém technickém stavu a musí být dodržena preventivní opatření k zabránění případných úniků ropných látek.

**Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:**

- Předmětný záměr je z hlediska ochrany ovzduší možný, vytápění je řešeno plynovým kotlem o tepelném výkonu do 24 kW, a doplňkově krbem na dřevo, s regulov. výkonem 6-14 kW.

**Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů:**

- Předložený záměr je možný za předpokladu, že s odpady přitom vzniklými bude nakládáno v souladu s legislativou platnou v odpadovém hospodářství. Vzniklé odpady budou tříděny a zařazovány podle kategorie a druhu dle Katalogu odpadů a budou odděleně soustředovány tak, aby byla zajištěna nejvyšší možná míra jejich recyklace.

Mgr. Silvie Baštinská  
vedoucí odboru  
v zast. Ing. Vladimíra Kubíková

**Obdrží:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] doručuje se DS

**Na vědomí**

1. Obec Zaječí, Školní 401, 691 05 Zaječí, IČO: 002 83 746

**Příloha:** Příloha č. 1: grafické znázornění požadovaného odnětí a skrývky ornice



