

Městský úřad Břeclav
odbor stavební a životního prostředí
oddělení životního prostředí a památkové péče

náměstí T.G.Masaryka 42/3

Břeclav 690 02

Číslo jednací: MUBR 178547/2024

V Břeclavi 11. 12. 2024

Spisová značka: MUBR-S 176277/2024 ŽP/Ku
Oprávněná úřední osoba: Ing. Vladimíra Kubiková
Telefon: 519 311 202
E-mail: vladimira.kubikova@breclav.eu

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: [REDACTED]

kterého zastupuje: [REDACTED]
(dále jen žadatel)

Záměr:

„Novostavba rodinného domu, Kostice, parcela číslo 6659“ na pozemku p. č. 6659 v k. ú. Kostice, dle projektové dokumentace: 2/2024, projektant [REDACTED]
[REDACTED] zodpovědný projektant [REDACTED] autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, [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. 6659 v k. ú. Kostice o celkové odnímané výměře 355,00 m², z toho zastavěná plocha RD

5185,00 m², 40,00 m² zastřešená terasa, 38,00 m² garáž, 92,00 m² zpevněné plochy v rozsahu dle grafické přílohy tohoto souhlasu. Odnětí je požadováno za účelem záměru stavby „Novostavba rodinného domu, Kostice, parcela číslo 6659“ na pozemku p. č. 6659 v k. ú. Kostice.

k. ú.	Pozemky p. č.	Výměra v m ²		BPEJ / tř. ochrany	kultura
		celková	odnímaná		
Kostice	6659	760,00	355,00	0.05.01/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 **26.071,20 Kč**.

Základní cena zemědělského pozemku p. č. 6659 v k. ú. Kostice 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 9,18 Kč/m², neboť pozemky jsou zařazeny do BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka) 0.05.01 (II. třída ochrany).

Pozemek je součástí území, kde jsou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu faktory ŽP (část B přílohy k zákonu o ZPF): faktor B - Chráněné oblasti přirozené akumulace vod, ochranná pásma vodních zdrojů II. stupně, ochranná pásma I. stupně přírodních léčivých zdrojů nebo ochranná pásma I. stupně zdrojů přírodních minerálních vod – ekologická váha vlivu 10; faktor D – Chráněné ložiskové území (CHLÚ) - ekologická váha vlivu 5; V souladu s přílohou zákona o ZPF částí D odst. 2 písm. c) nebude ekologická váha vlivu při výpočtu odvodů použita, jedná se o plochu rodinného domu, včetně souvisejících staveb, stavebníkem je fyzická osoba a rodinný dům bude sloužit bytové potřebě stavebníka.

Celková výsledná částka odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu bude v souladu s částí D odst. 4 přílohy zákona o ZPF platného k datu od 1. 7. 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 0.05.01 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 povolení 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 orgánů ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech a orgánů, který vydal souhlas s odnětím půdy doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětí 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. v souladu s § 9 odst. 8 zákona o ZPF se ukládají žadateli tyto podmínky:

1. Zajistit na vlastní náklad provedení skrývky kulturních vrstev půdy, ve vrstvě 0,15 m z plochy 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 tj. cca 54,00 m³, skrývka ornice bude využita rovnoměrným rozprostřením v rámci sadových a terénních úprav 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 dešťová voda ze střešních rovin bude vsakována ve vsakovacím objektu. Před vsakem bude voda akumulována v nádrži a používána na zálivku zahrady a případně pro užitkovou vodu v rámci provozu rodinného domu.

III.

Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, jako věcně příslušný podle ustanovení § 104 odst. 2 písm. c) a § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon) a jako místně příslušný vodoprávní úřad (dále jen vodoprávní úřad) podle ustanovení § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) souhlasí podle ustanovení § 104 odst. 3 vodního zákona s provedením záměru na pozemku parc. č. 6659 v k. ú. Kostice, město Břeclav, okres Břeclav, kraj Jihomoravský,

Určení polohy místa	Místo určené jedním bodem polohopisu	
Souřadnice	X: 1 212 785	Y: 576 333
Kraj	Jihomoravský kraj	
Okres	Břeclav	
Obec	Kostice	
KÚ	Kostice	
Vodní tok	* (10195613)	
Oblast povodí	Dyje	
Vodní útvar	Kyjovka (Stupava) od toku Hruškovice po ústí do Dyje (DYJ_1290)	
ČHP	4-17-01-1150-0-00 - Svodnice	
HGR	2250 - Dolnomoravský úval	

Předloženým záměrem jsou dotčeny zájmy ochrany zemědělského půdního fondu, tímto bylo předmětem žádosti vydání souhlasu k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu na části pozemku p. č. 6659 v k. ú. Kostice o celkové odnímané výměře 355,00 m², z toho zastavěná plocha RD 5185,00 m², 40,00 m² zastřešená terasa, 38,00 m² garáž, 92,00 m² zpevněné plochy. Odnětí je požadováno za účelem záměru stavby „Novostavba rodinného domu, Kostice, parcela číslo 6659“ na pozemku p. č. 6659 v k. ú. Kostice.

Popis záměru:

Předložený záměr řeší novostavbu RD s garáží a garážovým stáním o max. půdorysných rozměrech 22,60×13,50 m. Přízemí rodinného domu má tvar nepravidelného tvaru T. RD je s obytným podkrovím obdélníkového tvaru. Rodinný dům není podsklepen.

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
- Způsob nakládání s povrchovými vodami vzniklými dopadem atmosférických srážek – vsakování do horninového prostředí.

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:

Ad) II. z hlediska zákona o ZPF

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 9. 12. 2024, kdy předmětný pozemek p. č. 6659 v k. ú. Kostice je ve vlastnictví žadatele, který je zároveň tím, v jehož prospěch je odnětí vydáváno.

Podle fikce souhlasného stanoviska orgánu územního plánování Městského úřadu Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení úřadu územního plánování č.j.:MUBR 23100/2024 ze dne 20.03.2024 se podle platného územního plánu obce Kostice záměr „Novostavba rodinného domu, Kostice, parcela číslo 6659“ na pozemku p. č. 6659 v k. ú. Kostice nachází v zastavitelné ploše, plochy bydlení venkovské Bv – Z.04.

Odnímaná zemědělská půda BPEJ 0.05.01 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 zastavitelné ploše a půda II. třídy ochrany je dotčena v nepatrném rozsahu s ohledem na skutečnost, že se jedná o lokalitu vymezenou pro výstavbu rodinných domů. 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.

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 orné půdy na zahradu.

Hloubka ornice byla stanovena na základě kopané sondy v mocnosti 15,00 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.

Předložené podklady ve věci postupu výpočtu, včetně podkladů použitých pro tento výpočet byly orgánem ochrany ZPF ověřeny a vzhledem k tomu, že od 1. 7. 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 1. 7. 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. Při výpočtu odvodů za zemědělskou půdu nebyla použita ekologická váha vlivu, jedná se o stavbu rodinného domu, včetně souvisejících staveb, stavebníkem je fyzická osoba a rodinný dům slouží bytové potřebě stavebníka.

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 v zastavitelné ploše. 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 erozí 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 využil svého práva a stanovil podmínky svého souhlasu.

Ad) III. z hlediska vodního zákona

Vodoprávní úřad v souladu s ustanovením § 104 odst. 3 vodního zákona provedl hodnocení záměru žadatele realizovat na pozemku parc. č. 6659 k. ú. Kostice, v rámci stavby „NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU KOSTICE, parcela číslo 6659“ – akumulční nádrž a vsakovací objekt. Podkladem pro posouzení byla předložená projektová dokumentace, která řeší hospodaření s povrchovými vodami vzniklými dopadem atmosférických srážek na střechu novostavby RD na pozemku parc. č. 6659 v k. ú. Kostice. V případě vsakování srážkových vod vodoprávní úřady posuzují, zda je tento způsob hospodaření se srážkovými vodami realizovatelný, přičemž toto posouzení musí být podloženo vyjádřením osoby s odbornou způsobilostí.

Z doloženého vyjádření osoby odborně způsobilé vyplývá:

- volná až mírně napjatá hladina podzemní vody se v dané části území nachází v proměnlivé hloubkové úrovni cca 2,0 – 4,0 m p. t.,
- koeficient vsaku byl stanoven ve smyslu ČSN 759010 na hodnotu $k_v = 5 \cdot 10^{-6} \text{ m} \cdot \text{s}^{-1}$,
- z výsledku posouzení předložené projektové dokumentace vyplývá, že dešťová voda bude svedena do samonosné plastové, podzemní nádrže na dešťovou vodu o objemu 5,0 m³, s bezpečnostním přepadem do vsakovacího zařízení, kdy vlastní konstrukce a především akumulční objem vsakovacího objektu vyplynul z výpočtu potřebné akumulace v případě přívalového deště v souladu ČSN 75 9010 a TNV 75 9011,
- vsakovací zařízení musí být umístěno minimálně 0,5 m nad maximální úroveň zjištěné hladiny podzemní vody v souladu ČSN 75 9010 – splněno,
- z hlediska ochrany kvality podzemních a povrchových vod v oblasti je možno konstatovat, že navrženým způsobem likvidace srážkových vod dojde ke stimulaci přirozeného procesu infiltrace povrchových vod do horninového prostředí,
- při dodržení uvedených opatření a při splnění stanovených podmínek nedojde vsakem dešťových vod v zájmovém území k ohrožení režimu a kvality podzemních, případně povrchových vod a zároveň k ohrožení stávajících a projektovaných zdrojů podzemní vody v posuzovaném území, což je podmíněno místní hydrogeologickou a hydrologickou situací a dále nedojde k ohrožení stability přilehlých pozemků a staveb na nich umístěných.

Podklady, kterými se správní orgán řídil včetně úvah při jejich hodnocení:

1. projektová dokumentace vypracovaná v 2/2024, projektantem [REDAKCE] zodpovědným projektantem [REDAKCE] autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, [REDAKCE]
2. hydrogeologické vyjádření osoby odborně způsobilé vypracované v 10/2024, spol. [REDAKCE] odpovědná způsobilost v inženýrské geologii a hydrogeologii č. [REDAKCE]
3. koordinační situační výkres C.03 vypracovaný v 10/2024,
4. výkres řezu vsakovací galerií D.16 vypracovaný 10/2024,
5. plná moc pro zastupování.

Vodoprávní úřad zajistil:

6. výpis z KN (ke dni 9. 12. 2024),
7. výpis z evidence obyvatel (ke dni 9. 12. 2024),

8. souhrnné vyjádření Městského úřadu Břeclav, OSŽP, č. j. MUBR 92059/2024 ze dne vyhotovení 17. 7. 2024.

Předložený záměr byl posouzen z hlediska zájmů plánování v oblasti vod, dalších zájmů sledovaných vodním zákonem a obecných zájmů.

Podmínky a povinnosti byly stanoveny s ohledem na požadavky na ochranu jakosti a zdravotní nezávadnosti vod na základě vyjádření osoby odborně způsobilé a dále mají sloužit k tomu, aby byla splněna zákonná povinnost ve věci hospodaření se srážkovými vodami a plně realizovatelná.

Jelikož byly doloženy doklady potřebné pro možnost posouzení daného řešení (vyjádření osoby odborně způsobilé, projektová dokumentace) vodoprávní úřad shledal daný způsob za vhodný a v souladu s požadavky § 5 odst. 3 vodního zákona a proto vydává souhlasné závazné stanovisko.

Lze předpokládat, při dodržení podmínek, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického stavu/potenciálu dotčených útvarů povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvaru podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu/potenciálu. S navrhovaným záměrem je možno souhlasit jen za předpokladu splnění uložených podmínek a povinností. Záměr byl odůvodněn po stránce technické i po stránkách dalších, nejsou ohroženy zájmy chráněné vodním zákonem. Nejsou ohrožena práva a právem chráněné zájmy jiných.

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).

Zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

- závazné stanovisko podle ustanovení § 104 odst. 3 vodního zákona

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.

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

Obdrží:

[Redacted signature area]

Na vědomí.

1. Obec Kostice, nám. Osvobození 445/14, 691 52 Kostice

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

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



