

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 181234/2024

V Břeclavi 16. 12. 2024

Spisová značka: MUBR-S 165056/2024 ŽP/Uh
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 RD [REDACTED] Kostice“ na pozemku p. č. 6649 v k. ú. Kostice, dle projektové dokumentace: datum březen 2024, zodpovědný projektant: [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. 6649 v k. ú. Kostice o celkové odnímané výměře 339,00 m², z toho zastavěná plocha RD 297,00 m², zpevněné plochy 42,00 m² v rozsahu dle grafické přílohy tohoto souhlasu. Odnětí

je požadováno za účelem záměru stavby „Novostavba RD [REDAKCE] Kostice“ na pozemku p. č. 6649 v k. ú. Kostice.

k. ú.	Pozemky p. č.	Výměra v m ²		BPEJ / tř. ochrany	kultura
		celková	odnímaná		
Kostice	6649	760,00	339,00	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 24.896,16 Kč.

Základní cena zemědělského pozemku p. č. 6649 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 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 orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech a orgánu, 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. 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 0,30 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 102,00 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 budou dešťové vody svedeny do retenční nádrže, ze které bude veden přepad do vsaku, který je tvořen systémovými komorami a bezpečnostním přepadem na terén v případě přeplnění odvedeny do retenční nádrže s přepadem do vsaku, ze vsaku přepad na terén.

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 povolením záměru na pozemku parc. č. 6649 k. ú. Kostice, obec Kostice, okres Břeclav, kraj Jihomoravský, ČHP - 4-17-01-1150-0-00 - Svodnice, vodní útvar povrchových vod - Kyjovka (Stupava) od toku Hruškovice po ústí do Dyje (DYJ_1290), HGR - 2250 Dolnomoravský úval, vodní tok - * (10195613), oblast povodí - Dyje

Orientační určení polohy místa záměru v souřadnicovém systému S-JTSK: 1 212 613, 576 247

Popis stavby:

Předložená projektová dokumentace řeší novostavbu rodinného domu s garáží, který je půdorysně řešen jako dva obdélníky, má šikmou valbovou střechu na pozemku parc. č. 6649 v k. ú. Kostice. Stavba bude sloužit pro bydlení, relaxaci a rekreaci rodiny s dětmi. Zastavěná plocha domu je 297 m².

Dešťové vody budou svedeny do retenční nádrže o objemu 8m³, ze které bude veden přepad do vsaku, který je tvořen systémovými komorami o retenčním objemu 6m³ a bezpečnostním přepadem na terén v případě přeplnění. Veškeré splaškové vody budou svedeny do stávající kanalizační stoky novou kanalizační přípojkou. Pro připojení domu na pitnou vodu bude vybudována nová vodovodní přípojka na přilehlém vodovodním řádu.

Za těchto podmínek:

1. Způsob nakládání s povrchovými vodami vzniklých dopadem atmosférických srážek, jakožto stavební řešení vsakovacího objektu bude provedeno v souladu s předloženou projektovou dokumentací vypracovanou Ing. Jakubem Starnovským, Lidická 23, Břeclav, 69003, ČKAIT: 1007740 v 03/2024,
2. Provádění stavby musí být vedeno tak, aby nedošlo ke zhoršení nebo ohrožení jakosti 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.
3. Bude provedena poloprovozní vsakovací nálevová zkouška za účasti hydrogeologa. Účelem je ověření funkčnosti zasakovacího systému. Výsledky budou předány jako podklad ke kolaudaci stavby.

O d ů v o d n ě n í :

Správní orgán obdržel dne 6. 11. 2024 žádost žadatele, kterým je [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] kterého zastupuje: [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] o jednotné environmentální stanovisko za účelem záměru „Novostavba RD [REDAKCE] Kostice“ na pozemku p. č. 6649 v k. ú. Kostice.

Jelikož žádost neobsahovala potřebné doklady pro posouzení záměru byl žadatel opatřením č.j.: MUBR 167346/2024 ze dne vyhotovení 18. 11. 2024 vyzván k doplnění. Dne 13. 12. 2024 byly doklady doplněny.

Důvodem žádosti je, že se jedná o vsakování povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na střechu a zpevněné plochy v rámci novostavby rodinného domu na pozemku parc. č. 6649 v k. ú. Kostice

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. 6649 v k. ú. Kostice o celkové odnímané výměře 339,00 m², z toho zastavěná plocha RD 297,00 m², zpevněné plochy 42,00 m². Odnětí je požadováno za účelem záměru stavby „Novostavba RD Blažej, Kostice“ na pozemku p. č. 6649 v k. ú. Kostice.

Popis záměru:

Jedná se o tradiční jednopodlažní rodinný dům s garáží, který je půdorysně řešen jako dva obdélníky, má šikmou valbovou střechu. Stavba bude sloužit pro bydlení, relaxaci a rekreaci rodiny s dětmi. Zastavěná plocha domu je 297,00 m². Podlahová plocha objektu je 215,00 m² a výška objektu je 6,45 m. Zpevněná plocha se nachází před vstupem a vjezdem do objektu (jako zpevněná plocha ke vstupu do objektu). Vjezd je navržen tak, aby zde byl dobrý rozhled. Oplocení se vybuduje po celém obvodu, a bude z poplastovaného pletiva v. 1,8m s podhrabovou deskou. Celková plocha zpevněných ploch je 42,00 m². Celková délka plotu je 105,00 m a je zde umístěna vstupní brána o šířce 100 cm.

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 09. 12. 2024, kdy předmětný pozemek p. č. 6649 v k. ú. Kostice je ve vlastnictví žadatele, který je zároveň tím, v jehož prospěch je odnětí vydáváno.

Podle platného územního plánu obce Kostice se záměr „Novostavba RD Blažej, Kostice“ na pozemku p. č. 6649 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 hydrogeologického průzkumu vsakovacích poměrů (zhotovitel Geological Solutions s.r.o., listopad 2024) vrtanou sondou v mocnosti 30,00 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

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:

- z hydrogeologického a geologického hlediska je vsakování srážkových vod vhodné (koeficient vsaku 1.10⁻⁵ - vysoká hodnota), zastižené zeminy jsou dobře propustné,
- hladina podzemních vod pod 2,5 m p.t. a níže, dno vsakovacího objektu je umístěno 1,0 m nad hladinou podzemní vody,
- okolní jímací objekty nebudou vsakování srážkových vod negativně ovlivněny,
- odstupové vzdálenosti od okolních staveb jsou dostačující (vsakovací objekt je umístěn v dostatečné vzdálenosti cca 4,0 m v souladu s ČSN 759010),
- navržené vsakovací zařízení je vhodné, srážkové vody budou infiltrovat hlouběji prostřednictvím propustných šterkových a písčitých sedimentů,
- pro případ extrémní srážky je navrženo bezpečnostní přepad v revizní šachtě na terén,
- kanalizace ani vodní tok se v lokalitě nenachází.

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

Ve výrokové části II. stanovil vodoprávní úřad podmínky, které musí stavebník splnit při realizaci vsakovacího objektu a které zajistí zejména ochranu podzemních vod při realizaci a následném provozování předmětného stavebního záměru.

Povinnost provedení poloprovozní nálevové zkoušky za přítomnosti hydrogeologa (třetí podmínka) je důležitá z toho důvodu, aby byla před užíváním stavby doložena funkčnost daného vsakovacího objektu, kterou zhodnotí hydrogeolog.

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.

Dojde-li po vydání JES po dobu jeho platnosti ke změně okolností, které byly předmětem vyhodnocení vlivů záměru vodoprávním úřadem, zejména ke změně Záměru či ke změnám v dotčeném území, je žadatel povinen požádat potvrzení platnosti JES případně o jeho změnu JES. Obdobně platí i pro změnu stavby před dokončením.

V případě, že by záměr nakonec nepodléhal povolení podle stavebního zákona, je stavebník povinen získat povolující úkony z hlediska ochrany životního prostředí samostatně.

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

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

