

záměru stavby „RD Úvaly u Valtic“, na pozemku p. č. 119/2, p. č. 119/1, p. č. 118 v k. ú. Úvaly u Valtic.

k. ú.	Pozemky p. č.	Výměra v m ²		BPEJ / tř. ochrany	kultura
		celková	odnímaná		
Úvaly u Valtic	119/1	38,00	6,00	0.60.00/I.	zahrada
	119/2	650,00	183,00	0.60.00/I.	zahrada
celkem			189,00	0.60.00/I.	zahrada

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, - **36.112,23 Kč.**

Základní cena zemědělského pozemku p. č. 119/1 , p. č. 119/2 v k. ú. Úvaly u Valtic 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 17,37 Kč/m², neboť pozemek je zařazen do BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka) 0.60.00 (I. třída ochrany).

Pozemek není součástí území, kde jsou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu faktory ŽP.

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 1. 7. 2024, vynásobena koeficientem třídy ochrany 11 (násobek základní ceny), podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů jsou pozemky s přiřazenou BPEJ 0.60.00 zařazeny do I. 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.

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.**

Popis záměru:

Stavební parcela je situována na okraji obce s návazností na stávající zástavbu. Soubor řešených parcel má nepravidelný lichoběžníkový tvar. Objekt RD je situován na jižní hranici parcely, aby byla zachována uliční čára stávající zástavby. V jihovýchodním rohu se bude nacházet přípojka vodovodu a jímka na vyvážení (SO 03). Podél východní hranice objektu bude vedena dešťová kanalizace severním směrem. V jihozápadním rohu bude situován sjezd z veřejné komunikace, na který bude navazovat parkovací stání na pozemku investora pro 2 OA. Parkovací plocha bude tvořena betonovou dlažbou, a bude mít rozměry cca 7,00 x 5,1 m. Dům bude tvaru „L“ o vnějších rozměrech dl. 10,75 x 13,00 m x š. 4,5 m směrem do atria. RD bude řešen jako modulová dřevostavba. RD je navržen jako nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím nad uliční částí půdorysu. Přístup na pozemek je zajištěna z místní komunikace na parcele č. 948 přes pozemek p. č. 124/3 (ostatní plocha, p.č. 119/1 (zahrada) v k. ú. Úvaly u Valtic.

Předloženým záměrem budou dotčeny zájmy chráněné právními předpisy na úseku ochrany životního prostředí natolik, že je k realizaci záměru třeba povolovacího resp. vyjadřovacího aktu podle těchto předpisů je stavebník povinen získat k záměru od 1. 7. 2024 jednotné environmentální stanovisko (JES) podle zákona č. 148//2023 Sb, o jednotném environmentálním stanovisku, (dále jen zákon o JES), které nahradí všechny potřebné akty potřebné na úseku ochrany životního prostředí jako podklad pro povolení stavebního zákona.

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 07.042025, kdy předmětný pozemek p. č. 119/2 v k. ú. Úvaly u Valtic je ve vlastnictví žadatele, který je zároveň tím, v jehož prospěch je odnětí vydáváno. Vlastníkem pozemku p.č. 119/1 v k. ú. Úvaly u Valtice je Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha, který souhlasí s umístěním stavebního záměru na předmětném pozemku (Sp. zn. SPU 505466/2024/123/Ra ze dne 14. 1. 2025)

Dle územního plánu se plochy stavby nachází v zastavěném území v ploše bydlení v rodinných domech.

Odnímaná zemědělská půda BPEJ 0.60.00 je po stránce kvality agronomické hodnoty bonitně nejcennější, což odpovídá i zařazení do I. třídy ochrany. Správní orgán přihlédl ke skutečnosti, kdy stavba je umístěována v zastavěném území, která navazuje na stávající objekty 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.

Návrh skřívky ornice byl proveden na základě kopané sondy, kdy byla zastižena hloubka orníční vrstvy v průměru 0,20 m, podorníční vrstva 0,10 m, hlouběji uložené vrstvy jsou

tvořeny sprašovou černozeří s příměsí písku. Správní orgán se s návrhem ztotožnil, a skryvku ornice uložil v této mocnosti, která musí být dle zásad ochrany zemědělského půdního fondu zpětně využita. Na základě uvedeného je nutné pro vedení skryvkových prací v souladu s podmínkami tohoto souhlasu. Činnosti související se skryvkou, 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 zemín.

Odvoody 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 v zastavěné ploše. Nezbytnost záboru je dle orgánu ochrany ZPF individuální v rámci potřeb jednotlivce a pouze konstatujeme, že v rámci navržené stavby 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 zadržování 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.

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.

Dojde-li ke zrušení rozhodnutí vydaného v následném řízení, platnost jednotného environmentálního stanoviska neuplyne dříve než 60 dnů po dni, kdy ke zrušení takového rozhodnutí došlo. Jednotné environmentální stanovisko musí být platné v době vydání rozhodnutí v následném řízení v prvním stupni. Na žádost žadatele lze platnost jednotného environmentálního stanoviska prodloužit nejvýše o pět let, a to i opakovaně, pokud nedošlo ke změně okolností rozhodných pro jeho vydání.

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

Vyjádření dalších složek životního prostředí k záměru:

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

- Předmětný záměr je z hlediska ochrany ovzduší možný. Jako hlavní zdroj tepla pro vytápění budou realizována krbová kamna umístěná v centrální obytné místnosti v 1. NP, s výkonem 9 kW. Pro zlepšení pohody bude možné využít tepelné čerpadlo výk. 4,5 kW, vnitřní části jednotek budou umístěny v místnost. č.103 (pokoj), č. 106 (hlavní obytná místnost), č. 202 a č. 203 (pokoj). Vnější jednotka DaikinFTXTA30A2V1BW vykazuje akustický výkon 59 dB a ve vzdálenosti 5 m maximální hladinu akustického tlaku 40 Db. Splňuje tedy hlukové limity pro okolní zástavbu. V koupelně bude osazen přímotopný žebřík. Ohřev TUV bude zajištěn pomocí el. zásobníku o objemu 120 l umístěného v koupelně.

(Božena Oslzlá, 519 311 234)

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

- Dešťové vody ze střechy a zpevněných ploch budou odváděny a likvidovány na pozemku investora. Odváděním dešťových vod volně na terén nesmí dojít k soustředěnému odtoku těchto vod na sousední pozemky,
- jímka na vyvážení musí být nepropustná, voděodolná a bezodtoková, splaškové odpadní vody z ní budou likvidovány v souladu s právními předpisy oprávněnou osobou. Doklady o vývozu budou uchovávány po dobu dvou let pro případ kontroly,
- jímka na vyvážení musí být umístěna tak aby byl umožněn bezproblémový odvoz jejího obsahu oprávněnou osobou,
- 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.

(Ing. Lenka Cenková, 519 311 212)

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]

Na vědomí:

1. Město Valtice, náměstí Svobody 21, 691 42 Valtice, IČO: 00283665, *doručuje se DS*

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

