

souhlasu. Odnětí je požadováno za účelem záměru stavby „Kostice - novostavba RD na parc. č. st. 76, parc. č. 2815/110 a parc. č. 3975“.

A. vymezení pozemků/částí, kterých se souhlas týká

k. ú.	Pozemky p. č.	Výměra v m ²		BPEJ / tř. ochrany	kultura
		celková	odnímaná		
Kostice	3975	395,00	74,00	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 5.434,56 Kč.

Základní cena zemědělského pozemku p. č. 3975 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. b) 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 orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvozech a orgán, 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 0,20 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 zemín tj. cca 15,00 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 bud dešťová voda ze zpevněných ploch zasakována do terénu, dešťová voda ze střechy bude svedena potrubím do akumulární nádrže na dešťovou vodu, voda bude sloužit pro zalévání zahrady.

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) souhlasí podle ustanovení § 104 odst. 3 vodního zákona s povolením záměru na pozemcích parc. č. st. 76 a 3975 k. ú. Kostice, obec Kostice, okres Břeclav, kraj Jihomoravský, ČHP - 4-17-01-1150-0-00 – Svodnice, vodní tok - Kyjovka (Stupava) (10100029), vodní útvar povrchových vod - Kyjovka (Stupava) od toku Hruškovice po ústí do Dyje (DYJ_1290), HGR - 2250 - Dolnomoravský úval, oblast povodí - Dyje

Orientační určení polohy místa záměru v souřadnicovém systému S-JTSK: X: 1 212 988, Y: 576 243

Popis stavby:

Předložená projektová dokumentace řeší novostavbu rodinného domu na pozemcích parc. č. st. 76 a 3975 v k. ú. Kostice.

Je navržena novostavbu rodinného domu ve tvaru písmena L, bez podsklepení s obytným podkrovím do uliční části. Rodinný dům bude napojen na veřejnou infrastrukturu, a to veřejný vodovod, splaškovou kanalizaci a distribuční síť NN. Vytápění objektu bude zajišťovat tepelné čerpadlo typu vzduch – voda.

Dešťové vody ze střechy budou odváděny do akumulární nádrže o objemu 8,3 m³ s bezpečnostním přepadem do vsakovacího zařízení (tunely Garantia, 6 ks). Akumulovaná dešťová voda bude využívána na závlaku.

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.

Pozemky, na které se RD umísťuje, se nachází v zastavěném území obce Kostice, v zastavěné ulici Sadová. Většina obvodu RD je umístěna na pozemku p. č. st. 76 (zastavěná plocha a nádvoří, zbořiště), zbytek RD včetně terasy a zpevněné plochy na pozemku p. č. 3975, která je pod ochranou ZPF. Z tohoto důvodu je žádáno o vynětí ze zemědělského půdního fondu.

Vlastnictví odnímaného pozemku bylo ověřeno výpisem z katastru nemovitostí evidovaný ke dni 14. 4 2025, kdy předmětný pozemek p. č. 3975 v k. ú. Kostice je ve vlastnictví Jany Štefkové, Kpt. Jaroše 1424/18, 690 02 Břeclav, která udělila souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu na předmětném pozemku.

Podle platného územního plánu obce Kostice se záměr stavby RD na pozemku p. č. 3975 v k. ú. Kostice je umísťován v zastavěném území, do funkční plochy bydlení venkovské BV.

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 umísťována v zastavěném území a půda II. třídy ochrany je dotčena v nepatrném rozsahu s ohledem na skutečnost, že stavba je umísťována v proluce stávající zástavby a jedná se 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.

Hloubka ornice byla stanovena na základě kopané sondy v mocnosti 20,00 cm. Správní orgán se s návrhem ztotožnil, a skrývku 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 nebyly shledány nedostatky. 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.

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 akto 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 odnětí podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci.

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 zastavěném území. 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 § 104 odst. 3 vodního zákona provedl hodnocení záměru žadatele realizovat na pozemcích parc. č. st. 76 a 3975 k. ú. Kostice, novostavbu rodinného domu, včetně nových přípojek. Nová vnitřní dešťová kanalizace bude odvádět dešťové vody, tak aby byly naplněny požadavky ust. § 5 odst. 3 vodního zákona. Prioritou vodního zákona je dešťové vody akumulovat a využívat v co největší míře na místě. Přebytky vsakovat, za souhlasného vyjádření osoby odborně způsobilé, v případě nemožnosti vsaku, odvádět do vodního toku nebo kanalizace.

K žádosti byly předloženy následující doklady:

1. Projektová dokumentace stavby vypracovaná [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] autorizovaný inženýr pro podzemní stavby, [redacted] [redacted] v 1/2025,
2. plná moc pro zastupování,
3. vyjádření osoby odborně způsobilé vypracované v 11/2024, spol. [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] odborná způsobilost hydrogeologii, č. 1374/2001,

Vodoprávní úřad opatřil:

- výpis z katastru nemovitostí,
- výpis z registru obyvatel.

Podkladem pro posouzení byl předložený projekt včetně řešení likvidace dešťových vod a vyjádření hydrogeologa, který navržený způsob likvidace dešťových vod považuje za vhodný. Dešťové vody ze střechy navrženého rodinného domu budou svedeny akumulací nádrže o objemu 8,3 m³, využívány na závlaku. V případě přebytku je za akumulací nádrží navrženo vsakovací zařízení (tunely Garantia 6 ks).

V případě vsakování srážkových vod vodoprávní úřady posuzují, zda je tento způsob hospodaření se srážkovými vodami bezpečně realizovatelný, přičemž toto posouzení musí být podloženo vyjádřením osoby s odbornou způsobilostí.

Konečně výše popsané řešení bylo odsouhlaseno osobou odborně způsobilou.

Z vyjádření osoby odborně způsobilé vyplývá, že jako optimální řešení pro likvidaci dešťových vod je jejich svedení do podzemí nádrže na dešťovou vodu sloužící jako zdroj užitkové vody s bezpečnostním přepadem do vsakovacího zařízení. Navrženým způsobem likvidace srážkových vod dojde ke stimulaci přirozeného procesu infiltrace povrchových vod do horninového prostředí prezentovaným výše uvedeným souvrstvím.

Hladina podzemních vod je v lokalitě předpokládána v hloubce cca 3,0 – 4,0 m a níže. Zsakovací objekty jsou umístěny v dostatečné vzdálenosti od základových konstrukcí objektů, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění únosnosti podloží a aby nedošlo ke změně úložních charakteristik zemín v podzákladí objektů.

Vsakování nedojde k negativnímu ovlivnění jakosti a množství podzemních vod a stávajících zdrojů podzemní vody v zájmovém území.

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

Lze předpokládat, 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. 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.

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.

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

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 recipient list]

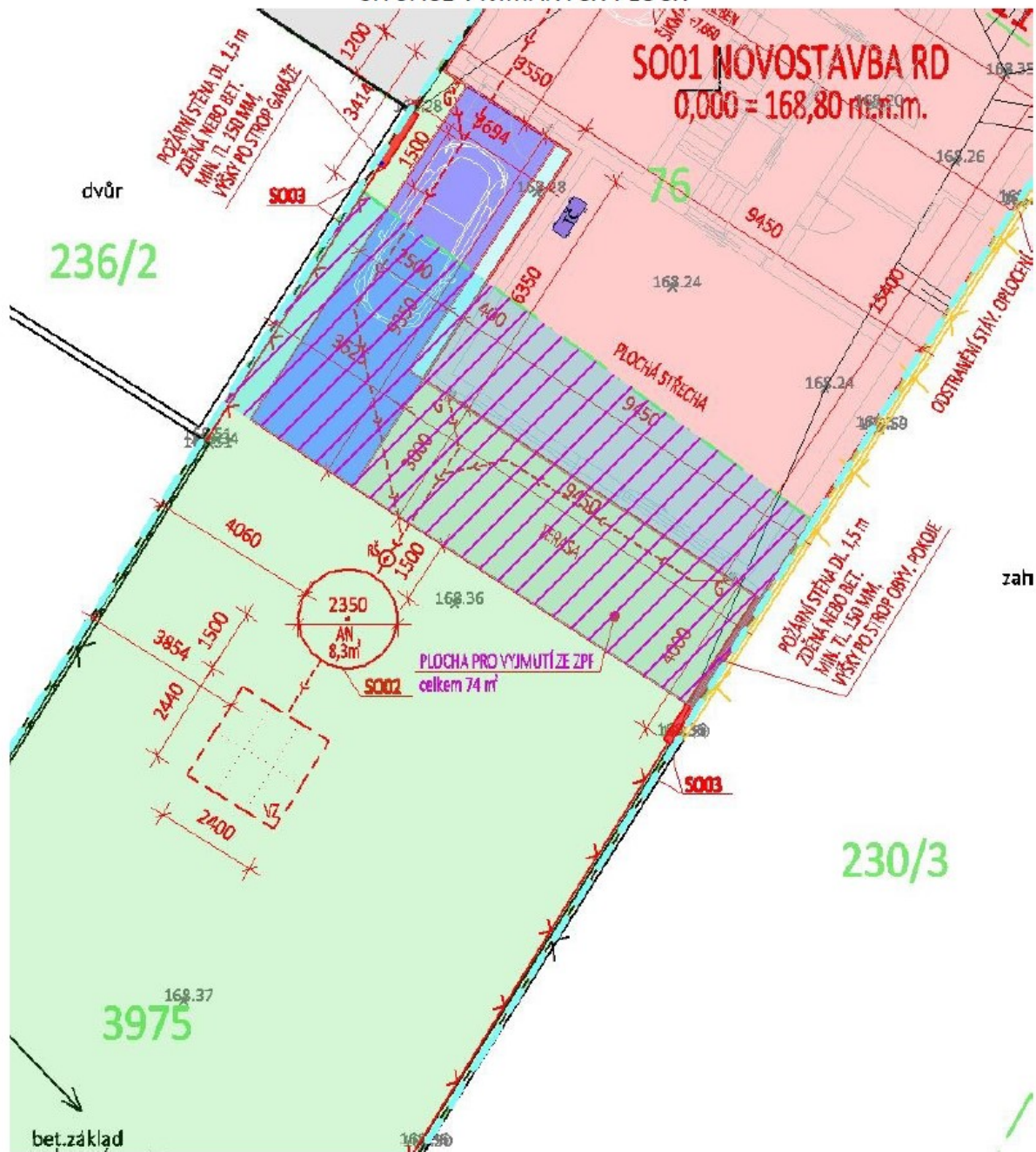
Na vědomí.

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 skryvky ornice

SITUACE VYJÍMANÝCH PLOCH



Výřez z koordinační situace stavby – C.3

