

Odnětí je požadováno za účelem záměru stavby „Novostavba RD se 2BJ včetně IS a zpevněných ploch“, na pozemku p. č. 682 v k. ú. Hlohovec.

A. vymezení pozemků/částí, kterých se souhlas týká

k. ú.	Pozemky p. č.	Výměra v m ²		BPEJ / tř. ochrany	kultura
		celková	odnímaná		
Hlohovec	682	927,00	558,00	0.21.12/IV.	Orná půda

B. Vymezení platby odvodů v souladu s § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ZPF a stanovení její orientační výše

Za trvalé odnětí ze zemědělského půdního fondu budou předepsány správním orgánem odvody v souladu s ustanovením § 11 odst. 1 zákona o ZPF.

V souladu s § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ZPF se výše odvodů za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF stanovuje **orientačně ve výši 10.557,36 Kč.**

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 zákona o ZPF je žadatel povinen na vlastní náklady zajistit hospodárné využití těchto kulturní vrstvy půdy tj. cca 168,00 m³, skrývka bude uložena na deponii v místě stavby a následně využita za účelem navýšení skrývky ornice na pozemku p. č. 1867/120, p. č. 1867/121, p. č. 1867/122 v k. ú. Hlohovec. Níže uložený horizont není ke skrývce navržen.
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 dešťové jímky s přepadem do vsaku na pozemku žadatele.

O d ů v o d n ě n í :

Správní orgán obdržel dne 21.02.2025 žádost žadatele, kterým je

[redacted]

[redacted] environmentálního stanoviska za účelem záměru „Novostavba RD se 2BJ včetně IS a zpevněných ploch“, na pozemku p. č. 682 v k. ú. Hlohovec.

Vzhledem k tomu, že předložená žádost neobsahovala všechny potřebné náležitosti nutné pro její posouzení, správní orgán vyzval žadatele k doplnění údajů pod č.j.: MUBR 28551/2025 ze dne 04.03.2025. Žadatel dopisem ze dne 02.04.2025 zaevidováno pod č.j.: MUBR 41141/2025

a následně dne 25.04. 2025 zaevidováno pod č.j.: MUBR 51032/2025 doplnil náležitosti týkající se odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu.

Popis záměru:

Jedná se o objekt RD pro bydlení se 2 bytovými jednotkami. Oba byty v RD jsou dispozičně i provozně stejné, zrcadlově obrácené o rozměrech 5,40 × 11,525 m (23,05 m). Stavebně se jedná o nepodsklepený objekt se 2 nadzemními podlažními, se sedlovou střechou. Součástí stavby jsou přípojky IS, dešťová jímka, zpevněné a parkovací plochy. V přízemí každého se nachází hlavní pobytová část.

Zpevněné plochy - připojení na dopravní infrastrukturu, odstavná stání pro možnost venkovního parkování, terasy a chodníky.

Nakládání s dešťovými vodami určenými pro závlahu zahrady – zemní nádrž 9,00 m³

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:

Ad) II. Souhlas k odnětí zemědělské půdy ze ZPF podle 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (tento souhlas má povahu samostatného úkonu nezávislého na řízení podle stavebního zákona):

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. 682 v k. ú. Hlohovec o celkové odnímané výměře 558,00 m², z toho zastavěná plocha RD 124,50 m², zpevněné plochy pro parkování 212,11 m², zpevněné plochy k RD 130,29 m², zbytkové plochy 91,11 m². Odnětí je požadováno za účelem záměru stavby „Novostavba RD se 2BJ včetně IS a zpevněných ploch“, na pozemku p. č. 682 v k. ú. Hlohovec.

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, kdy předmětný pozemek p. č. 682 v k. ú. Hlohovec je ve vlastnictví žadatele, kteří jsou zároveň těmi, v jejichž prospěch je odnětí vydáváno.

Při uplatnění souhlasného stanoviska bylo s ohledem na kontinuitu platné územně plánovací dokumentace vzato v potaz, že předmětný záměr je situován v zastavitelném stabilizovaném území Z03, SO, funkční využití pro plochy smíšené obytné.

Zdůvodnění podmínek, za kterých se souhlas uděluje:

Hloubka skrývky kulturní vrstvy půdy byla stanovena na základě kopané sondy v mocnosti 30,00 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, skrývka bude uložena na deponii v místě stavby a následně využita za účelem navýšení skrývky ornice na pozemku p. č. 1867/120, p. č. 1867/121, p. č. 1867/122 v k. ú. Hlohovec. Níže uložený horizont nebyl zastižen, z tohoto důvodu není ke skrývce navržen. Pod úrovní ornice se nachází zemina sprašovo-jílovité konzistence přecházející do sprašovo-písčité až písčité struktury.

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 zemín.

Pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině byl předložen dostačující plán vhodných opatření, který byl v celém svém rozsahu rovněž zahrnut do podmínek souhlasu k odnětí.

Zdůvodnění vymezení odvodů a stanovení jejich orientační výše

Za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF o výměře 558,00 m² za účelem výstavby terasy a zpevněných ploch se vymezuje platba odvodů, a to v souladu s § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF. V souladu s § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ZPF se výše odvodů za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF stanovuje orientačně ve výši 10.557,36 Kč.

Předložené podklady ve věci postupu výpočtu, včetně podkladů použitých pro tento výpočet byly orgánem ochrany ZPF ověřeny a nebyly shledány nedostatky.

Základní cena zemědělského pozemku p. č. 682 v k. ú. Hlohovec 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 4,73 Kč/m², neboť pozemek je zařazen do BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka) 0.21.12 (IV. 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 4 (násobek základní ceny), podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů jsou pozemky s přiřazenou BPEJ 0.21.12 zařazeny do IV. 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.

V souladu s § 11 odst. 4 zákona o ZPF, je povinný k platbě odvodů povinen

- a. orgánu ochrany zemědělského půdního fondu správního orgánu doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětí podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci.
- b. písemně oznámit zahájení realizace záměru orgánu ochrany zemědělského půdního fondu správního orgánu, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením. Za zahájení realizace záměru se z hlediska zájmů ochrany ZPF považuje zahájení skrývky kulturních vrstev půdy.

Odnímaná zemědělská půda BPEJ 0.21.12 je zařazena do IV. třídy ochrany kde jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu. 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.

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 zastavěnou v zastavitelném území. Nezbytnost záboru, 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 ztěženo 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. Dodržením podmínek bude zajištěno šetrné sejmутí kulturních vrstev půdy, v případě ornice i její následné hospodárné využití na zemědělských pozemcích.

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.

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.

Obsah tohoto jednotného environmentální stanoviska nabude účinnosti vůči dotčeným osobám nabytím právní moci následného rozhodnutí podle stavebního zákona, jehož se stane součástí. Žadatel je povinen plnit podmínky v něm stanovené ode dne, kdy toto rozhodnutí nabude právní moci, popřípadě ve lhůtách v něm určených.

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.

Vyjádření dalších složek životního prostředí k záměru:

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

- provádění stavby musí být vedeno tak, aby nedošlo ke zhoršení nebo k ohrožení jakosti povrchových nebo podzemních vod v daném území, zejména používané mechanizační prostředky musí být v dobrém technickém stavu a musí být dodržena preventivní opatření k zabránění případných úniků ropných látek.
- dešťové vody budou likvidovány na pozemku investora, nesmí dojít k soustředěnému odtoku těchto vod na sousední pozemky.

(Bc. Aleš Trčka, DiS., 519 311 224)

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

Obdrží:

[Redacted signature block] *doručuje se*

Na vědomí:

1. Obec Hlohovec, Hlavní 75, 691 43 Hlohovec, IČO: 00283151, *doručuje se DS*

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

Legenda

- Návrhové navrhávané RD - 124,50m²
- Uzemní dotace stavbu parc.682 k. Hlohovec 92/m²/45/m² - k. Hlohovec 49k
- Současné objekty
- Zpevněné plochy pro parkování s n. 212,1m²
- Zpevněné plochy k RD 130,23m²
- Zaloz. plochy k RD - 460,0m²
- rezerva plochy pro výstavbu - 72,93m²
- retrazní jízka ne dotace vody 9m²
- vodní nádrž
- PRFES-EL
- vodovodní přípojka HOFCE DN82 - 3,0m
- Vodovodnice Hlohovec - řád 2-1 - PE100 PC se výstavbou
- Slavojka třída d. 10m²
- Nádržní vedení VN
- Pokrytí vodní VN
- Slavojka kanalizace
- Kanalizace Hlohovec DN250
- Vodovodnice Hlohovec - řád 2-1 - PE100 PC
- Kanalizace přípojka KCE100
- Kanalizace Hlohovec - řád 2-1 - PE100 PC
- Přípojka elektrická
- Chlazení d. 10m² plochy na o. 100m²
- Pobytí nebezpečný prostor
- TC - venkovní jednotka k. Hlohovec
- Odtahové plochy z. 271; 557,22m²

Vlastníci sousedních pozemků se stavbou RD se 2BJ:

parc.6.681/1 Dvořák Ladislav, Na Valtické 689/56, 69141 Břeclav
Dvořáková Blažena, Na Valtické 689/56, 69141 Břeclav

parc.6.1561 Dvořák Ladislav, Na Valtické 689/56, 69141 Břeclav
Dvořáková Blažena, Na Valtické 689/56, 69141 Břeclav

parc.6.683/1 Obec Hlohovec, Hlavní 75, 69143 Hlohovec

parc.6.1543/49 Obec Hlohovec, Hlavní 75, 69143 Hlohovec