



S00RX0262MEA

M ě s t s k ý ú ř a d B ř e c l a v
odbor stavební a životního prostředí

oddělení stavební úřad

nám. T.G. Masaryka 42/3, 690 02 Břeclav

spisový znak: MUBR-S 39184/2025 OSŽP/Ga-330
číslo jednací: MUBR 54573/2025
oprávněná úřední osoba: Jarmila Gálová
telefon: 519 311 258
e-mail: jarmila.galova@breclav.eu

Břeclav, dne 05.05.2025

P O V O L E N Í Z Á M Ě R U

Výroková část:

Městský úřad Břeclav, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“) v řízení o povolení záměru přezkoumal podle ust. § 193 ve spojení s ust. 212 stavebního zákona ve zrychleném řízení žádost o povolení stavby nebo zařízení, kterou dne 04.02.2025 podali

Miroslav Ořeský, nar. 20.01.1993, Hlavní 86/70, 691 52 Kostice,
Ing. Monika Ořeská, nar. 14.11.1995, Oudoleň 103, 582 24 Oudoleň,
které zastupuje Roman Pospíšek, nar. 22.05.1967, Staré Město 67/20, 669 02 Znojmo

(dále jen „stavebník“), a po posouzení záměru:

Novostavba rodinného domu

I. Podle ust. § 197 stavebního zákona

p o v o l u j e

ve zrychleném řízení záměr nazvaný:

Novostavba rodinného domu

(dále jen „stavba“) na pozemku,

Novostavba rodinného domu : parc. č. 6671 v katastrálním území Kostice,

Zpevněné plochy: parc. č. 6671, 6673 v katastrálním území Kostice,

Retenční nádrž: parc. č. 6671 v katastrálním území Kostice.

Stavba obsahuje:

- Novostavba rodinného domu, zpevněné plochy, retenční nádrž, oplocení.

Druh a účel stavby:

- Novostavba rodinného domu

Katastrální území, parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba nebo zařízení umísťuje:

- Pozemek parc. č. 6671, 6673 v katastrálním území Kostice

Umístění stavby nebo zařízení na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb:

- **Novostavba rodinného domu:** bude umístěna na pozemku parc. č. 6671 v k. ú. Kostice přední a boční stranou ve vzdálenosti 4,00 m od hranice s pozemkem parc. č. 6673, boční stranou v místě garáže ve vzdálenosti 3,505 m od hranice s pozemkem parc. č. 6672 a zadní stranou ve vzdálenosti 3,5 m od hranice s pozemkem parc. č. 6670. Stavba bude oplocena, oplocení ze strany průjezdní komunikace ul. Vinohradní bude umístěno ve vzdálenosti 4,0 m od hranice s pozemkem parc. č. 6673.
- **Zpevněné plochy:** zpevněná plocha pro vjezd a vstup bude umístěna na pozemku parc. č. 6671, 6673 v katastrálním území Kostice, boční stranou ve vzdálenosti 3,8 m od hranice s pozemkem parc. č. 6672.
- **Retenční nádrž:** vsakovací jímka bude umístěna v pozemku parc. č. 6671 ve vzdálenosti 1,5 m od hranice s pozemkem parc. č. 6672 a 1,5 m od hranice s pozemkem parc. č. 6670, retenční nádrž bude umístěna směrem k novostavbě ve vzdálenosti 1,25 m od vsaku.

Určení prostorového řešení stavby nebo zařízení, zejména půdorysnou velikost, maximální výšku a tvar a základní údaje o kapacitě:

- **Novostavba rodinného domu:** jednopodlažní dřevostavba, nepodsklepená, na základové desce se stanovou střechou s přesahy. Dům bude půdorysu tvar L, výška hřebene 5,5 m od úrovně $\pm 0,000$ ($\pm 0,000 = 170,5$ m. n. m.). Celková zastavěná plocha 189 m².
- **Zpevněné plochy:** bude celkových rozměrů 6,4 x 7,6 m, zpevněná plocha na pozemku parc. č. 6671 bude celkové zastavěné plochy 27,6 m².
- **Retenční nádrž:** bude objemu 3 m³, vsak o retenční kapacitě 12 m³.

Podmínky pro provedení stavby nebo zařízení:

- **Novostavba rodinného domu:** základy budou tvořeny ŽB pasem, na něm budou umístěny dvě vrstvy ztraceného bednění z betonových tvarovek vyztužených ocelí. Spolu s pasy bude provedena základová deska tl. 150 mm beton tř. C20/25 vyztužená kari sítí. Svislé nosné konstrukce obvodových a vnitřních nosných stěn budou systému K-KONTROL tl. 170 mm a 120 mm skládající se z nosných dřevěných sloupků opláštěných OSB deskami a tepelně izolačního jádra. Dělicí příčky budou sádrokartonové systému Knauf tl. 125 mm. Nosné konstrukce systému K-KONTROL, Czech Pan s.r.o. jsou sendvičové konstrukce. Konstrukce střechy bude dřevěná, tvořena vazníky, na které bude zavěšen zateplený sádrokartonový podhled. Na spodní stranu střešních vazníků nad 1.NP bude zavěšen zateplený sádrokartonový podhled s celkovou tloušťkou tepelné foukané izolace z celulózy o tl. 280 mm. Krytina – betonová taška Mediterran. Objekt bude vytápěn tepelným čerpadlem a klimatizačními jednotkami. Doplnkově budou v domě krbová kamna na dřevo. Komín bude zděný jedno-průduchový zateplený o průměru 160mm.
- Stavba bude obsahovat: 1.01 zádveří, 1.02 WC, 1.03 hl. obytný prostor, 1.04 chodba, 1.05 pokoj, 1.06 pokoj, 1.07 pokoj, 1.08 ložnice, 1.09 koupelna, 1.10 kuchyňský kout, 1.11 špajz, 1.12 kůlna, 1.13 garáž.

Vymezení území dotčeného vlivem stavby nebo zařízení:

- Vlivem stavby bude dotčen stavební pozemek parc. č. 6671 a část pozemku parc. č. 6673 dotčená umístěním sjezdu a sousední pozemky parc. č. 6663/1, parc. č. 6672 a 6670 vše k. ú. Kostice.

U jednoduché stavby účel užívání a případné další podmínky užívání:

- Stavba rodinného domu, která bude sloužit k trvalému bydlení a obsahuje jednu bytovou jednotku.

Dle zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku § 18 implementuje stavební úřad závaznou část JES:

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. 6671 v k. ú. Kostice o celkové odnímané výměře 217,00 m², z toho zastavěná plocha RD 189,00 m², zpevněné plochy 27,60 m² v rozsahu dle grafické přílohy tohoto souhlasu. Odnětí je požadováno za účelem záměru stavby „Novostavba RD Kostice, včetně vsaku, retence, přípojek IS, zpevněné plochy a oplocení“.

k. ú.	Pozemky p. č.	Výměra v m ²		BPEJ / tř. ochrany	kultura
		celková	odnímaná		
Kostice	6671	541,00	217,00	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 15.936,48 Kč.

II. Stanoví podmínky pro provedení záměru:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. Jaroslav Dvořák, ČKAIT 1000909; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky:
 - 3.1. Závěrečná kontrolní prohlídka
4. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
5. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem: Dodavatel bude stavebnímu úřadu oznámen před zahájením stavebních prací. Provádět stavbu může jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.
6. Stavebník je povinen při přípravě, provádění, užívání a odstraňování staveb, zařízení a terénních úpravy postupovat v souladu s ust. § 160 odst. 2 a 161 stavebního zákona.
7. Zhotovitel je povinen při přípravě, provádění, užívání a odstraňování staveb, zařízení a terénních úpravy postupovat v souladu s ust. § 163 stavebního zákona.
8. Stavbyvedoucí je povinen při přípravě, provádění, užívání a odstraňování staveb, zařízení a terénních úpravy postupovat v souladu s ust. § 164 stavebního zákona.
9. Stavebník, zhotovitel, stavbyvedoucí, osoba vykonávající stavební dozor, dozor projektanta, technický dozor stavebníka, autorizovaný inspektor a vlastník stavby jsou podle ust. § 169 odst. 1 stavebního zákona povinni bezodkladně oznamovat stavebnímu úřadu prostřednictvím systému stavebně technické prevence výskyt závažné a opakující se závady nebo havárie stavby a výsledky šetření jejich příčin, došlo-li při nich ke ztrátám na životech, k ohrožení života osob nebo zvířat nebo ke značným škodám. Oznámení musí obsahovat místo, čas, popis oznamované události
10. Při stavbě bude v souladu s ust. § 166 stavebního zákona a ust. § 10 vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, přílohou č. 12, veden stavební

deník. Ve stavebním deníku bude uvedeno jméno a příjmení osob zabezpečujících odborné vedení provádění stavby s rozsahem jejich oprávnění a odpovědnosti.

11. Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek „Stavba povolena“, který stavebník obdrží, jakmile toto rozhodnutí nabude právní moci. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné do ukončení stavby.
12. Stavbu lze v souladu s ust. § 230 odst. 1 stavebního zákona užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí. Po dokončení stavby podá stavebník podle ust. § 232 odst. 1 stavebního zákona žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí, jejíž součástí budou podklady uvedené v ust. § 232 odst. 2 stavebního zákona.
13. Budou dodrženy podmínky pro provedení stavby vyplývající ze závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů:

Závazné stanovisko Městského úřadu Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení životního prostředí a památkové péče ze dne 10.02.2025 č.j. MUBR 17585/2025:

v souladu s § 9 odst. 8 zákona o ZPF se ukládají žadateli tyto podmínky:

- 13.1. Zajistit na vlastní náklad provedení skřívky kulturních vrstev půdy, ve vrstvě 0,30 m z plochy trvalého odnětí. (viz. příloha 1).
- 13.2. V souladu s ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ZPF je žadatel povinen na vlastní náklady zajistit využití těchto zemin tj. cca 66,00 m³, skřívka 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).
- 13.3. Skrytá zemina bude chráněna před poškozením a znehodnocením. Práce budou prováděny tak, aby nedošlo ke znečištění půdy škodlivými látkami, které ohrožují životní prostředí.
- 13.4. Žadatel vytýčí značkami trvalejšího charakteru povolené množství záboru a zabezpečí, aby při realizaci stavby nebyl narušován ostatní zemědělský půdní fond.
- 13.5. 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.
- 13.6. Zahájení skřívky ornice je možno započít až po nabytí právní moci povolujícího rozhodnutí, popř. účinnosti souhlasu vydaného podle zvláštních právních předpisů.
- 13.7. Pro veřejný zájem na zadržení vody v krajině budou dešťové vody ze střechy jímány pro zálivku zahrady v retenční jímce o objemu 3m³ a zasakovány na pozemku investora.

V souladu s 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 provedením záměru za těchto podmínek:

- 13.8. Způsob nakládání s povrchovými vodami vzniklých dopadem atmosférický srážek, jakožto stavební řešení vsakovacích objektů bude provedeno v souladu s předloženou projektovou dokumentací vypracovanou Ing. Jaroslavem Dvořákem, Dolní Česká 358/25, 669 02 Znojmo, IČO: 12208876, zodpovědný projektant Ing. Jaroslav Dvořák, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT 1000909 v 9/2024.

- 13.9. 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.
14. Budou dodrženy podmínky pro provedení stavby vyplývající ze stanovisek a vyjádření vlastníků a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury (viz dokladová část přiložená k dokumentaci):
- 14.1. EG.D, s.r.o., vyjádření ze dne 19.11.2024 čzn. M49992-27138725
- 14.2. Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., vyjádření ze dne 18.11.2024 č. 012377

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu podle ust. § 27 odst. 1 písm. a), zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“) s přihlédnutím k ust. § 182 stavebního zákona:

Ing. Monika Ořeská, nar. 14.11.1995, Oudoleň 103, 582 24 Oudoleň
Miroslav Ořeský, nar. 20.01.1993, Hlavní 86/70, 691 52 Kostice
Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, 110 00 Praha
EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, 602 00 Brno
Obec Kostice, nám. Osvobození 445/14, 691 52 Kostice

Okruh účastníků řízení byl podle ust. § 182 stavebního zákona stanoven ze:

- a) stavebníka: Miroslav Ořeský, Ing. Monika Ořeská, které zastupuje Roman Pospíšek
- b) obce, na jejímž území má být záměr uskutečněn: Obec Kostice
- c) vlastníka pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě: Ing. Monika Ořeská, Miroslav Ořeský, Obec Kostice, Komerční banka, a.s., EG.D Holding, a.s.,
- d) osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno: EG.D, s.r.o., Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Jitka Kovarovičová, Jan Mikulica, Petra Mikulicová,
- e) osob, o kterých tak stanoví jiný zákon: ---

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu podle ust. § 27 odst. 2 a 3, správního řádu s přihlédnutím k ust. § 182 stavebního zákona:

EG.D, s.r.o., Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Jitka Kovarovičová, Jan Mikulica,
Petra Mikulicová

Odůvodnění:

Dne 04.02.2025 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení.

Povolení stavby je vydáno ve zrychleném řízení, protože stavebník o to požádal a záměr je v souladu s ust. § 212 odst. 1 stavebního zákona:

- a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
- b) nejde o záměr EIA,
- c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
- d) stavba splňuje požadavky uvedené v ust. § 193 stavebního zákona,
- e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Posouzení stavebního úřadu dle ust. § 193 odst. stavebního zákona:

a) Soulad s územně plánovací dokumentací, územním opatřením a vymezením zastavěného území:

- Umístění stavby je v souladu s územním plánem obce Kostice, který byl vydán zastupitelstvem obce Kostice dne 22.8.2016 a nabyl účinnosti dne 09.09.2016, a který byl změněn Změnou č. 1 Územního plánu Kostice vydanou zastupitelstvem obce dne 20.12.2023 a nabyla účinnosti dne 05.01.2024 (dále jen ÚP Kostice). Stavba bude umístěna v zastavitelné ploše Z05 určené územním plánem BV bydlení venkovské. Hlavní využití: pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech, včetně bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením. Přípustné využití: veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, občanské vybavení místního významu, související dopravní a technická infrastruktura (včetně parkovišť a garáží pro osobní automobily). Podmínečně přípustné využití: pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v ploše (tj. především drobné objekty pro podnikání, vyjma objektů uvedených v nepřípustném využití). Nekomerční chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení. Rodinné vinné sklepy, pokud jsou součástí objektu pro bydlení (respektive pokud jsou související vedlejší stavbou rodinného domu). Záměr je v souladu s platným územním plánem obce Kostice.

b) Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů:

- Stavební úřad posuzoval předloženou žádost z hlediska poměrů v území, především ve vazbě na splnění požadavků na vymezení pozemků, požadavků na umístění staveb a technických požadavků na stavby stanovených vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů:
- Stavební pozemek svou velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry umožňuje umístění, realizaci a užívání stavby.
- Předložená dokumentace byla zpracována v souladu s vyhláškou č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu.

c) Soulad s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy:

- Stavba je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Závazné stanovisko dotčeného orgánu je souhlasné a bez podmínek.

d) Soulad s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:

- Stavba bude novými přípojkami napojena na technickou infrastrukturu.
- Stavba bude novým sjezdem napojena na dopravní infrastrukturu.

e) Soulad s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení:

- Stavebním doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

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. 6671 v k. ú. Kostice o celkové odnímané výměře 217,00 m², z toho zastavěná plocha RD 189,00 m², zpevněné plochy 27,60 m². Odnětí je požadováno za účelem záměru stavby „Novostavba RD Kostice, včetně vsaku, retence, přípojek IS, zpevněné plochy a oplocení“ jako podklad pro povolení stavby.

Předloženým záměrem jsou dále dotčeny zájmy ochrany vodního zákona, tímto bylo předmětem žádosti vydání souhlasu podle ustanovení § 104 odst. 3 vodního zákona s provedením záměru na pozemku parc. č. 6671 v k. ú. Kostice.

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. Dle § 19 odst. 3 zákona o JES správní úkony, namísto nichž se vydává JES, není možné vydat podle dosavadních právních předpisů, nebyla-li žádost alespoň o jeden z nich podána přede dnem nabytí účinnosti zákona o JES.

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 atmosférický 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 5. 2. 2025, kdy předmětný pozemek p. č. 6671 v k. ú. Kostice je ve vlastnictví žadatele, který je zároveň tím, v jehož prospěch je odnětí vydáváno.

Podle platného územního plánu obce Kostice záměr „Novostavba RD Kostice, včetně vsaku, retence, přípojek IS, zpevněné plochy a oplocení“ na pozemku p. č. 6671 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 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. 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 zemín.

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.

Stanoviska sdělili:

- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje závazné stanovisko ze dne 12.11.2024 č.j. KHSJM 63245/2024/BV/HOK
- Městského úřadu Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení životního prostředí a památkové péče závazné stanovisko ze dne 10.02.2025 č.j. MUBR 17585/2025
- Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí vyjádření ze dne 11.11.2024 č.j. MUBR 155814/2024
- Obvodní báňský úřad vyjádření ze dne 24.10.2024 č.j. SBS 47841/2024
- CETIN a.s., vyjádření ze dne 25.06.2024 č.j. 195215/24
- České Radiokomunikace a.s. vyjádření ze dne 26.06.2024 zn. UPTS/OS/366968/2024
- ČD – Telematika a.s. vyjádření dne 21.08.2024 č.j. 2202418335
- ČEPS, a.s. vyjádření ze dne 25.06.2024 zn. 06974/2024/CEPS
- Krajské ředitelství policie Jihomoravského kraje, vyjádření ze dne 30.10.2024 č.j. KRPB-220601-2/ČJ-2024-060406

- EG.D, s.r.o., vyjádření ze dne 19.11.2024 zn. M49992-27138725
- Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje, příspěvková organizace stanovisko ze dne 15.01.2025 zn. 17130/2024
- Gas Storage CZ, s.r.o. vyjádření ze dne 25.10.2024 zn. 24/10/25/HO/85
- Gas Net Služby, s.r.o. vyjádření ze dne 25.06.2024 zn. 5003107763
- Internet4you.cz, spol. s r.o. vyjádření ze dne 29.08.2024 č.j. 1998
- MND a.s. vyjádření ze dne 08.07.2024 č.j. 634/24
- Sekce majetková Ministerstva obrany odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru závazné stanovisko ze dne 19.11.2024 č.j. MO 960085/2024-1322
- NET4GAS, s.r.o. vyjádření ze dne 25.06.2024 zn. 7156/24/OVP/N
- Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., vyjádření ze dne 18.11.2024 č. 012377
- SPP Storage, s.r.o. vyjádření ze dne 25.06.2024
- T-Mobile Czech Republic, a.s. vyjádření ze dne 25.06.2024 zn. E38263/24
- CNL INVEST s.r.o. vyjádření ze dne 25.06.2024 č. TUTE00859/24
- Vodafone Czech Republic a.s. vyjádření ze dne 25.06.2024 zn. MW991025452707497

Stavební úřad posoudil záměr podle ust. § 193 stavebního zákona, a zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Jihomoravského kraje podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Mgr. Silvie Baštinská
vedoucí odboru
v zast: Jarmila Gálová

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 4000 Kč byl zaplacen dne 05.05.2025.

Obdrží:

účastníci (dodejky)

Roman Pospíšek, IDDS: p5igjyu

trvalý pobyt: Staré Město č.p. 67/20, 669 02 Znojmo 2

zastoupení pro: Ing. Monika Ořeská, Oudoleň 103, 582 24 Oudoleň

zastoupení pro: Miroslav Ořeský, Hlavní 86/70, 691 52 Kostice

Komerční banka, a.s., IDDS: 4ktes4w

sídlo: Na příkopě č.p. 969/33, 110 00 Praha 1-Staré Město

EG.D Holding, a.s., IDDS: nf5dxbu

sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

Obec Kostice, IDDS: 2zybdgu

sídlo: nám. Osvobození č.p. 445/14, 691 52 Kostice u Břeclavě

EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9

sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., IDDS: gnugxza

sídlo: Čechova č.p. 1300/23, 690 02 Břeclav 2

Jitka Kovarovičová, Fibichova č.p. 2849/12, 690 02 Břeclav 2

Jan Mikulica, Bratislavská č.p. 2239/5, 690 02 Břeclav 2

Petra Mikulicová, U Hradíšku č.p. 385, 691 54 Týnec u Břeclavě

dotčené orgány

Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení životního prostředí a památkové péče, nám. T. G. Masaryka č.p. 42/3, 690 02 Břeclav 2

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, IDDS: jaaai36

sídlo: Jeřábkova č.p. 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2

Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk

sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6-Hradčany