



S00RX02A05U7

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 9767/2026 OSŽP/Re-330
číslo jednací: MUBR 14072/2026
oprávněná úřední osoba: Ing. Vendula Rechová
telefon: 519 311 375
e-mail: vendula.rechova@breclav.eu

Břeclav, dne 30.01.2026

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 09.09.2025 podali

Michaela Bartolčicová, nar. 23.08.1991, Sadová 753/8, 691 41 Břeclav,
Bohuslav Bartolčic, nar. 28.06.1983, Národních hrdinů 712/33, 690 02 Břeclav,
které zastupuje ELVOREV Projekce s.r.o., IČO 09593578, Dobrovolského 800/4,
695 01 Hodonín

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

I. Podle ust. § 197 stavebního zákona

p o v o l u j e

ve zrychleném řízení záměr nazvaný:

Novostavba rodinného domu
L a n ž h o t , J . N e r u d y

(dále jen „stavba“) na pozemku parc. č. 2619/315, 2619/319, 3778/1 v katastrálním území Lanžhot.

Druh a účel stavby:

- Novostavba rodinného domu, zpevněné plochy, dešťová kanalizace svedená do akumulární nádrže s přepadem do vsakovacího objektu. Stavba bude napojena novým sjezdem na místní komunikaci v ulici J. Nerudy. Stavba bude novými přípojkami vody a kanalizace napojena na stávající inženýrské sítě.
- Stavební objekty vodovodní a kanalizační přípojka jsou dle přílohy č. 1 odst. 1 písm. a) bod 30 stavebního zákona drobnou stavbou. Tyto stavby v souladu s ust. § 171 stavebního zákona nevyžadují povolení.

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

- Novostavba rodinného domu bude umístěna na pozemku parc. č. 3778/1 v k. ú. Lanžhot do hranice s pozemky parc. č. st. 1779 a parc. č. st. 48 v k. ú. Lanžhot. Od hranice s pozemkem parc. č. 2619/319 v k. ú. Lanžhot bude rodinný dům umístěn ve vzdálenosti 5,00 m.
- Zpevněné plochy vjezdu budou umístěny na pozemcích parc. č. 2619/319 a parc. č. 3778/1 v k. ú. Lanžhot do hranice s pozemkem parc. č. st. 1779 v k. ú. Lanžhot. Ve dvorní části budou zpevněné plochy umístěny na pozemku parc. č. 3778/1 v k. ú. Lanžhot podél stavby rodinného domu.
- Dešťová kanalizace bude umístěna na pozemku parc. č. 3778/1 v k. ú. Lanžhot v zahradní části pozemku a bude ukončena akumulční nádrží s přepadem do vsakovacího objektu umístěného na pozemku parc. č. 3778/1 v k. ú. Lanžhot ve vzdálenosti 2,00 m od hranice se sousedním pozemkem parc. č. st. 48 v k. ú. Lanžhot.

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

- Novostavba rodinného domu bude přízemní, nepodsklepená, půdorysného tvaru „L“ o celkových půdorysných rozměrech 15,35 x 12,36 m, s obytným podkrovím. V uliční části bude rodinný dům zastřešen sedlovou střechou s hřebenem orientovaným souběžně s ulicí J. Nerudy. Výška hřebene bude 6,94 m od podlahy v 1. NP. Ve dvorní části bude rodinný dům zastřešen plochou střechou s výškou atiky 3,64 m od úrovně podlahy v 1. NP. Úroveň podlahy v 1. NP (0,000) bude v úrovni 0,15 m nad upraveným terénem. Zastavěná plocha rodinného domu bude 150,79 m². Rodinný dům bude obsahovat jednu bytovou jednotku.
- Zpevněné plochy budou provedeny z betonové zámkové dlažby do kladacího lože z kameniva frakce 4/8 mm tloušťky 40 mm.
- Dešťové vody budou svedeny potrubím PVC KG DN 110 do akumulční nádrže s přepadem do vsakovacího objektu. Nádrž bude plastová samonosná o objemu 4 m³. Vsakovací objekt bude řešen jako jáma o rozměru 4,00 x 4,00 x 1,00 m s výplní říčním kamenivem frakce 32/63 s obalením geotextilií. Povrch bude zakryt zeminou a ozeleněn.

Vymezení území dotčeného vlivem stavby nebo zařízení:

- Vlivem stavby budou dotčeny pozemky parc. č. 3778/1, parc. č. 2619/319 a parc. č. 2619/315 v k. ú. Lanžhot, na kterých se stavba umísťuje a sousední pozemky parc. č. st. 48, parc. č. st. 1779, parc. č. st. 2158 a parc. č. 2619/32 v k. ú. Lanžhot.

Stavba obsahuje:

- Novostavba rodinného domu bude založena na základových pasech z prostého betonu C20/25. Základové pasy pod obvodovým zdívem jsou navrženy š. 600 a 800 mm s výškou 500 mm. Základové pasy budou nadezděny jednou řadou tvárnic ztraceného bednění tl. 400 mm s výztuží R10 á 250 mm u obou povrchů tvarovky se zakotvením výztuže min. 150 mm do monolitického pasu. Podkladní betonová deska bude tloušťky 150 mm a bude vyztužena KARI sítí 8/150/150 mm. Obvodové zdivo bude vyzděno z keramických tvárnic tloušťky 440 mm s minerální vatou. Vnitřní příčky budou provedeny jako keramické tloušťky 140 mm. Překlad rohového okna bude podepřen ocelovým sloupkem uloženým na vnitřní straně výplní otvorů z profilu JAKL 120/120/5. Překlady nad otvory budou systémové výšky 238 mm. Obvodové ztužující věnce budou provedeny jako železobetonové profilu š. 300 mm, v. 250 mm, vnitřní nosné zdivo 190 mm. Výztuž věnce je navržena ze 4x R14 v rozích a třmínky R6 á 150 mm. Beton věnce je navržen C25/30 XC2. Stropní konstrukce nad 1.NP je navržena jako železobetonová monolitická deska tl. 200 mm z betonu C25/30 XC1. Výztuž je navržena při spodním líci jako vázaná R10/150/150 z oceli B500B, horní líc bude vyztužen sítí KARI 6/150/150. Vnitřní schodiště bude železobetonové, schodišťová deska bude tloušťky 180 mm z betonu C20/31. Sedlová střecha bude tvořena dřevěným krovem. Krokve budou uloženy na pozednici, která bude kotvena do železobetonového věnce a na vrcholové vaznici. Střešní krytina bude plechová z falcovaného plechu. Střešní plášť ploché střechy bude tvořen spádovými klíny z EPS 150S tloušťky 20 – 200 mm

a zateplením z EPS 150S tloušťky 220 mm. Střešní krytina bude provedena z PVC folie tloušťky 1,5 mm. Střešní plášť bude mechanicky přitížen extenzivní vegetační skladbou a skladbou střešní terasy. Zdrojem vytápění bude tepelné čerpadlo vzduch/voda. Vytápění bude zajištěno teplovodním podlahovým vytápěním. Jako doplňkový zdroj vytápění bude krbová vložka.

- Rodinný dům v přízemí bude obsahovat vstupní halu, chodbu se schodištěm, ložnici, koupelnu s WC, technickou místnost, obývací pokoj s kuchyňským koutem a garáž. V podkroví bude obsahovat dva pokoje, šatnu, šatnu s pracovním, chodbu a koupelnu.

II. Podle ust. § 10 odst. 4 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

p o v o l u j e

připojení povolované stavby na pozemku parc. č. 3778/1 v k. ú. Lanžhot prostřednictvím sjezdu na místní komunikaci v ulici J. Nerudy na pozemku parc. č. 3619/315 v k. ú. Lanžhot.

III. Podle ust. § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

p o v o l u j e

trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu na části pozemku parc. č. 3778/1 v k. ú. Lanžhot o celkové odnímané výměře 242,00 m², z toho RD 151 m², terasa 31 m², 60 m² plochy zpevněné, zbytkové, v rozsahu dle grafické přílohy tohoto souhlasu. Odnětí je požadováno za účelem záměru stavby „Novostavba RD Lanžhot“ na pozemku p. č. 3778/1 v k. ú. Lanžhot.

A. vymezení pozemků/částí, kterých se souhlas týká

k. ú.	Pozemky p. č.	Výměra v m ²		BPEJ / tř. ochrany	kultura
		celková	odnímaná		
Lanžhot	3778/1	440	242	0.05.11/III.	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 9.075,- Kč.**

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

- Zajistit na vlastní náklad provedení skrývky kulturních vrstev půdy, ve vrstvě humusového horizontu ornice 0,20 m z plochy trvalého odnětí. (viz. příloha 1).
- V souladu s ust. § 8 odst. 1 zákona o ZPF je žadatel povinen na vlastní náklady zajistit hospodárné využití kulturní vrstvy půdy tj. cca 49,00 m³ ornice, skrývka bude uložena na deponii v místě stavby a následně využita rovnoměrným rozptřením v rámci sadových úprav na nezastavěné části pozemku p. č. 3778/1 v k. ú. Lanžhot, který bude nadále sloužit jako přídomní zahrada (§ 9 odst. 4 zákona o ZPF - i zápisem v katastru nemovitostí). Níže uložený horizont není ke skrývce navržen.
- Skrytá zemina bude chráněna před poškozením a znehodnocením. Práce budou prováděny tak, aby nedošlo ke znečištění půdy škodlivými látkami, které ohrožují životní prostředí.

- Žadatel vytýčí značkami trvalejšího charakteru povolené množství záboru a zabezpečí, aby při realizaci stavby nebyl narušován ostatní zemědělský půdní fond.
- Žadatel učiní opatření, aby během provádění činnosti souvisejících se stavbou nedocházelo ke kontaminaci odnímaných ani přilehlých zemědělských pozemků.
- Stavba může být provedena pouze ve vymezeném rozsahu stanoveném tímto souhlasem. Veškeré změny je žadatel povinen projednat se správním orgánem ZPF.
- Zahájení skřívky ornice je možno započít až po nabytí právní moci povolujícího rozhodnutí, popř. účinnosti souhlasu vydaného podle zvláštních právních předpisů.
- Pro veřejný zájem na zadržení vody v krajině dešťové vody budou částečně akumulovány v nádrži pro zálivku zahrady a zbývající část dešťových vod bude odvedena přepadem do vsakovacího objektu severně od navržené stavby RD.

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:

Bohuslav Bartolčic, nar. 28.06.1983, Národních hrdinů 712/33, 690 02 Břeclav
Michaela Bartolčicová, nar. 23.08.1991, Sadová 753/8, 691 41 Břeclav

IV. Stanoví podmínky pro provedení záměru:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracovala společnost ELVOREV Projekce s.r.o., IČO 09593578, Dobrovolského 800/4, 695 01 Hodonín, zodpovědný projektant Radomír Chudárek ČKAIT 1006779; 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:
 - Závěrečná kontrolní prohlídka dokončené stavby.
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. Stavební dozor je povinen při přípravě, provádění, užívání a odstraňování staveb, zařízení a terénních úpravy postupovat v souladu s ust. § 165 odst. 2 a 3 stavebního zákona.
10. 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
11. 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.

12. 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.
13. 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.
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):
 - ED.D, s.r.o., vyjádření ze dne 28.07.2025 zn. M49992-27160741
 - GasNet Služby, s.r.o. stanovisko ze dne 22.07.2025 zn. 5003362428
 - CETIN a.s., vyjádření ze dne 29.07.2025 č.j. 184771/25
 - Vodovody a kanalizace Břeclav, vyjádření ze dne 08.07.2025 č. 015507

Odůvodnění:

Dne 09.09.2025 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 města Lanžhot účinným ode dne 02.04.2022. Stavba bude umístěna v ploše SO – plochy smíšené obytné, kde hlavním využitím jsou pozemky pro bydlení, pozemky pro občanské vybavení místního významu, bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením. Stavba přízemního rodinného domu doplňuje stávající zástavbu rodinných domů. Stavba svým umístěním a prostorovým uspořádáním je v souladu s charakterem zástavby v dané lokalitě. Jedná se o zástavbu převážně řadového charakteru, stavba umístěná do hranic se sousedními pozemky toto uspořádání plně respektuje.

b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán:

- Město Lanžhot má vydaný územní plán, který je účinný ode dne 02.04.2022.

c) 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 umísťování staveb

a technických požadavků na stavby stanovených vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů. Stavba je umístěna na pozemku v souladu s ust. § 11 odst. 3 písm. c) stavebního zákona. Stavba umístěná do hranic se sousedními pozemky respektuje charakter zástavby v dané lokalitě, ve které se nachází různorodá zástavba rodinných domů, jedná se jak o řadovou zástavbu, tak i samostatně stojící rodinné domy. I samostatně stojící stavby jsou v této lokalitě provedeny do hranic se sousedními pozemky.

- 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.

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

- Stavba je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Závazná stanoviska dotčených orgánů jsou souhlasná, podmínky dotčeného orgánu jsou součástí podmínek tohoto rozhodnutí.

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

- Stavba bude napojena novým sjezdem na místní komunikaci v ulici Hrnčířská. Povolení připojení pozemku parc. č. 3778/1 v k. ú. Lanžhot k místní komunikaci podle § 10 odst. 4 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů je součástí tohoto rozhodnutí.
- Stavba bude novými přípojkami vody a kanalizace napojena na stávající technickou infrastrukturu. Jelikož se jedná dle přílohy č. 1 odst. 1 písm. a) bod 30 stavebního zákona o drobné stavby, tyto stavby v souladu s ust. § 171 stavebního zákona nevyžadují povolení.

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.

Zdůvodnění podmínek, za kterých byl udělen souhlas k odnětí zemědělské půdy ze ZPF:

Hloubka skrývky kulturní vrstvy půdy byla stanovena na základě provedené kopané sondy, v rámci Posouzení srážkových vod do horninového prostředí na pozemku p. č. 3778/1 v k. ú. Lanžhot (květen 2025, aktualizováno 08/2025, odpovědný řešitel Mgr. Patrik Pilát, IČO: 09406158) ve vrstvě humusového horizontu ornice 0,20 m. Žadatel je povinen na vlastní náklady zajistit hospodárné využití kulturní vrstvy půdy tj. cca 49,00 m³ ornice. Níže uložený horizont nebyl zastižen, z tohoto důvodu není ke skrývce navržen. Správní orgán se s návrhem ztotožnil a skrývku ornice uložil v této mocnosti, která musí být dle zásad ochrany zemědělského půdního fondu zpětně využita, a to rovnoměrným rozprostřením v rámci sadových úprav na nezastavěné části předmětného pozemku. Nezastavěné část předmětného pozemku, bude nadále sloužit jako přídomní zahrada. 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.

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 242,00 m² za účelem výstavby rodinného domu 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 9.075 Kč.

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, změna koeficientu třídy ochrany – III. třída ochrany – místo koeficientu 4 je uplatněn koeficient 5.

Základní cena zemědělského pozemku p. č. 3778/1 v k. ú. Lanžhot 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 7,50 Kč/m², neboť pozemek je zařazen do BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka) 0.05.11 (III. 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. 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 od 1. 7. 2024, vynásobena koeficientem třídy ochrany 5 (násobek základní ceny), podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů jsou pozemky s přiřazenou BPEJ 0.05.11 jsou zařazeny do III. 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.

Odnímaná zemědělská půda BPEJ 0.05.11 je po stránce kvality agronomické hodnoty vyhodnocena jako průměrně produkční půdy, využitelné v územním plánování, což odpovídá i zařazení do III. třídy ochrany. Správní orgán přihlédl ke skutečnosti, kdy stavba je umístována v zastavěné ploše v proluce stávajících 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.

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 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 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 zadržení vody v krajině. Dodržením podmínek bude zajištěno šetrné sejmutí kulturních vrstev půdy, v případě ornice i její následné hospodárné využití na zemědělských pozemcích.

Stanoviska sdělili:

- Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení životního prostředí a památkové péče, závazné stanovisko - jednotné environmentální stanovisko ze dne 11.09.2025 č.j. MUBR 116180/2025
- Krajské ředitelství policie Jihomoravského kraje, územní odbor Břeclav, dopravní inspektorát, vyjádření ze dne 08.04.2025 č.j. KRBP-138114-2/ČJ-2025-060406-KAM
- EG.D, s.r.o, sdělení o existenci ze dne 03.07.2025 zn. E7456-26387580
- EG.D, s.r.o., vyjádření ze dne 28.07.2025 zn. M49992-27160741
- T-Mobile Czech Republic a.s., vyjádření ze dne 03.07.2025 zn. E36833/25
- T-Mobile Czech Republic a.s., vyjádření ze dne 03.07.2025 zn. E36835/25
- Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., vyjádření ze dne 03.07.2025 zn.015505/25
- Městský úřad Lanžhot, rozhodnutí zvláštní užívání komunikace ze dne 02.09.2025 č.j. MUL 1089/2025/RČ
- GasNet Služby, s.r.o., stanovisko ze dne 22.07.2025 zn. 5003362428
- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje, závazné stanovisko ze dne 14.07.2025 č.j. R/2025/126815/2
- Vodafone Czech Republic a.s., vyjádření ze dne 03.07.2025 zn. 250703-1728842797
- Město Lanžhot, vyjádření ze dne 01.09.2025 č.j. MUL 1089/2025/RČ
- CETIN a.s., vyjádření ze dne 29.07.2025 č.j. 184771/25
- Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., vyjádření ze dne 08.07.2025 č. 15507

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do rozhodnutí.

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

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:

Město Lanžhot, EG.D, s.r.o., Libor Danda, Marie Dandová, Ivana Valachovičová, Roman Valachovič, Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., GasNet, s.r.o., CETIN a.s.

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

a) stavebníka: Michaela Bartolčicová, Bohuslav Bartolčic

b) obce, na jejímž území má být záměr uskutečněn: Město Lanžhot

c) vlastníka pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě: EG.D, s.r.o.

d) osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno: Město Lanžhot, Libor Danda, Marie Dandová, Ivana Valachovičová, Roman Valachovič, Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., GasNet, s.r.o., CETIN a.s.

e) osob, o kterých tak stanoví jiný zákon:---

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.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Po nabytí právní moci povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Podle ust. § 198 odst. 1 stavebního zákona povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech dobu delší, nejdéle však 5 let. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.

Podle ust. § 198 odst. 2 stavebního zákona povolení pozbývá platnosti také dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští. Jde-li o vyhrazené stavby, včetně staveb souvisejících, povolení nepozbývá platnosti, bylo-li provádění stavby zahájeno v době jeho platnosti.

Podle ust. § 198 odst. 3 stavebního zákona dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky. Platnost povolení nezanikne, dokud o žádosti není pravomocně rozhodnuto.

Ing. Vendula Rechová
oprávněná úřední osoba

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) s přihlédnutím k § 9ve výši 4000 Kč byl zaplacen dne 23.01.2026 bankovním převodem.

Obdrží:

účastníci (dodejky)

ELVOREV Projekce s.r.o., IDDS: ztsnaiq

sídlo: Dobrovolského č.p. 800/4, 695 01 Hodonín 1

zastoupení pro: Bohuslav Bartolčic, Národních hrdinů 712/33, 690 02 Břeclav

zastoupení pro: Michaela Bartolčicová, Sadová 753/8, 691 41 Břeclav

Město Lanžhot, IDDS: 34tbc8a

sídlo: Náměstí č.p. 177/2, 691 51 Lanžhot

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

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

Libor Danda, Vinohrady č.p. 1177/3, 691 51 Lanžhot

Marie Dandová, Školní č.p. 1271/28, 691 51 Lanžhot

Ivana Valachovičová, J. Nerudy č.p. 1313/14b, 691 51 Lanžhot

Roman Valachovič, J. Nerudy č.p. 1313/14b, 691 51 Lanžhot

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

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

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6

sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

zastoupení pro: GasNet, s.r.o., Klášská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

dotčené orgány

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

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

Krajské ředitelství policie Jihomoravského kraje, Územní odbor Břeclav, dopravní inspektorát,
IDDS: jydai6g

sídlo: Národních hrdinů č.p. 18/15, 690 16 Břeclav

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