

Městský úřad Břeclav
odbor stavební a životního prostředí
oddělení životního prostředí a památkové péče

náměstí T.G.Masaryka 42/3

Břeclav 690 02

Číslo jednací: MUBR 205979/2026

V Břeclavi 27. 10. 2026

Spisová značka: MUBR-S 150959/2026 ŽP/Uh
Oprávněná úřední osoba: Ing. Vladimíra Kubíková
Telefon: 519 311 202
E-mail: vladimira.kubikova@breclav.eu

Z Á V A Z N É S T A N O V I S K O

Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení životního prostředí a památkové péče (dále jen správní orgán), jako věcně a místně příslušný správní orgán podle ustanovení § 66 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve smyslu § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, vydává podle § 6 odst. 1 a § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, (dále jen JES)

JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

žadatel:

F&K&B, a.s., Na Valtické 756/89, Charvátská Nová Ves, 691 41 Břeclav, IČO: 26236061
(dále jen žadatel),

„HOSPODÁŘSKÝ PŘÍSTŘEŠEK na parc.č.1279/69 V K.Ú. LADNÁ“ na pozemku p. č. 1279/69 (orná půda) v k. ú. Ladná, dle dokumentace pro povolení stavby, datum 08/2026, ID dokumentace SR00X02D93IL, zodpovědný projektant: Ing. Jiří Klimovič, ČKAIT 1002210

I.

je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný.

II.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto:

- Souhlasu k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu podle ustanovení § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, (dále jen „zákon o ZPF“) na části pozemku p. č. 1279/69 v k. ú. Ladná o celkové odnímané výměře 47 m² v rozsahu dle grafické přílohy tohoto souhlasu. Odnětí je požadováno za účelem záměru stavby „HOSPODÁŘSKÝ PŘÍSTŘEŠEK na parc.č.1279/69 V K.Ú. LADNÁ“ na pozemku p. č. 1279/69 (orná půda) v k. ú. Ladná.**

A. vymezení pozemků/částí, kterých se souhlas týká

k. ú.	Pozemky p. č.	Výměra v m ²		BPEJ / tř. ochrany	kultura
		celková	odnímaná		
Ladná	1279/69	563	47	0.05.01/II.	Orná půda

Graficky je rozsah odnětí znázorněn v příloze č. 1, která je nedílnou součástí tohoto stanoviska

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 34.516,80 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 humusového horizontu ornice 0,30 m z plochy odnětí pozemku. (viz příloha 1).
2. V souladu s ust. § 8 odst. 1 zákona o ZPF je žadatel povinen na vlastní náklady zajistit hospodárné využití kulturní vrstvy půdy tj. cca 14 m³, skrývka bude uložena na deponii v místě stavby a následně využita rovnoměrným rozprostřením v rámci sadových úprav na nezastavěné části předmětného pozemku, 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.
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 vytyčí 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 dešťové vody budou svedeny na terén

O d ů v o d n ě n í :

Správní orgán obdržel dne 4. 9. 2026 prostřednictvím informačního systému stavebního řízení (vedeno pod zn. Z/2026/166284) žádost žadatele, kterým je F&K&B, a.s., Na Valtické 756/89, Charvátská Nová Ves, 691 41 Břeclav, IČO: 26236061, o jednotné environmentální stanovisko za účelem záměru „HOSPODÁŘSKÝ PŘÍSTŘEŠEK na parc.č.1279/69 V K.Ú. LADNÁ“ na pozemku p. č. 1279/69 (orná půda) v k. ú. Ladná, jako podklad pro povolení stavby. Žadatel svoji žádost dne 9. 9. 2026 doplnil opatřením č.j. MUBR 156531/2026.

Popis záměru:

Jedná se o novostavbu hospodářské přístřešku SO-01, který bude sloužit pro skladování zahradní techniky a sezónních věcí pro potřeby RD.

Hospodářský přístřešek SO-01 – Jedná se jednopodlažní nepodsklepenou stavbu tvaru písmene L. Objekt je umístěn na jihovýchodní hranici pozemku. Přístřešek je navržen jako dřevostavba s požárně dělící stěnou na hranicích pozemků. Objekt je ve tvaru L o rozměrech cca 6,5x9 m a výšky 2,5-2,75 m. Dešťové vody budou svedeny na terén na pozemku investora.

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. 1279/69 v k. ú. Ladrná o celkové odnímané výměře 47 m² v rozsahu dle grafické přílohy tohoto souhlasu. Odnětí je požadováno za účelem záměru stavby „HOSPODÁŘSKÝ PŘÍSTŘEŠEK na parc.č.1279/69 V K.Ú. LADRNÁ“ na pozemku p. č. 1279/69 (orná půda) v k. ú. Ladrná.

Podle ustanovení § 9 odst. 8 zákona o ZPF k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu na části pozemku p. č. 1279/69 v k.ú. Ladrná o celkové odnímané výměře 205 m² (z toho zastavěná plocha RD 115 m², garáž 30 m², zpevněné plochy 55 m²) za účelem záměru „Novostavba RD na parcele č. 1279/69, Ladrná – Palašovské přídělky“ bylo správním orgánem pod č.j. MUBR 222013/2018, Sp.zn. MUBR-S 215607/2018 OŽP/Ku ze dne 5. 12. 2018 vydáno souhlasné závazné stanovisko.

Výše uvedený souhlas se stal podkladem pro rozhodnutí, kterým se schvaluje stavební záměr na stavbu Novostavba čtyř typových domů – dva dvojdomky Ladrná, lokalita Palašovské přídělky, včetně napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, oplocení a zpevněných ploch, na pozemku p. č. 656/4, 1279/24, 1279/68, 1279/69, 1279/70, 1279/71 v k. ú. Ladrná, vydaný Městským úřadem Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení stavební úřad, č.j.: MUBR 49863/2019, Sp. Zn.: MUBR-S 185628/2018 OSÚ/Ťo-328 ze dne 2. 4. 2019, ve prospěch F&K&B, a.s., Na Valtické 756/89, Charvátská Nová Ves, 691 41 Břeclav, IČO: 26236061, které nabylo právní moci dne 24. 4. 2019.

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 27. 10. 2026, kdy předmětný pozemek p. č. 1279/69 v k. ú. Ladrná je ve vlastnictví žadatele, který je zároveň tím, v jehož 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 území, v rozvojové ploše BR Z04 - plochy bydlení v rodinných domech.

Zdůvodnění vymezení odvodů a stanovení jejich orientační výše

Za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF o výměře 47 m² za účelem výstavby hospodářského přístřešku 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 34.516,80 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. 1279/69 v k. ú. Ladrná, 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. Při výpočtu je uplatněna nejvyšší určená váha vlivu.

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 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 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.

Zdůvodnění podmínek, za kterých se souhlas uděluje:

Hloubka skrývky kulturní vrstvy půdy byla stanovena na základě provedené kopané sondy v mocnosti 0,30 m, níže uložený horizont je tvořen nivními sedimenty – štěrky a hrubozrnnými písky. 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 předmětných pozemků, které budou 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 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.

Odnímaná zemědělská půda 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 souladu s územním plánem půda II. třídy ochrany je dotčena i s ohledem na to, že se jedná o lokalitu určenou pro zástavbu

rodinných domů a další využívání zemědělských pozemků je minimální. 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.

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.

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 environmentálního 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.

Nad rámec JES správní orgán z hlediska vybraných složek životního prostředí upozorňuje:
Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů:

- Při provádění záměru musí být dodržovány zásady obecné ochrany vod tak, aby nebyla ohrožena kvalita povrchové a podzemní vody v lokalitě, zejména používané mechanizační prostředky musí být v dobrém technickém stavu a musí být dodržena preventivní opatření k zabránění případných úniků ropných látek.
- Dešťové vody ze zpevněných ploch budou odváděny a likvidovány na pozemku investora, odváděním srážkových vod volně na terén nesmí dojít k soustředěnému odtoku těchto vod na sousední pozemky.

(Ing. Lenka Cenková, 519 311 212)

Poučení

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného v následném řízení podle § 1 ZJES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

Ing. Vladimíra Kubíková
oprávněná úřední osoba

Obdrží:

1. F&K&B, a.s., Na Valtické 756/89, Charvátská Nová Ves, 691 41 Břeclav, IČO: 26236061, *doručuje se DS*

Na vědomí:

2. Obec Ladná, Masarykova 119/60, 691 46 Ladná

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

[illegible]

RESIDUE DEBENT
STANDARD POLYMERIS
HARIZIE POLYMERIS

LEGENDA PLOCH

 VOJEN ZE ZPF 47 m2

LEGENDA ZNAČEK
▲ VSTUP DO OBJEKTA
279/69 ČÍSLO PARCELY

90-01 HOSPODÁŘSKÝ PŘÍSTŘEDK:

POZNÁMKA
TAKÉ DOKUMENTACE SLUŽBY POJÍZD NE STANOVÍME POKYNY[illegible]