



S00RX02BGK12

**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 26167/2026 OSŽP/Ph-330  
číslo jednací: MUBR 61243/2026  
oprávněná úřední osoba: Jiří Pihar  
telefon: 519 311 354  
e-mail: jiri.pihar@breclav.eu

Břeclav, dne 22.05.2026

**VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA**  
**ROZHODNUTÍ**  
**POVOLENÍ STAVBY**

**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, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) v řízení o povolení záměru přezkoumal podle ust. § 182 až 192 stavebního zákona žádost, kterou dne 26.01.2026 podal

**Aleš Tschópa, nar. 10.06.1975, J. Opletala 3572/14a, 690 02 Břeclav,**  
**kterého zastupuje STRALLMAG s.r.o., IČO 05418623, Cejl 29/76, 602 00 Brno**

(dále jen „stavebník“), a po posouzení záměru podle ust. § 193 stavebního zákona:

I. Podle ust. § 197 a 211 stavebního zákona

**p o v o l u j e**

stavbu:

**Rodinný dům**  
**Břeclav, Na Zahradách**

(dále jen „stavba“) na pozemku parc. č. 228/3 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Břeclav. Nebude-li dále uvedeno jinak, jedná se o katastrální území Břeclav.

Druh a účel povolované stavby nebo zařízení:

- Novostavba rodinného domu, která bude napojena novými přípojkami vody, kanalizace a NN na stávající technickou infrastrukturu, objekt bude napojen stávajícím sjezdem na komunikaci na ulici Na Zahradách. Dešťové vody budou svedeny do retenční nádrže.

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

- Stavba je umístěna na pozemku parc. č. 228/3 do hranice s pozemky parc. č. st. 1059/5, 6207, parc. č. 1059/1 a 3811/3. V dané lokalitě se vyskytuje převážně řadová zástavba do hranice se sousedními pozemky.

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

- Dřevostavba rodinného domu bude jednopodlažní s obytným podkrovím a garáží. Objekt bude nepodsklepený s jednou bytovou jednotkou, půdorys má tvar obdélníku s půdorysnými rozměry 13,47 x 8,80 m včetně garáže, která je napojena na RD. Zastavěná plocha objektu bude 118,54 m<sup>2</sup>.

Vymezení území dotčeného vlivem stavby nebo zařízení.

- Vlivem stavby budou dotčeny pozemky parc. č. 228/3, na kterých se stavba umísťuje a sousední pozemky parc. č. st. 1059/5, 1045, 6207, parc. č. 191/40, 3811/3 a 1059/1.

### Stavba obsahuje:

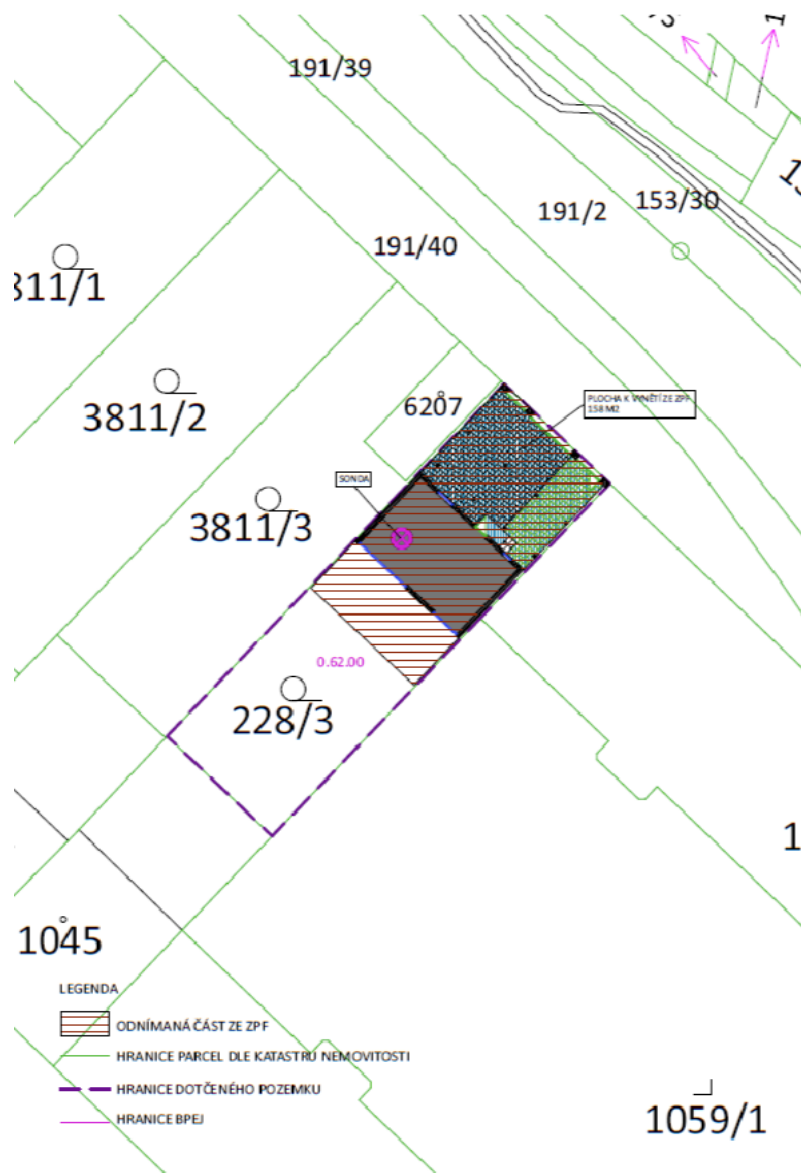
- Novostavba rodinného domu má půdorysný tvar obdélníku s půdorysnými rozměry 8,80 x 5,90 m. Objekt bude založen na betonových základových pasech šířky 500 mm a 500 mm výšky. Základové pasy budou z betonu prostého C20/25. Na základové pasy bude provedeno ztracené bednění z betonových tvárnic tloušťky 500x300x250 mm, které budou vyplněny betonem C20/25. Nosné stěny budou tvořeny z dřevěného stěnového systému, který se skládá ze sloupků 60 x 160 mm izolace a oboustranného záklopu z OSB desky. Vnitřní stěny objektu jsou nenosné stěny ze systému SDK. Skladba stěny je tvořena nosným sloupkem 60x160 mm, ztužidla 60x160mm, oboustranného záklopu z OSB desky, izolací z minerálních vláken, aplikována parozábrana a interiérová malba. Překlady jsou součástí rámové dřevěné konstrukce. Stropní konstrukce bude dřevěný trémový strop ze sádkokartonovým podhledem. Pro vstup do obytného schodiště bude sloužit tzv. mlynářské schodiště. Střecha bude sedlová se sklonem 45°, konstrukce střechy bude dřevěný krov, krytina plechová. Do střechy budou uloženy střešní okna, v počtu 4ks. Výška hřebene je 6,198 m. Fasáda je palubková a omítka silikonová. Dřevěné prvky budou impregnované. V interiéru bude vnitřní malba, v koupelně jsou poplastované obklady. Primárním zdrojem tepla bude tepelné čerpadlo vzduch-vzduch s vnitřními jednotkami v každé místnosti. Jako doplňující otopné těleso budou použita krbová kamna s výkonem 3 – 7,8 kW. Pro odvod spalin bude použit nerezový komín, systémově uchycený k nosné konstrukci objektu. Komín bude vystavěn v interiéru a bude izolován. Teplá užitková voda bude ohřívána v hybridním zásobníku teplé vody v koupelně o objemu 100 litrů. Dešťové vody budou svedeny do retenční nádrže
- Pro dřevostavbu garáže budou použity jako základová konstrukce betonové patky 500/500/500 mm, pro nosné sloupy. Nosné stěny budou tvořeny z dřevěného stěnového systému, který se skládá ze sloupků 60 x 160 mm izolace a oboustranného záklopu z OSB desky. Garáž má tvar obdélníku s půdorysnými rozměry 8,80 x 7,57 m. Objekt bude mít dvě parkovací stání pro dva osobní automobily. Střecha bude pultová s plechovou krytinou se sklonem 8°. Součástí garáže bude i stávající zděná zeď do ulice, kde se nachází vstup do objektu a garážová vrata. Objekt nebude vytápěn a bude napojen na dopravní infrastrukturu stávajícím sjezdem.
- Za rodinným domem je navržena nezastřešená terasa z dřevěného rámu a terasových prken o rozměrech 8,80 x 4,0 m.

- II. 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.

### souhlas

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 parc. č. 228/3 v k. ú. Břeclav o celkové odnímané výměře 158 m<sup>2</sup>

v rozsahu dle grafické přílohy tohoto souhlasu. Odnětí je požadováno za účelem záměru stavby "Novostavba RD na pozemku parc. č. 228/3 v k. ú. Břeclav",



grafické znázornění odnímané plochy ze ZPF

**A. vymezení pozemků/částí, kterých se souhlas týká**

k. ú.	Pozemky p. č.	Výměra v m <sup>2</sup>		BPEJ / tř. ochrany	kultura
		celková	odnímaná		
Břeclav	228/3	273	158	0.62.00/II.	zahrada

## **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 17.354,70 Kč.**

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:

Aleš Tschöpa, nar. 10.06.1975, J. Opletala 3572/14a, 690 02 Břeclav

## **III. Stanoví podmínky pro provedení stavby:**

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracovala společnost STRALLMAG s.r.o., IČO 05418623, Cejl 29/76, 602 00 Brno, hlavní projektant: Ing. Rudolf Vilček, ČKAIT 1001153; 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 stavby:
  - 3.1. 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 vyplývající z jednotného environmentálního stanoviska Městského úřadu Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení životního prostředí a památkové péče ze dne 09.12.2025 č. j. MUBR 61049/2025. 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 0,25 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 kulturní vrstvy půdy tj. cca 40 m<sup>3</sup> ornice, 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 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 zadržetí vody v krajině srážková voda ze střechy bude vedena do nadzemní retenční nádrže a bude dále využívána pro závlahu pozemku, přepad bude napojen do jednotného kanalizačního řádu vedoucího podél pozemku. Dešťové vody ze zpevněných ploch (zámková dlažba drenážní) budou volně vsakovány povrchem okolního terénu.
15. 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):
- Město Břeclav, odbor rozvoje a investic, oddělení rozvoje – vyjádření ze dne 02.02.2026 č. j. MUBR 145123/2025
  - EG.D, s.r.o. – vyjádření ze dne 27.11.2025, zn. M49992-27172132
  - České Radiokomunikace a.s. – vyjádření ze dne 24.07.2025, č. 0000165168 zn UPTS/OS/402436/2025
  - CETIN a.s. – vyjádření ze dne 06.11.2025, č. j. 306340/25
  - Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. – vyjádření ze dne 04.12.2025, č. 017361
  - GasNet, s.r.o – vyjádření ze dne 24.11.2025, zn. 5003453236

### **Odůvodnění výroku I.:**

Dne 26.01.2026 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru.

Stavební úřad opatřením ze dne 13.04.2026 pod č. j. MUBR 45743/2026 vyrozuměl o zahájení řízení známé účastníky řízení a dotčené orgány. Současně podle ust. § 189 odst. 1 stavebního zákona určil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky.

Stavební úřad přezkoumal žádost podle ust. § 184 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány.

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.

Záměr splňuje všechny podmínky podle ust. § 193 odst. 1 stavebního zákona, jelikož je v souladu s:

*a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,*

*b) 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:*

Umístění stavby je v souladu se současně platným územním plánem Města Břeclav, vydaným dne 24.05.2017, který nabyl účinnosti dne 09.06.2017, včetně změny č. 1 z 06/2022, změny č. 3 z 05/2024 a změny č. 4 z 01/2025, která nabyla účinnosti dne 21.02.2025 (dále jen "územní plán"). Stavba bude umístěna v zastavěném území převážně v ploše označené „**BU - Plochy bydlení všeobecného**“. Plochy bydlení všeobecného jsou vymezeny k zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. Stavba je v této ploše přípustná.

#### Posouzení hladiny zástavby

V platném územním plánu Města Břeclav je stanovena hladina zástavby následovně:

*Pro rozvojové plochy, které nejsou součástí lokalit, kde je uloženo prověření nového využití územní studií a pro plochy v existující zástavbě, kde je urbanistická struktura rozvolněná nebo není doposud stabilizovaná, je stanovena podlažnost ve výkrese číselným kódem ve čtverci. Uvedené číslo stanovuje maximální počet nadzemních podlaží bez podlaží nejvyššího, pokud je podkrovím nebo ustupujícím podlažím. V předmětné lokalitě je stanovena podlažnost číselným kódem 2, tuto podmínku navrhovaná novostavba splňuje.*

#### Posouzení zastavitelnosti

Zastavitelnost je v platném územním plánu Města Břeclav definována následovně:

*Celková zastavěná plocha novou výstavbou v plochách změn zastavěného nebo zastavitelného území bude činit maximálně stanovený procentní podíl z ploch pozemků, na kterých je stavba umístěována a pozemků souvisejících se stavbou tak, že spolu vytvářejí logicky vymezenou a provozně propojenou funkční jednotku. Celková plocha pozemků stavby činí 273 m<sup>2</sup>, z čehož je zastavěná plocha záměru 158 m<sup>2</sup>. Maximální zastavitelnost pro plochy bydlení všeobecného je územním plánem stanovena na 70 %, což je 191,10 m<sup>2</sup>, tuto podmínku navrhovaná novostavba splňuje.*

#### Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Stavební úřad posoudil soulad navrhované stavby s cíli a úkoly územního plánování dle § 38 a § 39 stavebního zákona. Po prostudování záměru stavební úřad konstatuje, že jsou zajištěny podmínky pro příznivé životní prostředí, pro soudržnost společenství obyvatel území, které uspokojuje potřeby generace současné, ale i budoucí. Předložený záměr současně hospodárně využívá zastavěné území v souladu s ustanovením § 38 odst. 4 stavebního zákona. Navržený záměr rovněž vyhovuje podmínkám pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území v souladu s § 39 odst. 1 písm. d) stavebního zákona.

V dané lokalitě se nenacházejí žádné významné urbanistické a architektonické hodnoty, které by vyžadovaly zvláštní ochranu. Nejedná se o území s významnými archeologickými nálezy.

*c) 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.

*d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy:*

Posouzení z hlediska požární ochrany:

Záměr byl posouzen v požárně bezpečnostním řešení stavby, zpracovaném Ing. Barborou Drápelovou, ČKAIT 1003138, v 12/2025, které je součástí projektové dokumentace. Navrhovaný záměr nevyvolává přesah požárně nebezpečného prostoru na sousední pozemky a stavby.

Posouzení z hlediska ochrany veřejného zdraví:

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje posoudila záměr ve svém závazném stanovisku ze dne 27.12.2025, č. j. R/2025/226739/2. Závazné stanovisko je souhlasné a bez podmínek.

Posouzení z hlediska ochrany životního prostředí:

Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení životního prostředí a památkové péče, posoudil záměr ve svém jednotném environmentálním stanovisku ze dne 09.12.2025, č. j. MUBR 161049/2025. Záměr je přípustný z hlediska všech složek odboru životního prostředí a podmínky byly zpracovány do podmínek tohoto rozhodnutí.

*e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu:*

- Stavba bude novými přípojkami elektřiny, 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.
- Záměr nevyžaduje nové napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu, objekt je napojen stávajícím sjezdem na místní komunikaci.

*f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení:*

Účastníci řízení byli dne 13.04.2026 vyzooměni opatřením č. j. MUBR 45743/2026 o zahájení řízení o povolení stavby v souladu s ust. § 188 stavebního zákona a bylo jim umožněno ve lhůtě 15 dnů od doručení oznámení o zahájení řízení uplatnit námitky. Dále byli účastníci obeznámeni s tím, že se mohou ve lhůtě 5 dnů seznámit s podklady rozhodnutí. Účastníci řízení neuplatnili návrhy ani námitky.

Stanoviska sdělili:

- Město Břeclav, odbor rozvoje a investic, oddělení rozvoje – vyjádření ze dne 02.02.2026 č. j. MUBR 145123/2025
- Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení životního prostředí a památkové péče – Jednotné environmentální stanovisko ze dne 09.12.2025 č. j. MUBR 161049/2025
- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje, závazné stanovisko ze dne 27.11.2025 č. j. R/2025/226739/2
- NET4GAS, s.r.o. – vyjádření ze dne 04.07.2025, zn. 6690/25/OVP/N
- Teplo Břeclav, s.r.o. – vyjádření ze dne 04.07.2025, zn. 2025463621
- NEW TELEKOM, spol. s.r.o. – vyjádření ze dne 11.07.2025, zn. 133420463
- EG.D, s.r.o. – vyjádření ze dne 04.07.2025, zn. E7459-26387788
- EG.D, s.r.o. – vyjádření ze dne 27.11.2025, zn. M49992-27172132
- T-Mobile Czech Republic a.s. – vyjádření ze dne 07.07.2025, zn. E37076/25
- ČEPS, a.s. – vyjádření ze dne 04.07.2025, č. 202506389, zn. 06389/2025/CEPS

- České Radiokomunikace a.s. – vyjádření ze dne 05.07.2025, č. 0000165168 zn UPTS/OS/402436/2025
- České Radiokomunikace a.s. – vyjádření ze dne 05.11.2025, zn UPTS/OS/402436/2025
- Vodafone Czech Republic a.s. - vyjádření ze dne 07.07.2025, č. MW9910281496843233
- ČD - Telematika a.s. – vyjádření ze dne 04.07.2025, č. j. 2202539773
- Türk Telekom International CZ s.r.o. – vyjádření ze dne 04.07.2025, č. TUTE00794/25
- CETIN a.s. – vyjádření ze dne 04.07.2025, č. j. 185693/25
- CETIN a.s. – vyjádření ze dne 06.11.2025, č. j. 306340/25
- Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. – vyjádření ze dne 04.07.2025, č. 015524
- Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. – vyjádření ze dne 04.12.2025, č. 017361
- Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje, příspěvková organizace kraje – vyjádření ze dne 07.07.2025, zn. 15826/2025
- GasNet, s.r.o – vyjádření ze dne 07.07.2025, zn. 5003363182
- GasNet, s.r.o – vyjádření ze dne 24.11.2025, zn. 5003453236
- STARNET s.r.o. – vyjádření ze dne 04.07.2025, č. j. 4617/2025
- Quantcom, a.s. – vyjádření ze dne 07.07.2025, zn. CR1416794

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 Břeclav, zast. MÚ Břeclav, odborem rozvoje a investic, oddělení rozvoje, EG.D, s.r.o., GasNet, s.r.o., Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., CETIN a.s.

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

Parc. č. st. 1045, 1059/1, 1059/5, 6207, parc. č. 191/40, 3811/3 v katastrálním území Břeclav

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Břeclav č. p. 826, č.p. 878 a č.p. 879

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

a) stavebníka: Aleš Tschöpa

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

c) vlastníka pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:

Aleš Tschöpa, Město Břeclav

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

Parc. č. st. 1045, 1059/1, 1059/5, 6207, parc. č. 191/40, 3811/3 v katastrálním území Břeclav

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Břeclav č. p. 826, č.p. 878 a č.p. 879

d) osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno:

Město Břeclav, zast. MÚ Břeclav, odborem rozvoje a investic, oddělení rozvoje, EG.D, s.r.o., GasNet, s.r.o., Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., CETIN a.s.

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

## **Odůvodnění výroku II.:**

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 parc. č. 228/3 v k. ú. Břeclav o celkové odnímané výměře 158 m<sup>2</sup>. Odnětí je požadováno za účelem záměru stavby "Novostavba RD na pozemku parc. č. 228/3 v k. ú. Břeclav".

Předložené podklady zpracované Petrem Skoumalem (říjen 2025) 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 8. 12. 2025, kdy předmětný pozemek p. č. 228/3 v k. ú. Břeclav 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 zastavěném území v ploše BV-plochy bydlení.

### Zdůvodnění podmínek, za kterých se souhlas uděluje:

Hloubka skrývky kulturní vrstvy půdy byla stanovena na základě provedené kopané sondy ve vrstvě humusového horizontu ornice 0,25 m. Žadatel je povinen na vlastní náklady zajistit hospodárné využití kulturní vrstvy půdy tj. cca 40 m<sup>3</sup> ornice, skrývka bude uložena na deponii v místě stavby a následně využita na nezastavěné části předmětného pozemku v místě, která bude nadále sloužit jako zahrada. 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 158 m<sup>2</sup> 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 17.354,70 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. 228/3 v k. ú. Břeclav 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 13,73 Kč/m<sup>2</sup>, neboť pozemek je zařazen do BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka) 0.62.00 (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;

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 8 (násobek základní ceny), podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů jsou pozemky s přiřazenou BPEJ 0.62.00 jsou zařazeny do II. třídy ochrany.

Celková výsledná částka odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu je součtem výsledných sazeb podle výměr jednotlivých bonitovaných půdně ekologických jednotek a jejich zařazení do tříd ochrany zastoupených na odnímaném pozemku.

O výši odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu rozhodne orgán ochrany ZPF po zahájení realizace záměru. Předepsání těchto odvodů bude řešeno samostatným správním řízením, které bude zahájeno až po projednání a případném povolení stavby dle zvláštního právního předpisu a oznámení zahájení její realizace.

Podle ust. § 11 odst. 3 zákona o ochraně ZPF při rozhodování o odvodech orgán ochrany zemědělského půdního fondu vychází z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolení akce 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 0.62.00 je po stránce kvality agronomické hodnoty vyhodnocena s nadprůměrnou produkční schopností, což odpovídá i zařazení do II. třídy ochrany, kdy jde o půdy s nadprůměrnou produkční schopností, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné. Správní orgán přihlédl ke skutečnosti, kdy stavba je umístována v zastavěném území s ohledem na skutečnost, že se jedná o lokalitu, která je již zastavěna převážně řadovými rodinnými domy. 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 zastavěném 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 zadržování 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 zemědělského 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.

### **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) ve výši 4000 Kč byl zaplacen dne 05.05.2026, bankovním převodem.

**Tento dokument musí být vyvěšen po dobu 15 dnů na úřední desce Městského úřadu Břeclav a obecního úřadu obce, v jejímž katastrálním území se má záměr nebo stavba uskutečnit, a dále zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup.**

**Pro počítání lhůt dle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, je směrodatné vyvěšení na úřední desce Městského úřadu Břeclav.**

Úřední deska:

Vyvěšeno dne: ..... Sejmuto dne: .....

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:.....

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení, sejmutí a zveřejnění .....

### **Obdrží:**

účastníci (dodejky)

STRALLMAG s.r.o., IDDS: wpm3kqq

sídlo: Cejl č.p. 29/76, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

zastoupení pro: Aleš Tschöpa, J. Opletala 3572/14a, 690 02 Břeclav

Město Břeclav, zast. MÚ Břeclav, odborem rozvoje a investic, oddělení rozvoje, nám. T. G.

Masaryka č.p. 42/3, 690 02 Břeclav 2

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

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

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6

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

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

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

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

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

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

účastníci (veřejnou vyhláškou)

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

Parc. č. st. 1045, 1059/1, 1059/5, 6207, parc. č. 191/40, 3811/3 v katastrálním území Břeclav

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Břeclav č.p. 826, č.p. 878 a č.p. 879

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, územní pracoviště Břeclav,

IDDS: jaaai36

sídlo: Sovadinova č.p. 450/12, 690 02 Břeclav 2