

odbor stavební a životního prostředí
oddělení životního prostředí a památkové péče

Břeclav 690 02

V Břecclavi 23. 6. 2026

E-mail: vladimira.kubikova@breclav.eu

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)

kterého zastupuje na základě plné moci [] [] []
[] [] [] [] [] [] (dále jen žadatel),

„Změna stavby před dokončením, stavební úpravy a přístavba sklepa č. e. 433 „ na pozemku p. č. st. 2056, 3031/2 (vinice) p. č. st. 1128 a p. č. 3046/62 (vinice) k. ú. Velké Bílovice“, na pozemku p. č. 3400/188 (vinice), p. č. st. 2915 v k. ú. Velké Bílovice, dle dokumentace pro změnu stavby před dokončením, datum 02/2026, ID dokumentace SR00X01V5I0N, vypracoval: [redacted] ČKAIT

1.

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

11.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto:

- 1. 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. 3046/62 v k. ú. Velké Bílovice o celkové odnímané výměře 108 m², v rozsahu dle grafické přílohy tohoto souhlasu. Odnětí je požadováno za účelem záměru stavby „Změna stavby před dokončením, stavební úpravy a přístavba sklepa č. e. 433 „na pozemku p. č. st. 2056, 3031/2 (vinice) p. č. st. 1128 a p. č. 3046/62 (vinice) k. ú. Velké Bílovice“, na pozemku p. č. 3400/188 (vinice), p. č. st. 2915 v k. ú. Velké Bílovice.**

Popis záměru:

Jedná se o stavební úpravu a přístavbu ke stávajícímu objektu vinného sklepa a vedlejších staveb. Na výše uvedených pozemcích p. č. 2056 a 3031/2 bylo vydáno stav. povolení pro stavební úpravy a přístavbu sklepa č.e. 433. Později se naskytla stavebníkovi možnost zakoupení sousedních pozemků č.p.1128 a 3046/62. Po koupi těchto pozemků stavebník přehodnotil svůj investiční záměr a rozšířil jej o vedlejší stavby na těchto pozemcích.

Nově navrhované vedlejší stavby budou provedeny jako dřevostavba. Zastřešení kolárny a wellness bude pomocí extenzivní zelené střechy.

Objekt je napojen stávajícími přípojkami na veřejné inženýrské sítě a na pěší a vozidlovou komunikaci v trati Pod Předníma.

Hlavní objekt SO 01- zůstává beze změny – tj. přízemí objektu se nachází společenská – degustační místnost, vstup do WC a koupelny, tech. zázemí, kuchyňku s jídelnou. Z prostoru spol. místnosti se vstupuje do stávajícího zemního klenutého sklepa. Ve společenské místnosti se nachází také schodiště vedoucí do podkrovní části, kde jsou pokoje a sociální zázemí.

Vedlejší stavby SO 02 – Tinihaus - bude využit jako odpočinková jednotka, SO 03 – Wellnes. Vytápění, ohřev TUV a chlazení hlavního objektu SO 01 je navrženo pomocí tepelného čerpadla. Vytápění SO 02 Tinihaus a SO 03 Wellness je pomocí přímotopných elektrických panelů.

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. p. č. 3046/62 v k. ú. Velké Bílovice o celkové odnímané výměře 108 m². Odnětí je požadováno za účelem záměru stavby „Změna stavby před dokončením, stavební úpravy a přístavba sklepa č. e. 433 „ na pozemku p. č. st. 2056, 3031/2 (vinice) p. č. st. 1128 a p. č. 3046/62 (vinice) k. ú. Velké Bílovice“, na pozemku p. č. 3400/188 (vinice), p. č. st. 2915 v k. ú. Velké Bílovice.

Pozemek p. č. 3046/62 v k. ú. Velké Bílovice je dotčen změnou právního vztahu pod číslem řízení V-3282/2026-704, řízení nebylo k dnešnímu dni ukončeno. Pro návrh rozdělení pozemku p. č. 3046/62 v k. ú. Velké Bílovice byl zpracován geometrický plán pro rozdělení pozemku- číslo plánu: 4556-97/2025 s návrhem oddělení 19 m² (nově pozemek p. č. 3046/347, nový vlastník).

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m²			ha	m²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m²			ha	m²						ha	m²	
3046/62	*1)	1 28	vinice	3046/62	1 08	vinice			2	3046/62	6805		1 08	
				3046/347	19	zahradka			2	3046/62	6805		19	
		1 28			1 27									

*1 Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle bodu 14.6 písmene a) přílohy vyhl. č. 357/2013 Sb.

K trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu na pozemku p. č. 3031/2 v k. ú. Velké Bílovice o celkové odnímané výměře 154 m² za účelem záměru stavby „Stavební úprava a přístavba sklepa na p. č. 2056 a 3031/2, k. ú. Velké Bílovice“ bylo správním orgánem vydán souhlas pod č. j.: MUBR 135454/2024, sp. zn.: MUBR-S 118983/2024 ze dne 17. 9. 2024.

Předložené podklady zpracované [REDAKCE] duben 2025, číslo zakázky V 1/2026 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 22. 6. 2026, kdy předmětný pozemek p. č. 3046/62 v k. ú. Velké Bílovice 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 zastavitelné ploše, Plochy rekreace –RX.

Zdůvodnění vymezení odvodů a stanovení jejich orientační výše

Za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF o výměře 108 m² za účelem změny stavby před dokončením – stavební úpravy a přístavbu ke stávajícímu objektu vinného sklepa a vedlejších staveb 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 4.050,- 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. 3046/62 v k. ú. Velké Bílovice 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 není součástí území, kde jsou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu faktory ŽP (část B přílohy k zákonu o ZPF).

Celková výsledná částka odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu bude v souladu s částí D odst. 4 přílohy zákona o ZPF platného od 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.

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 správní 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 správní 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 ve vrstvě humusového horizontu ornice 0,30 m. Správní orgán se s návrhem ztotožnil a skrývku ornice uložil v této mocnosti, která musí být dle zásad ochrany zemědělského půdního fondu zpětně využita, žadatel je povinen na vlastní náklady zajistit hospodárné využití kulturní vrstvy půdy tj. cca 33 m³ ornice, skrývka bude uložena na deponii v místě stavby a následně využita rovnoměrným rozprostřením v rámci sadových úprav na nezastavěné části předmětného pozemku a pozemku p. č. 3018/1 v k. ú. Velké Bílovice v mocnosti 0,10 m.

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.

Odnímaná zemědělská půda BPEJ 0.05.11 je po stránce kvality agronomické hodnoty vyhodnocena jako průměrně produkční půdy, využitelné v územním plánování. Správní orgán přihlédl ke skutečnosti, kdy stavba je umístována v souladu s územním plánem v zastavěné ploše a půda III. třídy ochrany je dotčena v nepatrném rozsahu s ohledem na skutečnost, že je stavba umístěna ve stávající zástavbě vinných sklepů. 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 zadržení vody v krajině. Dodržením podmínek bude zajištěno šetrné sejmутí kulturních vrstev půdy, v případě ornice i její následné hospodárné využití na zemědělských pozemcích.

Spisový materiál obsahoval všechny doklady a náležitosti potřebné k posouzení dané žádosti, na základě kterých orgán ochrany ZPF žádost shledal důvodnou a oprávněnou a ve smyslu § 9 odst. 8 zákona o ZPF vydal tento souhlas. Byla prokázána nezbytnost navrhovaného 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.

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:

- 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.
- Dešťové vody ze střech přístaveb a zpevněných ploch budou odváděny a likvidovány na pozemku investora, nesmí dojít k soustředěnému odtoku dešťových 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:

[REDACTED]

Na vědomí:

1. Město Velké Bílovice, nám. Osvoboditelů 570, 691 02 Velké Bílovice

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

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

