

Magistrát města Přerova
Odbor stavebního úřadu a životního prostředí
RNDr. Pavel Juliš – vedoucí odboru
Bratrská 34
750 11 Přerov 2

pracoviště: Bratrská 34
tel.: +420 581 268 111 – ústředna
fax: +420 581 268 279
www.prerov.eu

Vlastimil Barcuch
Zálešná IV 5754
7601 Zlín
IČ 07135378

Sp.značka: R/2025/25477/2025 /STAV/ZP/DrM
Č.j.: R/2025/25477/2/2025/STAV/ZP/DrM
Sp. sk. znak: 184 V/5

Vyřizuje: Bc. Markéta Drechslerová Přerov
Tel.: +420 581 268 195 04.03.2025
E-mail:
marketa.drechslerova@prerov.eu

Koordinované závazné stanovisko

k dokumentaci pro povolení stavby nebo zařízení (popř. změny dokončené stavby)
„RD Lazníčky - Švébiš“

Magistrát města Přerova obdržel dne 05.02.2025 Vaši žádost o koordinované závazné stanovisko k dokumentaci pro povolení stavby nebo zařízení (popř. změny dokončené stavby) stavby „RD Lazníčky - Švébiš“. Jedná se o novostavbu rodinného domu, obdélníkového tvaru, nepodsklepeno, jedno nadzemní podlaží, zastavěná plocha 56,76 m², číslo záměru v ISSŘ: Z/2025/22177. Dokumentaci zpracoval Vlastimil Barcuch, Zálešná IV 5754, 760 01 Zlín, IČ 07135378, datum: 8/2024, verze PD - 1. Investor stavby (stavebník): Dušan Švébiš, K Bráně 64/3, Přerov IX-Lýsky, 751 24 Přerov. Místo stavby: Lazníčky, parcela(y) č. 195/23, kat. území: Lazníčky. Jako dotčený orgán dle § 176 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a dále dle níže uvedených předpisů vydává Magistrát města Přerova k uvedené dokumentaci toto koordinované závazné stanovisko:

I.

jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného enviromentálního stanoviska dle § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb. o jednotném enviromentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "ZJES") (oprávněná úřední osoba pro vydání jednotného enviromentálního stanoviska: Bc. Markéta Drechslerová) vydává k uvedené dokumentaci toto **souhlasné jednotné enviromentální stanovisko:**

Záměr: „RD Lazníčky - Švébiš“ - novostavba rodinného domu, obdélníkového tvaru, nepodsklepeno, jedno nadzemní podlaží, zastavěná plocha 56,76 m², je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí v působnosti zdejšího správního orgánu **přípustný** za předpokladu splnění níže uvedených podmínek:

Ia.

jako příslušný vodoprávní úřad dle ustanovení § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, oprávněná úřední osoba: Ing. Ivana Hříbová

souhlasí

Ib.

jako příslušný orgán dle § 13 odst. 1 písm. a) a § 15 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, oprávněná úřední osoba: Ing. Jitka Havličková

vydává dle ust. § 9 „ZOZPF“ **souhlas k trvalému** odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu o celkové výměře **98 m²** pro realizaci „**rodinného domu včetně zpevněných ploch**“

Katastrální území	Parcela číslo dle KN	Druh pozemku dle KN	Výměra v ha		BPEJ/ třída	Vlastník
			celková	k odnětí		
Lazníčky	195/23	zahrada	0,0435	0,0098	52751/IV.	Dušan Švébiš
Trvalé odnětí ze ZPF celkem 98 m².						

dle § 9 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů

za těchto podmínek:

1. Před zahájením prací zajistí investor zřetelné vyznačení hranic odnímaného území, aby nedošlo k neoprávněnému záboru zemědělské půdy.
2. Před zahájením stavebních prací bude na části dotčeného pozemku p.č. 195/23 dle KN v k.ú. Lazníčky pod navrhovanou stavbou provedena skrývka humusového horizontu půdy (ornice) a níže uložené zúrodnění schopné vrstvy půdy (podornice) o celkové mocnosti 30 cm. Tato skrývka bude rovnoměrně rozprostřena na zbytkové ploše parcely č. 195/23 dle KN v k. ú. Lazníčky v rámci terénních úprav po dokončení stavby nebo k dalším účelům, zásadně k sadovnickému či zemědělskému využití. Žadatel je povinen vést protokol (pracovní deník) o činnostech souvisejících se skrývkou, přemístěním a rozprostřením kulturní vrstvy půdy pro posouzení správnosti jejího využívání ust. § 14 odst. 5 vyhlášky č. 271/2019 o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF.
3. V souladu s ust. § 9 odst. 8 písm. d) „ZOZPF“ se vymezuje, že za trvale odňatou zemědělskou půdu je investor pro záměr uvedený ve výroku tohoto rozhodnutí povinen zaplatit odvod. Orientačně je stanovena částka odvodu za odnětí ze ZPF o výměře 0,0098 ha ve výši 1 925 Kč.
4. Pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině je investor povinen realizovat opatření navržená v rámci podané žádosti o souhlas k odnětí půdy ze ZPF – dešťové vody budou svedeny do retenční nádrže.

Odůvodnění:

Magistrát města Přerova obdržel dne 05.02.2025 žádost o koordinované závazné stanovisko k dokumentaci pro povolení stavby nebo zařízení (popř. změny dokončené stavby) stavby „RD Lazníčky - Švébiš“. Jedná se o novostavbu rodinného domu, obdélníkového tvaru, nepodsklepeno, jedno nadzemní podlaží, zastavěná plocha 56,76 m². Dokumentaci zpracoval Vlastimil Barcuch, Zálešná IV 5754, 760 01 Zlín, IČ 07135378, datum: 8/2024. Investor stavby (stavebník): Dušan Švébiš, K Bráně 64/3, Přerov IX-Lýsky, 751 24 Přerov. Místo stavby: Lazníčky, parcela(y) č. 195/23, kat. území: Lazníčky.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů se v souladu s § 176 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. na místo jednotlivých závazných stanovisek vydává toto koordinované závazné stanovisko. Namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí dle § 2 odst. 1 ZJES je vydáno jednotné environmentální stanovisko, které je součástí tohoto koordinovaného závazného stanoviska.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky veřejných zájmů:

- zájmy chráněné zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů
- zájmy chráněné zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný a zájmy chráněné na úseku památkové péče nejsou dotčeny, lze konstatovat, že za předpokladu splnění výše stanovených podmínek a požadavků není uvažovaný záměr v rozporu se zájmy citovaných zákonů. Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů:

Z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů:

Projektová dokumentace „RD Lazníčky - Švébiš“ řeší novostavbu rodinného domu, který bude napojen vodovodní přípojkou na veřejný vodovod. Bude zbudováno nové splaškové odkanalizování na pozemku investora, které bude připojeno na stávající přípojku tlakové kanalizace. Na pozemku investora bude vybudována ČOV, z níž přečištěné vody budou připojeny na tuto stávající přípojku kanalizace. Pro zachytávání dešťových vod bude zbudována retenční nádrž. Dešťové vody budou využívány pro zavlažování pozemku. Tato retenční nádrž o velikosti 6 m³ bude opatřena bezpečnostním přepadem napojeným na vyústění z ČOV.

Vodoprávní úřad přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v ustanoveních

vodního zákona a zjistil, že by uvedený záměr neměl negativně ovlivnit vodohospodářské poměry dané lokality a je možno jej realizovat.

Uvedený záměr je možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru, a že nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod.

Údaje o vodoprávní evidenci:

Kód klasifikace typu předmětu správního aktu: 840

Údaje oprávněného: Dušan Švébiš, K Bráně 64/3, 751 24 Přerov

Údaje o místu předmětu rozhodnutí: pozemek parc. č. 195/23, st. 134 v katastrálním území Lazníčky, číslo hydrologického pořadí 4-10-03-1280-0-00, číslo hydrogeologického rajonu 6612, přímé určení polohy souřadnice X: 1 128 375, Y: 531 767

Z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

Záměrem investora je novostavba rodinného domu včetně zpevněných ploch.

Při posuzování žádosti vycházel MMPr z těchto podkladů: účel zamýšleného odnětí včetně vymezení cílového záměru, plná moc pro zastupování žadatele, údaje katastru nemovitostí o pozemcích, jichž se navrhované odnětí týká s vyznačením vlastnických vztahů, zákres navrhovaného odnětí ze ZPF, výpočet odvodů za odnětí půdy, pedologický průzkum, vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na ZPF, údaje o odvodnění a závlahách, údaje o protierozních opatřeních, informace o následném řízení podle zvláštních předpisů.

Na základě výše uvedených podkladů konstatoval orgán ochrany zemědělského půdního fondu, že dle předloženého vyhodnocení důsledků navrhovaného odnětí ze ZPF dochází k záboru pozemku, který je v souladu se zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu. Rodinný dům má být realizován v zastavitelné ploše, nedochází k narušování organizace ZPF, ztížení obhospodařování ZPF a má být co nejméně narušena mimoprodukční činnost půdy v území. Síť zemědělských účelových komunikací není dotčena. Stavba je situována tak, aby došlo k co nejnutnějšímu záboru ZPF.

Na daném pozemku nebylo realizováno odvodnění ani závlahy. Pozemek, na který se uděluje souhlas k odnětí ze ZPF, není součástí protierozních opatření a nejsou na něm protierozní opatření navrhována.

Na pozemku budou dešťové vody svedeny do retenční nádrže. Tímto opatřením je zohledněn veřejný zájem na zadržení vody v krajině ve smyslu ustanovení § 4 odst. 6 „ZOZPF“.

Podmínky ochrany půdy orgán ochrany ZPF určil v souladu se zásadami ochrany půdy stanovenými „ZOZPF“. Povinnost skrývky kulturních vrstev půdy byla uložena na celé ploše odnětí o výměře 98 m², protože nebyl shledán zákonný důvod pro udělení výjimky.

Na rodinný dům se nevztahuje ustanovení § 9 odst. 2 „ZOZPF“, kdy souhlasu k odnětí ze ZPF není třeba, a proto byl vydán souhlas k odnětí ze ZPF. Rodinný dům není uveden v ustanovení § 11a odst. 1 „ZOZPF“, pro kterou se odvodů za trvale odňatou půdu nestanoví. Osoba, které

svědčí oprávnění k záměru je proto povinna za odňatou zemědělskou půdu zaplatit odvod ve výši, která je orientačně uvedena ve výroku závazného stanoviska. Odvody za zemědělskou půdu trvale odňatou ze ZPF se platí jednorázově.

Povinný k platbě odvodu je povinen orgánu ochrany ZPF příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech písemně oznámit zahájení realizace záměru a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením. Dále je povinen doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci.

Podle ust. § 11 a 11b „ZOZPF“ je osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán souhlas s odnětím, povinna platit odvody za trvalé odnětí pozemků o výměře 0,0098 ha jednorázově. Výše odvodů je orientačně stanovena v dokumentaci, která je podkladem tohoto souhlasu. Základní cena zemědělského pozemku se stanovuje podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) stanovených oceňovací vyhláškou (Sb. z. č. 441/2013). Základní cena výše uvedeného pozemku dotčeného odnětím ze ZPF je dle **BPEJ 52751** stanovena částkou 4,91 Kč/m², která bude ovlivněna faktory ŽP dle přílohy B zákona a tím bude stanovena základní sazba odvodů za odnětí. Základní sazba odvodů za odnětí půdy ze ZPF bude následně násobena koeficientem třídy ochrany (BPEJ 52751 je ve IV. třídě ochrany (dle Sb.z. č. 48/2011), kde je koeficient 4– příloha D, bod 4 „ZOZPF“) a tato částka bude výslednou sazbou odvodů, která bude předepsána tomu, komu svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán souhlas k odnětí ze ZPF. Předběžně se stanovuje odvod za odnětí půdy ze ZPF ve výši 19,64 Kč/1 m².

- BPEJ 52751: $98 \text{ m}^2 \times 4,91 \text{ Kč/m}^2 \times 4 = 1\,925 \text{ Kč}$

O skutečné výši odvodů za odnětí půdy ze ZPF rozhodne orgán ochrany ZPF podle přílohy k „ZOZPF“ po zahájení realizace záměru v souladu s ust. § 11 odst. 2 a odst. 3 „ZOZPF“. Při rozhodování o odvozech orgán ochrany ZPF vychází z právního stavu ke dni nabytí právní moci prvního rozhodnutí vydaného ve věci podle zvláštních právních předpisů, popřípadě rozhodnutí o souhlasu. V souladu s ustanovením § 12 odst. 5 „ZOZPF“ se při správě placení odvodů postupuje podle daňového řádu. Dle ust. § 146 odst. 1 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů bude výše odvodu (daň) zaokrouhlena na celé koruny nahoru.

Z předložených podkladů je zřejmé, že stavba je v území, které je platnou územně plánovací dokumentací určeno k zástavbě a z pohledu orgánu ochrany ZPF je možné udělit souhlas k trvalému odnětí ze ZPF.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu, který vydal souhlas k odnětí zemědělské půdy ze ZPF, může na žádost změnit podmínky a další skutečnosti v něm stanovené.

Souhlas k odnětí půdy ze ZPF neřeší majetkoprávní ani užívatelské vztahy k dotčeným pozemkům.

Investor zajistí zaměření a zaregistrování nového stavu na Katastrálním úřadě pro Olomoucký kraj, katastrálním pracovišti Přerov. Před užíváním stavby budou zaměřeny i zpevněné plochy u rodinného domu s vlastní stavbou rodinného domu se zázemím.

Vydaný souhlas k odnětí neopravňuje žadatele k zahájení nezemědělské činnosti na dotčených pozemcích. Zahájit realizaci předmětného záměru je možné až na základě pravomocného rozhodnutí, vydaného podle zvláštních předpisů, kterým bude předmětný záměr povolen a

jehož se tento souhlas stane závaznou součástí. Započítí přípravných prací, např. skryvky ornice, přede dnem nabytí právní moci příslušného rozhodnutí, naplňuje skutkovou podstatu přestupku, spočívajícího v nezemědělském užití zemědělské půdy bez souhlasu k odnětí podle ust. § 20 odst. 2 písm. c) „ZOZPF“.

Realizací záměru nesmí být znemožněn přístup na sousední zemědělské pozemky, nesmí být nepříznivě změněny hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. V případě dotčení melioračních zařízení je investor povinen zajistit obnovení jejich funkčnosti. Žadatel učiní opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plynných látek poškozujících ZPF a jeho vegetační kryt.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách ve znění pozdějších předpisů
- § 9 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena platnost jednotného environmentálního stanoviska v souladu s § 7 odst. 2 ZJES.

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. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

Závěr:

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný a zájmy chráněné na úseku památkové péče nejsou dotčeny, lze konstatovat, že za předpokladu splnění výše stanovených podmínek a požadavků nebude uvažovaný záměr v rozporu se zájmy citovaných zákonů.

Bc. Markéta Drechslerová
referent Odboru stavebního úřadu
a životního prostředí
oprávněná úřední osoba pro koordinaci

Obdrží:

Adresát

Na vědomí:

Lazníčky, Obecní úřad Lazníčky, Lazníčky 35, 751 25 Veselíčko, IDDS: hmfa4ca

Magistrát města Přerova, Odbor vnitřní správy; IDDS: etwb5sh, k zveřejnění na úřední desku
15 dnů