

SKLADOVÁ A VÝROBNÍ HALA - PŘÍSTAVBA

k. ú. Přívoz (713767), parc.č. 130/2, 130/6, 130/11

Výpočet odvodu za trvalé odnětí půdy ze zemědělského
půdního fondu a půdní charakteristika území

Ing. Jarmila PACIORKOVÁ - EPRO
U Statku 1, 736 01 Havířov
Tel: 602 749 482
IČ: 48009032 DIČ: CZ536113058

Stavebník:

DUNAJ - OSTRAVA CZ s. r. o.
Palackého 963/11, 702 00 Ostrava – Přívoz

Zpracovala:

Ing. Jarmila Paciorková
Mgr. Mária Paciorková
U Statku 301/1, 736 01 Havířov-Bludovice
Tel.: 724246234

Mgr. Mária PACIORKOVÁ
U Statku 1, 736 01 Havířov
Tel.: 724 246 234
IČ: 73244953, DIČ: CZ763207

Dokument obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a příloh.

Havířov, leden 2026



Obsah:	Strana:
1. Úvod	3
2. Účel navrhovaného odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu	4
3. Přehled trvale zabíraných zemědělských pozemků	4
4. Soulad s platným územním plánem obce/města	4
5. Odvody ze zemědělského půdního fondu	6
5.1 Stanovení základních hodnotových ukazatelů	6
5.2 Stanovení faktorů životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu a ekologické váhy těchto vlivů	7
5.3 Odvody za trvalé odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu	11
6. Skrývky kulturních zemin	12
6.1 Půdní charakteristiky lokality	12
6.2 Předběžná bilance skrývek kulturních zemin a návrh způsobu jejich hospodárného využití	13
7. Údaje o odvodnění, závlahách a protierozních opatřeních	13
8. Plán vhodných opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině	14
Přílohy	15

SOUPIS TRVALE ODNÍMANÝCH ZEMĚDĚL. POZEMKŮ

VÝPOČET ODVODU ZA TRVALÉ ODNĚTÍ PŮDY ZE ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU – TABULKA

INFORMACE O PARCELÁCH platnost k datu 07.01.2026

C.5 KOORDINAČNÍ SITUACE

DŮR + DSP, NM GROUP PROJEKT s. r. o., Ostrava, 1:100, 08/2024

1. ÚVOD

Pro záměr „Skladová a výrobní hala – přístavba, k. ú. Přívoz (713767), parc.č. 130/2, 130/6, 130/11“, je zpracován dokument výpočet odvodu za trvalé odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu a půdní charakteristika území.

Jeho předmětem je zpracování soupisu trvale odnímaných zemědělských pozemků, informace o zemědělských pozemcích, které budou navrhovanou stavbou trvale dotčeny, vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a zdůvodnění, proč je navrhované řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, životního prostředí a ostatních zákonem chráněných veřejných zájmů nejvýhodnější, zpracování výpočtu odvodů za trvalé odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu včetně postupu výpočtu a vstupních údajů použitých pro výpočet (stanovení základních hodnotových ukazatelů a stanovení faktorů životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu a ekologické váhy těchto vlivů), půdní charakteristiky území dle bonitních půdně ekologických jednotek (BPEJ), výsledků pedologického průzkumu vč. bilančních údajů a návrhu způsobu hospodárného využití kulturních zemin, údaje o odvodnění, závlahách a protierozních opatřeních a plán vhodných opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Náležitosti ZPF byly zpracovány na základě následujících podkladů:

- Informace o záboru.
- Informace o parcelách KN z internetového serveru <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/> ze dne 07.01.2026.
- B. Souhrnná technická zpráva, Dokumentace pro vydání společného povolení, Ing. Marek Novotný, Ing. Jindřiška Kočařová, Ph.D., 02/2025.
- C.5 Koordinační situace, DÚR + DSP, NM GROUP PROJEKT s. r. o., Ostrava, 1:100, 08/2024.
- Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí ve věci sp. zn. V-19276/2025-807.
- Náhled do platného Územního plánu Ostravy ze dne 07.01.2026 (Úplné znění po Změně č. 4a).
- Náhled do Mapového portálu Agendy životního prostředí Statutárního města Ostravy.
- Náhled do Mapového serveru Agentury ochrany přírody a krajiny ČR.
- Náhled do Mapového serveru České geologické služby – GEOFOND.
- Náhled do Hydroekologického informačního systému VÚV TGM.
- Náhled do Evidence RP LPIS.

2. ÚČEL NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZE ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Předmětem navrhované stavby je přístavba výrobní a skladové haly ke stávajícím objektům na pozemcích parc. č. st. 1017 a st. 3210 v k. ú. Přívoz. Přístavba bude sloužit pro výrobu a skladování polotovarů z brambor a zeleniny.

Realizací navrhované stavby dojde k trvalému záboru zemědělské půdy k nezemědělskému využití, dočasný zábor zemědělské půdy nad 1 rok včetně doby potřebné k uvedení zemědělské půdy do původního stavu není dle sdělení zpracovatele příslušné projektové dokumentace navrhován. Trvalý zábor zemědělské půdy bude realizován v k. ú. Přívoz (713767).

Umístěním stavby budou trvale dotčeny zemědělské pozemky parc. č. 130/6 a 130/11 v k. ú. Přívoz.

3. PŘEHLED TRVALE ZABÍRANÝCH ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ

Obec Ostrava Okres Ostrava-město

K. ú. Přívoz (713767) Kraj Moravskoslezský

Tabulka č. 1

Parcela dle KN	Výměra dle KN	Kultura	LV	Jméno a bydliště vlastníka nemovitosti (vlastnické právo)	BPEJ	Třída ochrany	Trvalý zábor
	(m ²)						(m ²)
130/6	160	Zahrada	405	DUNAJ - OSTRAVA CZ s.r.o., Palackého 963/11, Přívoz, 702 00 Ostrava	6.67.01	V.	160
130/11	418	Zahrada	405	DUNAJ - OSTRAVA CZ s.r.o., Palackého 963/11, Přívoz, 702 00 Ostrava	6.67.01	V.	418
Celkem	578						578

4. SOULAD S PLATNÝM ÚZEMNÍM PLÁNEM OBCE/MĚSTA

Stavba je v souladu s podmínkami platného Územního plánu Ostravy, řešeno zpracovatelem příslušné projektové dokumentace.

Trvalý zábor zemědělské půdy (578 m²) je navrhován na stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití plochy smíšené - bydlení a služby s hlavním využitím mj. pro budovy, zařízení a plochy nezávadné průmyslové výroby a služeb, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují nadměrně dopravní zátěž území a nesnižují kvalitu prostředí v této ploše, spojené s bydlením v rodinných a bytových domech, a v zastavěném území obce dle náhledu do platného Územního plánu Ostravy ze dne 07.01.2026.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a zdůvodnění, proč je navrhované řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, životního prostředí a ostatních zákonem chráněných veřejných zájmů nejvýhodnější

Umístěním stavby bude trvale dotčena výhradně zemědělská půda zařazená do V. třídy ochrany, s velmi nízkou produkční schopností, lze připustit i jiné, efektivnější, využití než zemědělské.

Přípustnost tohoto záboru byla posouzena v rámci vyhodnocení záboru zemědělské půdy v příslušné územně plánovací dokumentaci obce Ostravy.

Stavba je v souladu s podmínkami platného Územního plánu Ostravy, řešeno zpracovatelem příslušné projektové dokumentace.

Trvalý zábor zemědělské půdy byl navržen v přípustném rozsahu a v souladu s regulativy funkčního využití území dle jejich vymezení v platné ÚPD obce Ostrava (řešeno zpracovatelem příslušné projektové dokumentace) a tak, aby nedošlo ke zhoršení hydrologických a odtokových poměrů v zájmovém území (řešeno zpracovatelem příslušné projektové dokumentace).

Pozemek záměru se nachází v údolní nivě Odry – urbanizované viz. Obr. č. 1.

5. ODVODY ZE ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

5.1 STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH HODNOTOVÝCH UKAZATELŮ

Základní hodnotové ukazatele jsou stanoveny: Vyhláška č. 227/2018 Sb., kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci a Vyhláška č. 48/2011 Sb. ve znění Vyhlášky č. 150/2013 Sb., o stanovení tříd ochrany.

Zájmové území náleží do BPEJ: 6.67.01

Dle Přílohy č. 4 k Vyhlášce č. 441/2013 Sb. (Úplné znění vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb., vyhlášky č. 370/2024 Sb. a vyhlášky č. 523/2025 Sb.) Základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ:

6.67.01	1,40 Kč/m ²
---------	------------------------

Z hlediska zařazení bonitních půdně ekologických jednotek do tříd ochrany zabírané zemědělské půdy pro zájmové území platí:

6.67.01	V. třída ochrany
---------	------------------

Koeficient dle třídy ochrany:

4	V. třída ochrany
---	------------------

5.2 STANOVENÍ FAKTORŮ ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, KTERÉ BUDOU NEGATIVNĚ OVLIVNĚNY ODNĚTÍM PŮDY ZE ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A EKOLOGICKÉ VÁHY TĚCHTO VLVŮ

Faktory životního prostředí dle zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších změn a předpisů

Část B Faktory životního prostředí, které budou/nebudou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu:

Skupina faktorů A

*Národní parky – zóna soustředěné péče o přírodu, národní přírodní rezervace nebo národní přírodní památky
Národní parky – zóna kulturní krajiny, chráněné krajinné oblasti – I. zóna, přírodní rezervace, přírodní památky, evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti
Chráněné krajinné oblasti – II. zóna nebo územní systémy ekologické stability
Ochranná pásma národních parků, chráněné krajinné oblasti – III. zóna
nebo významné krajinné prvky*

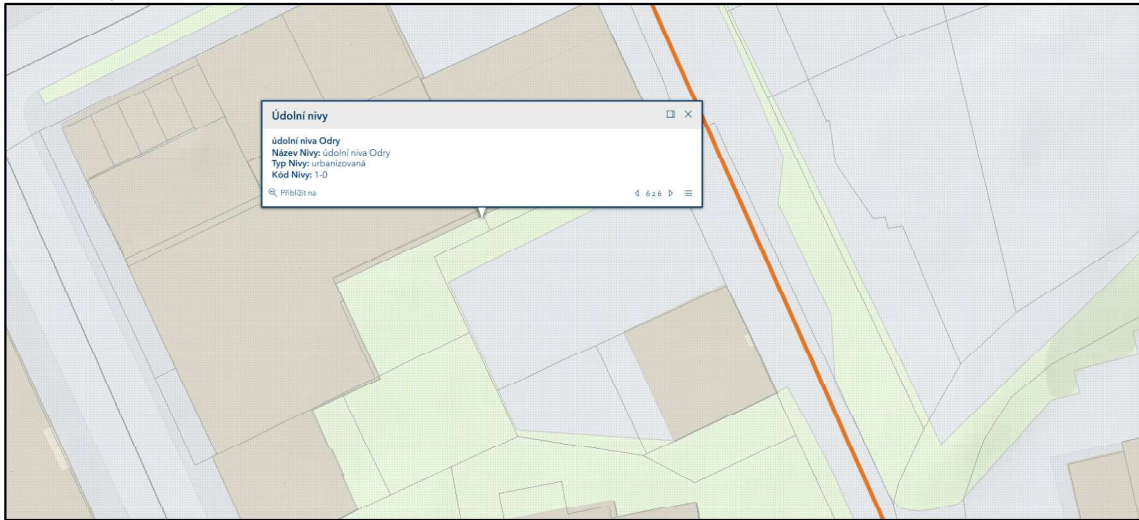
5 (ekologická váha vlivu)

Budou negativně ovlivněny.

Pozemek záměru se nachází v údolní nivě Odry – urbanizované dle náhledu do grafické a textové části platného Územního plánu Ostravy, dle náhledu do Mapového portálu Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, a dle náhledu do Mapového portálu Agendy životního prostředí Statutárního města Ostravy viz. Obr. č. 1.

Obr. č. 1

Zákres prvků ochrany přírody a krajiny, Mapový portál Agendy životního prostředí Statutárního města Ostravy (náhled dne 07.01.2026).



(výřez situace C.5 Koordinační situace viz. Přílohová část tohoto dokumentu)

Skupina faktorů B

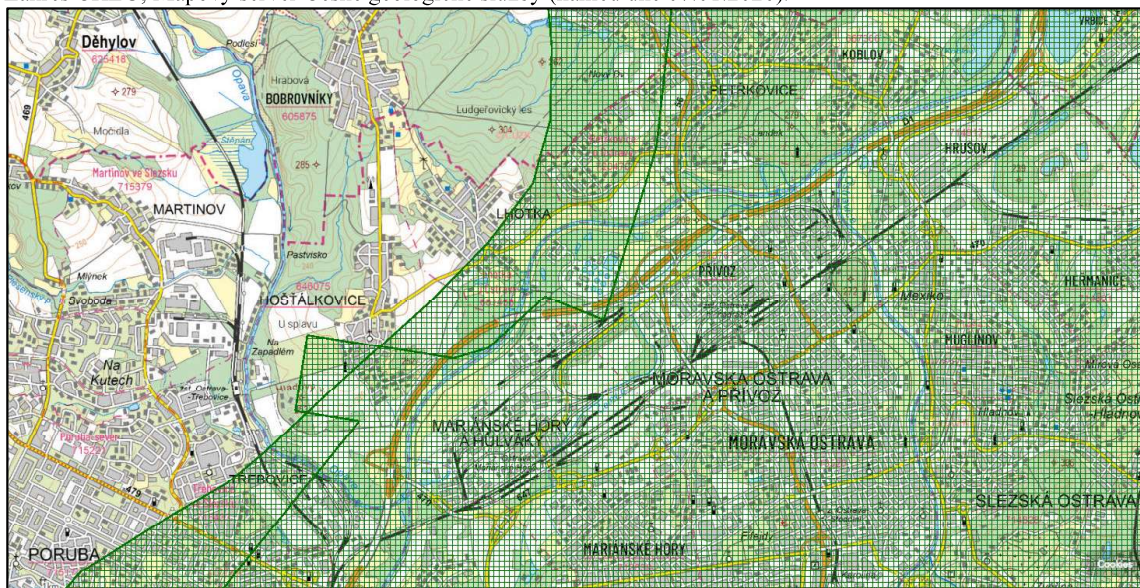
Chráněné oblasti přirozené akumulace vod, ochranná pásma vodních zdrojů II. stupně, ochranná pásma I. stupně přírodních léčivých zdrojů nebo ochranná pásma I. stupně zdrojů přírodních minerálních vod

Nebudou negativně ovlivněny.

Zájmové území nezasahuje do žádného vyhlášeného prvku ochrany vod (vyjmenovaného ve Skupině faktorů B) dle náhledu do Hydroekologického informačního systému VÚV TGM viz. Obr. č. 2, a dle náhledu do grafické a textové části platného Územního plánu Ostravy.

Obr. č. 3

Zákres CHLÚ, Mapový server České geologické služby (náhled dne 07.01.2026).



Skupina faktorů E

Pozemky, které nenavazují na zastavěné území, jsou – li na nich umístovány stavební záměry pro obchod, výrobu nebo skladování

Nebudou negativně ovlivněny.

Předmětem navrhované stavby je přístavba výrobní a skladové haly ke stávajícím objektům na pozemcích parc. č. st. 1017 a st. 3210 v k. ú. Přívoz. Přístavba bude sloužit pro výrobu a skladování polotovarů z brambor a zeleniny.

Zemědělské pozemky parc. č. 130/6 a 130/11 v k. ú. Přívoz jsou situovány v zastavěném území obce dle náhledu do platného Územního plánu Ostravy ze dne 07.01.2026.

5.3 ODVODY ZA TRVALÉ ODNĚTÍ PŮDY ZE ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Byla uplatněna nejvyšší ekologická váha vlivu 5.

Tabulka č. 2

Parcela dle KN	Výměra dle KN	Kultura	BPEJ	Trvalý zábor	Odvody za odnětí půdy (Kč)
	(m ²)			(m ²)	
130/6	160	Zahrada	6.67.01	160	4 480
130/11	418	Zahrada	6.67.01	418	11 704
Celkem	578			578	16 184

Hodnota základní ceny pozemků – 1,40 Kč/m² pro BPEJ 6.67.01 dle Přílohy č. 4 k Vyhlášce č. 441/2013 Sb. (Úplné znění vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb., vyhlášky č. 370/2024 Sb. a vyhlášky č. 523/2025 Sb.) Základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ, základní sazby odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu – 7,00 Kč/m² pro BPEJ 6.67.01 a výsledné sazby odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu – 28,00 Kč/m² pro BPEJ 6.67.01 je patrná z tabulky výpočtu odvodů za trvalé odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu v Přílohové části tohoto dokumentu (TABULKA).

6. SKRÝVKY KULTURNÍCH ZEMIN

6.1 PŮDNÍ CHARAKTERISTIKY LOKALITY

Základním ukazatelem hodnocení kvality půd jsou bonitní půdně ekologické jednotky (BPEJ) jako nezbytná součást pedologických charakteristik.

Jednotky BPEJ jsou označeny pětímístným kódem:

1. číslo označuje klimatický region,
2. a 3. číslo, t. j. dvojčíslí označuje příslušnost k hlavní půdní klimatické jednotce (HPJ),
4. číslo vyjadřuje svažítost pozemku a jeho expozici,
5. číslo udává poměr hloubky a skeletovitosti půdního profilu.

Zájmové území náleží do BPEJ: 6.67.01

Z uvedené charakteristiky platí:

Klimatický region: 6 – mírně teplý (až teplý), značně (MT3)

Hlavní půdní jednotka (HPJ): 67

• Genetický půdní představitel dle KPP	glej (GL), pseudoglej glejový (PGq)
• Půdotvorný substrát	jíly, koluviální sedimenty, smíšené svahoviny
• Skupina půdních typů	gleje

Svažítost pozemku a jeho expozice:

0 - úplná rovina, rovina / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod)

Skeletovitost a hloubka a půdy:

1 - bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá / půda hluboká, půda středně hluboká

Z hlediska zařazení bonitní půdně ekologické jednotky do třídy ochrany zabírané zemědělské půdy pro zájmové území platí:

6.67.01	V. třída ochrany
---------	------------------

Umístěním stavby bude trvale dotčena výhradně zemědělská půda zařazená do V. třídy ochrany, s velmi nízkou produkční schopností, lze připustit i jiné, efektivnější, využití než zemědělské.

Přípustnost tohoto záboru byla posouzena v rámci vyhodnocení záboru zemědělské půdy v příslušné územně plánovací dokumentaci obce Ostravy.

Stavba je v souladu s podmínkami platného Územního plánu Ostravy, řešeno zpracovatelem příslušné projektové dokumentace.

6.2. PŘEDBĚŽNÁ BILANCE SKRÝVEK KULTURNÍCH ZEMIN A NÁVRH ZPŮSOBU JEJICH HOSPODÁRNÉHO VYUŽITÍ

Zpracovatel náležitostí ZPF po prostudování leteckých snímků mapy.com a ortofotonáhledů Evidence KN, a na základě pochůzky v území dne 06.01.2026, upustil od provedení terénních prací (provedení pedologických sond).

Plochy navržené k trvalému odnětí půdy ze ZPF již byly v minulosti dotčeny lidskou činností, a jsou již převážně zpevněny. Doporučujeme ověřit, zda již nebyly v minulosti trvale odňaty ze ZPF.

Předpokládáme zde pouze nevýznamnou skrývku drnu s tenkou vrstvou humózní hlíny, a to na dílčí ploše pozemku p. č. 130/11 v k. ú. Přívoz.

Drn bude skryt, uložen odděleně, a bude zkompostován nebo bude použit jako „zelené hnojivo“. Nepředpokládáme, že by bylo technicky proveditelné oddělení drnu od tenké vrstvy humózní hlíny na ucelené ploše.

V případě zastižení ornice (v rámci přípravy území pro stavbu), bude provedeno její skrytí, a bude s ní hospodárně nakládáno. O zastižení ornice bude veden záznam.

V případě zastižení ornice, bude tato použita výhradně k revitalizaci stávajících ploch zeleně v areálu stavebníka.

7. ÚDAJE O ODVODNĚNÍ, ZÁVLAHÁCH A PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍCH

Meliorace

Meliorace (meliorace – systém odvodnění – plošného a liniového nebo systém zavlažování) je opatřením vedoucím ke zlepšení úrodnosti půd, které jsou přirozeně málo úrodné nebo u kterých došlo v důsledku nevhodných zásahů nebo působením vnějších činitelů ke snížení jejich produkční schopnosti.

Viz. příloha č. 1 v Přílohové části tohoto dokumentu.

V případě, že by bylo během stavby meliorační zařízení zastiženo (není předpokládáno), je nezbytné jeho funkčnost zachovat popř. obnovit.

Údaje o protierozních opatřeních

Protierozní opatření se zaměřují na zmírnění negativního projevu vodní a větrné eroze, spočívají v ochraně půdy před účinky dopadajících kapek erozně nebezpečného deště, podpoře vsaku vody do půdy, omezení unášecí síly vody a soustředěného povrchového odtoku, zpomalení, zachycení a bezpečném odvedení povrchového odtoku na zájmovém půdním bloku nebo jeho dílu.

Viz. příloha č. 1 v Přílohové části tohoto dokumentu.

8. PLÁN VHODNÝCH OPATŘENÍ PRO NAPLNĚNÍ VEŘEJNÉHO ZÁJMU NA ZADRŽENÍ VODY V KRAJINĚ

Hospodaření s dešťovou vodou

Viz. popis SO D.4.7 Dešťová kanalizace v PD pro povolení stavby.

V Souhrnné technické zprávě PD je uvedeno:

(Dokumentace pro vydání společného povolení, Ing. Marek Novotný, Ing. Jindřiška Kočařová, Ph.D., 02/2025)

„V současné době jsou dešťové vody ze stávajících objektů odvedeny do jednotné kanalizace. Odvod dešťové vody z přístavby řeší podrobně dokumentace D.1.4.7 Hospodaření s dešťovou vodou“.

V Havířově dne 07.01.2026

PŘÍLOHY

SOUPIS TRVALE ODNÍMANÝCH ZEMĚDĚL. POZEMKŮ

VÝPOČET ODVODU ZA TRVALÉ ODNĚTÍ PŮDY
ZE ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU – TABULKA

INFORMACE O PARCELÁCH

C.5 KOORDINAČNÍ SITUACE

DŮR + DSP, NM GROUP PROJEKT s. r. o., Ostrava, 1:100, 08/2024