



Městský úřad Mikulov

odbor stavební a životního prostředí

Náměstí 1, 692 20 Mikulov
tel.: 519 444 555, fax: 519 444 500
email: podatelna@mikulov.cz

SPIS. ZN.: STZI/40590/2024/TURM
Č.J.: MUMI 25001364
VYŘIZUJE: Turečková Marcela
TEL.: 519444571
E-MAIL: tureckova@mikulov.cz
DATUM: 15.01.2025

KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Městský úřad Mikulov, jako dotčený orgán příslušný podle § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), a podle dále uvedených ustanovení jednotlivých zvláštních zákonů, po posouzení žádosti, kterou dne 16.12.2024 podala společnost **BDF invest s.r.o., IČO 17060192, Fantova č.p. 693/45, Obřany, 614 00 Brno 14,** kterou zastupuje **Jiří Topinka, IČO 66552150, Gorazdova 107/6, Staré Brno, 602 00 Brno,** kterého zastupuje **Ing. Simona Blochová, IČO 68096143, Babice nad Svitavou 311, 664 01 Bílovice nad Svitavou** (dále jen "žadatel"), ve věci **Lokalita RD Drnholec** (dále jen "záměr") na pozemcích 1760/76, 1760/112, 8584, 8585, 8598, 8606/1, 8607/1 v katastrálním území Drnholec, a po zkoordinování požadavků na ochranu dotčených veřejných zájmů, vydává podle ustanovení § 176 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle § 136 a § 149 odst. 1 správního řádu toto **koordinované závazné stanovisko** pro úseky, které jako dotčený orgán hájí:

Záměr „Lokalita RD Drnholec“

je **přípustný.**

1. Lázeňský zákon

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí jako věcně a místně příslušný správní orgán dle § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") a § 104 odst. 2 písm. c) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "vodní zákon"), v souladu s ustanovením § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), vydává na základě podání ze dne 16.12.2024, pod MUMI 24040590, které podal stavebník:

společnost BDF invest s.r.o., IČO: 17060192, Fantova č.p. 693/45, Obřany, 614 00 Brno 14, kterého zastupuje Jiří Topinka, IČO: 66552150, Gorazdova č.p. 107/6, Staré Brno, 602 00 Brno, kterého zastupuje Ing. Simona Blochová, IČO: 68096143, Babice nad Svitavou č.p. 311, 664 01 Bílovice nad Svitavou (dále jen "žadatel"):

s o u h l a s

v souladu s ustanovením § 104 odst. 3 vodního zákona, dle ustanovení § 149 odst. 1 správního řádu a ustanovení § 37 odst. 5, resp. § 37 odst. 2 písm. b) zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (dále jen "lázeňský zákon"), ve znění pozdějších předpisů, s povolením záměru s názvem:

"Lokalita RD Drnholec", na pozemcích parc. č. 1756/220, 1756/221, 1756/222, 1756/223, 1760/76, 1760/112, 8584, 8585, 8598, 8605, 8607/1 a 8606/1, v kat. území Drnholec kraj Jihomoravský, městys Drnholec, ČHP 4-14-03-0610-0-10, HGR 2241, souřadnice X, Y: 1 197 625, 611 780

Popis záměru:

Předmětem projektové dokumentace je návrh výstavby lokality 13 rodinných domů 2 typů RD, oplocení a dopravní a technické sítě v lokalitě prodloužení stávající komunikace, prodloužení řadu vodovodu, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace s vyústěním do vodoteče, přípojek vodovodu, splaškové kanalizace a dešťové kanalizace, kabelové vedení VO, NN a sdělovacího vedení.

Členění navrhované stavby je toto:

- SO 01 RD, typ A
- SO 02 RD, typ B
- SO 03 Komunikace a zpevněné plochy SO 04.1 Vodovod
- SO 04.2 Vodovodní přípojky
- SO 05.1 Splašková kanalizace, vč. ČS
- SO 05.2 Splaškové kanalizační přípojky
- SO 06.1 Dešťová kanalizace, vč. výústního objektu
- SO 06.2 Dešťové kanalizační přípojky
- SO 07 Veřejné osvětlení
- SO 08 Rozvody NN (akce EGD, není součástí této stavby)
- SO 09 Rozvody optických sdělovacích kabelů (akce poskytovatele, není součástí této stavby)

Veřejné zájmy z hlediska umístování staveb v ochranném pásmu II. stupně přírodních léčivých zdrojů minerálních vod, jejichž ochrana je v působnosti obecního úřadu s rozšířenou působností, odbor stavební a životního prostředí, **jsou předmětným záměrem dotčeny.**

S předloženým záměrem je možno souhlasit bez připomínek.

Ing. Jiří Šedivý, v.r.

tel: 519 444 557

e-mail: sedivy@mikulov.cz

2. Vodní zákon

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako věcně a místně příslušný správní orgán dle § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") a dle ustanovení § 104 odst. 2 písm. c) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "vodní zákon"), v souladu s ustanovením § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), na základě podání stavebníka, společnosti BDF invest s.r.o., IČO: 17060192, Fantova č.p. 693/45, Obřany, 614 00 Brno 14, kterého zastupuje Jiří Topinka, IČO: 66552150, Gorazdova č.p. 107/6, Staré Brno, 602 00 Brno 2, kterého zastupuje Ing. Simona Blochová, IČO: 68096143, Babice nad Svitavou č.p. 311, 664 01 Bílovice nad Svitavou (dále jen "žadatel"), ze dne 16.12.2024, pod MUMI 24040590, posoudil dle § 104 odst. 3 vodního zákona záměr povolení stavby "Lokalita RD Drnholec", na pozemcích parc. č. 1756/220, 1756/221, 1756/222, 1756/223, 1760/76, 1760/112, 8584, 8585, 8598, 8605, 8607/1 a 8606/1, v kat. území Drnholec, specifikovaný žádostí o jednotné enviromentální stanovisko a projektovou dokumentací pro povolení stavby, zpracovanou 09/2024, hlavní projektant Ing. Jiří Topinka - ČKAIT 1005299. Předložený záměr byl posouzen především z hlediska dodržování základních povinností vodního zákona, z pohledu zájmů sledovaných zákonem o vodovodech a kanalizacích a obecných zájmů.

Veřejné zájmy s ohledem na dodržování základních povinností vodního zákona a na úseku veřejných vodovodů a kanalizací, jejichž ochrana je v působnosti obecního úřadu s rozšířenou působností, odbor stavební a životního prostředí, **jsou předmětným záměrem dotčeny.**

Pro povolení výše uvedené stavby stanoví vodoprávní úřad podle tyto podmínky a povinnosti:

1. Stavba bude provedena v souladu s projektovou dokumentací pro povolení stavby, zpracovanou 09/2024, hlavní projektant Ing. Jiří Topinka – ČKAIT 1005299.
2. Veškeré dešťové vody z komunikace a z ploch k nim příslušných (parkovací stání a zatravněné plochy podél komunikace), ale také dešťové vody ze střech RD především z uliční části, budou akumulovány v trubní retenční nádrži, ze které budou redukovaně vypouštěny do Litobratřického potoka. Řízený odtok do Litobratřického potoka IDVT 10197754 se bude pohybovat v množství 1,92 l/s (3 l/s*ha). Trubní retenční nádrž je navržena o min. užitém objemu 50,14 m³.
3. Střešní svody z části střechy směřující do zahrady budou napojeny na akumulaci nádrž v zahradě. Zachycené vody budou využity pro závlahu zahrady. Přebytek dešťových vod z akumulaci nádrže bude napojen do přípojky dešťové kanalizace.
4. Ve vzdálenosti 6,0 m od břehové hrany Litobratřického potoka bude dešťová kanalizace navržena tak (obetonování, únosnost poklopů apod.), aby odolala pojezdu technikou, kterou správce vodního toku Litobratřického potoka používá při výkonu jeho správy.
5. Pro každý RD bude vybudována samostatná vodovodní přípojka z plastových trub PE100-RC SDR11 d32/3,0 mm, která bude vybudována v rozsahu od napojení na vodovodní řad až po vodoměr umístěný ve vodoměrné šachtě na soukromém pozemku.
6. Pro každý RD bude vybudována samostatná přípojka splaškové kanalizace z plastových trub PP (alt. PVC) DN 150 SN10, která bude ukončena v plastové kontrolní šachtě RŠS DN 400 s litinovým poklopem. Trasa přípojek bude vždy kolmá na trasu stoky.
7. Přípojky dešťové kanalizace budou napojeny na potrubí DN1000 (retenční část veřejné dešťové kanalizace). Do trubní retenční nádrže budou napojeny jednak dešťové kanalizační přípojky DN 150, ale také přípojky od uličních vpustí (alt. od pásových vpustí). Dešťové kanalizační přípojky jsou navrženy z plnostěnných plastových trub PP (alt. PVC) DN 150 SN10. Ukončené budou v plastové kontrolní šachtě RŠD o DN 400 litinovým poklopem.
8. Kanalizační přípojky budou při křížení uloženy hlouběji, než vodovodní potrubí pro rozvod pitné vody.

Popis stavby:

Předmětem projektové dokumentace je návrh výstavby lokality 13 rodinných domů 2 typů RD, oplocení a dopravní a technické sítě v lokalitě prodloužení stávající komunikace, prodloužení řadu vodovodu, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace s vyústěním do vodoteče, přípojek vodovodu, splaškové kanalizace a dešťové kanalizace, kabelové vedení VO, NN a sdělovacího vedení.

Členění navrhované stavby je toto:

- SO 01 RD, typ A
- SO 02 RD, typ B
- SO 03 Komunikace a zpevněné plochy
- SO 04.1 Vodovod
- SO 04.2 Vodovodní přípojky
- SO 05.1 Splašková kanalizace, vč. ČS
- SO 05.2 Splaškové kanalizační přípojky
- SO 06.1 Dešťová kanalizace, vč. výústního objektu
- SO 06.2 Dešťové kanalizační přípojky
- SO 07 Veřejné osvětlení
- SO 08 Rozvody NN (akce EGD, není součástí této stavby)
- SO 09 Rozvody optických sdělovacích kabelů (akce poskytovatele, není součástí této stavby)

3. Zákon o ochraně přírody a krajiny

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle, jsou záměrem dotčeny. Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek:

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako místně příslušný orgán státní správy ochrany přírody (dále jen správní orgán) podle § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen správní řád), a věcně příslušný dle § 76 odst. 1 písm. a) zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění (dále jen zákon o ochraně přírody) vydává

I.

SOUHLAS S KÁCENÍM

dřevin rostoucích mimo les dle § 8, odst. 1 zákona o ochraně přírody žadateli: BDF invest s.r.o., Fantova 693/45, Obřany, 614 00 Brno 14, IČ: 17060192, zastoupený na základě plné moci: Jiřím Topinkou, Gazdova107/6, Staré Brno, 602 00 Brno 2, IČ: 66552150, zastoupený na základě plné moci: Ing. Simonou Blochovou, Babice nad Svitavou 311, 664 01 Bílovice nad Svitavou, IČ: 00283142 (dále jen žadatel), na základě žádosti o jednotné environmentální stanovisko

v rozsahu uvedeném v tabulce č.1, na pozemcích 1756/223, 1756/222, 1756/221 a 1756/220 ve vlastnictví žadatele

Tabulka č.1:

Č.	Taxon	Obvod kmene/plocha	vitalita
1.	ořešák královský (Juglans regia)	168 cm	Starý strom, snížená vitalita
2.	ořešák královský (Juglans regia)	156 cm	Přestárlý strom, 70% proschnutí koruny
3.	Porosty keřů – habr obecný (Carpinus betulus) 60%, jilm vaz (Ulmus laevis) 40 %	71 m ²	Mladý porost nálet

II.

ULOŽENÍ NÁHRADNÍ VÝSADBY

v rozsahu 5 planých hrušní velikost 10-12 s balem na pozemcích p.č. 1756/221, 1756/220, v k.ú. Drnholec s následnou péčí 5 let od vysazení, výsadba bude provedena nejpozději do 31.12.2028

4. Zákon o ochraně ZPF

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 21 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek:

Závazné stanovisko – **souhlas** k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely dle ustanovení § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Dne 22.01.2024 obdržel Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, žádost paní Ing. Simony Blochové, se sídlem Babice nad Svitavou 311, 664 01 Bílovice nad Svitavou, IČ: 68096143, zastupující na základě doložených plných mocí investora společnost BDF invest s. r. o., se sídlem Fantova 693/45, 614 00 Brno-Obřany, IČ 17060192, o souhlas

k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu z důvodu realizace stavby nazvané: „Lokalita RD Drnholec“, která bude realizována i na pozemcích p. č. 1756/220, 1756/221, 1756/222 a 1756/223 ležících v katastrálním území Drnholec.

V rámci posuzovaného záměru budou realizovány novostavby třinácti rodinných domů včetně zpevněných ploch a přípojek inženýrských sítí. Dále bude vybudována nová komunikace a rozšířeny inženýrské sítě. Výše uvedený záměr je v souladu se schváleným Územním plánem obce Drnholec (Bv – plochy bydlení venkovského typu a Du – uliční prostory), mimo zastavěné území městyse Drnholec. Pozemky, na kterých se má předmětná stavba realizovat, a jsou předmětem tohoto závazného stanoviska, jsou ve vlastnictví investora.

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako věcně a místně příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu dle ustanovení § 61 odst. 1 písm. c) a § 66 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, dle ustanovení § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) a dle ustanovení § 15 písm. j) zákona č. 334/1992Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), posoudil předmětnou žádost včetně příloh a

u d ě l u j e

investorovi:
společnost **BDF invest s. r. o.**,
se sídlem **Fantova 693/45, 614 00 Brno-Obřany**,
IČ **17060192**,

dle ustanovení § 9 odst. 8 zákona a vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, § 21 odst. 3 zákona a § 149 odst. 1 správního řádu,

s o u h l a s

k trvalému odnětí zemědělské půdy

V katastrální m území	Na pozemku p. č.	Výměra pozemku (m ²)		Druh pozemku	BPEJ	Třída ochrany
		Celková	Odnímaná			
Drnholec	1756/220	2323	801	orná půda	00100	I.
	1756/221	1968	608			
	1756/222	1067	365			
	1756/223	1055	328			
Celková odnímaná plocha			2102			

ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely a to

z důvodu realizace stavby nazvané: „**Lokalita RD Drnholec**“.

Odsouhlasené odnětí zemědělské půdy je zobrazeno výkresem nazvaným: „Koordinační situace“ v měřítku 1:500, jehož ověřená kopie je nedílnou součástí přílohy tohoto závazného stanoviska.

Souhlas se uděluje za těchto podmínek:

1. Před zahájením plánovaných stavebních prací bude provedeno sejmutí ornice v mocnosti 0,40 m, celkově cca 841,00 m³. Ornice bude uložena na deponii, ošetřovány proti zaplevelení a po dokončení stavby bude použita v rámci investice k vegetačním úpravám,

kteře budou provedeny na nezastavených a nezpevněných částech stavbou dotčených pozemků. Činnosti související se skrývkou, přemístěním a rozprostřením 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.

2. Práce budou prováděny tak, aby nedošlo ke znečištění půdy škodlivými látkami, které ohrožují čistotu životního prostředí a zdraví lidí.
3. V případě způsobení škody na okolních pozemcích a porostech provede investor odškodnění v souladu s platnými předpisy.
4. **Povinný k platbě odvodů písemně oznámí Městskému úřadu Mikulov, odboru stavebnímu a životního prostředí, zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením (dle ustanovení § 20 odst. 1 písm. k) zákona je nesplnění této povinnosti přestupkem a dle ustanovení § 20 odst. 3 písm. c) zákona může být uložena pokuta do 50 000 Kč).**
5. Stavebník předloží při kontrolní dohlídce doklady, jak bylo se sejmoutou ornici nakládáno a zda bylo postupováno v souladu s tímto souhlasem.

*Dle ustanovení § 11 odst. 9 zákona, ve znění platném v den vydání tohoto závazného stanoviska, budou za plochu trvalého odnětí vyvolaného částí předmětné stavby (novostavby rodinných domů a navazující zpevněné plochy) v souladu s ustanovením § 11 odst. 1 zákona předepsány odvody. 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. Základní sazba hodnotového činitele činí 16,77Kč/m², BPEJ 00100 náleží do I. třídy ochrany – **koeficient 9**, faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu – **nebudou ovlivněny. Výše odvodů bude orientačně 247 525,- Kč.***

Odůvodnění:

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako orgán příslušný k vydání koordinovaného závazného stanoviska dle § 176 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a podle § 136 a § 149 odst. 1 správního řádu a jednotného environmentálního stanoviska jako orgán věcně příslušný podle § 11 písm. d) zákona č. 148/2023 Sb., o environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "zákon JES") a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), obdržel dne 16.12.2024 žádost o vydání koordinovaného vyjádření nebo koordinovaného závazného stanoviska, včetně jednotného environmentálního stanoviska pro záměr „ve věci „Lokalita RD Drnholec“ (dále jen "záměr") na pozemcích 1760/76, 1760/112, 8584, 8585, 8598, 8606/1, 8607/1 v katastrálním území Drnholec, v rozsahu dle dokumentace pro povolení záměru, nebo srovnatelného podkladu dle § 3 odst. 2 zákona JES, kterou podala společnost **BDF invest s.r.o., IČO 17060192, Fantova č.p. 693/45, Obřany, 614 00 Brno 14,** kterou zastupuje **Jiří Topinka, IČO 66552150, Gorazdova 107/6, Staré Brno, 602 00 Brno,** kterého zastupuje **Ing. Simona Blochová, IČO 68096143, Babice nad Svitavou 311, 664 01 Bílovice nad Svitavou** (dále jen "žadatel")

Popis záměru:

Předmětem projektové dokumentace je návrh výstavby lokality rodinných domů 2 typů RD, komunikace, řadů a přípojek inženýrských sítí.

Členění navrhované stavby je toto:

- SO 01 RD, typ A
- SO 02 RD, typ B

- SO 03 Komunikace a zpevněné plochy
- SO 04.1 Vodovod
- SO 04.2 Vodovodní přípojky
- SO 05.1 Splašková kanalizace, vč. ČS
- SO 05.2 Splaškové kanalizační přípojky
- SO 06.1 Dešťová kanalizace, vč. výústního objektu
- SO 06.2 Dešťové kanalizační přípojky
- SO 07 Veřejné osvětlení
- SO 08 Rozvody NN (akce EGD, není součástí této stavby)
- SO 09 Rozvody optických sdělovacích kabelů (akce poskytovatele, není součástí této stavby)

K předmětné žádosti předložil žadatel projektovou dokumentaci pro povolení stavby, zpracovanou 09/2024, hlavní projektant Ing. Jiří Topinka – ČKAIT 1005299.

Dotčené orgány záměr posoudily a zjistily požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů. Požadavky na různých úsecích ochrany veřejných zájmů zkoordinoval a vydal toto **koordinované závazné stanovisko**.

Lázeňský zákon

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí jako věcně a místně příslušný správní orgán dle § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), s působností speciálního stavebního úřadu dle ustanovení § 15 odst. 5 a § 104 odst. 2 písm. c) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "vodní zákon"), v souladu s ustanovením § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), na základě podání stavebníka, společnosti BDF invest s.r.o., IČO: 17060192, Fantova č.p. 693/45, Obrány, 614 00 Brno 14, kterého zastupuje Jiří Topinka, IČO: 66552150, Gorazdova č.p. 107/6, Staré Brno, 602 00 Brno 2, kterého zastupuje Ing. Simona Blochová, IČO: 68096143, Babice nad Svitavou č.p. 311, 664 01 Bílovice nad Svitavou (dále jen "žadatel"), ze dne 16.12.2024, pod MUMI 24040590, posoudil dle ustanovení § 37 zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (dále jen "lázeňský zákon") záměr "Lokalita RD Drnholec", na pozemcích parc. č. 1756/220, 1756/221, 1756/222, 1756/223, 1760/76, 1760/112, 8584, 8585, 8598, 8605, 8607/1 a 8606/1, v kat. území Drnholec, specifikovaný žádostí o koordinované závazné stanovisko a projektovou dokumentací pro povolení stavby, zpracovanou 09/2024, hlavní projektant Ing. Jiří Topinka - ČKAIT 1005299.

Podklady, kterými se vodoprávní úřad řídil:

- žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska
- plná moc k zastupování
- projektová dokumentace pro povolení stavby, zpracovaná 09/2024, hlavní projektant Ing. Jiří Topinka - ČKAIT 1005299
- stanovisko správce povodí a správce vodního toku Povodí Moravy, s.p. ze dne 20.11.2024 pod zn.: PM-48281/2024/5203/Dě

Předložený záměr byl posouzen z hlediska umístění staveb v ochranném pásmu II. stupně přírodních léčivých zdrojů minerálních vod a dalších zájmů sledovaných vodním zákonem a obecných zájmů.

Vodoprávní úřad se zabýval zejména možným dopadem stavby na ochranné pásmo II. stupně přírodních léčivých zdrojů minerálních vod.

Vodoprávní úřad zjistil, že záměr je situován v ochranném pásmu II. stupně přírodních léčivých zdrojů minerálních vod Pasohlávky. Ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů zřídelní struktury Pasohlávky byla stanovena nezbytným prozatímním ochranným opatřením Ministerstva zdravotnictví ČR č. j. ČIL-62-442-21.10.1996/4522 ze dne 25. října 1996. Ochranné pásmo II. stupně vymezuje strukturu termálních vod v jurských karbonátech a bazálním klastickém souvrství jury.

Vzhledem k těmto skutečnostem vodoprávní úřad souhlasí se záměrem podle § 38 lázeňského zákona. Dále upozorňujeme, že podle ustanovení § 23 odst. 3. lázeňského zákona je v ochranném pásmu II. stupně zakázáno provádět činnosti, které mohou negativně ovlivnit chemické, fyzikální nebo mikrobiologické vlastnosti zdroje a jeho zdravotní nezávadnost, jakož i zásoby a vydatnost zdroje. Tyto činnosti a termín jejich ukončení v návaznosti na místní geologické podmínky stanoví vyhláška ministerstva, kterou se stanoví ochranné pásmo.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

1. Vodní zákon

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí jako věcně a místně příslušný správní orgán dle § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") a podle ustanovení § 104 odst. 2 písm. c) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "vodní zákon"), v souladu s ustanovením § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), na základě podání stavebníka, společnosti BDF invest s.r.o., IČO: 17060192, Fantova č.p. 693/45, Obřany, 614 00 Brno 14, kterého zastupuje Jiří Topinka, IČO: 66552150, Gorazdova č.p. 107/6, Staré Brno, 602 00 Brno 2, kterého zastupuje Ing. Simona Blochová, IČO: 68096143, Babice nad Svitavou č.p. 311, 664 01 Bílovice nad Svitavou (dále jen "žadatel"), ze dne 16.12.2024, pod MUMI 24040590, posoudil dle § 104 odst. 3 vodního zákona záměr povolení stavby "Lokalita RD Drnholec", na pozemcích parc. č. 1756/220, 1756/221, 1756/222, 1756/223, 1760/76, 1760/112, 8584, 8585, 8598, 8605, 8607/1 a 8606/1, v kat. území Drnholec, specifikovaný žádostí o jednotné enviromentální stanovisko a projektovou dokumentací pro povolení stavby, zpracovanou 09/2024, hlavní projektant Ing. Jiří Topinka - ČKAIT 1005299.

Podklady, kterými se vodoprávní úřad řídil:

- žádost o jednotné enviromentální stanovisko
- plná moc k zastupování
- projektová dokumentace pro povolení stavby, zpracovaná 09/2024, hlavní projektant Ing. Jiří Topinka – ČKAIT 1005299
- stanovisko správce povodí a správce vodního toku Povodí Moravy, s.p. ze dne 20.11.2024 pod zn.: PM-48281/2024/5203/Dě

Předložený záměr byl posouzen především z hlediska dodržování základních povinností vodního zákona, z pohledu zájmů sledovaných zákonem o vodovodech a kanalizacích a obecných zájmů. Vodoprávní úřad se zabýval zejména předloženou žádostí především v souladu s ustanovením § 5 odst. 3 vodního zákona, kde je uvedeno, že při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání je stavebník povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou a dále je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen "srážková voda") akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů. Dále se také vodoprávní úřad zabýval ochranou vod, aby nebyla ohrožena jejich jakost nebo zdravotní nezávadnost, aby se nenarušovalo přírodní prostředí, nezhoršovaly odtokové poměry v dané lokalitě a také se zabýval skutečností, zdali je v souladu

s ustanovením § 49 vodního zákona realizací stavby umožněn správci vodního toku výkon správy vodního toku Litobratřický potok, IDVT 10197754. Vodoprávní úřad rovněž zkoumal, zdali se záměr v souladu s ustanovením § 66 a dalších vodního zákona nachází v záplavovém území nebo v aktivní zóně záplavového území.

Předmětem projektové dokumentace je návrh výstavby lokality rodinných domů 2 typů RD, komunikace, vodovodního a kanalizačních řadů a přípojek inženýrských sítí.

Při provádění staveb jsou stavebníci povinni podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním, čištěním, popřípadě jiným zneškodňováním odpadních vod z nich v souladu s vodním zákonem a zajistit vsakování nebo zadržování a odvádění povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen "srážkové vody") v souladu se stavebním zákonem. Tato předložená projektová dokumentace splňuje. Stavba rovněž splňuje požadavky na umožnění výkonů správy vodního toku Litobratřického potoku. Stavba se nenachází v záplavovém území nebo aktivní zóně záplavového území.

Upozornění vodoprávního úřadu:

Při realizaci stavby nesmí dojít k znečištění podzemních a povrchových vod závadnými látkami ve smyslu § 39 vodního zákona, zejména ropnými produkty ze stavebních a dopravních prostředků

Stavbou nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů v předmětné lokalitě.

Za předpokladu splnění uvedených podmínek je možno s realizací záměru souhlasit.

2. Zákon o ochraně ZPF

Dne 22.01.2024 podala paní Ing. Simony Blochové, se sídlem Babice nad Svitavou 311, 664 01 Bílovice nad Svitavou, IČ 68096143, zastupující na základě doložených plných mocí investora společnost BDF invest s. r. o., se sídlem Fantova 693/45, 614 00 Brno-Obřany, IČ 17060192, žádost o souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu dle ustanovení § 9 odst. 6 zákona. Navrhované odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu na pozemcích p. č. 1756/220, 1756/221, 1756/222 a 1756/223 ležících v katastrálním území Drnholec, má být vyvoláno realizací stavby nazvané: „Lokalita RD Drnholec“. Realizací předmětné stavby by mělo dojít k záboru 2 102 m² výše uvedených pozemků, které jsou dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond.

Příloha řešené žádosti obsahovala:

- 2 x Dohoda o plné moci
- 1 x Úplný výpis z obchodního rejstříku
- 4 x Výpis z katastru nemovitostí – LV 1870
- 2 x Výkres nazvaný: „Koordinační situace“ + bez názvu se zákresem deponie ornice
- Předběžná bilance skrývky kulturních vrstev půdy a návrh způsobu jejich hospodárného využití
- Vyhodnocení důsledků navrhovaného umístění stavby na zemědělský půdní fond
- Inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum z července 2023
- Údaje o protierozních opatřeních
- Zákres hranic bonitovaných půdně ekologických jednotek s vyznačením tříd ochrany
- Informaci, v jakém následném řízení podle zvláštního právního předpisu má být souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu podkladem – územní řízení
- Výstup – výkres z ÚP obce Drnholec + textová část

Dle ustanovení § 21 odst. 3 jsou stanoviska vydávaná podle zákona jako podklad pro rozhodnutí nebo jiné úkony podle stavebního zákona závazným stanoviskem podle správního řádu a nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení.

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu dle ustanovení § 15 písm. j) zákona, po posouzení žádosti a jejích příloh doložených pro vydání souhlasu dospěl k závěru, že odejmuta bude jen nejnútnejší plocha zemědělského půdního fondu, že nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území, že umístěním předmětné stavby nebude ztíženo obhospodařování zemědělského půdního fondu.

Pozemky p. č. 1756/220, 1756/221, 1756/222 a 1756/223 ležící v katastrálním území Drnholec se nachází v ploše označené v platném územním plánu Bv – plochy bydlení venkovského typu. Určeno převážně pro rodinné domy venkovského typu (s drobným chovem domácího zvířectva v rozsahu pro osobní potřebu rodiny – případně záměry na rozsáhlejší chovy nutno posoudit z hygienického hlediska), objekty maloobchodní, nevýrobní služby, lékařské ordinace, lékárny, knihovny, klubovny, mateřské školy a jesle.

Podmíněně zde mohou být umístovány malé zemědělské usedlosti (nutné hygienické posouzení), individuální rekreační domy (chalupy), objekty správní, hostince, vinárny a kavárny, ústavy sociální péče a domovy důchodců, kaple, drobná výroba a řemesla (hygienické posouzení), zemědělské stavby nad 25 m² zastavěné plochy (hygienické posouzení), autoopravny (hygienické posouzení!), autodoprava, hasičské zbrojnice, regulační stanice a telefonní ústředny.

V této zóně jsou doplňkově k hlavní funkci přípustné tyto další (vedlejší) stavby: studny, dětská hřiště, vinné sklepy s event. rekreační nástavbou, vedlejší stavby (§ 121 občanského zákoníku – malé objekty zemědělské živočišné výroby, zemědělské účelové stavby) a garáže jednotlivé, malé regulační stanice, žumpy, malé vodní plochy.

Všechny nové obytné objekty musí být řešeny s garáží, nebo musí jejich dispoziční řešení a umístění na pozemku alespoň umožňovat dodatečnou výstavbu garáže. Preferují se garáže vestavěné do objektu RD a garáže polozapuštěné, popřípadě i předsazené, nedoporučují se garáže v suterénu.

Část pozemků se nachází v ploše označené Du – uliční prostory.

Tato území jsou určena pro výstavbu komunikací pro motorovou, pěší a cyklistickou dopravu včetně autobusových zastávek a pro vedení sítí technické infrastruktury.

Podmíněně přípustná jsou dětská hřiště, hygienické vybavení, tržiště, kaple, regulační stanice a trafostanice.

Doplňkově je možná výstavba hromadných parkovacích ploch a malých vodních ploch (kašny).

Z výše uvedeného vyplývá, že návrh stavby nazvané: „Lokalita RD Drnholec“ na pozemcích p. č. 1756/220, 1756/221, 1756/222 a 1756/223 ležících v katastrálním území Drnholec, je v souladu s územně plánovací dokumentací městyse Drnholec.

Na základě citovaných podkladů a dostupných informací je zřejmé, že může být zemědělská půda nacházející se na pozemcích p. č. 1756/220, 1756/221, 1756/222 a 1756/223 ležících v katastrálním území Drnholec, z důvodu realizace plánované stavby odňata ze zemědělského půdního fondu.

Dle ustanovení § 10 odst. 2 zákona může orgán ochrany zemědělského půdního fondu, na návrh žadatele, změnit podmínky a další skutečnosti v souhlasu stanovené při řízení o změně rozhodnutí vydaných podle zvláštních předpisů.

Souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu vydaný dle ustanovení § 9 odst. 8 zákona pro záměr vyžadující povolení podle zvláštních právních předpisů je dle ustanovení § 10 odst. 1 zákona závaznou součástí rozhodnutí (závazným stanoviskem), která budou vydána podle zvláštních předpisů. Investor je povinen plnit podmínky v něm stanovené ode dne, kdy tato rozhodnutí nabyla právní moci, popřípadě ve lhůtách v nich určených. Platnost vydaného souhlasu je totožná s platností těchto rozhodnutí a prodlužuje se současně s prodloužením jejich platnosti podle zvláštních předpisů.

Tento souhlas neřeší majetkoprávní a užívací vztahy k předmětným pozemkům.

K zajištění nezbytné ochrany zemědělského půdního fondu byly stanoveny podmínky uvedené ve výrokové části tohoto závazného stanoviska.

Vymezení částí pozemků, kterých se tento souhlas týká, je patrné z výkresu s vyznačením plochy k odnětí ze zemědělského půdního fondu, jež je součástí přílohy tohoto závazného stanoviska.

Souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pozbývá platnosti uplynutím 3 let ode dne jeho oznámení žadateli, nestal-li se podkladem pro řízení podle zvláštních právních předpisů.

3. Zákon o ochraně přírody a krajiny

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako místně příslušný orgán státní správy ochrany přírody (dále jen správní orgán) podle § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen správní řád), a věcně příslušný dle § 76 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění (dále jen zákon o ochraně přírody), obdržel dne 16.12.2024, žádost o jednotné environmentální stanovisko pro záměr "LOKALITA RD DRNHOLEC" v rámci realizace tohoto záměru je nutné také řešit otázku kácení dřevin rostoucích mimo les, v souladu s ustanovením § 8 zákona o ochraně přírody. Předmětem žádosti byl uveden požadavek na kácení dvou vzrostlých stromů, ořešáky královské (*Juglans regia*) o obvodech kmene 168 a 156 cm ve výšce 130 cm a souvislý keřový porost tvořený habrem obecným (*Carpinus betulus*) a jilmem vazem (*Ulmus laevis*) o výměře 71 m² na pozemku par. č. 8606/1 v katastrálním území Drnholec ve vlastnictví Městyse Drnholec.

Důvodem ke kácení je realizace lokality rodinných domů na výše uvedených pozemcích.

Protože k pokácení dojde z důvodů stavebního záměru, správní orgán uložil náhradní výsadbu jako kompenzaci za újmu na životním prostředí.

Platnost koordinovaného závazného stanoviska je dle § 176 odst. 5 stavebního zákona, 5 let ode dne jeho vydání. Dojde-li ke zrušení rozhodnutí vydaného v následném řízení, platnost koordinovaného závazného stanoviska neuplyne dříve než 60 dnů po dni, kdy ke zrušení takového rozhodnutí došlo. Koordinované závazné stanovisko musí být platné v době vydání rozhodnutí v následném řízení v prvním stupni.

Dále se k předložené žádosti vyjádřily orgány hájící zvláštní právní zájmy s následujícím vyhodnocením:

1. ustanovení § 48 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o lesích“):

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

Mgr. Martin Sedliský, v. r.

tel: 519 444 561, e-mail: sedlisky@mikulov.cz

2. ustanovení § 146 odst. 5 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů:

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

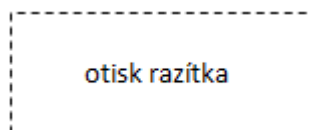
Radek Hanečák, v. r.

tel: 519 444 572,

e-mail: hanecak@mikulov.cz

Poučení:

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze odvolat. Nezáonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení. Podle § 149 odst. 1 správního řádu závazné stanovisko není samostatným rozhodnutím ve správním řízení. Obsah závazného stanoviska je závazný pro výrokovou část rozhodnutí stavebního úřadu.



Marcela Turečková
odborný zaměstnanec

Příloha

Výkres nazvaný: „Koordinační situace“

Obdrží:

BDF invest s.r.o., IDDS: y7k4win

sídlo: Fantova 693/45, Obřany, 614 00 Brno 14

V zastoupení : Jiří Topinka, IDDS: sst5xbs

místo podnikání: Gorazdova 107/6, Staré Brno, 602 00 Brno 2

Ing. Simona Blochová, IDDS: ax72e5n

sídlo: Babice nad Svitavou 311, 664 01 Bílovice nad Svitavou

Na vědomí:

Městys Drnholec, IDDS: gw9bek2

sídlo: Kostelní 368, 691 83 Drnholec