



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/39969/2024/TURM
Č.J.: MUMI 25000125
VYŘIZUJE: Turečková Marcela
TEL.: 519444571
E-MAIL: tureckova@mikulov.cz
DATUM: 02.01.2025

JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako orgán příslušný k vydání jednotného environmentálního stanoviska (dále jen „orgán JES“), 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 06.12.2024 žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska pro záměr **Vinařství 1, pekárna, sýrárna, ubytování v Perné** (dále jen "záměr"), v rozsahu dle dokumentace pro povolení záměru, nebo srovnatelného podkladu dle § 3 odst. 2 zákona JES, kterou podala společnost **PÁLAVA WINERY YARD s.r.o., IČO 11876778, Roháčova 145/14, 130 00 Praha 3-Žižkov, kterou zastupuje Ing. arch. Petr Davídek, s.r.o., IČO 03601455, Mendlovo náměstí 157/1, Staré Brno, 603 00 Brno 3** (dále jen „žadatel“).

Orgán JES na základě ustanovení § 6 odst. 1 zákona JES zkoumal, je-li posuzovaný záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný a na základě tohoto posouzení v součinnosti s ustanovením § 15 odst. 1 zákona JES vydává

I. souhlasné jednotné environmentální stanovisko:

Identifikace záměru, včetně označení pozemků, na nichž se nachází:

Vinařství 1, pekárna, sýrárna, ubytování v Perné (dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 2134/1, 2147, 2158, 2167, 2235, 2237, 2238, 2240, 2241, 2242, 2252, 2298, 2299, 2342, 2351 v katastrálním území Perná.

Označení dokumentace nebo srovnatelného podkladu vyžadovaného jiným právním předpisem podle § 3 odst. 2, popřípadě jejich částí rozhodných pro vydání jednotného environmentálního stanoviska, zejména označení zpracovatele, data zpracování a označení změny nebo revize:

Projektová dokumentace stavby, souhrnná technická zpráva, zpracovaná 5/2024, aktualizovaná 11/2024, zodpovědný projektant [REDACTED]

II.

Podmínky pro povolení záměru, je-li jednotné environmentální stanovisko souhlasné a umožňují-li stanovení podmínek jiné právní předpisy:

Záměr „**Vinařství 1, pekárna, sýrárna, ubytování v Perné**“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí

p ř í p u s t n ý

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.**

Popis stavby:

Předmětem stavby je areál spojující výrobu a volnočasové prostory. Jedná se o návrh ubytovacích apartmánů se společnou zahradou a wellness (venkovní bazén, masáže, sauna), návrh vinařského domu, vinařství – výroba červeného vína a prezentační tanková hala, sýrárna, pekárna a restaurace, včetně komunikací a zpevněných ploch, oplocení, inženýrských sítí a sadových úprav. Jedná se o novostavbu, stavbu trvalou.

Stavba sestává z následujících stavebních objektů:

SO 01 Ubytování a wellness

SO 02 Vinařský dům, vinařství 1, pekárna, sýrárna

SO 03 Komunikace a zpevněné plochy včetně opravy a prodloužení propustku

SO 04 STL plynovod PE100 d63-RC dl. 310,0 m

SO 05 STL plynovodní přípojka d32 dl. 6,0 m

SO 06 Vodovodní přípojka HDPE d63 dl. 2,0 m

SO 07 Areálový vodovod HDPE d63 dl. 260,0 m

SO 08 Přípojka splaškové kanalizace DN200 dl. 5,0 m a výtlak splaškových vod HDPE d90 dl. 57,0 m

SO 09 Areálová splašková kanalizace KG SN8 DN150 dl. 39,0 m a KG SN8 DN200 dl. 55,0 m

SO 10 Dešťová kanalizace DN300 dl. 10,0 m a výústní objekt

SO 11 Areálová dešťová kanalizace DN1000 dl. 68,0 m – retence, DN200 dl. 3,0 m, DN150 dl. 30,0 m

SO 12 Parková plocha s vodní prvkem

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

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou projektovou dokumentací pro povolení stavby, zhotovenou 05/2024 - aktualizace 11/2024, zpracovanou společností Ing. arch. Petr Davídek, s.r.o., zodpovědný projektant [REDACTED]
2. Stavebník zabezpečí omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na stavbu 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.
3. Dešťová kanalizace umístěná blíž než 6,0 m od břehové hrany drobného vodního toku bezejmenný tok, IDVT 10194411, bude navržena tak, aby její únosnost odpovídala zatížení při pojezdu technikou, kterou správce vodního toku používá k jeho údržbě a zároveň aby případné objekty na dešťové kanalizaci nebránily údržbě drobného vodního toku.
4. Vypouštěné odpadní vody budou splňovat limity kanalizačního řádu obce.

Odůvodnění:

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako orgán příslušný k vydání jednotného environmentálního stanoviska (dále jen „orgán JES“), jako orgán věcně příslušný podle § 11 písm. d) zákona č. 148/2023 Sb., zákon o jednotném 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 06.12.2024 žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska pro záměr **Vinařství 1, pekárna, sýrárna, ubytování v Perné** (dále jen "záměr"), v rozsahu dle dokumentace pro povolení záměru, nebo srovnatelného podkladu dle § 3 odst. 2 zákona JES, kterou podala společnost **PÁLAVA WINERY YARD s.r.o., IČO 11876778, Roháčova č.p. 145/14, 130 00 Praha 3-Žižkov, kterou zastupuje Ing. arch. Petr Davídek, s.r.o., IČO 03601455, Mendlovo náměstí č.p. 157/1, Staré Brno, 603 00 Brno 3** (dále jen „žadatel“).

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, se namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí dle § 2 odst. 1 zákona JES vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

K předmětné žádosti předložil žadatel projektovou dokumentaci stavby, souhrnnou technickou zprávu, zpracovanou 5/2024, aktualizovanou 11/2024, zodpovědný projektant

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

1. Ochrana lesa

Dne 06.12.2024 požádal žadatel (PÁLAVA WINERY YARD s.r.o., Roháčova 145/14, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČ: 11876778) o vydání koordinovaného závazného stanoviska pro záměr "Vinařství 1, pekárna, sýrárna, ubytování v Perné" který má být realizován do 30 m od pozemků PUPFL. K žádosti, byl jako příloha přiložen zákres do katastrální mapy, jedná se o areál spojující výrobu a volnočasové prostory, ubytovací apartmány se společnou zahradou a wellness, návrh vinařského domu, vinařství – výroba červeného vína s prezentační tankovou halou, sýrárnou, pekárnou a restaurací, včetně komunikací a zpevněných ploch, oplocení, inženýrských sítí a sadových úprav.

Žádost byla posouzena, v souladu s ustanovením § 14 odst. 2 lesního zákona, jehož účelem je sledovat a chránit zájmy chráněné tímto zákonem, z pohledu zájmu státu na lese jako národním bohatství a významné složce životního prostředí, nikoliv z pohledu vlastníka lesa.

Podle předložené projektové dokumentace, nedojde realizací záměru k dotčení zájmů chráněných lesním zákonem, nicméně stavba bude realizována ve vzdálenosti menší než 30 m od pozemků PUPFL, a proto je podle § 14, odst. 2 lesního zákona, souhlas příslušného orgánu státní správy lesů.

Vydání souhlasu je vázáno na splnění podmínek dle předložené žádosti.

2. Ochrana vod

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, Ing. společnosti PÁLAVA WINERY YARD s.r.o., IČO 11876778, Roháčova 145/14, 130 00 Praha, kterého zastupuje Ing. arch. Petr Davídek, s.r.o., IČO 03601455, Mendlovo náměstí č.p. 157/1, Staré Brno, 603 00 Brno 3 (dále jen "žadatel"), ze dne 06.12.2024. pod ID záměru Z/2024/8952, posoudil dle § 104 odst. 3 vodního zákona záměr povolení stavby **"Vinařství 1, pekárna, sýrárna, ubytování v Perné"**, na pozemcích parc. č. 2134/1, 2147, 2158, 2167, 2235, 2237, 2238, 2240, 2241, 2242, 2252, 2298, 2299, 2342 a 2351, v kat. území Perná, specifikovaný žádostí o jednotné environmentální stanovisko pro povolení stavby a projektovou dokumentací pro povolení stavby z 05/2024 - aktualizace 11/2024, zpracovanou společností Ing. arch. Petr Davídek, s.r.o., zodpovědný projektant [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Podklady, kterými se vodoprávní úřad řídil:

- žádost o jednotné enviromentální stanovisko
- plná moc k zastupování

- projektová dokumentace pro povolení stavby, zhotovená 05/2024 - aktualizace 11/2024, zpracovaná společností Ing. arch. Petr Davídek, s.r.o., zodpovědný projektant Ing. arch. Petr Davídek;
- vyjádření provozovatele vodovodu v obci Perná společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. (dále jen VaK Břeclav), ze dne 20.05.2024 pod č.v. 010414;
- vyjádření vlastníka kanalizace a čistírny odpadních vod v obci Perná ze dne 27.06.2024;
- stanovisko správce povodí a správce vodního toku Povodí Moravy, s.p., ze dne 19.07.2024 pod zn.: PM-28119/2024/5203/Dě;

Předložený záměr byl posouzen především z hlediska dodržování základních povinností zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "vodní zákon"), z pohledu zájmů sledovaných zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) a obecných zájmů.

Vodoprávní úřad se zejména zabýval ochranou vodních toků, aby byla zachována možnost užívání dotčeného pozemku pro potřeby údržby vodního toku, aby nedošlo k jeho poškození a znečištění v rámci provádění zemních prací v jeho blízkosti či v jejich ochranném pásmu při realizaci a užívání stavby, zásobováním pitnou vodou, likvidací odpadních vod a nakládáním se srážkovými povrchovými vodami. 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 i tím, zda se záměr nachází v záplavovém území či v aktivní zóně záplavového území.

Předmětný záměr spočívá ve vybudování areálu spojujícího výrobu a volnočasové prostory. Jedná se o návrh ubytovacích apartmánů se společnou zahradou a wellness (venkovní bazén, masáže a sauna), návrh vinařského domu, vinařství – výroba červeného vína s prezentační tankovou halou, sýrárnou, pekárnou a restaurací, včetně komunikací a zpevněných ploch, oplocení, inženýrských sítí a sadových úprav.

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. Toto předložená projektová dokumentace splňuje. Záměr se nenachází v záplavovém území ani v 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.

Odůvodnění přípustnosti nebo nepřípustnosti záměru z hlediska všech dotčených složek životního prostředí:

Orgán JES v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 zákona JES posoudil záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí a jelikož kromě zákona o vodách a zákona o lesích se všechny ostatní složky příslušné k působnosti orgánu obce s rozšířenou působností v rámci tohoto posuzování vyjádřili tak, že nejsou záměrem dotčeny, vydal příslušný orgán JES souhlasné jednotné environmentální stanovisko. Orgán JES dále záměr posoudil a zjistil požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku

ochrany životního prostředí při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a tedy lze vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Výčet jednotlivých správních úkonů, namísto nichž se vydává jednotné environmentální stanovisko:

- Zákona o vodách a o změně některých zákonů (254/2001 Sb.), ve znění pozdějších předpisů
Souhlas ke stavbám a činnostem, k nimž není třeba povolení dle vodního zákona (§ 17 odst. 1) a stanovisko k umístování a povolování staveb (§ 104 odst. 3).
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů
Souhlas s dotčením pozemků PUPFL (§ 14 odst. 2).

Platnost jednotného environmentálního stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání. 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.

Platnost jednotného environmentálního stanoviska příslušný orgán na žádost žadatele v souladu s ustanovením § 7 odst. 2 zákona JES, závazným stanoviskem prodlouží nejvýše o 5 let, a to i opakovaně, pokud nedošlo ke změně okolností rozhodných pro jeho vydání. Za účelem posouzení této změny si může příslušný orgán vyžádat vyjádření správního orgánu příslušného podle jiného právního předpisu. Nemůže-li být platnost jednotného environmentálního stanoviska prodloužena, příslušný orgán to písemně sdělí žadateli.

Žádost o prodloužení platnosti jednotného environmentálního stanoviska musí být podána před uplynutím jeho platnosti; platnost jednotného environmentálního stanoviska neuplyne, dokud není žádost vyřízena. Součástí žádosti o prodloužení platnosti jednotného environmentálního stanoviska musí být popis aktuálního stavu dotčeného území, včetně souhrnu změn oproti stavu v době vydání jednotného environmentálního stanoviska.

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

1. ustanovení § 77 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“):

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí není dotčeným orgánem ochrany přírody a krajiny, tím je Správa CHKO Pálava.

Mgr. Martin Sedliský, v. r.

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

2. ustanovení § 15 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“):

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

Martin Suchánek, v. r.

tel: 519 444 543, e-mail: suchanek@mikulov.cz

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

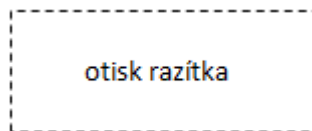
Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

Radek Hanečák, v. r.

tel: 519 444 572, e-mail: hanecak@mikulov.cz

Poučení:

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

**Marcela Turečková**

odborný zaměstnanec

Obdrží:

PÁLAVA WINERY YARD s.r.o., sídlo: Roháčova č.p. 145/14, 130 00 Praha 3 – Žižkov

V zastoupení : Ing. arch. Petr Davídek, s.r.o., IDDS: gebszs2

sídllo: Mendlovo náměstí č.p. 157/1, Staré Brno, 603 00 Brno 3

Na vědomí:

Obec Perná, IDDS: uyaa6af

sídllo: Perná 294, 691 86 Perná