



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/4818/2025/TURM
Č.J.: MUMI 25006578
VYŘIZUJE: Turečková Marcela
TEL.: 519444571
E-MAIL: tureckova@mikulov.cz

DATUM: 05.03.2025

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 13.02.2025 [redacted] které zastupuje společnost **DOMY D.N.E.S. s.r.o., IČO 26978873, Hrotovická-Průmyslová Zóna 169, Stráž, 674 01 Třebíč 1** (dále jen "žadatel"), ve věci „**RD Hrabčovi - Dolní Dunajovice**“ (dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 114/2 v katastrálním území Dolní Dunajovice, 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 „RD Hrabčovi - Dolní Dunajovice“ 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 13.02.2025, pod č.j.: MUMI 25004818, pod ID záměru: Z/2025/27941, které podal stavebník:

[redacted] které zastupuje na základě plné moci společnost **DOMY D.N.E.S. s.r.o., IČO: 26978873, Hrotovická-Průmyslová Zóna 169, Stráž, 674 01 Třebíč 1** (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:

"RD Hrabčovi", na pozemku parc. č. 114/2, v katastrálním území Dolní Dunajovice, kraj Jihomoravský, obec Dolní Dunajovice, ČHP 4-14-03-0730-0-00, HGR 2241, souřadnice X, Y: X = 1 198 211, Y: 603 554

Popis záměru:

Projektová dokumentace řeší novostavbu rodinného domu v k.ú. Dolní Dunajovice na p.č. 114/2 (zahrada). Záměrem investora (stavebníka) a obsahem projektové dokumentace (dokumentace pro povolení stavby) je výstavba rodinného domu s garáží, s terasou a zpevněné plochy okolo domu. K novostavbě jsou dále navrženy domovní rozvody inženýrských sítí (elektrina, vodovod, splašková a dešťová kanalizace). Jedná se o novou trvalou stavbu. Rodinný dům o velikosti dispozice 3+kk s garáží, typu jednopodlažního objektu je zastřešen sedlovou střechou se sklonem střechy 35°. Stavba rodinného domu řeší bytové potřeby investora a bude sloužit pro trvalé bydlení.

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, [REDAKCE]

[REDAKCE] které zastupuje na základě plné moci společnost DOMY D.N.E.S. s.r.o., IČO: 26978873, Hrotovická-Průmyslová Zóna 169, Střítež, 674 01 Třebíč 1 (dále jen "žadatel"), ze dne 13.02.2025, pod č.j.: MUMI 25004818, pod ID záměru: Z/2025/27941, posoudil dle § 104 odst. 3 vodního zákona záměr povolení stavby "**RD Hrabicovi**", na pozemku parc. č. 114/2, v katastrálním území Dolní Dunajovice, specifikovaný žádostí o jednotné environmentální stanovisko pro povolení stavby a projektovou dokumentací pro povolení stavby, zpracovanou 11/2024, zodpovědný projektant Tomáš Tesař - ČKAIT TP00 1400665 obor pozemní stavby.

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.**

Popis stavby:

Projektová dokumentace řeší novostavbu rodinného domu v k.ú. Dolní Dunajovice na p.č. 114/2 (zahrada). Záměrem investora (stavebníka) a obsahem projektové dokumentace (dokumentace pro povolení stavby) je výstavba rodinného domu s garáží, s terasou a zpevněné plochy okolo domu. K novostavbě jsou dále navrženy domovní rozvody inženýrských sítí (elektrina, vodovod, splašková a dešťová kanalizace). Jedná se o novou trvalou stavbu. Rodinný dům o velikosti dispozice 3+kk s garáží, typu jednopodlažního objektu je zastřešen sedlovou střechou se sklonem střechy 35°. Stavba rodinného domu řeší bytové potřeby investora a bude sloužit pro trvalé bydlení. Objekt RD bude napojen na místní vodovodní pomocí vodovodní přípojky, splaškové vody z objektu RD budou svedeny do revizní šachty na pozemku investora, odkud bude zbudována přípojka splaškové kanalizace, která bude napojena na stávající řad splaškové kanalizace, dešťové vody ze střechy RD budou svedeny do podzemní akumulární nádrže

o objemu 10m³ pro zadržení srážkové vody, která bude využívána pro závlahu zahrady a její zálivku.

S předloženým záměrem je možno souhlasit bez připomínek.

3. Ochrana zemědělského půdního fondu

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 13.02.2025 obdržel Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, žádost společnosti DOMY D.N.E.S. s. r. o., se sídlem Hrotovická-Průmyslová Zóna 169, 674 01 Třebíč 1-Střítež 1, IČ 26978873, zastupující na základě doložené plné moci [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] o souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu z důvodu realizace stavby nazvané: „RD Hrabicovi – Dolní Dunajovice“, která bude realizována i na pozemku p. č. 114/2 ležícím v katastrálním území Dolní Dunajovice.

V rámci posuzovaného záměru bude postavena novostavba rodinného domu s terasou. Dále budou zřízeny přípojky inženýrských sítí a vybudovány zpevněné plochy včetně dopravního napojení na přiléhající komunikaci. Výše uvedený záměr je v souladu se schváleným Územním plánem Dolní Dunajovice (SO – plochy smíšené obytné), v zastavěném území obce Dolní Dunajovice. Pozemek, na kterém se má předmětná stavba realizovat, a je předmětem tohoto závazného stanoviska, je ve vlastnictví investorů.

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. k) zákona č. 334/1992 Sb., 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

investorům:

[redacted]
[redacted]
[redacted]
a
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

dle ustanovení § 9 odst. 8 zákona a vyhlášky MŽP č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu § 21 odst. 2 zákona a § 149 odst. 1 správního řádu,

s o u h l a s

k trvalému odnětí zemědělské půdy

V katastrálním území	Na pozemku p. č.	Výměra pozemku (m ²)		Druh pozemku	BPEJ	Třída ochrany
		Celková	Odnímaná			
Dolní Dunajovice	114/2	368	190	zahrada	00501	II.

ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely a to

z důvodu realizace stavby nazvané: „**RD Hrabicovi – Dolní Dunajovice**“.

Odsouhlasené odnětí zemědělské půdy je zobrazeno koordinačním situačním výkresem, 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 0,10 m, celkově cca 19,00 m³. Ornice bude uložena na deponii, ošetřovány proti zaplevelení a po dokončení stavby bude použita v rámci investice k vegetačním úpravám, které budou provedeny na nezastavěných a nezpevněných částech předmětného pozemku. 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 zemín.
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. Stavebník předloží při kontrolní dohlídce doklady, jak bylo se sejmutou ornici nakládáno a zda bylo postupováno v souladu s tímto souhlasem.
5. Dešťové vody ze střechy budou svedeny do akumulární nádrže s přepadem.

*Dle ustanovení § 11 odst. 9 zákona, ve znění platném v den vydáním tohoto závazného stanoviska, budou za plochu trvalého odnětí vyvolaného předmětnou stavbou 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 9,18 Kč/m² u BPEJ 00501, jednotka náleží do II. třídy ochrany – **koeficient 8**, faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu – **nebudou použity (koeficient 1)**. **Výše odvodů bude orientačně 13954,- 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 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 13.02.2025 žádost o vydání vyjádření nebo závazného stanoviska pro záměr „**RD Hrabicovi - Dolní Dunajovice**“ (dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 114/2 v katastrálním území Dolní Dunajovice, v rozsahu dle dokumentace pro povolení záměru, nebo srovnatelného podkladu dle § 3 odst. 2 zákona JES, kterou podali

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████ které zastupuje
společnost DOMY D.N.E.S. s.r.o., IČO 26978873, Hrotovická-Průmyslová Zóna 169,
Střítež, 674 01 Třebíč 1 (dále jen "žadatel")

Popis záměru:

Projektová dokumentace řeší novostavbu rodinného domu v k.ú. Dolní Dunajovice na p.č. 114/2 (zahrada).

Záměrem investora (stavebníka) a obsahem projektové dokumentace (dokumentace pro povolení stavby) je výstavba rodinného domu s garáží, s terasou a zpevněné plochy okolo domu. K novostavbě jsou dále navrženy domovní rozvody inženýrských sítí (elektrina, vodovod, splašková a dešťová kanalizace). Jedná se o novou trvalou stavbu. Rodinný dům o velikosti dispozice 3+kk s garáží, typu jednopodlažního objektu je zastřešen sedlovou střechou se sklonem střechy 35°. Stavba rodinného domu řeší bytové potřeby investora a bude sloužit pro trvalé bydlení.

K předmětné žádosti předložil žadatel projektovou dokumentaci zpracovatel DOMY D.N.E.S., s.r.o., Hrotovická - Průmyslová Zóna 169, 674 01 Střítež, IČ 269 78 873 , zodpovědný projektant Tomáš Tesař, ČKAIT 1400665, zpracovanou 11/2024.

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, ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████ které zastupuje na základě plné moci společnost DOMY D.N.E.S. s.r.o., IČO: 26978873, Hrotovická-Průmyslová Zóna 169, Střítež, 674 01 Třebíč 1 , ze 13.02.2025, pod č.j.: MUMI 25004818, pod ID záměru: Z/2025/27941, 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 "RD Hrabicovi", na pozemku parc. č. 114/2, v katastrálním území Dolní Dunajovice, kraj Jihomoravský, obec Dolní Dunajovice, ČHP 4-14-03-0730-0-00, HGR 2241, souřadnice X, Y: X = 1 198 211, Y: 603 554, specifikovaný žádostí o vydání koordinovaného závazného stanoviska dle ustanovení § 37 lázeňského zákona a projektovou dokumentací pro povolení stavby, zpracovanou 11/2024, zodpovědný projektant Tomáš Tesař - ČKAIT TP00 1400665 obor pozemní stavby.

Podklady, kterými se vodoprávní úřad řídil:

- žádost o jednotné enviromentální stanovisko
- plná moc k zastupování
- projektová dokumentace pro povolení stavby, zpracovaná 11/2024, zodpovědný projektant Tomáš Tesař - ČKAIT TP00 1400665 obor pozemní stavby

Předložený záměr byl posouzen z hlediska umístování 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:

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, [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] které zastupuje na základě plné moci společnost DOMY D.N.E.S. s.r.o., IČO: 26978873, Hrotovická-Průmyslová Zóna 169, Střítež, 674 01 Třebíč 1 (dále jen "žadatel"), ze dne 13.02.2025, pod č.j.: MUMI 25004818, pod ID záměru: Z/2025/27941, posoudil dle § 104 odst. 3 vodního zákona záměr povolení stavby "RD Hrabicovi", na pozemku parc. č. 114/2, v katastrálním území Dolní Dunajovice, specifikovaný žádostí o jednotné environmentální stanovisko pro povolení stavby a projektovou dokumentací pro povolení stavby, zpracovanou 11/2024, zodpovědný projektant Tomáš Tesař - ČKAIT TP00 1400665 obor pozemní stavby.

Podklady, kterými se vodoprávní úřad řídil:

- žádost o jednotné environmentální stanovisko
- plná moc k zastupování
- projektová dokumentace pro povolení stavby, zpracovaná 11/2024, zodpovědný projektant Tomáš Tesař - ČKAIT TP00 1400665 obor pozemní stavby

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. Vodoprávní úřad zkoumal, zdali se záměr v souladu s ustanovením § 66 a dalších vodního zákona nachází v záplavovém území nebo v aktivní zóně záplavového území.

Předmětný záměr spočívá v umístění a provedení novostavby rodinného domu. Záměrem investora je výstavba rodinného domu s garáží, s terasou a zpevněné plochy okolo domu. K novostavbě jsou dále navrženy domovní rozvody inženýrských sítí (elektrina, vodovod, splašková a dešťová kanalizace). Jedná se o novou trvalou stavbu. Rodinný dům o velikosti dispozice 3+kk s garáží, typu jednopodlažního objektu je zastřešen sedlovou střechou se sklonem střechy 35°. Stavba rodinného domu bude sloužit pro trvalé bydlení. Objekt RD bude napojen na místní vodovodní pomocí vodovodní přípojky, přípojky splaškové kanalizace, která bude napojena na stávající řad splaškové kanalizace. Dešťové vody ze střechy RD budou svedeny do podzemní akumulační nádrže, která bude využívána pro závlahu zahrady a její zálivku.

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. Stavba se nenachází v záplavovém území nebo 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 výše uvedeného je možno s realizací záměru souhlasit.

3. Ochrana zemědělského půdního fondu

Dne 13.02.2025 podala společnost DOMY D.N.E.S. s. r. o., se sídlem Hrotovická-Průmyslová Zóna 169, 674 01 Třebíč 1-Střítež 1, IČ 26978873, zastupující na základě doložené plné moci [redacted] 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 pozemku p. č. 114/2 ležícím v katastrálním území Dolní Dunajovice, má být vyvoláno realizací stavby nazvané: „RD Hrabicovi – Dolní Dunajovice“. Realizací předmětné stavby by mělo dojít k záboru 190 m² výše uvedeného pozemku, který je dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí veden jako druh pozemku – zahrada, způsob ochrany – zemědělský půdní fond.

Příloha řešené žádosti obsahovala:

- Plná moc
- Výpis z katastru nemovitostí – LV 1861
- Výkres nazvaný: „Koordinační situační výkres“

- Předběžná bilance skrývky kulturních vrstev půdy a návrh způsobu jejich hospodárného využití
- Vyhodnocení důsledků navrhovaného umístění stavby na zemědělský půdní fond
- Výsledky pedologického průzkumu
- Údaje o protierozních opatřeních
- Zákres hranic bonitovaných půdně ekologických jednotek s vyznačením tříd ochrany
- Popis nakládání s dešťovými vodami
- Informaci, v jakém následném řízení podle zvláštního právního předpisu má být souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu podkladem – povolení stavby
- Výstup – výkres z ÚP Dolní Dunajovice + 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 nejnútnější 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.

Pozemek p. č. 114/2 ležící v katastrálním území Dolní Dunajovice se nachází v území určeném schváleným Územním plánem Dolní Dunajovice po změně č. 2b, která nabyla účinnosti dne 23.01.2024, k následujícímu využití: SO – plochy smíšené obytné.

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy jsou určeny pro bydlení, dále pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity (drobná výroba, služby a řemesla).

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení, tělovýchovy a sportu a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní vlivy na kvalitu životního prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních vlivů musí být prokázáno v rámci územního řízení)

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například rekreační zařízení, nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- činnosti, děje a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Z výše uvedeného vyplývá, že návrh stavby nazvané: „RD Hrabicovi – Dolní Dunajovice“ na pozemku p. č. 114/2 ležícím v katastrálním území Dolní Dunajovice, je v souladu s územně plánovací dokumentací obce Dolní Dunajovice.

Na základě citovaných podkladů a dostupných informací je zřejmé, že může být zemědělská půda nacházející se na pozemku p. č. 114/2 ležícím v katastrálním území Dolní Dunajovice, 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. Žadatel 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 prodloužuje se současně s prodloužením jejich platnosti podle zvláštních předpisů.

Tento souhlas neřeší majetkoprávní a užívací vztahy k předmětnému pozemku.

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

Vymezení částí pozemku, 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.

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).

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

Příslušný orgán v souladu ustanovení § 176 odst. 2 stavebního zákona a § 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 ochraně ZPF 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 souhlasné koordinované závazné stanovisko. Příslušný orgán 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 koordinované závazné stanovisko.

Výčet jednotlivých správních úkonů, namísto nichž se vydává koordinované závazné 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 o ochraně ZPF (334/1992 Sb.)

- Souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9 odst. 8)

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

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

Mgr. Martin Sedliský, v. r.

tel: 519 444 561,

e-mail: sedlisky@mikulov.cz

2. 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

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.

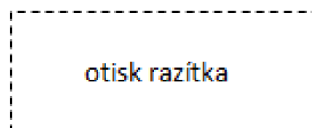
Radek Hanečák, v. r.

tel: 519 444 572,

e-mail: hanecak@mikulov.cz

Poučení:

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze odvolat. Nezákonné 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:

Koordinační situační výkres

Obdrží:

V zastoupení : DOMY D.N.E.S. s.r.o., IDDS: ep9ziga
sídlo: Hrotovická-Průmyslová Zóna 169, Střítež, 674 01 Třebíč 1

Na vědomí :

Obec Dolní Dunajovice, IDDS: e6bber8
sídlo: Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice