

k. ú.	Pozemky p. č.	Výměra v m ²		BPEJ / tř. ochrany	kultura
		celková	odnímaná		
Břeclav	419/1	653,00	13,00	0.58.00/II.	zahrada
	419/2	531,00	50,00	0.58.00/II.	zahrada
celkem			63,00	0.58.00/II.	zahrada

B. Vymezení platby odvodů za trvalé odnětí ze zemědělského půdního fondu

- v souladu s § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ZPF vymezuje odvody za trvalé odnětí ze zemědělského půdního fondu

Za trvalé odnětí ze zemědělského půdního fondu budou předepsány správním orgánem odvody v souladu s ustanovením § 11 odst. 1 zákona o ZPF. Odvody se orientačně stanovují ve výši 61.941,60 Kč.

Základní cena zemědělského pozemku p. č. 419/1, p. č. 419/2 v k. ú. Břeclav je dle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění (oceňovací vyhláška), oceněna sazbou 12,29 Kč/m², neboť pozemky jsou zařazeny do BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka) 0.58.00 (II. třída ochrany).

Pozemek je součástí území, kde jsou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu faktory ŽP (část B přílohy k zákonu o ZPF): faktor 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 – ekologická váha vlivu 10;

Celková výsledná částka odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu bude v souladu s částí D odst. 4 přílohy zákona o ZPF platného od 1. 7. 2024, vynásobena koeficientem třídy ochrany 8 (násobek základní ceny), podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů jsou pozemky s přiřazenou BPEJ 0.58.00 zařazeny do II. třídy ochrany,

Celková výsledná částka odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu je součtem výsledných sazeb podle výměr jednotlivých bonitovaných půdně ekologických jednotek a jejich zařazení do tříd ochrany zastoupených na odnímaném pozemku.

O výši odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu rozhodne orgán ochrany ZPF po zahájení realizace záměru. 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.

Podle ust. § 11 odst. 3 zákona o ochraně ZPF při rozhodování o odvodech orgán ochrany zemědělského půdního fondu vychází z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolovacího aktu vydaného ve věci podle jiných právních předpisů, popřípadě rozhodnutí o souhlasu dle § 21 zákona o ZPF.

V souladu s § 11 odst. 4 zákona o ZPF, je povinný k platbě odvodů povinen orgánů ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech a orgánů, který vydal souhlas s odnětím půdy doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětí podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci. **Písemně pak oznámit zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.**

C. v souladu s § 9 odst. 8 zákona o ZPF se ukládají žadateli tyto podmínky:

1. Zajistit na vlastní náklad provedení skrývky kulturních vrstev půdy, ve vrstvě 0,20 m z plochy trvalého odnětí (viz. příloha 1).
2. V souladu s ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ZPF je žadatel povinen na vlastní náklady zajistit využití těchto zemin tj. cca 13,00 m³, skrývka ornice bude uložena na deponii v místě stavby na pozemku p. č. 419/2 v k. ú. Břeclav a následně využita rovnoměrným rozprostřením v rámci sadových úprav na nezastavěné části pozemku p. č. 419/2 v k. ú. Břeclav.
3. Skrytá zemina bude chráněna před poškozením a znehodnocením. Práce budou prováděny tak, aby nedošlo ke znečištění půdy škodlivými látkami, které ohrožují životní prostředí.
4. Žadatel vytyčí značkami trvalejšího charakteru povolené množství záboru a zabezpečí, aby při realizaci stavby nebyl narušován ostatní zemědělský půdní fond.
5. Žadatel učiní opatření, aby během provádění činnosti souvisejících se stavbou nedocházelo ke kontaminaci odnímaných ani přilehlých zemědělských pozemků.
6. Stavba může být provedena pouze ve vymezeném rozsahu stanoveném tímto souhlasem. Veškeré změny je žadatel povinen projednat se správním orgánem ZPF.
7. Zahájení skrývky ornice je možno započít až po nabytí právní moci povolujícího rozhodnutí, popř. účinnosti souhlasu vydaného podle zvláštních právních předpisů.
8. Pro veřejný zájem na zadržení vody v krajinně dešťové vody z objektů a zpevněných ploch budou svedeny do retenční/vsakovací nádrže a následně přes škrťací šachtu s regulovaným odtokem do vodní plochy, po dohodě se správcem toku.

III.

Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, jako věcně příslušný podle ustanovení § 104 odst. 2 písm. c) a § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon souhlasí podle ustanovení § 17 odst. 1 písm. a) a c) vodního zákona s provedením záměru na pozemcích parc. č. st. 433/41, 419/5, 6009, 6012, 6013, 433/40, 419/6, 6010, 480/3, 419/1, 6011, 433/39, 480/2, 480/4, 3749/1, 480/1, 419/2 v k. ú. Břeclav, město Břeclav, okres Břeclav, kraj Jihomoravský.

Určení polohy místa	Místo určené jedním bodem polohopisu	
Souřadnice	X: 1 210 971	Y: 583 664
Kraj	Jihomoravský kraj	
Okres	Břeclav	
Obec	Břeclav	
k. ú.	Břeclav	
Vodní tok	Mlýnský náhon, Lesní odpad, Stará Dyje (10195549)	
Oblast povodí	Dyje	
Vodní útvar	Dyje od hráze nádrže Nové Mlýny III. - dolní po tok Odlehčovací rameno Dyje, Poštorná (DYJ_1240)	
ČHP	4-17-01-0460-0-00 - Dyje	
HGR	2250 - Dolnomoravský úval	
HGR svrchní	1652 - Kvartér soutokové oblasti Moravy a Dyje	

Popis stavby:

Předložený záměr řeší změnu stavby před dokončením obytného resortu v místě bývalého Vránova mlýna na pozemcích parc. č. 433/41, 419/5, 6009, 6012, 6013, 433/40, 419/6, 6010, 480/3, 419/1, 6011, 433/39, 480/2, 480/4, 3749/1, 480/1, 419/2 v k. ú. Břeclav. Součástí záměru je také vybudování nových zpevněných ploch, sadové úpravy a napojení na inženýrské sítě.

Záměr je tvořen stavebními objekty:

SO 01 Severní věž

SO 02 Kavárna

SO 03 Jižní věž

SO 04 Bydlení nad vodou

SO 05 Depandance

SO 06 Jižní křídlo

SO 07 Zámecké křídlo

SO 08 Podzemní garáže

SO 10 Přístřešek pro odpad

SO 11 Zpevněné plochy

SO 12 Terénní a sadové úpravy

SO 13 Kanalizační přípojka

SO 14 Vodovodní přípojka

SO 15 Elektro přípojka

V severní věži SO.01 se nachází recepce, zázemí pro kavárnu, technologické zázemí, sklady, apartmány, wellness a zázemí pro řízení provozu. V objektu SO.02 se nachází prostor pro kavárnu s terasou. Objekt SO.05 tvoří samostatný objekt se 3 bytovými jednotkami. Objekty SO.03, 04, 06, 07 a 08 poskytují bytové jednotky a základní vybavení pro bytové objekty jako podzemní garáže, sklepní kóje, místnost pro skladování, zázemí pro technologii a společenský prostor. Objekty společně tvoří pavlačový systém bydlení s vnitřním atriem. Objekty budou napojeny na elektřinu, slaboproudé rozvody, vodovod a kanalizaci novými přípojkami. Objekt SO.05 je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovodní řád a elektrickou přípojku samostatně.

Dešťové vody z parkovacích stání, severní věže, části přepojovací pasáže (SO.01, části SO.02) a přilehlých zpevněných ploch budou odváděny přes OLK a ČS do retenčního objektu č. RN1 o rozměrech 6,0 x 3,6 x 0,6 m a užitém objemu 13,62 m³. Retenční objekt je tvořen 30 ks vsakovacích bloků Wavin Q-bic Plus. Přebytečná voda bude odváděna do vodního toku novým vyústěním s regulovaným odtokem 1,9 l/s.

Dešťové vody z objektů bydlení nad vodou, depandance, jižního křídla, podzemních garáží (SO.04, SO.05, SO.06 a SO.08) a přilehlých zpevněných ploch budou odváděny do retenční nádrže RN 2 o rozměrech 14,4 x 4,2 x 0,6 m a užitém objemu 34,78 m³. Přebytečná voda bude odváděna novým vyústěním do vodní plochy, kterou prochází Mlýnský náhon. Regulovaný odtok činí 2,25 l/s.

Dešťové vody ze zámeckého křídla, jižní věže, části přepojovací pasáže (SO.07, SO.03, část SO.02) a přilehlých zpevněných ploch budou odváděny do retenční nádrže RN 3 o rozměrech 9,6 x 1,8 x 0,6 m a užitém objemu 9,94 m³. Přebytečná voda bude odváděna do vodního toku novým vyústěním s regulovaným odtokem 1,35 l/s.

Záměr bude realizován v záplavovém území Q₁₀₀ VVT Dyje na pozemku, kterým prochází drobný vodní tok Mlýnský náhon IDVT 10195549, který se v místě stavby dělí na dvě větve.

První větev (hlavní koryto, je zaklenuta pod navrženým stavebním objektem SO.02. Pod stávající nosnou konstrukci je umístěna historická dlužová stěna, stávající nosná konstrukce zaklenutí bude ponechána, dojde pouze k obnově nátěru ocelové nosné konstrukce.

Druhá větev (obtokové koryto) je zaklenuta pod navrženým parkováním pro osobní automobily. Nad tímto zaklenutím bude provedena železobetonová roznášecí deska, dojde k

zaizolování rubu klenby a opěr zaklenutí obtokového koryta a sanace průrazu zaklenutí obtokového koryta.

Změna stavby před dokončením se týká:

- Doplnění retenční nádrže RN3 a výústního objektu s regulovaným odtokem dešťové kanalizace V3, kapacita RN2 byla zmenšena.
- Přesun tepelných čerpadel a VRF jednotek za objektem SO.07
- Opěrná zídka u objektu SO.06 při vjezdu do garáže byla zrušena, vizuální zapuštění objektu bude řešeno vytvořením zemního valu, chodník u objektu So.06 byl zkrácen.
- Zrušení stavebního objektu SO.09 (parkovací dům). Nově jsou navržena parkovací stání na terénu.
- Změny vnitřní dispozice.

Za těchto podmínek:

1. Stavba bude provedena v souladu s předloženou projektovou dokumentací vypracovanou v 4/2024 spol. STAVEBNÍ FIRMA PLUS s.r.o., Měšťanská 3992/109, 695 01 Hodonín, IČO: 26285363, zodpovědný projektant Ing. Marek Hason, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 1300486.
2. Při provádění stavby budou dodržovány zásady obecné ochrany vod tak, aby nebyla ohrožena kvalita povrchové a podzemní vody v lokalitě, zejména používané mechanizační prostředky musí být v dobrém technickém stavu a musí být dodržena preventivní opatření k zabránění případných úniků ropných látek.
3. Při provádění stavby nesmí dojít k zhoršení odtokových poměrů v předmětné lokalitě.
4. Při výstavbě nesmí dojít k poškození stávajících zaklenutí vodního toku.
5. Retenční nádrž umístěná na pozemku parc. č. 419/2 v k. ú. Břeclav, která zasahuje do šestimetrového manipulačního pásma VT, bude zajištěna pro pohyb techniky o hmotnosti min. 20 tun. Stejně tak potrubí vedoucí k vyústění dešťové kanalizace V1, V2 a V3 v úseku mezi poslední šachtou a vyústěním.
6. Budou provedena opatření navržená statikem (realizace železobetonové desky nad zaklenutím obtokového koryta nad navrženým parkovacím stáním, zaizolování rubu klenby a opěr zaklenutí obtokového koryta a sanace průrazu ve zdi zaklenutí obtokového koryta), opatření bude odsouhlaseno statikem.
7. Při realizaci stavebních prací nebudou stavební materiály, vzniklé odpady, ani zemina z výkopu ukládány na březích VT. U uloženého materiálu bude zabezpečeno, aby ani při zvýšených průtocích a srážkách nedošlo k jejich splachování do koryta VT.
8. Břehy koryta VT a pobřežní pozemky budou uvedeny do původního stavu (plochy dotčené zemními pracemi budou ohumusovány a osety travním semenem).
9. Při provádění prací nesmí dojít k poškození stávajícího břehového porostu VT, stromy v blízkosti stavebních prací budou chráněny proti poškození dle ČSN 83 9061.
10. Správci toku bude min. 7 dní předem oznámeno zahájení prací. Správce toku bude přizván ke kontrole plnění výše uvedených podmínek na kontrolní dny. Po provedení prací bude správce toku vyzván k odsouhlasení provedených prací.
11. Pozemky stavby nebudou navyšovány, příp. terénní úpravy – navyšování pozemků smí být provedeno pouze pod půdorysem plánovaných stavebních objektů. Případné oplocení bude provedeno max. průtočné, bez podezdívky.
12. Stavbou, ani provozem nesmí dojít ke zhoršení jakosti podzemních, ani povrchových vod.

Upozornění - Stavba zůstane v majetku investora a investor bude povinen udržovat stavbu v řádném technickém stavu, a to včetně obou zaklenutí vodního toku.

Správce toku neodpovídá za škody na zařízení/majetku investora výše uvedené stavby způsobené průchodem vod.

Tento souhlas neřeší majetkoprávní vztahy, souhlas vlastníka pozemku musí být doložen stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

Stavba bude prováděna v záplavovém území. Povodí Moravy, s. p. nebude odpovídat za případné škody, které mohou investorovi vzniknout na majetku při průchodu velkých vod. Každý vlastník stavby a zařízení v záplavových územích je povinen dbát o jeho umístění i užívání způsobem, který nebude bránit odtoku velkých vod, případně znemožní odplavení tohoto majetku. Na rozestavěných stavbách plní úkoly vlastníka stavby stavebník.

Investor podstupuje veškerá rizika možných povodňových škoda, za které Povodí Moravy, s.p. neponese zodpovědnost.

Vlastník stavby bude dbát o jeho statickou bezpečnost a celkovou údržbu a zabezpečí ji proti škodám způsobeným vodou a odchodem ledů.

O d ů v o d ň ě n í :

Správní orgán obdržel dne 8. 3. 2025 žádost žadatele, kterým je [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] kterého zastupuje na základě plné moci [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] o jednotné environmentální stanovisko ve věci záměru „Vránův mlýn“ změna stavby před dokončením na pozemku parc. č. st. 480/1, st. 480/2, 419/1, 419/2 v k. ú. Břeclav.

Předloženým záměrem jsou dotčeny zájmy ochrany zemědělského půdního fondu, tímto bylo předmětem žádosti vydání souhlasu k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu na pozemku p. č. 419/1, p. č. 419/2 v k. ú. Břeclav o celkové odnímané výměře 63,00 m². Odnětí je požadováno za účelem záměru stavby „Vránův mlýn“ změna stavby před dokončením na pozemku parc. č. st. 480/1, st. 480/2, 419/1, 419/2 v k. ú. Břeclav. Podklady pro trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu byly doplněny dne 2. 4.2025, kdy byla upřesněna odnímaná výměra předmětných pozemků.

Předloženým záměrem jsou dále dotčeny zájmy ochrany vodního zákona, tímto bylo předmětem žádosti vydání souhlasu je navržený způsob vsakování povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na střechy a zpevněné plochy objektů

Popis záměru:

Změna stavby před dokončením se týká zejména

- doplnění trasy vnitroareálového potrubí kanalizace od objektu SO.07
- doplnění retenční nádrže RN3 a výústního objektu s regulovaným odtokem dešťové kanalizace V3, o tuto kapacitu byla zmenšena RN2
- přesun tepelných čerpadel a VRF jednotek za objektem SO.07. Původně byli za objektem tepelné čerpadla a před nimi VRF jednotky. Kvůli dodržení servisních přístupů jsou VRF jednotky umístěné vedle tepelných čerpadel.
- opřená zídka u objektu SO.06 při vjezdu do garáže byla zrušena, vizuální zapuštění objektu bude řešeno vytvořením zemního valu, chodník u objektu SO.06 byl zkrácen
- v situaci je i trasa vedení elektro, které si povoluje EG-D v rámci projektu trafostanice
- zrušení stavebního objektu SO.09 (PARKOVACÍ DŮM) – nově jsou zde navrženy parkovací stání na terénu. Parkovací stání jsou na parcelách č. 419/2 a 480/1, rozměr parkovacího stání 5x2,5 m. Celkový počet parkovacích stání u objektu SO.01 je 28, původně byl 29. Povrch parkovacího stání tvoří pojízdná zatravněvací dlažba.

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 o JES vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

- Ochrana zemědělského půdního fondu
- Stavba v záplavovém území VVT Dyje.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl příslušný orgán k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a tedy vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů:

Ad) II. z hlediska zákona o ZPF

Předložené podklady, které vypracoval [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] (dodatek č.1), obsahově splňovaly požadované zákonné přílohy žádosti o trvalé odnětí ze ZPF a tvořily tedy dostatečný podklad pro posouzení žádosti.

Za účelem záměru „Vránův mlýn na pozemku parc. č. st. 480/1, st. 480/2, 419/1, 419/2, 419/4, 433/1, 434, 435/5, 3749/1 v k. ú. Břeclav“ orgán ochrany zemědělského půdního fondu Městského úřadu Břeclav vydal dne 07.11.2023 pod č.j.: MUBR 172282/2023 Sp.zn.: MUBR-S 130999/2023 ŽP/Ku závazné stanovisko, kterým uděluje souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy pro nezemědělské účely na pozemku p. č. 419/1, p. č. 419/2 v k. ú. Břeclav o celkové ploše odnětí 1184,00 m² z toho zastavěná plocha 236,00 m², plochy veřejného prostranství 948,00 m².

Z plochy veřejného prostranství nebyla vymezena platba odvodů za trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu o celkové výměře 948,00 m² na pozemku p. č. 419/1 (518,00 m²), p. č. 419/2 (430,00 m²) v k. ú. Břeclav, neboť se bude jednat o změnu druhu pozemku na druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití zeleň, pozemek bude veřejným prostranstvím v souladu s § 11a odst. 1 písm. g) zákona o ZPF.

V případě, že předmětný pozemek nebude evidován jako ostatní plocha, se způsobem využití zeleň, nelze uplatnit výjimku z platby odvodů dle § 11a odst. odst. 1 písm. g) zákona o ochraně ZPF a tyto budou dodatečně vyměřeny.

Souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze ZPF byl vymezen na těchto pozemcích:

k. ú.	Pozemky p. č.	Výměra v m ²				BPEJ / tř. ochrany	kultura
		celková	odnímaná	Zastavěná plocha	Plocha veřejného prostranství		
Břeclav	419/1	653,00	653,00	135,00	518,00	0.58.00/II.	zahrada
	419/2	531,00	531,00	101,00	430,00	0.58.00/II.	zahrada
celkem		1184,00	1184,00	236,00	948,00	0.58.00/II.	zahrada

Výše uvedený souhlas se stal v souladu s ustanovením § 10 odst. 1 zákona o ZPF závaznou součástí Veřejnoprávní smlouvy o umístění a provedení stavby, ve věci Vránův mlýn, dva bytové domy, parkovací dům, přístřešek pro odpad, zpevněné plochy, vodovodní, kanalizační a elektro přípojka vydanou Městským úřadem Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení stavební úřad, č.j.: MUBR 175689/2023, sp. zn.: MUBR-S 166032/2023 OSŽP/Bš-

330, vydané ve prospěch žadatele [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] která nabyla právní moci dne 15.03.2024.

Na základě oznámení o zahájení stavby byla správním orgánem v souladu s ust. § 11 odst. 1 zákona o ZPF vymezena platba odvodů za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF na pozemku na pozemku p. č. 419/1, p. č. 419/2 v k. ú. Břeclav o celkové odnímané výměře 236,00 m² (zastavěná plocha) ze dne 26.03.2025 pod č.j.: MUBR 37982/2025.

S ohledem na změnu stavby před dokončením dojde k rozšíření plochy určené pro parkování o zastavěnou výměru 50,00 m² umístěné na ploše veřejného prostranství na pozemku p. č. 419/2 v k. ú. Břeclav a ke změně půdorysného rozměru objektu SO 05 navýšením o zastavěnou plochu 13,00 m² na pozemku p. č. 419/2 v k. ú. Břeclav (nově na základě přečíslování pozemků p. č. 480/3) umístěné na ploše veřejného prostranství pro které bylo provedeno odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu ze dne 07.11.2023 pod č.j.: MUBR 172282/2023 Sp.zn.: MUBR-S 130999/2023 ŽP/Ku.

Souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze ZPF je tímto vymezen na těchto pozemcích:

k. ú.	Pozemky p. č.	Výměra v m ²				BPEJ / tř. ochrany	kultura
		celková	odnímaná	Zastavěná plocha	Plocha veřejného prostranství		
Břeclav	419/1	653,00	653,00	148,00	505,00	0.58.00/II.	zahrada
	419/2	531,00	531,00	151,00	380,00	0.58.00/II.	zahrada
celkem		1184,00	1184,00	299,00	885,00	0.58.00/II.	zahrada

Vlastnictví odnímaných pozemků bylo ověřeno výpisem z katastru nemovitostí evidovaný ke dni 31. 3. 2025, kdy předmětný pozemek p. č. 419/1, p. č. 419/2 v k. ú. Břeclav je ve vlastnictví žadatele, který je zároveň tím, v jehož prospěch je odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu vydáváno.

Soulad záměru s územním plánem Břeclav přezkoumal orgán územního plánování Městského úřadu Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení úřadu územního plánování č.j. MUBR 120206/2023 ze dne 17.10.2023.

Předložený záměr je navrhován zejména do zastavitelné plochy označené S - plochy smíšené obytné, a to konkrétně S-51a a S-51b. Dále zasahuje navrhovanými parkovacími stáními a zpevněnými plochami do přilehlé plochy ZS – plochy zeleně – zeleň sídelní (veřejná, izolační parková). Záměr zasahuje také nad plochu označ. H – plochy vodní a vodohospodářské (zůstává zachováno původní přemostění vodního toku). Pozemky p. č. st. 480/2 a p. č. 419/1 se nachází ve výše zmiňované ploše označ. S-51a. Pozemek p. č. st. 480/1 se nachází v ploše S-51b a pozemek p. č. 419/2 se nachází v ploše označ. ZS. Pozemek p. č. 3749/1, který tvoří vodní tok Mlýnský náhon se podle územního plánu nachází v ploše označené H. Nad tento vodní tok je navržen stavební objekt SO.02. Pozemky dotčené předloženým záměrem se nachází v zastavěném území města.

Odnímaná zemědělská půda BPEJ 0.58.00 je po stránce kvality agronomické hodnoty vyhodnocena s nadprůměrnou produkční schopností, což odpovídá i zařazení do II. třídy ochrany. Správní orgán přihlédl ke skutečnosti, kdy stavba je umístována v souladu s podmínkami platného územního plánu. Navržený záměr řeší výstavbu komplexu nových

budov a zpevněných ploch v lokalitě Vránova mlýna v sousedství zámku v Břeclavi. Tyto budovy nahrazují původní komplex budov.

Návrh skrývky ornice byl navržen na základě dvou kopaných sond S1 a S2 provedených do hloubky 1,3 m, kdy byla zastížena kulturní vrstva půdy v mocnosti 0,20 m. Správní orgán se s návrhem ztotožnil, a skrývku ornice uložil v této mocnosti, která musí být dle zásad ochrany zemědělského půdního fondu zpětně využita. Na základě uvedeného je nutné provedení skrývkových prací v souladu s podmínkami tohoto souhlasu. Činnosti související se skrývkou, přemístěním, uložením, ochranou a ošetřováním 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.

Předložené podklady ve věci postupu výpočtu, včetně podkladů použitých pro tento výpočet byly orgánem ochrany ZPF ověřeny a nebyly shledány nedostatky. Odvody budou předepsány správním orgánem po doložení kopie povolení stavby dle zvláštních právních předpisů a oznámení zahájení realizace záměru. Předepsání těchto odvodů bude řešeno samostatným správním řízením. Při výpočtu byla uplatněna ekologická váha vlivu, pozemky jsou součástí území, kde jsou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu faktory ŽP (část B přílohy k zákonu o ZPF): faktor B - Chráněné oblasti přirozené akumulace vod, ochranná pásma vodních zdrojů II. stupně, ochranná pásma I. stupně přírodních léčivých zdrojů nebo ochranná pásma stupně zdrojů přírodních minerálních vod.

Orgán ochrany ZPF v rámci tohoto řízení hodnotil záměr dle požadavků zásad ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona o ZPF. V této souvislosti přihlédl ke skutečnosti, že se jedná o zastavitelnou plochu v zastavěném území. Nezbytnost záboru, je dle orgánu ochrany ZPF individuální v rámci potřeb jednotlivce a pouze konstatujeme, že v rámci navržené stavby je vyjímána nezbytně nutná plocha. Po posouzení žádosti a jejích příloh doložených pro vydání souhlasu dospěl k závěru, že nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území, umístěním předmětné stavby nebude ztíženo obhospodařování ZPF, nenachází se zde komunikace sloužící k zemědělskému obhospodařování pozemků. Záměrem rovněž nebudou dotčena žádná odvodňovací ani zavlažovací zařízení, nenacházejí se zde žádná opatření sloužící k ochraně půdy před erozí a nejsou žádné informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozí činností vody. Při odejmutí byla zohledněna opatření na zadržení vody v krajině.

Spisový materiál obsahoval všechny doklady a náležitosti potřebné k posouzení dané žádosti, na základě kterých orgán ochrany ZPF žádost shledal důvodnou a oprávněnou a ve smyslu § 9 odst. 8 zákona o ZPF vydal tento souhlas. Byla prokázána nezbytnost navrhovaného zemědělského využití, u kterého nebyl shledán zásadní rozpor se základními zásadami ochrany ZPF, vyplývajícími z ust. § 4 zákona o ZPF. Správní orgán využil svého práva a stanovil podmínky svého souhlasu.

Ad) III. z hlediska vodního zákona

Vodoprávní úřad v souladu s ustanovením § 17 odst. 1 písm. a) a c) vodního zákona provedl hodnocení záměru žadatele týkající se změny stavby před dokončením - resort v místě bývalého Vránova mlýna na pozemcích parc. č. 433/41, 419/5, 6009, 6012, 6013, 433/40, 419/6, 6010, 480/3, 419/1, 6011, 433/39, 480/2, 480/4, 3749/1, 480/1, 419/2 v k. ú. Břeclav. Součástí záměru je také vybudování nových zpevněných ploch, sadové úpravy a napojení na inženýrské sítě. Záměr bude realizován v záplavovém území Q₁₀₀ VVT Dyje na pozemku, kterým prochází drobný vodní tok Mlýnský náhon IDVT 10195549, který se v místě stavby dělí na dvě větve.

Předmětem posouzení vodoprávního úřadu je i navržený způsob vsakování povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na střechy a zpevněné plochy objektů.

Podklady, kterými se správní orgán řídil včetně úvah při jejich hodnocení:

1. projektová dokumentace vypracovaná spol. [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] zodpovědný projektant [redacted] [redacted] autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT [redacted] v 4/2024,
2. stanovisko správce povodí – Povodí Moravy, s.p., n. zn. PM-48675/2024/5203/Dě ze dne vyhotovení 18. 11. 2024,
3. vyjádření správce vodního toku – Lesy České republiky, s.p., č. j. LCR952/007468/2024 ze dne vyhotovení 26. 2. 2025,
4. vyjádření Moravského rybářského svazu, z. s., zn. 297/2024 ze dne vyhotovení 4. 11. 2024,
5. plná moc k zastupování.

Vodoprávní úřad zajistil:

6. hydrogeologické posouzení osoby odborně způsobilé vypracované spol. [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] odpovědná způsobilost v hydrogeologii a inženýrské geologii [redacted] [redacted] č. [redacted] v 11/2023.
7. stanovisko správce povodí - Povodí Moravy, s. p., zn. PM – 37563/2023/5203/Dě ze dne vyhotovení 6. 9. 2023,
8. stanovisko Povodí Moravy, s.p., zn. PM-12271/2022-210/Te ze dne vyhotovení 14. 3. 2022 k záplavovému území,
9. vyjádření správce vodního toku Lesy České republiky, s.p., č.j.: LCR952/036113/2023 ze dne vyhotovení 15. 10. 2023,
10. vyjádření správce vodního toku Lesy České republiky, s.p., č.j.: LCR952/037156/2023 ze dne vyhotovení 21. 10. 2023,
11. vyjádření Moravského rybářského svazu, z. s., zn. 199/2023 ze dne vyhotovení 30. 8. 2023,
12. výpis z registru osob,
13. výpis z katastru nemovitostí.

Správce povodí - Povodí Moravy, s.p., správce vodního toku Mlýnský náhon – Lesy České republiky, s.p. ve svých stanoviscích a vyjádřeních konstatovali, že dříve uvedená stanoviska a vyjádření zůstávají nadále v platnosti.

Předložený záměr byl posouzen z hlediska zájmů plánování v oblasti vod, dalších zájmů sledovaných vodním zákonem a obecných zájmů.

Podmínky a povinnosti byly stanoveny s ohledem na požadavky na ochranu jakosti a zdravotní nezávadnosti vod, a aby v co nejvyšší míře byly eliminovány případné povodňové škody a ochráněn vodní tok, včetně zaklenutí.

Zabezpečení možnosti správy vodního toku, tedy přístupu pro těžkou techniku bylo vyhodnoceno jako zásadní a zapracováno do podmínek souhlasu.

Podmínky týkající se zaklenutí VT byly do závazného stanoviska zapracovány s ohledem na ochranu tohoto zaklenutí při provádění záměru a i při následném užívání stavby. Případné poškození by mělo negativní vliv na průtočnost vody zaklenutím a také na statiku samotné stavby.

Podmínka týkající se odvádění odpadních vod na kapacitní ČOV je splněna, odpadní vody budou odváděny na kapacitní ČOV Břeclav.

Podmínky týkající se majetkoprávních vztahů nebyly do podmínek závazného stanoviska zahrnuty.

Pokud stavebním záměrem dochází při soustředěném odtoku srážkových vod ke změně stávajících odtokových poměrů, kdy požadavky kladené vodním zákonem na hospodaření se srážkovými vodami mohou být změnou dotčeny, vodoprávní úřad vydává souhlas pro posouzení souladu s požadavky § 5 odst. 3 vodního zákona.

V rámci stavby jsou navrženy nové stavební objekty. Část z nich (SO.02, SO.06 a SO.07) má navrženou vegetační střechu.

Dešťové vody z parkovacích stání, severní věže, části přepojovací pasáže (SO.01, části SO.02) a přilehlých zpevněných ploch budou odváděny přes OLK a ČS do retenčního objektu č. RN1 o rozměrech 6,0 x 3,6 x 0,6 m a užitém objemu 13,62 m³. Retenční objekt je tvořen 30 ks vsakovacích bloků Wavin Q-bic Plus. Přebytečná voda bude odváděna do vodního toku novým vyústěním s regulovaným odtokem 1,9 l/s.

Dešťové vody z objektů bydlení nad vodou, depandance, jižního křídla, podzemních garáží (SO.04, SO.05, SO.06 a SO.08) a přilehlých zpevněných ploch budou odváděny do retenční nádrže RN 2 o rozměrech 14,4 x 4,2 x 0,6 m a užitém objemu 34,78 m³. Přebytečná voda bude odváděna novým vyústěním do vodní plochy, kterou prochází Mlýnský náhon. Regulovaný odtok činí 2,25 l/s.

Dešťové vody ze zámeckého křídla, jižní věže, části přepojovací pasáže (SO.07, SO.03, část SO.02) a přilehlých zpevněných ploch budou odváděny do retenční nádrže RN 3 o rozměrech 9,6 x 1,8 x 0,6 m a užitém objemu 9,94 m³. Přebytečná voda bude odváděna do vodního toku novým vyústěním s regulovaným odtokem 1,35 l/s.

Celkový odtok ze všech 3 retenčních nádrží činí 5,5 l/s. Jelikož je VT Mlýnský náhon dotován pouze průsakem dluží z vodního toku Dyje, je odvádění srážkových vod v tomto množství přijatelné. Správce povodí ve svém stanovisku stanovil podmínku týkající se i povoleného specifického odtoku do vodního toku a to 3 l/s.ha. Vodoprávní úřad ze znalosti místních poměrů a z důvodu nízkých průtoků ve vodním toku Mlýnský náhon tuto podmínku nezahrnul do podmínek souhlasu.

Výústní objekty a opevnění dílčích částí koryta VT je navrženo tak, aby při odtoku srážkových vod a zvýšených průtocích ve vodním toku nedocházelo v těchto místech k poškozování břehů koryta vodního toku jeho odplavováním.

Část dešťových vod z parkovacího stání bude odváděna do vsakovacího průlehu. Ten je navržen jako zemní těleso o šířce 1,0 m a délce 24,0 m do hloubky 0,2 m.

V případě vsakování srážkových vod vodoprávní úřady posuzují, zda je tento způsob hospodaření se srážkovými vodami realizovatelný, přičemž toto posouzení musí být podloženo vyjádřením osoby s odbornou způsobilostí.

Z doloženého vyjádření osoby odborně způsobilé vyplývá:

- z hydrogeologického a geologického hlediska je vsakování srážkových vod vhodné (dno vsakovacího objektu bude umístěno nad hladinou podzemních vod, která je cca 3 m pod terénem),
- hladina podzemních vod u průzkumných pracích byla zjištěna 3,0 až 3,7 m pod terénem,
- projektovaným zasakováním srážkové vody nedojde k ovlivnění základových poměrů u sousedních stávajících stavebních objektů, které jsou situovány v dostatečné vzdálenosti. Nebudou se vytvářet mělké dočasné horizonty podpovrchové vody,
- Srážkové vody budou infiltrovat prostřednictvím stávajících navážek, případně rostlých kvartérních zemín až po úroveň svrchního horizontu podzemní vody, okolní stávající vodní zdroje – studny nebudou vsakování srážkových vod negativně ovlivněny,

Jelikož byly doloženy doklady potřebné pro možnost posouzení daného řešení (souhlasné vyjádření osoby odborně způsobilé) vodoprávní úřad shledal daný způsob (kombinace

vegetačních střech, vsakování na pozemku a regulované odvádění do vodního toku) za vhodný a v souladu s požadavky § 5 odst. 3 vodního zákona a proto vydává souhlas.

Podmínky uložené vodoprávním úřadem mají sloužit k tomu, aby při předmětné stavbě nedošlo k ohrožení zájmové lokality, aby předmětná stavba nezpůsobila v zájmové lokalitě škody, které by mohly zvýšit nebezpečí povodně nebo její škodlivé následky a nedošlo ke znečištění vodního toku. Dále byly stanoveny podmínky pro zajištění přístupu správce vodního toku pro výkon oprávnění.

Lze předpokládat, při dodržení podmínek, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického stavu/potenciálu dotčených útvarů povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvaru podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu/potenciálu. S navrhovaným záměrem je možno souhlasit jen za předpokladu splnění uložených podmínek a povinností. Záměr byl odůvodněn po stránce technické i po stránkách dalších, nejsou ohroženy zájmy chráněné vodním zákonem. Nejsou ohrožena práva a právem chráněné zájmy jiných.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů: Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

- souhlas k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely (§ 9 odst. 1).

Zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

- závazné stanovisko podle ustanovení § 17 odst. 1 písm. a) a c) vodního zákona

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let od jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odst. 2 JES.

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. Na žádost žadatele lze platnost jednotného environmentálního stanoviska prodloužit nejvýše o pět let, a to i opakovaně, pokud nedošlo ke změně okolností rozhodných pro jeho vydání.

Dojde-li po vydání JES po dobu jeho platnosti ke změně okolností, které byly předmětem vyhodnocení vlivů záměru, zejména ke změně záměru či ke změnám v dotčeném území, je žadatel povinen požádat potvrzení platnosti JES případně o jeho změnu JES. Obdobné platí i pro změnu stavby před dokončením.

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

Mgr. Silvie Baštinská
vedoucí odboru
v zast. Ing. Vladimíra Kubíková

Obdrží:

[REDACTED]

Na vědomí:

1. Město Břeclav, nám. T. G. Masaryka 42/3, 690 02 Břeclav

Příloha: Příloha č. 1: grafické znázornění požadovaného odnětí a skrývky ornice

Příloha č. 1: grafické znázornění požadovaného odnětí a skryvky ornice,

