

# ÚŘAD MĚSTYSE JEDOVNICE - STAVEBNÍ ÚŘAD

Havlíčkovo náměstí 71, 679 06 Jedovnice

Sp. zn.: S MJED 4587/2023

Č.j.: MJED 2765/2024

Vyřizuje: Ing. arch. Magdalena Jakůbková/ tel. 516 528 212

Jedovnice 17.6.2024

**NA VĚTRÁKU etapa IV s.r.o, Poříčí 2425/12, 678 01 Blansko**

**IČ: 190 97 417**

zastoupena na základě plné moci ze dne 16.10.2023

Ing: Davidem Riznerem, Krajiní 2199/21, 678 01 Blansko

## VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

**Toto oznámení musí být vyvěšeno na úřední desce na dobu nejméně 15-ti dnů na místě v obci obvyklém. Patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenou. Oznámení bude zveřejněno též způsobem umožňující dálkový přístup.**

Vyvěšeno dne: .....

Sejmuto dne: .....

Zveřejněno způsobem umožňující dálkový přístup dne: .....

Úřad městyse Jedovnice provede zveřejnění této vyhlášky v obci způsobem obvyklým po dobu 15 dnů. Poslední den patnáctidenní lhůty od vyvěšení na úřední desce Úřadu městyse Jedovnice je dnem doručení.

## ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

### Výroková část:

Stavební úřad Úřadu městyse Jedovnice, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1, písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31.12.2023 v návaznosti na ustanovení § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb. (dále též „stavební zákon“), přezkoumal dle § 90 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby: „Bytový dům IV“ včetně zpevněných ploch, opěrné zdi, přípojky a rozvodů plynu, rozvodů vody, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace a NN na pozemcích p.č. 1615/3, p.č. 1615/4, p.č. 1615/6, p.č. 1370/21, p.č. 1615/40, p.č. 1615/61, p.č. 1615/62, p.č. 1615/63, p.č. 1615/64, p.č. 1615/65, p.č. 1615/66, p.č. 1615/67, p.č. 1615/68, p.č. 1615/69, p.č. 1615/70 a p.č. 1615/71 vše katastrální území Jedovnice, kterou dne 1.12.2023 podala: **NA VĚTRÁKU etapa IV s.r.o, Poříčí 2425/12, 678 01 Blansko, IČ: 190 97 417** zastoupena na základě plné moci ze dne 16.10.2023 Ing. Davidem Riznerem, Krajiní 2199/21, 678 01 Blansko, IČ: 052 81 121, v postavení účastníka řízení podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „žadatelé“), a na základě tohoto posouzení:

**I. Vydává** podle § 79 a § 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., podrobnější úpravě územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, toto:

### rozhodnutí o umístění stavby:

**„Bytový dům IV“ včetně zpevněných ploch, opěrné zdi, přípojky a rozvodů plynu, rozvodů vody, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace a NN**

(dále jen stavba) na pozemcích p.č. 1615/3, p.č. 1615/4, p.č. 1615/6, p.č. 1370/21, p.č. 1615/40, p.č. 1615/61, p.č. 1615/62, p.č. 1615/63, p.č. 1615/64, p.č. 1615/65, p.č. 1615/66, p.č. 1615/67, p.č. 1615/68, p.č. 1615/69, p.č. 1615/70 a p.č. 1615/71 vše katastrální území Jedovnice.“

Vypraveno dne: .....**2.4.2024**.....

### **Popis stavby:**

*Předmětem žádosti je umístění novostavby bytového domu včetně doprovodných staveb v lokalitě bytových domů v ulici Na Větráku.*

*Budova je čtyřpodlažní nepodsklepený objekt, kde přízemí zahrnuje garáže a domovní zázemí, další tři shodná podlaží pak disponují celkem 33 bytovými jednotkami, zastřešen je plochou střechou. Svým charakterem odpovídá stávajícím bytovým domům v lokalitě. Půdorys je navržen 52,55 x 16 m, výška 13,4m a zastavěná plocha 855 m<sup>2</sup>.*

*Umístěn bude v severovýchodní části pozemků p.č. 1615/3 a p.č. 1615/4 a částečně i p.č. 1615/6. Od stávajícího bytového domu na pozemku p.č. 1615/38 bude umístěn v nejkratší vzdálenosti 12,52m. Zpevněné plochy veřejných prostranství (veřejně přístupná účelová komunikace, parkovací a odstavná stání a komunikace pro pěší) jsou umístěny na pozemcích p.č. 1615/40, p.č. 1370/21, p.č. 1615/71, p.č. 1615/70, p.č. 1615/69, p.č. 1615/68, p.č. 1615/67, p.č. 1615/6, p.č. 1615/4 a p.č. 1615/3. Napojení komunikace na místní komunikaci je řešeno v místě stávajících parkovacích stání na pozemcích p.č. 1615/71, p.č. 1615/70, p.č. 1615/69 a p.č. 1615/68, která jsou nahrazena nově navrhovanými, ty jsou umístěny v jihozápadní části pozemků p.č. 1615/4 a p.č. 1615/3 v počtu 9 parkovacích stání a 38 odstavných stání. Komunikace pro pěší navazuje na stávající místní komunikaci na pozemku p.č. 1615/67 a vede přes pozemky p.č. 1615/6 a p.č. 1615/4 k hlavnímu vstupu do objektu, další pěší komunikace je umístěna na pozemku p.č. 1615/3 od parkovacích stání ZTP. Součástí projektu jsou i dvě opěrné zdi, jedna při jihozápadním rohu objektu na pozemku p.č. 1615/3 a druhá při severovýchodním rohu objektu na pozemcích p.č. 1615/4 a p.č. 1615/6 (navazující na opěrnou zeď při TS). Dále bude umístěna přípojka STL plynovodu a to ze stávajícího hlavního řádu, od jeho ukončení na pozemku p.č. 1615/68 přes pozemky p.č. 1615/67, p.č. 1615/66, p.č. 1615/65, p.č. 1615/64, p.č. 1615/63, p.č. 1615/62, p.č. 1615/61 a p.č. 1615/6. Rozvody vodovodu a splaškové kanalizace i domovní vedení NN budou umístěny před jihozápadní fasádou domu na pozemku p.č. 1615/4. Dešťová kanalizace je umístěna na pozemcích p.č. 1615/71, p.č. 1615/6, p.č. 1615/4 a p.č. 1615/3 a ústí do dvou podzemních vsakovacích objektů umístěných v jihozápadní části pozemků p.č. 1615/4 a p.č. 1615/3. Vše k.ú. Jedovnice.*

### **II. stanoví podmínky pro umístění a projektovou přípravu a realizaci stavby:**

1. Stavba bude umístěna na pozemcích p.č. 1615/3, p.č. 1615/4, p.č. 1615/6, p.č. 1370/21, p.č. 1615/40, p.č. 1615/61, p.č. 1615/62, p.č. 1615/63, p.č. 1615/64, p.č. 1615/65, p.č. 1615/66, p.č. 1615/67, p.č. 1615/68, p.č. 1615/69, p.č. 1615/70 a p.č. 1615/71, vše katastrální území Jedovnice.
2. Stavba bytového domu bude umístěna v severovýchodní části pozemků p.č. 1615/3 a p.č. 1615/4 a částečně i p.č. 1615/6, vše k.ú. Jedovnice, jak je výše popsáno a zakresleno v projektové dokumentaci (zejména v situačním výkrese v měřítku 1:200), která je nedílnou součástí projektové dokumentace pro územní řízení.
3. Veřejně přístupová účelová komunikace bude umístěna na pozemcích p.č. 1615/3, p.č. 1615/4 a p.č. 1615/6, její napojení na stávající místní komunikaci pak na pozemcích p.č. 1615/40, p.č. 1615/71, p.č. 1615/70, p.č. 1615/69 a p.č. 1615/68, parkovací a odstavná stání budou umístěna na pozemcích p.č. 1615/3 a p.č. 1615/4 v jejich jihozápadní části, pěší komunikace bude umístěna na pozemcích p.č. 1615/67, p.č. 1615/6 a p.č. 1615/4, zpevněná plocha pro umístění nádob na odpad bude umístěna na pozemku p.č. 1615/3 v návaznosti na objekt BD, vše k.ú. Jedovnice, jak je výše popsáno a zakresleno v projektové dokumentaci (zejména v situačním výkrese v měřítku 1:200), která je nedílnou součástí projektové dokumentace pro územní řízení.
4. Jedna opěrná zeď bude umístěna v severovýchodní části pozemků p.č. 1615/6 a p.č. 1615/4, druhá na pozemku p.č. 1615/3 v odstupu 1,4-1,5m od hranice se sousedním pozemkem p.č. 1615/1, vše k.ú. Jedovnice, jak je výše popsáno a zakresleno v projektové dokumentaci (zejména v situačním výkrese v měřítku 1:200), která je nedílnou součástí projektové dokumentace pro územní řízení.
5. Přípojka STL plynovodu bude umístěna na pozemcích p.č. 1615/68, p.č. 1615/67, p.č. 1615/66, p.č. 1615/65, p.č. 1615/64, p.č. 1615/63, p.č. 1615/62, p.č. 1615/61 a p.č. 1615/6,

rozvody vodovodu a splaškové kanalizace budou umístěny na pozemku p.č. 1615/4, dešťová kanalizace bude umístěna na pozemcích p.č. 1615/71, p.č. 1615/6, p.č. 1615/3 a p.č. 1615/4, ústít bude do vsakovacích objektů umístěných v jihozápadní části pozemků p.č. 1615/4 a p.č. 1615/3, vše k.ú. Jedovnice, jak je výše popsáno a zakresleno v projektové dokumentaci (zejména v situačním výkrese v měřítku 1:200), která je nedílnou součástí projektové dokumentace pro územní řízení.

6. Pro uskutečnění umísťované stavby se jako stavební pozemek vymezuje část pozemků p.č. 1615/3, p.č. 1615/4, p.č. 1615/6, p.č. 1370/21, p.č. 1615/40, p.č. 1615/61, p.č. 1615/62, p.č. 1615/63, p.č. 1615/64, p.č. 1615/65, p.č. 1615/66, p.č. 1615/67, p.č. 1615/68, p.č. 1615/69, p.č. 1615/70 a p.č. 1615/71, vše katastrální území Jedovnice.
7. Pro projektovou přípravu stavby a provedení stavby umístěné tímto územním rozhodnutím je třeba:
  - Stavba bytového domu a stavba opěrných zdí nad 1m výšky podléhá vydání stavebního povolení, příslušným orgánem je Úřad městse Jedovnice, stavební úřad. Projektová dokumentace bude zpracována osobou mající autorizaci v daném oboru.
  - Stavba zpevněných ploch – veřejně přístupné účelové komunikace, parkovacích a odstavných stání a pěší komunikace podléhá vydání stavebního povolení, příslušným orgánem je Městský úřad Blansko, stavební úřad, oddělení silničního hospodářství. Projektová dokumentace bude zpracována osobou mající autorizaci v daném oboru.
  - Stavba opěrných zdí do 1m výšky, přípojky a rozvodů plynu, rozvodů vody, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace a NN nepodléhá vydání stavebního povolení ani provedení ohlášení. Lze ji realizovat po nabytí právní moci tohoto územního rozhodnutí. Jejich užívání je možné po jejím dokončení.
8. Žádost o stavební povolení bude podána na formuláři uvedeném v příloze č. 9 vyhl.č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů. Obsah projektové dokumentace pro stavební povolení určuje příloha č. 5 k vyhl.č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů. Součástí projektové dokumentace pro povolení BD bude také řešení sadbových úprav.
9. Před podáním žádosti o stavení povolení veřejně přístupné účelové komunikace, parkovacích a odstavných stání a pěší komunikace bude vydáno územní rozhodnutí (územní souhlas) na prodloužení hlavních řadů IS a veřejné osvětlení.
10. Další požadavky vyplývající ze závazných stanovisek dotčených orgánů a ochrany práv a právem chráněných zájmů vztahujících se k nemovitostem:
  - Závazné stanovisko – Městský úřad Blansko, odbor stavební úřad, oddělení silničního hospodářství, nám. Republiky 1316/1, 678 01 Blansko ze dne 1.11.2023 pod č.j.: SÚ SH S 86/2023-MBK 55567/2023/Pa
    - V textové i grafické části dokumentaci pro vydání rozhodnutí o umístění výše uvedené stavby komunikace bude jednoznačně definována její kategorie v souladu s § 2 zákona o pozemních komunikacích (místní/účelová).
    - Navržená místní komunikace - chodník musí být osvětlena. Pro zlepšení bezpečnosti chodců je vhodné přisvětlení nebo samostatné osvětlení přechodů pro chodce a míst pro přecházení, případně významných křižovatek. Navržené osvětlená bude navrženo tak, aby mohlo současně osvětlit dopravní značení. Sloupy veřejného osvětlení musí být osazeny tak, aby nezasahovaly do průchozího prostoru chodníku a nezasahovali do rozhodových trojúhelníků nových i stávajících křižovatek a sjezdů.
    - Do volné šířky komunikace pro pěší v šířce 1,5 m a menší nesmí zasahovat žádné překážky, ani ojediněle (např. sloupy veřejného osvětlení).
    - V bezpečnostním odstupu 0,5 m od hrany pozemní komunikace nesmí být navrhovány ani umísťovány žádné stavby ani zařízení (sloupy VO, oplocení, el. pilíře,...).
    - O vydání stavebního povolení na dopravní stavby (parkovací stání, pěší a vozidlové komunikace) požádá stavebník příslušný speciální stavební úřad, tj. Městský úřad Blansko, odbor stavební úřad, oddělení silničního hospodářství.
    - Upozorňujeme, že dotčeným orgánem příslušným k uplatnění stanoviska k zajištění bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemní komunikaci je Policie ČR, Krajské ředitelství Policie Jihomoravského kraje, Územní odbor Blansko, Dopravní inspektorát.

- Stanovisko – Městský úřad Blansko, odbor životního prostředí, nám. Republiky 1316/1, 678 01 Blansko ze dne 24.7.2023 pod č.j.: MBK 34216/2023
  - **Z hlediska ochrany přírody a krajiny** - ve smyslu § 77 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), nemáme námítky k realizaci stavby za předpokladu, že:
    - dřeviny, které zasáhnou do prostoru dočasného záboru stavby, budou chráněny před poškozením v souladu s normou ČSN 839061 - ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích;
    - projektovou dokumentaci stavby bytového domu je třeba doplnit o studii sadových úprav včetně návrhu výsadby domácích druhů dřevin;
    - při provádění stavebních prací bude postupováno tak, aby nedocházelo k nadměrnému úhynu rostlin a zraňování nebo úhynu živočichů nebo ničení jejich biotopů, kterému lze zabránit technicky a ekonomicky dostupnými prostředky - viz § 5 odst. 3 zákona (např. ukládáním odpadů, stavebních materiálů, vjížděním stavebních strojů mimo místo stavby apod.);
    - odpady vzniklé během stavby nebudou ukládány do volné krajiny na území ORP Blansko bez souhlasu zdejšího orgánu ochrany přírody, ale jen na schválené skládky ve smyslu zákona o odpadech.

Současně Vás upozorňujeme, že v případě kácení dřevin rostoucích mimo les pro účely stavebního záměru povolovaného v územním řízení, v územním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, ve společném územním a stavebním řízení nebo společném územním a stavebním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí musí vlastník pozemku nebo jiný subjekt s písemným souhlasem vlastníka pozemku, na kterém tyto dřeviny rostou, požádat místně příslušný orgán ochrany přírody o vydání závazného stanoviska dle § 8 odst. 6 zákona. Náležitosti žádosti upravuje § 4 odst. 1 vyhlášky MŽP ČR č. 189/2013 Sb., kterou se upravují některá ustanovení zákona. Na stavby, které jsou pouze předmětem stavebního řízení (ukončeného stavebním povolením) nebo se ohlašují, se nevydává závazné stanovisko dle § 8 odst. 6 zákona, ale postupuje se v souladu s § 8 odst. 1 zákona.

  - **Z hlediska ochrany ovzduší** - dne 12.07.2023 bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko vedené pod č.j. MBK 34220/2023 - jedná se o nevyjmenované zdroje znečišťování ovzduší (kaskáda dvou plynových kotlů) dle přílohy č. 2 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů.  
Provozovatelé stacionárních zdrojů jsou povinni uvádět do provozu a provozovat stacionární zdroje jen v souladu s podmínkami pro provoz těchto zdrojů (§ 17 odst. 1, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů)..  
V průběhu realizace záměru je potřeba v maximální možné míře předcházet vzniku prašnosti a omezovat její vznik a šíření do okolí.- Závazné stanovisko - Městský úřad Blansko, odbor životního prostředí, nám. Republiky 1316/1, 678 01 Blansko ze dne 8.9.2023 pod č.j.: MBK 42462/2023
  - Stavebník předloží zdejšímu orgánu odpadového hospodářství (dále i jen „správní orgán“) doklady o převzetí odpadů z provedení záměru vystavené provozovatelem zařízení určeného k nakládání s těmito odpady, a dále doklady o využití / odstranění těchto odpadů v konkrétním zařízení vystavené provozovatelem tohoto zařízení, a to pro množství těchto odpadů, jak byla uvedena ve výše citované projektové dokumentaci; bez předložení ověření není možné provést kolaudaci stavby. Pokud nebude pro užívání stavby (záměru) vydáván kolaudační souhlas nebo kolaudační rozhodnutí, předloží stavebník výše uvedené doklady zdejšímu správnímu orgánu do 30 dnů od dokončení prací.
  - Doklady dle předchozí podmínky budou předloženy v rozsahu náležitostí odpovídajícím průběžné evidenci (§ 94 odst. 2 zákona o odpadech); u dokladů vystavených provozovatelem zařízení přebírajícího odpady z provedení záměru od jejich původce budou navíc obsahovat uvedení záměru (název dle projektové dokumentace), ze které odpady pochází.

- Souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze ZPF - Městský úřad Blansko, odbor životního prostředí, nám. Republiky 1316/1, 678 01 Blansko ze dne 5.9.2023 pod č.j.: MBK 42684/2023/1842
  - Za trvalý zábor zemědělské půdy na pozemku parc. č. 1615/3, 1615/4, 1615/6 v katastrálním území Jedovnice, bude pro uvedenou stavbu o výměře 0,2509 ha, stavebníkovi (případně jeho právnímu nástupci) předepsán ve smyslu ustanovení § 11 zákona odvod.
  - Podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, je základní cena zemědělských pozemků s přiřazenou BPEJ (bonitovanou půdně ekologickou jednotkou):
    - 5.26.11 stanovena ve výši 7,26 Kč /mz
    - 5.26.01 stanovena ve výši 8,28 Kč /m<sup>2</sup>
 Podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů, jsou pozemky s přiřazenou BPEJ:
    - 5.26.11a a 5.26.01 zařazeny do III. třídy ochrany, při výpočtu byl použit koeficient třídy ochrany 4
 Při výpočtu nebyla použita ekologická váha vlivu podle části B zákona  
 Plán rekultivace není třeba předkládat, jedná se o trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF  
 V souladu s ust. §9 zákona se výše odvodů za trvalé odnětí půdy ze ZPF vymezuje pouze orientačně (na podkladě doloženého výpočtu odvodů) v celkové výši 55 799,-Kč  
 Odvody se předepisují za zastavěnou plochu - 0,1921 ha, zbylá plocha o výměře 0,0588ha bude zapsána v KN jako veřejné prostranství - zeleň (dle §11a odst. 1 písm. g se odvody nepředepisují) Dle ust. § 11 odst. 2 zákona o výši odvodů rozhodne příslušný orgán ochrany ZPF podle přílohy zákona po zahájení realizace záměru.  
 Odvody za trvalé odnětí půdy ze ZPF se dle ust. §11b odst. 1 zákona platí jednorázově.
  - Povinný k platbě odvodů je povinen postupovat dle:
    - § 11 odst. 4 písm a) - doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, nebo rozhodnutí o souhlasu (§21), a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci § 11 odst. 4 písm. b) - písemně oznámit zahájení realizace záměru, popřípadě zahájení další etapy záměru, a to nejpozději do 15ti dnů před zahájením
    - § 11 odst. 5 - Povinný k platbě odvodu podle § 11a odst. 3 je povinen orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech oznámit změnu způsobu využití a doložit kopii oprávnění k provedení změny, a to do 1 měsíce od této změny.
    - § 11 odst. 6 - Dojde-li ke změně v osobě povinného k platbě odvodů, je nový povinný k platbě odvodů povinen oznámit a doložit orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který vydal souhlas s odnětím, a orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech tuto změnu, a to do 1 měsíce od této změny. Platební povinnost původnímu povinnému k platbě odvodů zaniká, s výjimkou nedoplatků, dnem nabytí právní moci rozhodnutí, kterým je povinnost k platbě odvodů uložena novému povinnému.
  - Před zahájením stavební činnosti budou vytyčeny hranice trvalého odnětí půdy ze ZPF a bude zabezpečeno, aby hranice staveniště nebyly narušovány či svévolně posunovány na okolní přilehlé pozemky ZPF.  
 Během realizace záměru budou učiněna opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících ZPF a jeho vegetační kryt.  
 V souladu s ust. §8 odst. 1 písm a) bude provedena skrývka kulturní vrstvy půdy, dle zpracovaného projektu bilance skrývky ornice. Skrývka bude provedena z plochy 1921 m<sup>2</sup> do hloubky 0,20 m, celkem bude skryto cca 384 m<sup>3</sup>. Sejmutá ornice bude uložena na mezideponii části pozemku v blízkosti výstavby. Bude udržována v bezplevelném stavu a chráněna proti zcizení. O činnostech souvisejících se skrývkou, přemístěním, uložení, rozprostřením, ochranou a ošetřováním skrývaných kulturních vrstev se povede pracovní deník, v němž se uvedou všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání těchto zemin. Po ukončení výstavby bude zajištěno hospodárné využití sejmutých kulturních vrstev půdy, budou využity na ozelenění, na terénní a sadové úpravy pozemků dotčených výstavbou.

- Zemědělská půda nesmí být odňata zemědělské výrobě dřívě, než nabude právní moci rozhodnutí (stavební povolení) podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Na základě rozhodnutí vydaného podle zvláštních předpisů, pravomocného rozhodnutí o souhlasu k odnětí zemědělské půdy ze ZPF nebo územního souhlasu a ohlášení vlastníka, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko vyřadí zastavěnou a zpevněnou část pozemku parc. č. 1615/3, 1615/, 1615/6 v katastrálním území Jedovnice ze zemědělského půdního fondu.
- Závazné stanovisko – Krajská hygienická stanice JmK se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno ze dne 25.7.2023 pod č.j.: KHSJM 43173/2023/BK/HOK
  - Ke stavebnímu řízení předložit projektovou dokumentaci ve stanoveném rozsahu ve smyslu § 1a, přílohy č. 1 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně kapitoly B. 6. Popis vlivů stavby na životní prostředí a jeho ochrana, odst. a) vliv na životní prostředí - hluk, tj. hlukové vyhodnocení dokladující, že provozem všech zdrojů hluku záměru (včetně dobíječi stanice a rolovací mříže garáže) bude zajištěn reálný předpoklad nepřekročení hygienických limitů hluku v akusticky chráněných prostorech definovaných v § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb.
  - Závěry vyhodnocení hlukové zátěže zajišťující předpoklad nepřekročení hygienických limitů hluku pro chráněné prostory, včetně jeho zadávacích podmínek a případných protihlukových opatření, musí být zapracovány v předmětné dokumentaci stavby.
- Vyjádření – Archeologický ústav AV ČR, Brno v.v.i., Čechyňská 363/19, 602 00 Brno ze dne 13.3.2024 pod č.j.: ARUB/1818/2024 DS
  - Výše uvedená stavba se uskuteční na území s archeologickými nálezy. Území dotčené stavbou je chráněno jako veřejný zájem podle zvláštních právních předpisů, zejména dle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. Má-li dojít při provádění stavební činnosti na území s archeologickými nálezy k jakýmkoliv zásahům do terénu (skrývky, hloubení výkopů, apod.), je třeba předpokládat narušení nebo odkrytí archeologických nálezů a situací, čímž vzniká nutnost provedení záchranného archeologického výzkumu.
  - Stavebník je dle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, povinen ohlásit termín zahájení zemních prací již od doby přípravy stavby, Archeologickému ústavu Akademie věd ČR, Brno, v.v.i., a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu na dotčeném území.
  - Pro bezproblémový průběh výzkumu a stavebních prací doporučuje Archeologický ústav Akademie věd ČR, Brno, v.v.i., stavebníkovi splnit oznamovací povinnost alespoň 30 dní před zahájením zemních prací. Na oznámení lze využít formuláře dostupné na <http://arub.cz/informace-pro-stavebniky/index.html>. Mezi náležitosti oznámení patří mimo jiné předpokládané datum zahájení činnosti a její lokalizace formou uvedení parcelních čísel nebo připojení základní projektové dokumentace.
  - Výzkum je dle § 22 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, prováděn na základě dohody uzavřené mezi stavebníkem a Archeologickým ústavem Akademie věd ČR nebo oprávněnou organizací. V případě nedohody určí podmínky výzkumu příslušný krajský úřad (srov. § 22 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění).
  - Za standardních okolností je záchranný archeologický výzkum prováděn formou dohledu zemních prací, případně formou plošného terénního výzkumu předstihově nebo souběžně se stavební činností. Konkrétní podmínky provedení záchranného archeologického výzkumu jsou blíže specifikovány v příslušné dohodě, uzavřené mezi stavebníkem a Archeologickým ústavem Akademie věd ČR nebo oprávněnou organizací dle § 22 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.
  - Úhrada nákladů záchranného archeologického výzkumu se řídí ustanovením § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.

- Dojde-li během prací k odkrytí archeologických nálezů mimo záchranný archeologický výzkum, je stavebník povinen neprodleně oznámit tento nález příslušnému stavebnímu úřadu a orgánu státní památkové péče a zároveň učinit opatření nezbytná k tomu, aby nálezy nebyly poškozeny nebo zničeny, tj. především v místě nálezu práce přerušit - viz § 176 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění.
11. Budou respektovány ty části dále citovaných vyjádření a stanovisek vlastníků inženýrských sítí, které se týkají jejich ochrany:
- Souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy - EG.D, a.s., Správa sítě Morava Východ, Svatopluka Čecha 992/2, 680 01 Boskovice ze dne 12.7.2023 pod č.j.: J58374-27095180
  - Vyjádření – GasNet Služby s.r.o., Plynárenská 499/1, 602 00 Brno ze dne 28.6.2023 pod č.j. 50028500150
  - Vyjádření k plynovodní přípojce – GasNet Služby s.r.o., Plynárenská 499/1, 602 00 Brno ze dne 8.8.2023 pod č.j. 5002871986
  - Vyjádření – Vodárenská akciová společnost, a.s., Soběšická 820/156, 638 00 Brno ze dne 30.8.2023 pod č.j. BO/0774/2023
  - Vyjádření – CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha ze dne 28.6.2023 pod č.j.: 187423/23

Toto územní rozhodnutí má podle § 93 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Územní rozhodnutí, nepozbývá platnosti, jestliže v této lhůtě:

- Bude na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle stavebního zákona nebo zvláštních právních předpisů.
- Vznikne na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době jeho platnosti právo stavební záměr realizovat.
- Bude na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabude účinnosti.
- Bude prokazatelně zahájena alespoň jedna stavba nevyžadující stavební povolení či ohlášení.

#### **Odůvodnění:**

Žadatel – NA VĚTŘÁKU etapa IV s.r.o, Poříčí 2425/12, 678 01 Blansko, IČ: 190 97 417 zastoupena na základě plné moci ze dne 16.10.2023 Ing. Davidem Riznerem, Krajiní 2199/21, 678 01 Blansko, IČ: 052 81 121 (dále jen „žadatel“) - podal dne 1.12.2023 žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby: „Bytový dům IV“ včetně zpevněných ploch, opěrné zdi, přípojky a rozvodů plynu, rozvodů vody, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace a NN na pozemcích p.č. 1615/3, p.č. 1615/4, p.č. 1615/6, p.č. 1370/21, p.č. 1615/40, p.č. 1615/61, p.č. 1615/62, p.č. 1615/63, p.č. 1615/64, p.č. 1615/65, p.č. 1615/66, p.č. 1615/67, p.č. 1615/68, p.č. 1615/69, p.č. 1615/70 a p.č. 1615/71 vše katastrální území Jedovnice. Dnem podání žádosti bylo zahájeno územní řízení.

Stavební úřad Jedovnice, jako příslušný stavební úřad podle § 13 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31.12.2023 v návaznosti na ustanovení § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb. (dále jen „stavební zákon“), v souladu s ustanovením § 87 odst. 1 stavebního zákona oznámil dne 11.3.2024 pod č.j.: MJED 1111/2024 zahájení územního řízení dotčeným orgánům státní správy a známým účastníkům řízení. Současně stavební úřad upustil u žádosti o vydání územního rozhodnutí od ohledání na místě a od ústního projednání dle § 87 odst. 1 stavebního zákona, jelikož jsou mu dobře známy poměry staveniště a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení.

Účastníci územního řízení dostali možnost k územnímu řízení podávat námítky, dotčené orgány závazné stanoviska, a to ve lhůtě 15-ti dnů od doručení zahájení řízení. V průběhu zahájeného řízení obdržel stavební úřad následující námítky a připomínky:



- Dne 26.3.2024 od účastníka řízení - Městys Jedovnice, Havlíčkovo náměstí 71, 679 06 Jedovnice

Ustanovení § 86 odst. 2 písm. a) stavebního zákona stanoví, že k žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí souhlas k umístění stavebního záměru podle § 184a, není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby.

Okruh účastníků územního řízení se vymezuje dle § 85 stavebního zákona; účastníkem územního řízení o umístění stavby je žadatel – NA VĚTRÁKU etapa IV s.r.o.; obec (na jejímž území má být záměr uskutečněn) – Městys Jedovnice; dále vlastník pozemků nebo stavby na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě jiné věcné právo – NA VĚTRÁKU etapa IV s.r.o., MKL Real s.r.o., EG.D., a.s., GasNet Služby, s.r.o.; osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může-li být územním rozhodnutím přímo dotčeno – Vodárenská akciová společnost, a.s., EG.D., a.s., GasNet Služby, s.r.o.; osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může-li být územním rozhodnutím přímo dotčeno (identifikováni označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí) - p.č. 1615/37, p.č. 1615/38, p.č. 1615/60, p.č. 1615/59, p.č. 1615/58, p.č. 1615/57, p.č. 1615/56, p.č. 1615/55, p.č. 1615/54, p.č. 1615/53, p.č. 1615/52, p.č. 1615/51, p.č. 1615/50, p.č. 1615/49, p.č. 1615/48, p.č. 1370/15, p.č. 1370/14, p.č. 1370/12, p.č. 1615/1, p.č. 1609/16, vše k.ú. Jedovnice.

Okruh účastníků řízení stavební úřad vymezil s ohledem na předpokládaný vliv stavby na její okolí zejména s přihlédnutím na její charakter, výšku, hmotu a odstupy od hranic sousedních pozemků. Z těchto hledisek pak přiznal postavení účastníků řízení výše uvedeným, včetně vlastníků inženýrských sítí.

V průběhu územním řízení stavební úřad posoudil záměr žadatelů dle § 90 stavebního zákona. Při tomto posouzení zjistil, že umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací Obce Jedovnice, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, vyhovuje obecným požadavkům, na využívání území. Záměr je situován převážně do zastavitelných ploch bydlení hromadné s převahou bytových domů BH – rozvojová lokalita Z3, malou částí (severovýchodní okraj pozemků) do zastavitelných ploch veřejného prostranství. Umístění stavby není v rozporu se schváleným územním plánem Obce Jedovnice, s nabytím právní moci po poslední změně ke dni 11.4.2019. Na základě uvedeného lze konstatovat, že umístění výše uvedené stavby není v rozporu se zájmy územního plánování.

#### **K žádosti bylo doloženo:**

- plná moc
- projektová dokumentace stavby + technická zpráva
- Hydrogeologický průzkum vsakovacích poměrů
- Inženýrskogeologický průzkum k posouzení základových poměrů
- Závazné stanovisko – Městský úřad Blansko, odbor stavební úřad, oddělení územního plánování a regionálního rozvoje, nám. Republiky 1316/1, 678 01 Blansko ze dne 23.2.2023 pod č.j.: ÚP NS 045/2023-MBK 10804/2023/Ře
- Závazné stanovisko – Městský úřad Blansko, odbor stavební úřad, oddělení silničního hospodářství, nám. Republiky 1316/1, 678 01 Blansko ze dne 1.11.2023 pod č.j.: SÚ SH S 86/2023-MBK 55567/2023/Pa
- Společné povolení (novostavba vodovodu, novostavba splaškové kanalizace) – Městský úřad Blansko, Odbor životního prostředí, nám. Republiky 1316/1, 678 01 Blansko ze dne 19.7.2023 pod č.j.: MBK 35096/2023
- Stanovisko – Městský úřad Blansko, odbor životního prostředí, nám. Republiky 1316/1, 678 01 Blansko ze dne 24.7.2023 pod č.j.: MBK 34216/2023
- Závazné stanovisko - Městský úřad Blansko, odbor životního prostředí, nám. Republiky 1316/1, 678 01 Blansko ze dne 8.9.2023 pod č.j.: MBK 42462/2023



- Závazné stanovisko - Městský úřad Blansko, odbor životního prostředí, nám. Republiky 1316/1, 678 01 Blansko ze dne 12.7.2023 pod č.j.: MBK 34220/2023
- Souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze ZPF - Městský úřad Blansko, odbor životního prostředí, nám. Republiky 1316/1, 678 01 Blansko ze dne 5.9.2023 pod č.j.: MBK 42684/2023/1842
- Rozhodnutí o povolení komunikačního připojení – Úřad městyse Jedovnice, stavební úřad, Havlíčkovo náměstí 71, 679 06 Jedovnice ze dne 16.8.2023 pod č.j.: MJED 3069/2023
- Závazné stanovisko – Krajská hygienická stanice JmK se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno ze dne 25.7.2023 pod č.j.: KHSJM 43173/2023/BK/HOK
- Koordinované závazné stanovisko – Hasičský záchranný sbor JmK, Územní odbor Blansko, Poříčí 22, 678 01 Blansko ze dne 25.8.2023 pod č.j.: HSBM – 5322-3/2023
- Vyjádření – Archeologický ústav AV ČR, Brno v.v.i., Čechyňská 363/19, 602 00 Brno ze dne 13.3.2024 pod č.j.: ARUB/1818/2024 DS
- Vyjádření o existenci zařízení distribuční soustavy – EG.D, a.s., Poskytování informací k sítím, Plynárenská 5, 602 00 Brno ze dne 28.6.2023 pod č.j.: D8610 – 26254853
- Souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy - EG.D, a.s., Správa sítě Morava Východ, Svatopluka Čecha 992/2, 680 01 Boskovice ze dne 12.7.2023 pod č.j.: J58374-27095180
- Smlouva o připojení k distribuční soustavě z napěťové hladiny NN č. 9002166126
- Smlouva o připojení k distribuční soustavě z napěťové hladiny NN č. 9002166120
- Vyjádření – GasNet Služby s.r.o., Plynárenská 499/1, 602 00 Brno ze dne 28.6.2023 pod č.j. 50028500150
- Vyjádření k plynovodní přípojce – GasNet Služby s.r.o., Plynárenská 499/1, 602 00 Brno ze dne 8.8.2023 pod č.j. 5002871986
- Vyjádření – Vodárenská akciová společnost, a.s., Soběšická 820/156, 638 00 Brno ze dne 30.8.2023 pod č.j. BO/0774/2023
- Vyjádření – CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha ze dne 28.6.2023 pod č.j.: 187423/23
- souhlasy vlastníků a spoluvlastníků stavbou dotčených pozemků vyznačené na situaci stavby

Citovaná vyjádření zakládají soukromoprávní vztah mezi vlastníky pozemků a stavebníkem. Podmínky v nich uvedené proto v tomto územním rozhodnutí nejsou přebírány.

Stavební úřad městyse Jedovnice v průběhu územního řízení o umístění stavby neshledal důvody bránící vydání tohoto rozhodnutí, rozhodl proto způsobem uvedeným ve výroku.

Stanoviska dotčených orgánů státní správy byla zkoordinována a podmínky týkající se umístění stavby jsou zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí. Podmínky týkající se provedení stavby budou součástí povolení o provedení stavby.

Upozornění: Stavbou nesmí vzniknout škoda na majetku soukromém či veřejném. Případné škody na majetku soukromém či veřejném jste povinni okamžitě odstranit nebo uhradit. Stavbou nesmí být v žádném případě dotčena vlastnická práva majitelů sousedních pozemků či nemovitostí. V případě potřeby vstupu na sousední pozemek jste povinen se předem s vlastníky dohodnout.

Navrhovatel v řízení prokázal, že má k pozemkům, na nichž se výše uvedené stavby umísťují, vlastnické nebo jiné právo.

Po posouzení návrhu podle § 37 stavebního zákona bylo zjištěno, že návrh je v souladu s územně plánovací dokumentací a dalšími veřejnými zájmy, proto bylo rozhodnuto, jak je uvedeno ve výroku.

Toto rozhodnutí platí 2 roky ode dne, kdy nabude právní moci, nepozbývá však platnosti, jestliže v této lhůtě bude podána žádost o stavební povolení.

Územní rozhodnutí pozbývá platnosti také dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení navrhovatele nebo jeho právního zástupce o tom, že upustil od záměru, k němuž se rozhodnutí vztahuje.

## Vyjádření k námitkám, vypořádání s návrhy a námitkami účastníků řízení:

Dne 26.3.2024 obdržel stavební úřad námitky od účastníka řízení - Městys Jedovnice, Havlíčkovo náměstí 71, 679 06 Jedovnice:

### Námítky:

1. Realizace stavebního záměru dopravně zatíží dotčenou lokalitu Na Větráku, která je obsluhována jedinou přístupovou komunikací z náměstí/z komunikace II/379. Dokumentace napojení stavby na dopravní infrastrukturu řeší situaci jen přímo v místě, je však potřeba zahrnout širší okolí s ohledem na přístupovou komunikaci do této lokality, která jako jediná obsluhuje celou oblast zahrnující ZŠ, SPŠ včetně internátu, ZUŠ, zástavbu rodinných domů v ulici Na Větráku a ulici Nad Rybníkem a rovněž všechny již vybudované bytové domy v ulici Na Větráku. Místní komunikace dnes již neodpovídá dopravní zátěži této lokality a další zvyšování dopravního zatížení může mít negativní dopad na celý systém dopravní obsluhy v lokalitě, zejména s rizikem zhoršení bezpečnosti provozu. Přístupová místní komunikace na ulici Záměstí a Podhájí není v celém svém profilu dostatečně širokou obousměrnou komunikací umožňující plynulý provoz. Nesouhlasíme s výstavbou dalších bytových domů v lokalitě Na Větráku, dokud nebude vyřešeno alternativní dopravní napojení lokality.  
Dle platného ÚP městyse Jedovnice je v zásadách pro Zastavěné a zastavitelné území v kapitole A.6.4.1 uvedeno, že je „z hlediska dopravního řešení nutné dotvořit strukturovaný systém dopravní obsluhy“. Dále se v Návrhu etapizace v kapitole A.12 platného ÚP uvádí pro lokalitu Na Větráku, že „budou realizovány místní komunikace, vyvolané potřebou výstavby, parkoviště, pěší propojení apod...“. Jelikož však byla již v minulých letech výstavba realizována dříve než místní komunikace, domníváme se, že není ve veřejném zájmu ve výstavbě v lokalitě Na Větráku pokračovat do té doby, než dojde k dotvoření strukturovaného systému dopravy, který by zabezpečil bezproblémovou dopravní obslužnost lokality. Za současné situace se obáváme, že další zatížení lokality nárůstem počtu obyvatel vyvolá také nárůst automobility, čímž dojde k prohloubení již dlouhodobě negativní dopravní situace na jediné přístupové komunikaci do předmětné lokality Na Větráku. V této souvislosti uvádíme, že školská zařízení, která se nachází v lokalitě, jsou spádovými školami také pro okolní obce, což zvyšuje dopravní zatížení lokality zejména v exponovaných denních dobách ve vazbě na začátek a konec výuky (ZŠ, SPŠ, kroužky ZUŠ). Jako hlavní přístupová trasa pro příjezd z náměstí/z komunikace II/379 k ZŠ, SPŠ s internátem, ZUŠ a do celé lokality Na Větráku je využívána místní komunikace Záměstí, která je zároveň hlavní přístupovou komunikací pro ulice Podhájí, Habeš, Záměstí, Olšovecká, Barachov a do rekreační a chatové oblasti Riviera, vč. centrálního turistického parkoviště u rybníka Olšovec. Navíc místní komunikace na ulici Záměstí a Podhájí není v celém svém profilu dostatečně širokou obousměrnou komunikací umožňující plynulý provoz. Dopravní zátěž této komunikace se enormně zvyšuje v turistické sezóně, přičemž neexistuje alternativní dopravní řešení. Vzhledem k tomu, že velká část zastavěného území městyse je obsluhována touto jedinou přístupovou komunikací, považujeme za prioritní vyřešit systém dopravní obslužnosti, který ovlivňuje značnou část obyvatel bydlících v Jedovnicích a také většinu návštěvníků Jedovnic. Taktéž místní komunikace přes místní část Habeš je vzhledem ke své šířce a profilu zcela nevhodná pro vyšší intenzitu dopravy, vč. obousměrného provozu a nelze ji využít jako alternativní příjezd do této oblasti.
2. Nesouhlasíme se závazným stanoviskem odboru stavebního úřadu, oddělení územního plánování a regionálního rozvoje MěÚ Blansko ze dne 23. 2. 2023, které je vydáno zmatečně s ohledem na údaje uvedené v textové části dokumentace předložené pro vydání územního rozhodnutí. Požadujeme přezkoumání tohoto stanoviska, vč. porovnání dokumentace, ke které se toto stanovisko vztahuje, s dokumentací předloženou v rámci předmětného územního řízení, a předložení k novému posouzení účastníkům řízení.  
V závazném stanovisku se odkazuje na situační výkresy studie, kde je zobrazeno dopravní napojení předmětného bytového domu, ale i bytového domu č. 5 včetně parkoviště a veřejného prostranství s hřištěm. Zahrnuje i pozemek ve vlastnictví městyse parc. č. 1615/1, k němuž nemá investor žádný souhlas. To však neodpovídá výkresům bytového

domu s datem vypracování 6/2023, které byly předloženy pro předmětné územní řízení na SÚ Jedovnice. Zde je uvedený bytový dům zakreslen v jiné pozici. Jeho současným umístěním došlo k zahuštění zástavby na pozemcích investora a nezůstal tak prostor pro plochy zeleně. Závazné stanovisko je vydáno bez ohledu na širší souvislosti ovlivňující danou lokalitu.

3. Požadujeme dodržení podmínky využití v rámci návrhové plochy Z3 „bydlení v BD na Větráku“ platného ÚP na umístění doprovodné stromové a keřové zeleně.  
Platný ÚP stanovuje pro návrhovou plochu Z3 „bydlení v BD Na Větráku“ tuto podmínku využití: „Stavby nepřevyšující okolní zástavbu na pohledově exponovaných místech doplněné doprovodnou stromovou a keřovou zelení“. V případě předložené dokumentace se jedná o pohledově exponované místo. Domy by měly být kryty zelení, což již pozemek stavebníka s ohledem na zastavěnost neumožňuje. Považujeme za nutné dodržení této podmínky využití také s ohledem na další předpokládaný rozvoj území v návrhové ploše Z7 „bydlení v RD Na Větráku“.
4. Grafické zobrazení v průvodní zprávě z 6/2023 neodpovídá předloženým výkresům. Požadujeme prověření souladu dokumentace v rámci materiálů předložených pro územní řízení i s ohledem na vyjádření dotčených orgánů.  
Z předložené dokumentace není zcela zřejmé, k jaké situaci při umístění bytového domu se vážou i ostatní vyjádření dotčených orgánů s ohledem na provedené změny v plánovaném situování stavby bytového domu. Pokud došlo ke změně situace stavby, tato vyjádření pak nemusí odpovídat novému záměru, příp. mohou zcela pozbýt relevance. Obáváme se, že realizace stavebního záměru bez odpovídajících aktuálních vyjádření může mít negativní vliv jak na provádění stavby samotné, tak i na okolí stavby, vč. technické a dopravní infrastruktury, životní prostředí atd. Z hlediska ochrany zájmů obce a zájmů obyvatel obce považujeme za nezbytné, aby stavební záměr, ke kterému bude vydáno příp. územní rozhodnutí, byl v souladu s dokumentací předloženou dotčeným orgánům k posouzení záměru.
5. Nesouhlasíme, aby stavba bytového domu zasahovala do veřejného prostranství (dle ÚP) a omezila do budoucna v tomto místě vybudování plnohodnotné komunikace.  
Z hlediska zachování plnohodnotného přístupu do navazujících lokalit určených pro zástavbu v rámci ploch B1 platného ÚP a dalších navazujících lokalit, jakožto i lokalit stávajících, je nepřipustné, aby stavba bytového domu zasahovala do předpokládané budoucí komunikace - hlavní trasy pro pěší. Tvrzení v rámci závazného stanoviska odboru stavebního úřadu, oddělení územního plánování a regionálního rozvoje MěÚ Blansko ze dne 23. 2. 2023, které hodnotí zbylou šíři budoucí komunikace za dostatečnou, považujeme za nepodložené.
6. Požadujeme doložení návrhu řešení veřejného osvětlení a způsob napojení na stávající rozvody městyse.  
Řešení veřejného osvětlení pokládáme za součást jakékoli nově budované příjezdové komunikace k novému bytovému domu. Veřejné osvětlení bylo součástí příjezdových komunikací také v předchozích etapách výstavby v předmětné lokalitě. Vybudování nové komunikace bez veřejného osvětlení nemůžeme akceptovat především z hlediska bezpečnosti obyvatel a jejich majetku.
7. Kapacita předmětné lokality je vyčerpána z hlediska limitu počtu nových bytových jednotek dle návrhových ploch ÚP. Další navyšování počtu bytových jednotek považujeme za nepřiměřené s ohledem na zbývající plochu rozvojové lokality pro bydlení v BD Na Větráku a navazující plochu pro bydlení v RD Na Větráku dle ÚP.  
Dle přehledu návrhových ploch platného ÚP je v návrhové ploše Z3 bydlení v BD Na Větráku počítáno s výstavbou cca 59 bytů pro cca 160 obyvatel. V předcházejících etapách byly realizovány již 3 bytové domy s celkovým počtem 68 bytových jednotek. Realizací 4. etapy v počtu dalších 33 bytových jednotek by došlo k navýšení na 101 bytových jednotek, čímž by byl výrazně překročen předpokládaný počet bytů uvedený v rámci návrhové plochy Z3. Nárůst počtu obyvatel bez souběžného řešení dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství v lokalitě bude mít negativní dopad na kvalitu života nejen obyvatel stávajících bytových a rodinných domů v ul. Na Větráku, ale také obyvatel žijících v přilehlých částech městyse. Stávající veřejná infrastruktura v městysi v současné době není

kapacitně připravena na růst počtu obyvatel, proto není v zájmu městyse tento počet obyvatel navyšovat, dokud nebude dořešeno její rozšíření. Dle platného Strategického plánu rozvoje městyse Jedovnice nejsou výstavba bytových domů a výrazný nárůst počtu obyvatel a bytů ve střednědobém horizontu prioritou rozvoje městyse a nejsou v souladu se strategickými cíly rozvoje. Platný ÚP pracuje s růstem počtu obyvatel na cca 3 000. Pro další růst je nezbytné prověřit limity území, jakožto i stávající veřejné infrastruktury, a upravit podmínky dalšího rozvoje území tak, aby nedošlo ke snížení kvality života v městysi. V kapitole A.6.4.1. Zastavěné a zastavitelné území platného ÚP v rámci Zásad prostorového uspořádání sídla, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu se uvádí, že „ve vazbě na stávající zástavbu městyse je navrženo jeho přiměřené doplnění (lokality Zahradní, Na Větráku, Chaloupky a Za Kostelem)“. Další rozšíření bytové zástavby v lokalitě Na Větráku vnímáme z výše uvedených důvodů jako nepřiměřené a tedy v rozporu se zásadami aktuálně platného ÚP.

8. Požadujeme doložit nové hydrogeologické posouzení, zda navržený způsob likvidace dešťových vod na pozemku stavebníka je dostatečný s ohledem na již vybudované bytové domy č.p. 808, 809 a 810 a vybudované parkovací plochy a komunikace. Navržený způsob umístění bytového domu, parkovacích ploch a komunikací vytváří zahuštění zástavby, došlo k vypuštění pásu zeleně a retenční nádrže se zasakováním jsou umístěny na pozemku v místech s nižší propustností, jak je uvedeno v hydrogeologickém průzkumu vsakovacích poměrů z dubna 2021. Ten však dle vložené situace staveniště počítal s jiným rozmístěním stavebních objektů, zpevněných ploch a zeleně.
9. Nesouhlasíme se zasakováním dešťových vod při společné hranici s parcelou 1615/1, která je ve vlastnictví městyse Jedovnice. Trváme na tom, aby veškerá dešťová voda byla prokazatelně bezpečně likvidována na pozemku stavebníka bez omezení či ohrožení okolí. Požadujeme rovněž předložit konkrétní řezy odvodnění parkoviště, aby bylo zřejmé, kde a kam budou tyto vody svedeny a jakým způsobem to bude provedeno. Nesouhlasíme rozhodně, aby tato dešťová voda byla svedena do stávající kanalizace a mohla tak způsobit její přetížení - zahlcení. Požadujeme přesně doplnit, kde a z čeho jsou navrženy retenční vsakovací objekty a nechat prověřit, zda mají dostatečnou kapacitu. Zasakování dešťových vod při společné hranici pozemků by mohlo do budoucna nepříznivě ovlivnit případné využití pozemku ve vlastnictví městyse, mohlo by dojít ke znehodnocení pozemku, snížení hodnoty pozemku či omezení využitelnosti. Stavebník má povinnost zajistit likvidaci srážkových vod na vlastním pozemku. Vzhledem k nesouladu hydrogeologického posouzení s předloženou dokumentací pro územní řízení považujeme za nutné také doplnění konkrétních řezů odvodnění parkovacích ploch a podrobnou dokumentaci k retenčním vsakovacím objektům. Zcela nepřijatelné je svádění dešťových vod do stávající kanalizace, a to z důvodu její nedostatečné kapacity, kdy by mohlo dojít k jejímu zahlcení.
10. Požadujeme před případným zahájením stavebních prací provedení prokazatelného vytyčení hranice mezi pozemkem stavebníka a pozemkem městyse. Následně požadujeme provést oplocení staveniště tak, aby bylo zamezeno vstupu na sousední pozemek ve vlastnictví městyse a jeho využívání při případné výstavbě k umístění zařízení staveniště, uložení stavebního materiálu apod. Stavebník nemá s městysem Jedovnice uzavřenou žádnou smlouvu, která by ho opravňovala k využití pozemků ve vlastnictví městyse k uskladnění materiálu, stavební techniky či manipulaci se stavebním materiálem.
11. Do doby výstavby nového přemostění Kotvrdovického potoka v ulici Podhájí požadujeme, aby stavební materiál byl k místu případné stavby dopravován dopravními prostředky s max. nosností 6 t přičemž překládka z nákladních vozidel vyšší tonáže na vozidla menší tonáže nebude probíhat na zpevněných plochách a parkovištích městyse, ale mimo zastavěné území městyse. Upozorňujeme, že kvůli opravě přemostění mohou nastat dopravní omezení pro případné stavební práce na stavbě bytového domu. Na výstavbu přemostění může rovněž navazovat zpevnění břehů Kotvrdovického potoka v daném místě, které rovněž omezí provoz v daném úseku. Součástí přístupové komunikace do lokality Na Větráku je i přemostění Kotvrdovického potoka v ul. Podhájí, jehož nosná konstrukce je dle posudku - hlavní prohlídky mostu č. 5

ze dne 27. 4. 2023 v havarijním stavu. Z důvodu tohoto havarijního stavu přemostění a z důvodu předcházení jeho další degradaci považujeme za nezbytně nutné z hlediska zachování bezpečnosti provozu omezení max. nosnosti vozidel přepravujících materiál na příp. stavbu bytového domu na 61, a to do té doby, dokud nebude realizováno nové přemostění. V současné době je městysem zadáno zpracování projektové dokumentace k výstavbě nového přemostění. Z důvodu kolize případných budoucích stavebních prací na předmětné stavbě a výstavbě mostku je třeba počítat s omezením pro případné stavební práce na stavbě bytového domu. Po dobu výstavby nového přemostění (předběžně v roce 2025 - dle získání povolení a finančních možností městyse) by mohlo docházet ke kolizním či konfliktním situacím. V případě budování nového přemostění bude tato lokalita dostupná pouze po místní komunikaci v místní části Habeš, která neumožňuje v celé své délce plnohodnotný obousměrný provoz a rozhodně není vhodná pro zvýšený provoz nákladních vozidel a návoz stavebního materiálu. Navíc v době opravy přemostění bude muset být ve své značné části obsluhována světelnou signalizací. To v době výstavby nového přemostění ztíží i případný příjezd IZS do dané lokality.

12. Před případným zahájením stavby požadujeme vyhotovení fotodokumentace stavu přístupových cest a v případě jejich poškození bude požadována náhrada na jejich odstranění (je nutno uzavřít smlouvu mezi stavebníkem a městysem).  
Vzhledem k neexistenci alternativního dopravního přístupu do předmětné lokality Na Větráku a předpokládaným stavebním akcím (oprava přemostění a břehu Kotvrdovického potoka) považujeme za stěžejní, aby nedocházelo k neúměrnému zatěžování stávajících přístupových cest v ul. Podhájí a místní části Habeš. V případě jakéhokoli poškození pak musí dojít k okamžité nápravě tak, aby nedošlo k omezení či v krajním případě úplnému znemožnění dopravního přístupu do lokality Na Větráku.
13. Žádáme o informaci, kde po dobu případné výstavby bude umožněno parkování vozidlům ze zabraných parkovacích míst z předchozí etapy výstavby BD.  
Pro účely dopravního napojení nového bytového domu má dle dokumentace dojít k zabránění a nahrazení 9 stávajících parkovacích míst, které byly vybudovány v rámci předchozí etapy výstavby BD. Žádáme o doložení informace, jak a kde bude řešeno parkování pro vozidla z těchto dotčených parkovacích míst během případné realizace záměru z důvodu ověření, zda nedojde ke zhoršení dopravní situace v dotčené lokalitě.
14. Požadujeme přemístění nádob na odpad do vhodnější polohy.  
Umístění nádob na odpad v předloženém návrhu stavby považujeme za nevhodné, a to z důvodu špatné dostupnosti při jejich svozu. Navržené umístění je situováno při vjezdu do garáží v nejbližším místě od hlavní příjezdové komunikace.
15. Nesouhlasíme s upuštěním od ústního jednání a upuštěním od ohledání na místě s ohledem na řadu nejasností, jak je výše uvedeno.  
Domníváme se, že vzhledem k množství nejasností, které vyplynuly při posouzení předložených podkladů k územnímu řízení městysem Jedovnice jakožto účastníkem řízení, nejsou stavebnímu úřadu dobře známy poměry staveniště a že žádost neposkytuje dostatečný podklad pro posouzení.

AD 1) k námitce týkající se dopravní infrastruktury – **této námitce nebylo vyhověno**, záměr je umístován do návrhových ploch BH, pro které není ÚP stanovena žádná etapizace. ÚP je dělen pouze na návrhové období a výhled, pro něž jsou stanoveny plochy územních rezerv, s jejichž využitím se počítá až po vyčerpání návrhových ploch. Záměr spadá do ploch návrhových, přímo navazujících na stávající zástavbu, pro něž mají být realizovány komunikace vyvolané potřebou výstavby, což záměr splňuje. Územně plánovací dokumentace tedy s výstavbou v této lokalitě počítá včetně zatížení infrastruktury příslušným druhem výstavby. Řešení dopravní infrastruktury jako veřejné služby je v kompetenci a odpovědnosti obce, nikoliv stavebníka. Dopravní zatížení vyvolané výstavbou a užíváním záměru (jeden BD o 33 jednotkách) je pouze zlomkem v celkové dopravní obslužnosti této lokality.

AD 2) k námitce týkající se závazného stanoviska orgánu územního plánování – **této námitce nebylo vyhověno**, k žádosti bylo doloženo platné závazné stanovisko (Městský úřad Blansko, odbor stavební úřad, oddělení územního plánování a regionálního rozvoje, nám. Republiky 1316/1,

678 01 Blansko ze dne 23.2.2023 pod č.j.: ÚP NS 045/2023-MBK 10804/2023/Ře), stavební úřad není oprávněn samostatně rozhodovat o stanovisku dotčeného orgánu, není nijak věcně ani funkčně oprávněn k jeho přezkumu a toto stanovisko je tedy v současné fázi řízení pro stavební úřad závazné.

AD 3) k námitce týkající se ozelenění a sadbových úprav – **této námitce se částečně vyhovuje**, ozelenění a sadbové úpravy nejsou součástí umístovacího řízení, dokumentace sadbových úprav bude součástí projektové dokumentace pro stavební povolení stavby, tak jak to určuje podmínka č. 8 ve výrokové části tohoto rozhodnutí a také stanovisko dotčeného orgánu z hlediska ochrany ŽP (Městský úřad Blansko, odbor životního prostředí, nám. Republiky 1316/1, 678 01 Blansko ze dne 24.7.2023 pod č.j.: MBK 34216/2023).

AD 4) k námitce týkající se stanovisek dotčených orgánů – **této námitce nebylo vyhověno**, není zcela zřejmé, čeho se námitka týká, stavební úřad žádný nesoulad v grafické a textové části PD neshledal a ani žádný z dotčených orgánů v rámci probíhajícího řízení nevznese žádnou námitku ani připomínku.

AD 5) k námitce týkající se návrhových ploch veřejného prostranství – **této námitce nebylo vyhověno**, navrhované stavby jsou umístovány v souladu s platným ÚP, návrhové plochy veřejných prostranství jsou zachovány v dostatečné šíři.

AD 6) k námitce týkající se veřejného osvětlení – **této námitce se částečně vyhovuje**, je zpracována v podmínce č. 9 ve výrokové části tohoto rozhodnutí.

AD 7) k námitce týkající se kapacit lokality z hlediska počtu nových bytových jednotek – **této námitce nebylo vyhověno**, k žádosti bylo doloženo platné závazné stanovisko orgánu územního plánování v jehož kompetenci je posouzení záměru z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací (Městský úřad Blansko, odbor stavební úřad, oddělení územního plánování a regionálního rozvoje, nám. Republiky 1316/1, 678 01 Blansko ze dne 23.2.2023 pod č.j.: ÚP NS 045/2023-MBK 10804/2023/Ře). V ÚP nejsou pro plochy BH ani lokalitu Z3 stanoveny takové podmínky, které by omezily výstavbu bytových domů takovým způsobem, aby po vyčerpání zvažovaných 59 bytových jednotek již nemohly být umístovány další bytové domy. Předpokládaný počet 59 bytových jednotek pro tuto lokalitu je pouze hodnotou, kterou projektant při vzniku stávajícího ÚP (rok 2011) použil jako výchozí pro dimenzování rozvojové plochy Z3 a není v ní zohledněna např. velikost bytových jednotek. Pokud je namítající toho názoru, že vymezené zastavitelné plochy z doby před více jak 14 lety již nevyhovují potřebám obce (např. i dle zmiňovaného Strategického plánu rozvoje městyse), měla obec pořídit změnu územního plánu, která by znovu plochy bydlení prověřila, včetně jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Na tento případ by bylo možné aplikovat i ust. § 5 odst. 6) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31.12.2023 v návaznosti na ustanovení § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. (dále též "stavební zákon"), podle kterého je obec povinna soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace (ÚPD) a vyhodnocovat je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla ÚPD vydána, jsou povinny pořídit změnu ÚPD. Změna ÚP týkající se prověření plochy bydlení však od doby vydání ÚP do současnosti nebyla pořízena. Potřeba pořízení takové změny nevyplývala ani z poslední Zprávy o uplatňování ÚP Jedovnice schválené 14.6.2022.

AD 8) a 9) k námitkám týkajícím se hydrogeologického posouzení – **těmto námitkám nebylo vyhověno**, likvidace srážkových vod je navržena v souladu s platnou legislativou, dešťové vody budou v plném rozsahu likvidovány na pozemku stavebníka a to způsobem, který je z hlediska ŽP preferovaným (zasakování). K žádosti byl doložen hydrogeologický průzkum vsakovacích poměrů, ze kterého vyplývá, že vsakovací objekty jsou navrženy v místech s vhodnými podmínkami (vyšší propustností půdy) a jsou dimenzovány na tyto místní poměry.

AD 10) k námitce týkající se vytyčení hranic stavebního pozemku – **této námitce bylo částečně vyhověno**, stavby opěrných zdí, přípojek a rozvodů IS a dešťové kanalizace včetně vsakovacích



objektů budou vytyčeny v souladu s platnou legislativou. U staveb podléhajících stavebnímu povolení bude podmínka vytyčení staveb i oplocení stavebního pozemku řešena v povolovacím řízení (v rámci podmínek pro provedení stavby), proto ji lze považovat v umístovacím řízení za předčasnou.

AD 11) a 12) k námitkám týkajícím se provádění stavby (omezení těžkotonážní techniky, dokumentace stavu přístupových komunikací) – této námitce nebylo vyhověno, stavební úřad se domnívá, že námitka týkající se stavu vozovek dotčených výstavbou (nikoli následným provozem) BD a případného omezení použitelnosti komunikací během výstavby by měla být součástí povolovacího řízení (měla by být případně řešena v podmínkách výstavby) a v umístovacím řízení ji považuje za předčasnou.

AD 13) k námitce týkající se parkovacích a odstavných ploch dotčených výstavbou – této námitce nebylo vyhověno, stavební úřad se domnívá, že námitka týkající se parkovacích a odstavných míst dotčených výstavbou (nikoli následným provozem) BD by měla být součástí povolovacího řízení (měla by být případně řešena v podmínkách výstavby) a v umístovacím řízení ji považuje za předčasnou.

AD 14) k námitce týkající se přemístění nádob na odpad – této námitce nebylo vyhověno, stavební úřad rozhoduje o záměru tak, jak byl žadatelem předložen a neshledal důvod, pro zásah do žadatelem navrženého umístění. Dle předložené situace se místo pro nádoby na odpad nachází v místě, které je přístupné po dostatečně kapacitní VPÚK, námitku špatné dostupnosti při svozu tedy stavební úřad považuje za neopodstatněnou.

AD 15) k námitce týkající se ústního jednání a místního šetření – této námitce nebylo vyhověno, stavební úřad nepovažuje ústní jednání ani místní šetření v této fázi řízení za účelné, proto od něj dle § 87 odst. 1 stavebního zákona upustil.

#### **Poučení účastníků:**

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, Žerotínovo nám. 3/5, 601 82 Brno, podáním učiněným u Stavebního úřadu Jedovnice. Písemnost je oznámena dnem doručení písemného stejnopisu do vlastních rukou. Jestliže si adresát uložené písemnosti písemnost ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla k vyzvednutí připravena, nevyzvedne, písemnost se považuje za doručenu posledním dnem této lhůty. Den, kdy došlo ke skutečnosti určující počátek lhůty se do běhu lhůty nezapočítává. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění je nepřipustné. Odvolání se podává v počtu stejnopisů tak, aby mohlo být účastníkům řízení uvedeným v § 85 odst. 1 a odst. 2 stavebního zákona doručeno jednotlivě. K novým skutečnostem uvedeným v odvolání se přihlédně jen tehdy, pokud je účastník řízení nemohl uplatnit dříve.



Lenka Pavlíčková  
vedoucí stavebního úřadu





Ověřená dokumentace bude stavebníkovi předána po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

Správní poplatek vyměřený podle zákona č. 634/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů, ve výši 1.000,- Kč byl uhrazen dne 18.3.2024.

**Doručí se:**

**Žadatel - zmocněnec:**

Ing. David Rizner, Krajiní 2199/21, 678 01 Blansko

**Účastník řízení dle § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona:**

Městys Jedovnice, Havlíčkovo náměstí 71, 679 06 Jedovnice

**Účastník řízení dle § 85 odst. 2, písm. a) stavebního zákona:**

MKL Real s.r.o., Poříčí 2425/15, 678 01 Blansko

**Ostatní účastníci řízení dle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona:**

GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, 602 00 Brno

Vodárenská akciová společnost, a.s., Soběšická 820/156, 638 00 Brno

EG.D., a.s., Lidická 1873/36, 602 00 Brno

**Dále osoby, mající vlastnická nebo jiná věcná práva k následujícím pozemkům či stavbám na nich (veřejná vyhláška):**

p.č. 1615/37, p.č. 1615/38, p.č. 1615/60, p.č. 1615/59, p.č. 1615/58, p.č. 1615/57, p.č. 1615/56, p.č. 1615/55, p.č. 1615/54, p.č. 1615/53, p.č. 1615/52, p.č. 1615/51, p.č. 1615/50, p.č. 1615/49, p.č. 1615/48, p.č. 1370/15, p.č. 1370/14, p.č. 1370/12, p.č. 1615/1, p.č. 1609/16, vše k.ú. Jedovnice

**Dotčené orgány:**

Městský úřad Blansko, odbor životního prostředí, nám. Republiky 1, 678 01 Blansko

Městský úřad Blansko, odbor stavební úřad, odd. územního plánování a regionálního rozvoje, nám. republiky 1316/1, 678 01 Blansko

Městský úřad Blansko, odbor stavební úřad, odd. silničního hospodářství, nám. republiky 1316/1, 678 01 Blansko

Krajská hygienická stanice JmK v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno,

Hasičský záchranný sbor JmK, územní odbor Blansko, Poříčí 22, 678 01 Blansko

**Na vědomí:**

Archeologický ústav AV ČR, Čechyňská 363/19, 602 00 Brno