



## II.

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

Záměr „**Novostavba rodinného domu**“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí

### **p ř í p u s t n ý**

za těchto podmínek:

#### **1. Vodní zákon**

Veřejné zájmy, které vodoprávní úřad orgán hájí, jsou záměrem dotčeny. Vodoprávní úřad vydává souhlas a předložený záměr, s názvem: "Novostavba rodinného domu", na pozemku p. č.: 5700/1 v k. ú. Pavlov u Dolních Věstonic, je možný uskutečnit za stanovených podmínek.

Předložený záměr byl posouzen především z hlediska dodržování základních povinností vodního zákona, z pohledu zájmů sledovaných zákonem o vodovodech a kanalizacích a obecných zájmů. S předloženým záměrem je možno souhlasit za podmínek:

Souhlas se vydává za splnění těchto podmínek dle ustanovení § 17 odst. 2 vodního zákona:

1. K žádosti o kolaudační rozhodnutí bude předložen protokol o těsnosti jímky o celkovém objemu 12 m<sup>3</sup> na odpadní vody k vyvážení.

#### **2. Ochrana zemědělského půdního fondu**

Dne 07.04.2025 obdržel Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, žádost společnosti OK. atelier, s. r. o., se sídlem Pod Zámkem 2881/5, 690 02 Břeclav, IČ 60744456, zastupující na základě doložené plné moci pana [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] o souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu z důvodu realizace stavby nazvané: „Novostavba rodinného domu“, která bude realizována i na pozemku p. č. 5700/1 ležícím v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic.

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

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

### **u d ě l u j e**

investorovi:

[REDAKCE]

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

## s o u h l a s

k trvalému odnětí zemědělské půdy

V katastrálním území	Na pozemku p. č.	Výměra pozemku (m <sup>2</sup> )		Druh pozemku	BPEJ	Třída ochrany
		Celková	Odnímaná			
Pavlov u Dolních Věstonic	5700/1	2006	680	orná půda	00850	III.

ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely a to

z důvodu realizace stavby nazvané: „**Novostavba rodinného domu**“.

Odsouhlasené odnětí zemědělské půdy je zobrazeno koordinacním situačním výkresem, jehož ověřená kopie je nedílnou součástí přílohy tohoto závazného stanoviska.

### Souhlas se uděluje za těchto podmínek:

1. Před zahájením plánovaných stavebních prací bude provedeno sejmutí ornice v mocnosti 0,30 m, celkově 204,00 m<sup>3</sup>. Ornice bude uložena na deponii, ošetřována proti zaplevelení a po dokončení stavby bude použita v rámci investice k vegetačním úpravám, které budou provedeny na nezastavěných a nezpevněných částech předmětného pozemku. Činnosti související se skrývkou, přemístěním a rozprostřením skrývaných kulturních vrstev půdy budou zaznamenány do protokolu (pracovního deníku), v němž se uvádějí všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání těchto zemin.
2. Práce budou prováděny tak, aby nedošlo ke znečištění půdy škodlivými látkami, které ohrožují čistotu životního prostředí a zdraví lidí.
3. V případě způsobení škody na okolních pozemcích a porostech provede investor odškodnění v souladu s platnými předpisy.
4. Stavebník předloží při kontrolní dohlídce doklady, jak bylo se sejmutou ornici nakládáno a zda bylo postupováno v souladu s tímto souhlasem.
5. Dešťové vody ze střechy budou svedeny na okolní terén stavebního pozemku investora. Stejně tak dešťové odpadní vody ze zpevněných ploch budou svedeny do terénu vhodným spádováním těchto ploch.

*Dle ustanovení § 11 odst. 9 zákona, ve znění platném v den vydáním tohoto závazného stanoviska, budou za plochu trvalého odnětí vyvolaného předmětnou stavbou v souladu s ustanovením § 11 odst. 1 zákona předepsány odvody. Předepsání těchto odvodů bude řešeno samostatným správním řízením, které bude zahájeno až po projednání a případném povolení stavby dle zvláštního právního předpisu a oznámení zahájení její realizace. Základní sazba hodnotového činitele činí 10,08 Kč/m<sup>2</sup> u BPEJ 00850, jednotka náleží do III. třídy ochrany – koeficient 5, faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu – nebudou použity (koeficient 1). Výše odvodů bude orientačně 34272,- Kč.*



Po přezkoumání žádosti vodoprávní úřad shledal, že veřejné zájmy na úseku vodoprávního úřadu jsou dotčeny.

Podklady, kterými se vodoprávní úřad řídil:

- Žádost o jednotné environmentální stanovisko
- Plná moc
- Projektová dokumentace
- Vyjádření Obce Pavlov, ze dne 4.4.2025

Popis záměru:

Předložená projektová dokumentace, kterou zpracoval v lednu 2025 Ing. Dalibor Klusáček, OK Atelier s.r.o., IČO: 60744456, Pod Zámkem 2881/5, 690 02 Břeclav, řeší novostavbu rodinného domu (dále jen "RD") na pozemku parc. č. 5700/1, v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic.

RD je navržen jako dvoupodlažní, s jedním nadzemním a jedním podzemním podlažím. Nadzemní podlaží je také zapuštěno v terénu. Konstrukčně je objekt navržen jako dřevostavba. Účel užívání stavby je rodinné bydlení.

Pro odkanalizování bude sloužit jímka k vývozu o objemu 12 m<sup>3</sup> (v obci Pavlov je již naplněna kapacita na ČOV, proto jímka k vývozu), zásobování vodou bude řešeno vrtanou studnou na pozemku stavebníka.

Vodoprávní úřad řešil také ustanovení § 5 odst. 3 vodního zákona a to, že při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání je stavebník povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobování vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou.

Správní orgán vyhodnotil návrh jako dostačující.

Předložený záměr byl posouzen především z hlediska dodržování základních povinností vodního zákona, z hlediska umístění staveb a dále z pohledu zájmů sledovaných zákonem o vodovodech a kanalizacích a obecných zájmů.

Předložený záměr byl posouzen z hlediska plánování v oblasti vod, dalších zájmů sledovaných vodním zákonem a obecných zájmů. Podmínky a povinnosti byly stanoveny v rámci s ohledem na požadavky na ochranu jakosti a zdravotní nezávadnosti vod. Vodoprávní úřad se zejména zabýval ochranou vod, aby nebyla ohrožena jejich jakost nebo zdravotní nezávadnost vod, aby se nenarušovalo přírodní prostředí, nezhoršovaly odtokové poměry v dané lokalitě.

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

## 2. Ochrana zemědělského půdního fondu

Dne 07.04.2025 podala společnost OK. atelier, s. r. o., se sídlem Pod Zámkem 2881/5, 690 02 Břeclav, IČ 60744456, zastupující na základě doložené plné [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] žádost o souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu z důvodu realizace stavby nazvané: „Novostavba rodinného domu“, která bude realizována i na pozemku p. č. 5700/1 ležícím v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic. Realizací předmětné stavby by mělo dojít k záboru 680 m<sup>2</sup> výše uvedeného pozemku, který je dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí veden jako druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond.

Příloha řešené žádosti o JES obsahovala:

- Plnou moc OK. atelier, s. r. o. [redacted] [redacted] [redacted] ze dne 12.03.2025
- Výpis z katastru nemovitostí – LV 785
- Výkresy nazvané: „Situační výkres širších vztahů“, „Katastrální situační výkres“, „Koordinační situační výkres“ a „Katastrální situační výkres vynětí ze ZPF“

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

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

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

Pozemek p. č. 5700/1 ležící v katastrálním území Pavlov se nachází v území určeném schváleným Územním plánem Pavlov, po Změně č. 1, ze dne 22.12.2023, která nabyla účinnosti dne 23.01.2024, k následujícímu využití:  
SO – plochy smíšené obytné.

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

Pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například rekreační zařízení, nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území; v rámci územního řízení pro konkrétní záměr bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku a vibrací, stanovených platnými právními předpisy.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků bude prokázáno v územním řízení)

Z výše uvedeného vyplývá, že návrh stavby nazvané: „Novostavba rodinného domu“ na pozemku p. č. 5700/1 ležícím v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic, je v souladu s územně plánovací dokumentací obce Pavlov.

Na základě citovaných podkladů a dostupných informací je zřejmé, že může být zemědělská půda nacházející se na pozemku p. č. 5700/1 ležícím v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic, z důvodu realizace plánované stavby odňata ze zemědělského půdního fondu.

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

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

Tento souhlas neřeší majetkoprávní a užívací vztahy k předmětnému pozemku.

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

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

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

**Povinný k platbě odvodů písemně oznámí Městskému úřadu Mikulov, odboru stavebnímu a životního prostředí, zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením (dle ustanovení § 20 odst. 1 písm. k) zákona je nesplnění této povinnosti přestupkem a dle ustanovení § 20 odst. 3 písm. c) zákona může být uložena pokuta do 50 000 Kč).**

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

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

Výčet jednotlivých správních úkonů, namísto nichž se vydává koordinované závazné stanovisko:  
Zákona o vodách a o změně některých zákonů (254/2001 Sb.), ve znění pozdějších předpisů.

- Souhlas ke stavbám a činnostem, k nimž není třeba povolení dle vodního zákona (§ 17 odst. 1) a stanovisko k umístování a povolování staveb (§ 104 odst. 3).

Zákon o ochraně ZPF (334/1992 Sb.)

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

Platnost jednotného environmentálního stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání. Dojde-li ke zrušení rozhodnutí vydaného v následném řízení, platnost jednotného environmentálního stanoviska neuplyne dříve než 60 dnů po dni, kdy ke zrušení takového rozhodnutí došlo. Jednotné environmentální stanovisko musí být platné v době vydání rozhodnutí v následném řízení v prvním stupni.

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

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

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

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

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

*Mgr. Martin Sedliský, v. r.*

tel: 519 444 561, e-mail: [sedlisky@mikulov.cz](mailto:sedlisky@mikulov.cz)

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

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

*Mgr. Martin Sedliský, v. r.*

tel: 519 444 561, e-mail: [sedlisky@mikulov.cz](mailto:sedlisky@mikulov.cz)

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

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

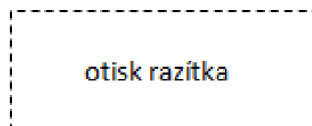
*Radek Hanečák, v. r.*

tel: 519 444 572, e-mail: [hanecak@mikulov.cz](mailto:hanecak@mikulov.cz)



**Poučení:**

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného v následném řízení podle § 1 zákona JES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.



**Marcela Turečková**  
odborný zaměstnanec

**Obdrží:**

V zastoupení : OK. atelier, s.r.o., IDDS: 52n6uvy  
sídlo: Pod Zámkem 2881/5, 690 02 Břeclav 2

Na vědomí:  
Obec Pavlov, IDDS: 4kybb4e  
sídlo: Na Návsi 88, Pavlov, 692 01 Mikulov na Moravě

Příloha: Situační výkres