

SPISOVÁ ZN.: STZI/45037/2026/DOLD

Č.J.: MUMI 26045073

VYŘIZUJE:

TEL.:

E-MAIL:

DATUM: 18.09.2026

Sdělení o poskytnutí informace č. 2084/2026

Městský úřad v Mikulově, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný stavební úřad podle § 30 odst. 3) písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") obdržel dne 17.09.2026 žádost, kterou podal [REDAKCE], podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, o poskytnutí informací týkajících se stavby garáží na pozemku parc. č. 3088/300 a 3088/727 v katastrálním území Mikulov na Moravě.

Podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, poskytuje stavební úřad (dále jen „povinná osoba“), následující informace:

1. *Jaká je spisová značka řízení ?*

STZI/19823/2026

2. *Jaké je číslo jednací vydaného rozhodnutí ?*

MUMI 26036560

3. *Jaké je datum vydání rozhodnutí ?*

05.08.2026

4. *Jaký je název a stručný popis povoleného záměru ?*

Název je „Novostavba garáží vč. zpevněných ploch“. Jedná se o stavbu zahrnující soubor 18 řadových garáží o celkové ploše 380 m². Součástí řešení jsou také zpevněné plochy ze šterkopísku a betonového recyklátu o výměře cca 723 m², sloužící pro příjezd a manipulaci. Pozemek bude po obvodu ze tří stran oplocen drátěným oplocením na ocelových sloupcích výšky 1,80 m.

5. *Žádám o poskytnutí kopií vydaného rozhodnutí, koordinací situace nebo situačního výkresu, závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů.*

Poskytnutý v příloze dokumentu.

otisk razítka

[redacted]
odborný zaměstnanec

Obdrží:

účastníci (dodejky)

[redacted]



LEGENDA PLOCH

	NOVOSTAVBA GARÁŽÍ NA PARC. Č. 3088/727 21,125 x 18	380 m2
	ZPEVNĚNÁ PLOCHA ŠTĚRKOPÍSKEM FR 0-32 mm + BETONOVÝM RECYKLÁTEM 32 - 64 mm NA PARC. Č. 3088/727	723 m2

POZNÁMKA:

ÚROVEŇ GARÁŽE Č. 1 PŘED VJEZD. VRATY = +210,20
ÚROVEŇ PODLAHY V GARÁŽI Č. 1 = ±0,000 = 1.NP = +210,35
UT -0,150
VÝŠKOVÁ ATIKA GARÁŽE +2,380
ZASTAVĚNÁ PLOCHA GARÁŽÍ 3,25 x 6,5 = 21,125 x 18 380 m2
ZPEVNĚNÁ PLOCHA ŠTĚRKOPÍSKEM + BETONOVÝM RECYKLÁTEM NA PARC. Č. 3088/727 723 m2

LEGENDA VENKOVNÍCH INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

	ZEMNÍ KABEL CYKY-J 4 x 25 mm2 DL. 28 m
	ZEMNÍ VEDENÍ CETIN
	DEŠŤOVÁ KANALIZACE

LEGENDA PŘÍPOJEK

	ZEMNÍ KABEL CYKY-J 5 x 6 mm2
	KANALIZACE DEŠŤOVÁ PVC KG 110 A 125 mm SVEDENÁ DO VSAKOVACÍ SADY - VIZ VÝKR. Č. 6

ES ELEKTROMĚRNÁ SKŘIŇ - 18 KS PODRUŽNÝCH ELEKTROMĚRŮ
VSAK ODVOD DEŠŤOVÝCH VOD DO VSAKOVACÍ SADY - VIZ VÝKR. Č. 6

	VJEZD DO GARÁŽE
	1x PARKOVACÍ STÁNÍ 3,00 x 5,50 m PŘÍČNÝ SKLON 0 % A PODÉLNÝ SKLON 1 %

POZNÁMKA!
SITUACE NESLOUŽÍ JAKO VYTÝČENÍ STÁVAJÍCÍCH INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ.
INVESTOR PŘED ZAPOČETÍM ZEMNÍCH PRACÍ ZAJISTÍ VYTÝČENÍ PODZEMNÍCH SÍTÍ U JEJICH SPRÁVCŮ.
PŘI KŘÍŽENÍ INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ JE NUTNÉ DODRŽOVAT PŘI ZEMNÍCH PRACÍCH OCHRANNÉ PÁSMO A PROVÁDĚT VÝKOPY RUČNĚ A S LEHKÝM RUČNÍM NÁŘADÍM
POZNÁMKA!
DEŠŤOVÁ KANALIZACE - VIZ VÝKRES Č. 6
ELEKTROINSTALACE - SCHÉMA - VIZ VÝKR. Č. 8
KÁCENÍ DŘEVIN - VIZ VÝKR. Č. 9



YKRESU:	MÉRITKO:
3	1:200
02/2026	
VĚDNÝ PROJEKTANT:	



Městský úřad Mikulov
odbor stavební a životního prostředí
Náměstí 1, 692 20 Mikulov
tel.: 519 444 555, fax: 519 444 500
email: podatelna@mikulov.cz

SPIS. ZN.: STZI/6348/2026/TURM
Č.J.: MUMI 26010783
VYŘIZUJE: [REDACTED]
TEL.: [REDACTED]
E-MAIL: [REDACTED]
DATUM: 18.03.2026

[REDACTED]
Městsk [REDACTED] 0/2004 Sb.,
správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), a podle dále uvedených
ustanovení jednotlivých zvláštních zákonů, po posouzení **žádosti** ze dne 22.02.2026 o vyjádření
nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu, včetně jednotného environmentálního stanoviska,
kterou podala [REDACTED]
[REDACTED] kterou zastupuje [REDACTED] IČO [REDACTED]
(dále jen "žadatel") ve věci: „**Novostavba garáží vč. zpevněných ploch**“ (dále jen
"záměr"), na pozemcích **parc. č. 3088/300, 3088/727 v katastrálním území Mikulov na
Moravě**, a po zkoordinování požadavků na ochranu dotčených veřejných zájmů, vydává podle
ustanovení § 176 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen "stavební zákon") a podle § 136 a § 149 odst. 1 správního řádu toto **koordinované
závazné stanovisko** pro úseky, které jako dotčený orgán hájí:

**Záměr „Novostavba garáží vč. zpevněných ploch“ (dále jen "záměr"), na pozemcích parc.
č. 3088/300, 3088/727 v katastrálním území Mikulov na Moravě.**
je přípustný.

Označení projektové dokumentace: Projektová dokumentace stavby, zpracovatel projektové
dokumentace [REDACTED], ČKAIT 1002837.
ID dokumentace SR00X01P5DRP, ID záměru Z/2026/35222

I.

Památková péče

Městský úřad Mikulov, odbor rozvoje a živnostenského podnikání, v rámci své působnosti
stanovené v § 61 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, jako věcně a
místně příslušný prvoinstanční orgán státní památkové péče podle ustanovení § 10 a § 11 zákona
č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen "správní řád") a § 29 zákona č. 20/1987 Sb., o státní
památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o památkové péči"), zahájil dne
22. [REDACTED] rou podal
[REDACTED] ý pro celé
říze [REDACTED] bytem
[REDACTED] e nachází
v o [REDACTED] č. j. kult.
42/87-pam, ze dne 01.09.1987):

obec: Mikulov
ulice, náměstí: Hraničářů
číslo popisné: bez čp/če
katastrální území: Mikulov na Moravě
parcelní číslo: 3088/300 a 3088/727.

Po obdržení písemného odborného vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Brně č. j. NPÚ-371/15884/2026 ze dne 13.03.2026 vydává správní orgán státní památkové péče podle ustanovení § 14 odst. 2 zákona o památkové péči a v souladu s ustanovením § 149 odst. 1 správního řádu toto

závazné stanovisko:

Novostavba garáží na pozemcích výše uvedených se podle předložené projektové dokumentace pro povolení stavby vypracované Ing. [REDAKCE] ČKAIT 1002837, Pohořelice, v únoru 2026, považuje z hlediska památkové péče podle ustanovení § 14 odst. 3 zákona o památkové péči a § 9 odst. 4 vyhlášky č. 66/1988 Sb., kterou se provádí zákon o památkové péči, za

přípustnou

bez stanovení dalších podmínek.

[REDAKCE]
tel: 5
e-mai

Součástí [REDAKCE] tné environmentální stanovisko

1. Zákon o vodách

Veřejné zájmy, jsou záměrem dotčeny.

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 **bez podmínek**.

2. Ochrana zemědělského půdního fondu

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,

u d ě l u j e

investorovi:

paní [REDAKCE]
trvale bytem [REDAKCE]

s o u h l a s

k trvalému odnětí zemědělské půdy

V katastrálním území	Na pozemku p. č.	Výměra pozemku (m ²)		Druh pozemku	BPEJ	Třída ochrany
		Celková	Odnímaná			
Mikulov na Moravě	3088/727	773	773	orná půda	00401	IV.

ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely a to

z důvodu realizace stavby nazvané: „**Novostavba garáží vč. zpevněných ploch**“.

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

Souhlas se uděluje za těchto podmínek:

1. Před zahájením plánovaných stavebních prací bude provedeno sejmutí ornice v mocnosti 0,30 m, celkově cca 232,00 m³. Sejmutá ornice bude ihned odvážena ze stavby a rozprostřena na pozemku p. č. 6123 ležícím v katastrálním území Medlov. Činnosti související se skrývkou, přemístěním a rozprostřením skrývaných kulturních vrstev půdy budou zaznamenány do protokolu (pracovního deníku), v němž se uvádějí všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání těchto zemín.
2. Práce budou prováděny tak, aby nedošlo ke znečištění půdy škodlivými látkami, které ohrožují čistotu životního prostředí a zdraví lidí.
3. V případě způsobení škody na okolních pozemcích a porostech provede investor odškodnění v souladu s platnými předpisy.
4. Stavebník předloží při kontrolní dohlídce doklady, jak bylo se sejmutou ornici nakládáno a zda bylo postupováno v souladu s tímto souhlasem.
5. Dešťové vody ze střech garáží a ze zpevněných ploch budou svedeny do šesti vsakovacích sad.

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)

Odůvodnění:

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako orgán příslušný k vydání koordinovaného závazného stanoviska dle § 176 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a podle § 136 a § 149 odst. 1 správního řádu a jednotného environmentálního stanoviska jako orgán věcně příslušný podle § 11 písm. d) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "zákon JES") a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), obdržel dne 22.02.2026 žádost o vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu, včetně jednotného environmentálního stanoviska pro záměr

„Novostavba garáží vč. zpevněných ploch“ (dále jen "záměr"), na pozemcích parc.
č. 3088/300, 3088/727 v katastrálním území Mikulov na Moravě, v rozsahu dle dokumentace,
nebo srovnatelného podkladu, kterou podala [redacted]
[redacted] kterou zastupuje [redacted]
ICO [redacted]

Popis záměru:

Projektová dokumentace řeší novostavbu osmnácti prefabrikovaných garáží a dvou parkovacích stání. Stavba bude napojena na stávající elektrické vedení. Navržená stavba zahrnuje soubor 18 řadových garáží o celkové zastavěné ploše cca 380 m² (modul 3,25 × 6,5 m). Součástí řešení jsou také zpevněné plochy ze šterkopísku a betonového recyklátu o výměře cca 723 m², sloužící pro příjezd a manipulaci. Voda pitná a užitková nebude ke garážím přivedena. Vody splaškové nebudou produkovány. Odvodnění území je řešeno vsakem dešťových vod prostřednictvím šesti vsakovacích objektů. Dešťová kanalizace je navržena z PVC potrubí a svedena do vsakovacích sad MEA X-BOX SP.

K předmětné žádosti předložil žadatel Projektovou dokumentaci stavby, zpracovatel projektové dokumentace [REDACTED], ČKAIT 1002837.

ID dokumentace SR00X01P5DRP, ID záměru Z/2026/35222

Památková péče

Městský úřad Mikulov, odbor rozvoje a živnostenského podnikání, jako věcně a místně příslušný prvoinstanční orgán státní památkové péče zahájil dne 22.02.2026 na základě žádosti o vydání koordinovaného závazného stanoviska správní řízení k zamýšlené novostavbě garáží. Dnem přijetí žádosti bylo podle § 44 odst. 1 zákona o správním řádu zahájeno správní řízení, které podle § 149 odst. 1 zákona o správním řádu není samostatným rozhodnutím ve správním řízení, ale jehož obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí příslušného stavebního úřadu.

Předmětná novostavba v ul. Hraničářů, v Mikulově bez čp/če, na parcele č. 3088/300 a 3088/727 v k. ú. Mikulov na Moravě, je situována v ochranném pásmu Městské památkové rezervace Mikulov. Podle § 14 odst. 2 zákona o památkové péči je vlastník nemovitosti, i když není kulturní památkou, ale nachází se v ochranném pásmu památkové rezervace, povinen k zamýšlené stavbě, změně stavby, terénním úpravám, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby nebo udržovacím pracím na této nemovitosti předem si vyžádat závazné stanovisko Městského úřadu Mikulov, jako úřadu obce s rozšířenou působností.

V souladu s ustanovením § 14 odst. 4 zákona o památkové péči byla doručena žádost oznámením č. j. MUMI 26006599/3500 ze dne 24.02.2026 postoupena k vydání písemného odborného vyjádření Národnímu památkovému ústavu, územnímu odbornému pracovišti v Brně, které je nezbytným podkladem pro vydání závazného stanoviska. Toto vyjádření bylo vydáno dne 13.03.2026 pod zn. NPÚ-371/15884/2026 [REDAKCE] a správnímu orgánu doručeno dne 16.03.2026. Podle tohoto odborného vyjádření není navržena novostavba garáží v ul. Hraničářů, v Mikulově bez čp/če, v rozporu s účelem a podmínkami předmětného ochranného pásma. Vzhledem k tomu, že správní orgán je dobře obeznámen se stávajícím stavem v lokalitě, upustil od provedení místního šetření.

Předmětem předložené projektové dokumentace je novostavba osmnácti prefabrikovaných garáží a dvou parkovacích stání, která se bude nacházet v západní části města Mikulova. Celý pozemek bude po obvodu ze tří stran oplocen drátěným oplocením na ocelových sloupcích výšky 1,80 m. Navrhovaná stavba je situována v lokalitě řadové zástavby bytových domů podél ulice Hraničářů. Mezi touto ulicí a obchodními supermarkety byl již postaven garážový dvůr s řadovými garážemi. Stávající garáže jsou odlišně zastřešeny, některé mají sedlovou střechu s taškovou krytinou v různé barevnosti, některé plochou střechu. Východně od těchto garáží se

potom nachází místo určené pro realizaci dalších. Navržené garáže o modulových rozměrech 3,25 x 6,48 m a výšce 2,54 m (typ PROGARAŽ od společnosti REKERS GmbH) jsou prostorovými prefabrikovanými jednotkami s plochou střechou, které plní současně funkci nosnou i obvodovou. Moduly se mohou snadno sestavit do skupin, v tomto posuzovaném projektu jsou sestaveny do tří samostatných řad po šesti garážích.

Povrchovou úpravou garáží bude tenkovrstvá omítka bílé barvy, v této barvě jsou rovněž navrženy sekční garážová vrata. Povrch střešní konstrukce je opatřen hydroizolační vrstvou s dostatečnou odolností proti povětrnostním vlivům. Základové pasy budou provedeny do nezámrazné hloubky 0,9 m od upraveného terénu.

Dle odborného vyjádření NPÚ Brno navržené umístění novostavby skupinových garáží neporušuje podmínky stanovené pro ochranné pásmo pro historické jádro města Mikulova, když navržená skupina 18 modulových garáží rozšíří již poměrně rozsáhlou zástavbu těch stávajících. Plocha pro umístění je v územním plánu vymezena pro hromadné a řadové garáže, toto další plošné rozšíření tedy splňuje i podmínky územního plánu. Z hlediska ochrany panoramatu historického jádra města Mikulova jsou hmoty garáží velmi nízké, nijak nedominují svému okolí a vzhledem k různému charakteru střech v okolí (sedlové i ploché) je vhodné i ploché zastřešení. Po zhodnocení všech podkladů pro vydání závazného stanoviska, včetně kladného odborného vyjádření NPÚ Brno, dospěl správní orgán k závěru, že zamýšlená novostavba skupinových garáží v ul. Hraničářů nebude v rozporu s požadavky památkové péče pro dané území vymezených podmínkami ochrany v části B. Rozhodnutí OkÚ Břeclav č. j. kult. 42/1987-pam, ze dne 01.09.1987, o určení ochranného pásma MPR Mikulov, kde je mj. stanoveno: v ochranném pásmu není dovoleno provádět takové stavební a jiné zásahy, které by narušily nebo ohrozily hodnoty městské památkové rezervace, při veškeré nové výstavbě a přestavbě je třeba zvláště sledovat působení stavebních souborů na terénních horizontech města, které se pohledově uplatňují ve vztahu k městské památkové rezervaci.

Upozorňujeme stavebníka, že má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy (viz § 22 odst. 2 zákona o památkové péči), jsou stavebníci již od doby záměru podle stavebního zákona, odstranění stavby nebo odstranění terénní úpravy povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu (elektronický formulář na: <https://www.arub.cz/archeologicke-sluzby/informace-pro-stavebniky/>) a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. K provedení tohoto výzkumu s ním oprávněná organizace uzavře písemnou dohodu o podmínkách archeologického výzkumu na nemovitosti. O archeologickém nález, který nebyl učiněn při provádění tohoto výzkumu, musí být učiněno oznámení Archeologickému ústavu nebo nejbližšímu muzeu buď přímo, nebo prostřednictvím obce, a to nejpozději druhého dne po archeologickém nález (§ 23 odst. 2 zákona o památkové péči). Zároveň je třeba učinit opatření nezbytná k tomu, aby nález nebyl poškozen nebo zničen (§ 266 odst. 1 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon).

Protože toto závazné stanovisko nemá povahu samostatného správního rozhodnutí, nelze se proti němu odvolat, přičemž jeho obsah lze napadnout pouze v rámci odvolání podaného proti rozhodnutí ve věci samé vydaného příslušným stavebním úřadem.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

1. Zákon o vodách

Po přezkoumání žádosti správní orgán shledal, že veřejné zájmy na úseku vodoprávního úřadu jsou dotčeny.

Projektová dokumentace řeší novostavbu osmnácti prefabrikovaných garáží a dvou parkovacích stání. Stavba bude napojena na stávající elektrické vedení. Navržená stavba zahrnuje soubor 18 řadových garáží o celkové zastavěné ploše cca 380 m² (modul 3,25 × 6,5 m). Součástí řešení

jsou také zpevněné plochy ze šterkopísku a betonového recyklátu o výměře cca 723 m², sloužící pro příjezd a manipulaci. Voda pitná a užitková nebude ke garážím přivedena. Vody splaškové nebudou produkovány. Odvodnění území je řešeno vsakem dešťových vod prostřednictvím šesti vsakovacích objektů. Dešťová kanalizace je navržena z PVC potrubí a svedena do vsakovacích sad MEA X-BOX SP.

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

Z výše uvedených důvodů lze s předloženým záměrem souhlasit bez podmínek.

2. Ochrana zemědělského půdního fondu

Dne 22.02.2026 podal pan [REDAKCE] se sídlem [REDAKCE]
IČO: [REDAKCE] zastupující na základě doložené plné moci [REDAKCE]
[REDAKCE] trvale bytem [REDAKCE] [REDAKCE] žádost o souhlas k odnětí
půdy ze zemědělského půdního fondu dle ustanovení § 9 odst. 6 zákona. Navrhované odnětí
zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu na pozemku p. č. 3088/727 ležícím
v katastrálním území Mikulov na Moravě, má být vyvoláno realizací stavby nazvané:
„Novostavba garáží vč. zpevněných ploch“. Realizací předmětné stavby by mělo dojít k záboru
773 m² 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 obsahovala:

- Výpis z katastru nemovitostí – LV 5618
- Výkres nazvaný: „Koordinační situační výkres“
- Výpočet odvodů ze ZPF
- Souhlas s uložením skryté ornice ze dne 19.02.2026, [REDAKCE]
- Popis nakládání s dešťovými vodami
- Informaci, v jakém následném řízení podle zvláštního právního předpisu má být souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu podkladem – povolení stavby
- Výstup – výkres z ÚP Mikulov + 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 nejnutnější 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. 3088/727 ležící v katastrálním území Mikulov na Moravě se nachází v území určeném schváleným Územním plánem Mikulov, ze dne 22.12.2020, který nabyl účinnosti dne 20.01.2021, po Změně č. 1 ÚP Mikulov a Změně č. 2 ÚP Mikulov, obojí ze dne 05.11.2025, v účinnosti dne 29.11.2025, k následujícímu využití:

DP	DOPRAVA V KLIDU
Hlavní využití	Pozemky staveb hromadných a řadových garáží, parkoviště, parkovací stání pro osobní automobily.
Přípustné	– stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, např. veřejná WC, kiosky... – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně, drobná architektura
Nepřípustné	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	- o výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby - o intenzita využití pozemku: není stanovena

Z výše uvedeného vyplývá, že návrh stavby nazvané: „Novostavba garáží vč. zpevněných ploch“ na pozemku p. č. 3088/727 ležícím v katastrálním území Mikulov na Moravě, je v souladu s územně plánovací dokumentací města Mikulov.

Na základě citovaných podkladů a dostupných informací je zřejmé, že může být zemědělská půda nacházející se na pozemku p. č. 3088/727 ležícím v katastrálním území Mikulov na Moravě, 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.

*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 7,32 Kč/m² u BPEJ 00401, jednotka náleží do IV. třídy ochrany – **koeficient 4**, faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu – *nebudou dotčeny (koeficient 1).* **Výše odvodů bude orientačně 22633,- Kč.***

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 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.

Závazné stanovisko k terénním úpravám a k odstranění stavby podléhajícím povolení podle stavebního zákona z hlediska nakládání s odpady, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem, nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití; v závazném stanovisku může stanovit podmínky, které zajistí ochranu zdraví a životního prostředí a dodržení hierarchie odpadového hospodářství [§ 146 odst. 3 písm. a)].

Platnost koordinovaného závazného stanoviska je dle § 176 odst. 5 stavebního zákona, 5 let ode dne jeho vydání. Dojde-li ke zrušení rozhodnutí vydaného v následném řízení, platnost koordinovaného závazného stanoviska neuplyne dříve než 60 dnů po dni, kdy ke zrušení takového rozhodnutí došlo. Koordinované závazné stanovisko musí být platné v době vydání rozhodnutí v následném řízení v prvním stupni.

K předložené žádosti vyjádřily orgány hájící zvláštní právní zájmy s následujícím vyhodnocením:

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

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



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.



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.



Poučení:

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze odvolat. Nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení. Podle § 149 odst. 1 správního řádu závazné stanovisko není samostatným rozhodnutím ve správním řízení. Obsah závazného stanoviska je závazný pro výrokovou část rozhodnutí stavebního úřadu.

otisk razítka

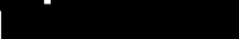


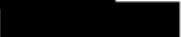
odborný zaměstnanec

Přílohy : Situační výkres

Obdrží:

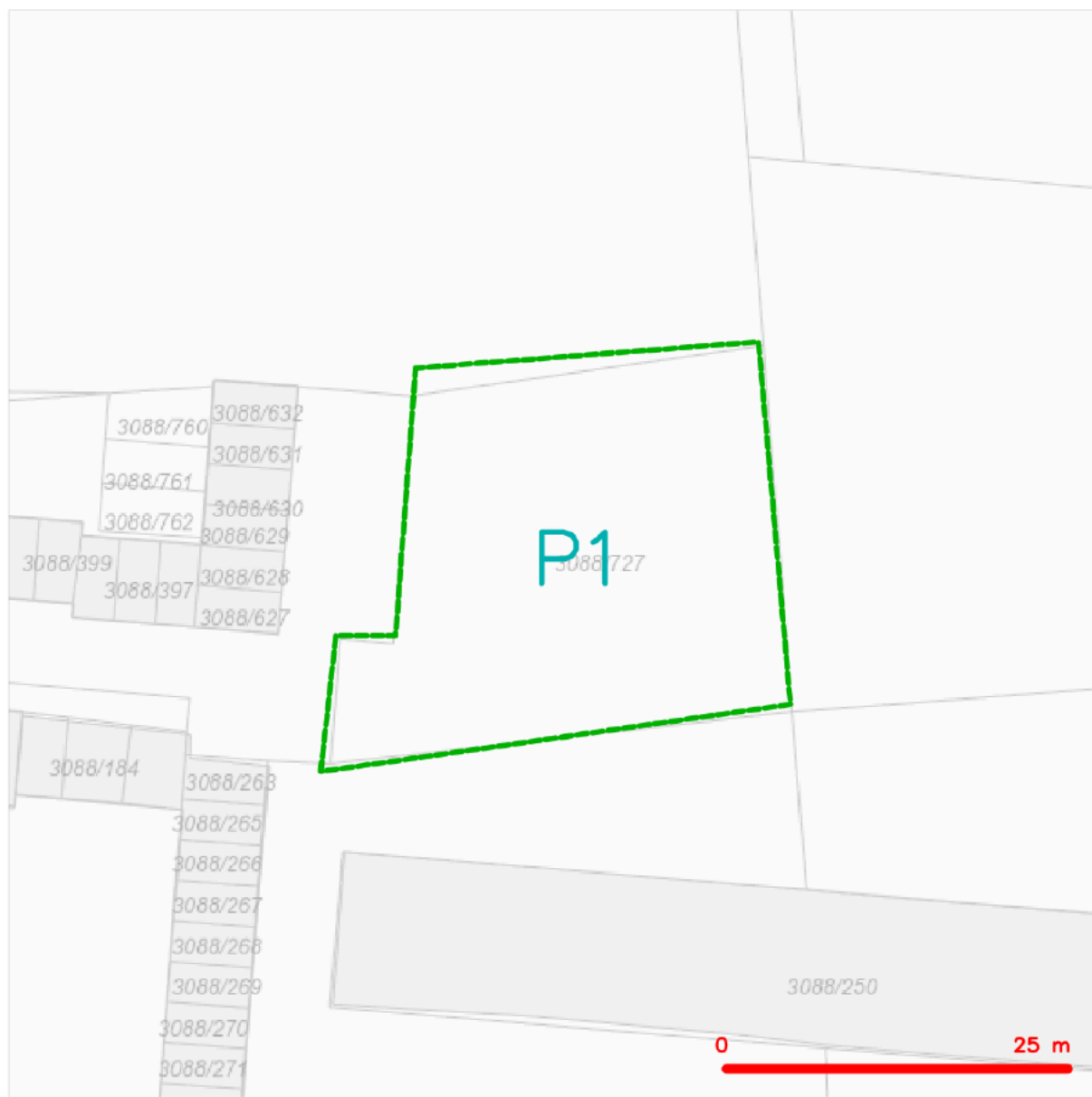


V zastoupení :  IDDS: akafqry

místo podnikání:  

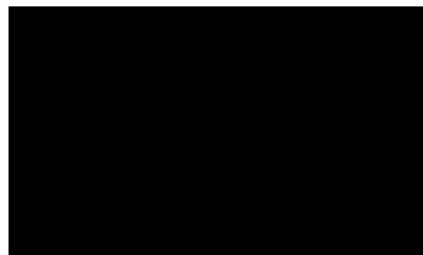
Na vědomí : Město Mikulov, Náměstí 158/1, 

SITUAČNÍ VÝKRES - ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ



LEGENDA

----- hranice zájmového území k vyjádření



SITUAČNÍ VÝKRES - POLYGON 1



LEGENDA

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | hranice zájmového území k vyjádření | | nezaměřený průběh optického kabelu, HDPE trubky |
| | NN přípojka, území s NN přípojkou CETIN | | nebo souběh optického a metalického kabelu |
| | zaměřený průběh metalického kabelu | | radiové sítě, ochranné pásmo radiové sítě |
| | zaměřený průběh optického kabelu, HDPE trubky | | nadzemní sítě |
| | nebo souběh optického a metalického kabelu | | nepravoúhlé sítě |
| | nezaměřený průběh metalického kabelu | | podzemní sítě cizí |
| | nadzemní sítě cizí | | sítě s NN |

Vyřizuje:

Tel.:

E-mail:

Datum vystavení:

519 304 624

Vyjádření k realizaci projektu na vodovod a kanalizaci

Záj

Kat
Par

Stavebník

Název stavby (akce)

Novostavba garáží

Je navržena novostavba osmnácti prefabrikovaných garáží o celkové zastavěné ploše cca 380 m² (modul 3,25 × 6,5 m) a dvou parkovacích stání. Součástí řešení jsou také zpevněné plochy ze štěrkopísku a betonového recyklátu o výměře cca 723 m², sloužící pro příjezd a manipulaci. Novostavba má být napojena na síť technické infrastruktury, a to pouze na NN nově vybudovanou přípojkou. Odvodnění území má být řešeno vsakem dešťových vod prostřednictvím šesti vsakovacích objektů. Dešťová kanalizace je navržena z PVC potrubí a svedena do vsakovacích sad.

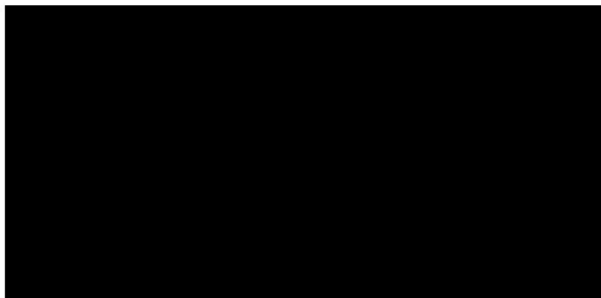
Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. (dále jen VaK Břeclav) vydává k předložené dokumentaci následující stanovisko:

1. Investor si před realizací stavby vyžádá od majitelů připojených, případně v budoucnu připojených, objektů/pozemků informace o poloze vodovodních a kanalizačních přípojek (včetně rozvodů vody a kanalizace) situovaných, případně plánovaných, v zájmovém území. V případě potřeby upřesnění umístění stávajících vodovodních a kanalizačních přípojek bude nutno, aby dodavatel v místě těchto předpokládaných přípojek ručně vykopal sondy. Stávající i plánované vodovodní a kanalizační přípojky je nutno při realizaci stavby respektovat dodržením ČSN 73 6005 a stávající přípojky včetně vodoměrných a revizních šachet (a rozvodů vody a kanalizace) chránit před možným poškozením.
2. Do přípojek kanalizace situovaných v zájmovém území se nesmí dostat stavební suť nebo zemina.
3. Při realizaci stavby je nutno zachovat trvalý a bezpečný přístup k jednotlivým vodovodním a kanalizačním přípojkám situovaným v zájmovém území.
4. V případě, že při realizaci stavby dojde k poškození (havárii) vodovodních nebo kanalizačních přípojek, musí být havárie neprodleně nahlášena provoznímu středisku vodovodů Mikulov, se sídlem v ulici Hraničářů 1509/6 v Mikulově, tel. [redacted] e-mail: [redacted] nebo [redacted] e-mail: [redacted] nebo provoznímu středisku kanalizací ČOV Mikulov, tel. 519 810 061 (mobil [redacted], případně na poruchovou linku - tel. 519 810 000.
5. Případné křížení kabelového vedení s vodovodními a kanalizačními přípojkami požadujeme provést pod úhlem v rozmezí 60° - 90°.

6. Skříně, piliře a sloupy, popř. další nadzemní objekty včetně základů požadujeme umístit do minimální vzdálenosti 1,5 m od os vodovodních a kanalizačních přípojek situovaných a plánovaných v zájmovém území.
7. U nové výstavby je nutno srážkové vody řešit na místě spadu v souladu s TNV 75 9011 (akumulace, vsakování...). S případným odvedením srážkových vod do veřejné kanalizace napojené do ČOV nesouhlasíme.
8. Investor prokazatelně seznámí dodavatele stavby (zápisem do stavebního deníku) s aktuálním obsahem vyjádření VaK Břeclav.

Za předpokladu splnění všech výše uvedených podmínek **souhlasíme** s povolením záměru stavby „Novostavba garáží“ umístěné na pozemku parc.č. 3088/727, k.ú. Mikulov na Moravě.

Platnost tohoto stanoviska je omezena na 2 roky od data vystavení. Při jakékoliv změně projektové dokumentace končí platnost našeho stanoviska ihned a je nutno si vyžádat naše nové stanovisko.



VOYJÁDŘENÍ O POLOZE SÍŤE ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ

a

A VŠEOBECNÉ PODMÍNKY OCHRANY SÍŤE ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ

toto Vyjádření o poloze sítě elektronických komunikací („Vyjádření“) a Všeobecné podmínky ochrany sítě elektronických komunikací, které jsou přílohou Vyjádření („Všeobecné podmínky ochrany“) vydává s odvoláním na příslušná ustanovení zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů („ZoEK“), na příslušná ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („Stavební zákon“) a na příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („Občanský zákoník“) společnost CETIN a.s., IČO: 04084063 („CETIN“).

Číslo jednací: 48695/26

Číslo žádosti: 0126 291 008 („Žádost“)

Název akce („Stavba“)	[redacted] ných ploch	
Důvod Vyjádření	[redacted] nebo odstranění stavby, zařízení nebo terénní na	
Žadatel	[redacted]	
Stavebník	[redacted]	
Zájmové území	Okres	Břeclav
	Obec	Mikulov
	Kat. území / č. parcely	Mikulov na Moravě
Platnost Vyjádření		20. 2. 2028 („Den pozbytí platnosti Vyjádření“)

1. Definice

1.1. Pro účely Vyjádření:

Důvod Vyjádření znamená důvod pro vydání Vyjádření určený Žadatelem v Žádosti;

POS znamená osobu určenou v čl. 2 Všeobecných podmínek ochrany;

SEK znamená komunikační vedení a zařízení sítě elektronických komunikací společnosti CETIN;

Situační výkres znamená výkres s výřezy účelové mapy SEK, který je přílohou Vyjádření;

Stavebník znamená (i) osobu určenou ve Vyjádření, (ii) Žadatele, (iii) a rovněž osobu, o které tak stanoví Stavební zákon;

Zájmové území znamená území určené a označené Žadatelem v Žádosti;

Žadatel znamená osobu určenou ve Vyjádření.

2. Vyjádření

- 2.1. Na základě všech údajů Žadatelem v Žádosti uvedených, a na základě údajů, které společnost CETIN eviduje o SEK v Zájmovém území ke dni podání Žádosti,

společnost CETIN:

- potvrzuje, že v Zájmovém území je umístěno SEK, v rozsahu určeném v Situačním výkresu;
- souhlasí, aby Stavebník, za splnění podmínek určených v odst. 2.1 písm. c) Vyjádření, v Zájmovém území provedl Stavbu;
- určuje pro ochranu SEK podmínky určené ve Všeobecných podmínkách ochrany;
- určuje, že přeložení SEK, je-li nezbytné, zajistí společnost CETIN, a to na základě písemné smlouvy uzavřené mezi společností CETIN a stavebníkem Stavby;
- upozorňuje, že přeložení SEK nesmí být provedeno, bez toho, aniž by mezi společností CETIN a stavebníkem Stavby byla uzavřena písemná smlouva o přeložení SEK.

3. Ostatní

Číslo jednací: 48695/26

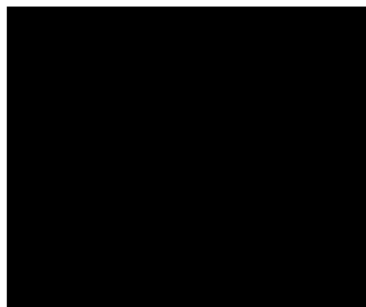
Číslo žádosti: 0126 291 008

- 3.1. Vyjádření je platné pouze pro Zájmové území a pro Důvod Vyjádření.
- 3.2. V Den pozbytí platnosti Vyjádření pozbývá Vyjádření platnosti.
- 3.3. Ke zpracování Vašich osobních údajů dochází vždy v souladu s platnými právními předpisy. Konkrétní zásady a podmínky zpracování osobních údajů společností CETIN jsou dostupné na stránce <https://www.cetin.cz/zasady-ochrany-osobnich-udaju>.
- 3.4. V případě dotazů k Vyjádření kontaktujte prosím asistenční linku **+420 800 630 630**.

Přílohami Vyjádření jsou:

- *Všeobecné podmínky ochrany*
- *Informace k vytyčení SEK*
- *Situační výkres (obsahuje Zájmové území a výřezy účelové mapy SEK)*

Vyjádření vydala společnost CETIN dne: 20. 2. 2026.



VŠEOBECNÉ PODMÍNKY OCHRANY SÍTĚ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ společnosti CETIN

1. PLATNOST A ÚČINNOST VŠEOBECNÝCH PODMÍNEK OCHRANY

- 1.1. Tyto Všeobecné podmínky ochrany sítě elektronických komunikací (dále jen „VPO“) jsou přílohou Vyjádření.
1.2. V případě rozporu mezi Vyjádřením a VPO má přednost Vyjádření, pokud není VPO nabývá elektronické přepravy, urč

2. DEFINICE

- 2.1. Pro účely VPO:

„**CETIN**“ znamená obchodní korporace CETIN a.s., IČO: 04084063;
„**Den**“ znamená kalendářní den;
„**Kabelovod**“ znamená věc nemovitou sestávající z tělesa kabelovodu a kabelových komor, sloužící k zatahování kabelů a ochranných trubek;
„**Občanský zákoník**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
„**POS**“ znamená tel.: e-mail: a to ke dni vydání Vyjádření;
„**Pracovní den**“ znamená Den, kromě soboty, neděle, a státních svátků a ostatních svátků dle zákona č. 245/2000 Sb., o státních svátcích, o ostatních svátcích, o významných dnech a o dnech pracovního klidu, ve znění pozdějších předpisů;
„**Príslušné požadavky**“ znamená jakýkoli a každý příslušný právní předpis, vč. technických norem, nebo normativní právní akt veřejné správy či samosprávy, nebo jakékoli rozhodnutí, povolení, souhlas nebo licenci, včetně podmínek, které s ním souvisí;
„**Překládka**“ znamená stavbu spočívající ve změně trasy nebo místa umístění SEK;
„**SEK**“ znamená komunikační vedení a zařízení sítě elektronických komunikací společnosti CETIN;
„**Stavba**“ znamená stavbu určenou Vyjádřením, a rovněž stavbu, o které tak stanoví Stavební zákon;
„**Stavebník**“ znamená (i) osobu určenou ve Vyjádření, (ii) Žadatele, (iii) osobu, o které tak stanoví Stavební zákon, (iv) osobu Stavebníkem pověřenou či zmocněnou;
„**Stavební zákon**“ znamená zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů;
„**Vyjádření**“ znamená vyjádření o poloze sítě elektronických komunikací vydané společností CETIN dne 20. 2. 2026 pod č.j 48695/26;
„**Zájmové území**“ znamená území určené a označené Žadatelem v Žádosti;
„**Situační výkres**“ znamená výkres s výřezy účelové mapy SEK, který je přílohou Vyjádření;
„**ZoEK**“ znamená zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů;
„**Žadatel**“ znamená osobu určenou ve Vyjádření;
„**Žádost**“ znamená Žádost určenou ve Vyjádření.

3. OBECNÁ PRÁVA A POVINNOSTI STAVEBNÍKA

- 3.1. SEK je obecně prospěšným zařízením, zřízeným a provozovaným ve veřejném zájmu, a je chráněno Příslušnými požadavky.
3.2. SEK je chráněna ochranným pásmem, jehož šíře činí šíři určenou rozhodnutím o ochranném pásmu, vydaným o zákona. povinen při provádění Stavby a jakýchkoliv jiných dalších dstraňování havárií, a projektování staveb, řídit se požadavky, správnou praxí v oboru stavebnictví a technologickými postupy, a je povinen učinit veškerá nezbytná opatření vyžadovaná ZoEK, a Příslušnými požadavky k ochraně SEK před poškozením. Povinnost Stavebníka dle odst. 3.3. VPO se vztahuje rovněž na SEK umístěné a provozované mimo Zájmové území.
3.4. Stavebník je povinen rozpor mezi údaji v Situačním výkresu a skutečným stavem, bez zbytečného odkladu, nejpozději Den následující po zjištění, oznámit POS.
3.5. Stavebník je povinen poškození či krádež SEK bez zbytečného odkladu, nejpozději Den následující po zjištění, telefonicky oznámit dohledovému centru společnosti CETIN na telefonní číslo +420 238 464 190.
3.6. Požaduje-li Stavebník, aby se společnost CETIN jako účastník správního řízení, pro jehož účely bylo vydáno Vyjádření, vzdala práva na odvolání proti rozhodnutí vydanému ve správním řízení, má právo kontaktovat POS.

4. PRÁVA A POVINNOSTI STAVEBNÍKA PŘI PROJEKTOVÁNÍ A PŘÍPRAVĚ STAVBY

- 4.1. Při projektování Stavby je Stavebník povinen zajistit, aby projektová dokumentace Stavby a) zohledňovala veškeré požadavky na ochranu SEK vyplývající z Příslušných požadavků, ze ZoEK a ze Stavebního zákona, b) respektovala správnou praxi v oboru stavebnictví a technologické postupy a c) umožňovala, aby i po provedení a umístění Stavby dle projektové dokumentace byla společnost CETIN schopna bez jakýchkoliv omezení a překážek provozovat SEK, provádět jeho údržbu a opravy.
4.2. Není-li projektovou dokumentací zajištěno splnění všech požadavků určených v odst. 4.1. VPO, vyvolá Stavebník Překládku.
4.3. Činí-li výška projektované Stavby nebo její úpravy či změny nebo dočasný objektu zařízení staveniště Stavby (jeřáb, konstrukce atd.), více než 15 m nad zemským povrchem, je Stavebník povinen písemně kontaktovat POS, a získat od společnosti CETIN konkrétní stanovisko a podmínky ochrany k radiovým trasám SEK, a vyjádření společnosti CETIN o tom, zda Stavba vyvolá Překládku. Ochranné pásmo radiových tras SEK je zakresleno do Situačního výkresu.
4.4. Ochranné pásmo radiových tras SEK je zakresleno do Situačního výkresu.
4.5. Nachází-li se v Zájmovém území podzemní silové vedení (NN) ve vlastnictví společnosti CETIN, je Stavebník ve vztahu k projektové dokumentaci povinen zajistit požadavky, určené v odst. 4.1. VPO. Není-li projektovou dokumentací zajištěno splnění všech požadavků určených v odst. 4.1. VPO, vyvolá Stavebník Překládku.

Číslo jednací: 48695/26

Číslo žádosti: 0126 291 008

- 4.6. Při projektování Stavby, která je stavbou (a) zařízení silových elektrických sítí (VN, VVN a ZVVN) a/nebo (b) trakčních vedení, je Stavebník povinen provést výpočet či posouzení rušivých vlivů na SEK a zpracovat ochranná opatření, to vše dle Příslušných požadavků a v souladu s nimi. Stavebník je povinen nejpozději třicet (30) Dnů před podáním žádosti o vydání povolení Stavby dle Stavebního zákona předat POS výpočet či posouzení rušivých vlivů na SEK a zpracovaná ochranná opatření.
- 4.7. Je-li Stavba v souběhu s Kabelovodem, nebo Kabelovod kříží, je Stavebník povinen nejpozději ke Dni, ke kterému započne se zpracováním projektové dokumentace ke Stavbě, oznámit POS a projednat s POS (a) každý případ, ve kterém je trajektorie podvrtna a protlaku vedena ve vzdálenosti menší, než 1,5 m od Kabelovodu a (b) jakékoliv výkopové práce, které budou nebo by mohly být vedeny v úrovni či pod úrovní Kabelovodu nebo kabelové komory.
- 4.8. Je-li Stavba umístěna nebo má-li být umístěna v blízkosti Kabelovodu, na vzdálenosti menší, než 1 m od Kabelovodu, nebo kříží-li Stavba Kabelovod ve vzdálenosti menší než 1 m nad nebo 2m pod Kabelovodem, je Stavebník povinen předložit POS k posouzení zakreslení Stavby v příčných řezech, přičemž do příčného řezu je Stavebník povinen zakreslit rovněž profil kabelové komory.
- 5. PRÁVA A POVINNOSTI STAVEBNÍKA PŘI PROVÁDĚNÍ STAVBY**
- 5.1. Před započatím zemních prací ve vztahu ke Stavbě je Stavebník povinen vytyčit trasu SEK na terénu. Osobu, která bude zemní práce ve vztahu ke Stavbě provádět, je Stavebník povinen s vytyčenou trasou SEK seznámit. Porušil-li Stavebník povinnost určenou v tomto odst. 5.1. VPO odpovídá společnosti CETIN za náklady a škodu, vzniklé porušením povinnosti a je povinen je společnosti CETIN uhradit.
- 5.2. Nejpozději pět (5) Pracovních dnů před započatím prací na Stavbě je Stavebník povinen započatí prací oznámit společnosti CETIN zasláním na adresu elektronické pošty POS; oznámení musí obsahovat alespoň číslo jednací Vyjádření a kontaktní údaje Stavebníka.
- 5.3. Stavebník je povinen SEK zabezpečit a zajistit proti mechanickému poškození, zejména dočasným umístěním silničních betonových panelů nad kabelovou trasou SEK nebo jiným vhodným způsobem. Do okamžiku zajištění a zabezpečení ochrany SEK způsobem určeným dle předchozí věty, nemá Stavebník právo přejíždět vozidly nebo stavební mechanizací trasu SEK. Při přepravě vysokých nákladů nebo při projíždění stroji, vozidly či mechanizací pod nadzemním SEK je Stavebník povinen prověřit, zda výška nadzemního SEK je dostatečná, a umožňuje spolehlivý a bezpečný způsob přepravy nákladu či průjezdu strojů, vozidel či mechanizace.
- 5.4. Při provádění zemních prací v blízkosti SEK je Stavebník povinen postupovat tak, aby nedošlo ke změně hloubky uložení nebo prostorového uspořádání SEK. V místě, kde SEK vystupuje ze země do budovy, rozváděče, na sloup apod. je Stavebník povinen provádět zemní práce se zvýšenou mírou opatrnosti, výkopové práce v blízkosti sloupu nadzemního SEK je Stavebník povinen provádět v takové vzdálenosti od sloupu nadzemního vedení SEK, která je dostatečná k tomu, aby nedošlo nebo nemohlo dojít k narušení stability sloupu nadzemního SEK. Stavebník je povinen zajistit, že bez souhlasu a vědomí společnosti CETIN nedojde ke: a) změně nivelety terénu, (b) výsadbě trvalých porostů, nebo (c) změně rozsahu a změně konstrukce zpevněných ploch. Je-li SEK odkryta, je Stavebník povinen SEK, po dobu, po kterou trasu SEK, zabezpečit proti prověšení, poškození a odcizení.
- 5.5. Zjistil-li Stavebník rozpor mezi údaji v projektové dokumentaci a skutečností, je povinen (i) bezodkladně přerušit práce a (ii) oznámit zjištěný rozpor POS, zasláním na adresu elektronické pošty POS. Do doby, než Stavebník od společnosti CETIN obdrží písemný souhlas s pokračováním v pracích, nemá právo v pracích ve vztahu ke Stavbě pokračovat.
- 5.6. Stavebník nemá právo bez předchozího písemného souhlasu společnosti CETIN manipulovat s kryty kabelových komor, jakkoliv zakrývat vstupy do kabelových komor, a to ani dočasně, vstupovat do kabelových komor, manipulovat s případně odkrytými prvky SEK či s jakýmkoliv jiným zařízením souvisejícím se SEK. Bez předchozího písemného souhlasu společnosti CETIN nemá Stavebník právo umístit nad trasou Kabelovodu žádnou síť technické infrastruktury v podélném směru.
- 5.7. Byla-li SEK odkryta, je Stavebník povinen nejméně tři (3) Pracovní dny před zakrytím SEK, písemně oznámit POS zakrytí SEK, a vyzvat POS ke kontrole SEK před zakrytím. Oznámení dle předchozí věty musí obsahovat alespoň předpokládaný Den zakrytí, číslo jednací Vyjádření a kontaktní údaje Stavebníka. Stavebník nemá právo uskutečnit zakrytí do doby, než obdrží od POS písemný souhlas se zakrytím.
- 6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**
- 6.1. VPO se řídí českým právem, zejména Občanským zákoníkem, ZoEK a Stavebním zákonem.
- 6.2. Stavebník má právo užití informace, data a dokumentaci obsažené ve Vyjádření pouze a výhradně k účelu, pro který mu byly poskytnuty. Stavebník nemá právo, vyjma případů výslovně určených ve VPO, informace, data a dokumentaci obsaženou ve Vyjádření rozmnožovat, rozšiřovat, pronajímat, půjčovat či jinak umožnit jejich užití třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu společnosti CETIN.
- 6.3. Porušil-li Stavebník kteroukoliv povinnost určenou ve Vyjádření a/nebo ve VPO, je povinen nahradit společnosti CETIN v celém rozsahu škodu, vzniklou porušením takové povinnosti.
- 6.4. Písemným stykem či pojmem „písemně“ se pro účely VPO rozumí předání zpráv jedním z těchto způsobů:
- a) v listinné podobě;
 - b) datovou zprávou prostřednictvím informačního systému datových schránek;
 - c) e-mailovou zprávou podepsanou zaručeným elektronickým podpisem dle zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů;
 - d) e-mailovou zprávou zaslánou z adresy kontaktní osoby strany na adresu kontaktní osoby druhé strany určenou v Žádosti nebo ve Vyjádření nebo ve VPO.

Číslo jednací: 48695/26

Číslo žádosti: 0126 291 008

Informace k vytyčení SEK

Požadujete-li vytyčit SEK, kontaktujte prosím osoby určené níže:

CETIN a.s. - středisko Morava jih

se sídlem: Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9

IČ: 04084063

DIČ: CZ04084063

kontakt: tel: 238461858 obslužná doba po-pa 8 - 14 hod

Vegacom, a.s. - výhradní dodavatel společnosti CETIN a.s.

se sídlem: Novodvorská 1010/14, 142 01 Praha 4

IČ: 25788680

DIČ: CZ25788680

kontakt:

Josef Joura

se sídlem: Okřešice 53, okres Třebíč, 674 01

IČ: 88282091

DIČ: CZ6312180820

kontakt:

Karel Horský

se sídlem: Poličská 877/36, 568 02 Svitavy - Předměstí

IČ: 01377841

DIČ:

kontakt:

Radim Zabloudil

se sídlem: Tábor 2356/28a, 602 00 Brno - Žabovřesky

IČ: 74899589

DIČ: CZ6210151585

kontakt:

Siteř, spol. s r.o., oblast Brno

se sídlem: Vinohradská 74, 618 00 Brno-Černovice

IČ: 44797320

DIČ: CZ 44797320

kontakt:

STRATEL

se sídlem: Na březině 340 Rozdrojovice, 664 34 Brno-venkov

IČ: 26259427

DIČ: CZ26259427

kontakt:

TEMO Brno s.r.o

se sídlem: Hutařova 21, 612 00 Brno

IČ: 49436821

DIČ:

kontakt:

MINERGOS s.r.o.

se sídlem: Vrbice 457, 691 09 Vrbice

IČ: 23813689

DIČ:

kontakt:



LEGENDA PLOCH

	NOVOSTAVBA GARÁŽÍ NA PARC. Č. 3088/727 21.125 x 18	380 m ²
	ZPEVNĚNÁ PLOCHA ŠTĚRKOPISKEM FR 0.32 mm + BETONOVÝM RECYKLETEM 32 - 64 mm NA PARC. Č. 3088/727	723 m ²

POZNÁMKA:

ÚROVEŇ GARÁŽE Č. 1 PŘED VJEZD. VRATY = +210.20
ÚROVEŇ PODLAHY V GARÁŽI Č. 1 = ±0.000 = 1 NP = +210.35
UT -0.150
VÝŠKOVÁ ATIKA GARÁŽE +2.380
ZASTAVĚNÁ PLOCHA GARÁŽI 3.25 x 6.5 = 21.125 x 18 380 m²
ZPEVNĚNÁ PLOCHA ŠTĚRKOPISKEM + BETONOVÝM RECYKLETEM NA PARC. Č. 3088/727 723 m²

LEGENDA VENKOVNÍCH INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

- ZEMNÍ KABEL ČYK-Y-J 4 x 25 mm² DL 28 m
- ZEMNÍ VEDENÍ ČETIN
- DEŠŤOVÁ KANALIZACE

LEGENDA PŘÍPOJEK

- ZEMNÍ KABEL ČYK-Y-J 5 x 6 mm²
- KANALIZACE DEŠŤOVÁ PVC KG 110 A 125 mm SVĚDENÁ DO VSAKOVACÍ SADY - VIZ VÝKR. Č. 6

ES ELEKTROMĚRNÁ SKŘÍN - 18 KS PODRUŽNÝCH ELEKTROMĚRŮ

VSAK ODVOD DEŠŤOVÝCH VOD DO VSAKOVACÍ SADY - VIZ VÝKR. Č. 6

VJEZD DO GARÁŽE

1 x PARKOVACÍ STÁNÍ 3.00 x 5.50 m
PŘÍČNÝ SKLON 0 % A PODÉLNÝ SKLON 1 %

POZNÁMKA!
SITUACE NESLOUŽÍ JAKO VYTÝČENÍ STAVAJÍCÍCH INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ
INVESTOR PŘED ZAPOČETÍM ZEMNÍCH PRACÍ ZAJISTI VYTÝČENÍ PODZEMNÍCH SÍTÍ U JEJICH SPRÁVCE
PŘI KŘÍŽENÍ INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ JE NUTNÉ DODRŽOVAT PŘI ZEMNÍCH PRACÍCH
OCHRANNE PÁSMO A PROVADEŤ VÝKOPY RUČNĚ A S LEHKÝM RUČNÍM NÁŘADÍM

POZNÁMKA!
DEŠŤOVÁ KANALIZACE - VIZ VÝKR. Č. 6
ELEKTROINSTALACE - SCHÉMA - VIZ VÝKR. Č. 8
KACENÍ DŘEVIN - VIZ VÝKR. Č. 9



±0.000 = 210.35 M.N.M. BPV / SOUŘADNICOVÝ SYSTÉM S-JTSK

NÁZEV PROJEKTU	NOVOSTAVBA GARÁŽÍ	ČÍSLO VÝKRESU	C3	MĚŘITVO	1:200
STUPEŇ PD	DOKUMENTACE PRO POVOLENÍ STAVBY	DATUM	02/2026		
NÁZEV VÝKRESU	KOORDINAČNÍ SITUÁČNÍ VÝKRES	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT			
STAVEDNÍK	JONÁKOVÁ MARITNA, U CELNICE 1670/3, 892 01 MIKULOV	ING. ROSTISLAV DECH IČO 696 85 755 777 335 535			
MÍSTO STAVBY	K.Ú. MIKULOV NA MORAVĚ, PARC. Č. 3088/727, 3088/300	MAJITELKA PETR IČO 104 79 232 778 893 965			



NÁZEV PROJEKTU:	[REDACTED]	ČÍSLO VÝKRESU:	MĚŘITKO: 1:500
STUPEŇ PD:			/2026
NÁZEV VÝKRESU:			<u>OJEKTANT:</u>
STAVEBNÍK:			
MÍSTO STAVBY:	K		

SPISOVÁ ZN.: STZI/19823/2026/DOLD

Č.J.: MUMI 26036560

VYŘIZUJE:

TEL.:

E-MAIL:

DATUM: 05.08.2026

ROZHODNUTÍ č. 566/2026

POVOLENÍ STAVBY

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen stavební úřad), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), obdržel dne 23.04.2026 žádost o povolení záměru nazvané: „Novostavba garáží vč. zpevněných ploch“ (dále jen stavba), na pozemku parc. č. 3088/300, 3088/727 v katastrálním území Mikulov na Moravě, kterou podala

(dále jen žadatel).

Stavební úřad posoudil podle § 189 až 192 stavebního zákona žádost o povolení výjimky, která je součástí žádosti o povolení stavby a dále zjistil, že dle § 95 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (dále jen „vyhláška“) je z tohoto ustanovení výjimka možná a na základě tohoto posouzení podle § 228 odst. 1 stavebního zákona

I. povolení výjimky

z ustanovení § 11 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (dále jen „vyhláška“) - pro umístění stavby nazvané „Novostavba garáží vč. Zpevněných ploch“ (dále je „stavba“) na pozemku parc. č. 3088/300, 3088/727 v katastrálním území Mikulov a Moravě.

Z požadavku tohoto výše uvedeného ustanovení - „Umístěním stavby nesmí být znemožněna budoucí zástavba sousedního pozemku nebo ohrožena stávající zástavba sousedního pozemku. Stavba musí být umístěna minimálně 2 m od hranice pozemku vyjma pozemku veřejného prostranství“ se pro umístění stavby povoluje výjimka na umístění stavby garáží na pozemku parc. č. 3088/727 v katastrálním území Mikulov na Moravě ve vzdálenosti 0,30 m až 0,53 m od hranice pozemku parc. č. 3088/483 v katastrálním území Mikulov na Moravě.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§ 27 odst. 1 správního řádu) v návaznosti na ustanovení § 182 stavebního zákona:

Stavební úřad posoudil podle § 189 až 192 stavebního zákona žádost o povolení stavby, a na základě tohoto posouzení podle § 211 stavebního zákona a dle § 195 a 197 stavebního zákona vydává

II. povolení záměru

Druh a účel povolované stavby nebo zařízení:

Garáže včetně zpevněných ploch

Druh stavby: novostavba

Účel: Stavba jiná – garáže k parkování

Stavba trvalá.

Název stavby: „**Novostavba garáží vč. Zpevněných ploch**“

Katastrální území, parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba nebo zařízení umísťuje:

Stavba bude umístěna na pozemku parc. č. 3088/727 (orná půda), v katastrálním území Mikulov na Moravě a na pozemku parc. č. 3088/300 (ostatní plocha), v katastrálním území Mikulov na Moravě

Umístění stavby nebo zařízení na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb:

Stavba garáží vč. zpevněných ploch bude umístěna na pozemcích parc. č. 3088/727 a 3088/300 v katastrálním území Mikulov na Moravě. Na hranici se sousedním pozemkem parc. č. 5083/1. Ve vzdálenosti cca 2 m od společné hranice se sousedním pozemkem parc. č. 3088/317. Ve vzdálenosti 0,30 m až 0,53 m od hranice pozemku parc. č. 3088/483 v katastrálním území Mikulov na Moravě.

Určení prostorového řešení stavby nebo zařízení, zejména půdorysnou velikost, maximální výšku a tvar a základní údaje o kapacitě:

Navržená stavba zahrnuje soubor 18 řadových garáží o celkové zastavěné ploše cca 380 m² (modul 3,25 × 6,5 m). Součástí řešení jsou také zpevněné plochy ze šterkopísku a betonového recyklátu o výměře cca 723 m², sloužící pro příjezd a manipulaci. Pozemek bude po obvodu ze tří stran oplocen drátěným oplocením na ocelových sloupcích výšky 1,80 m. V rámci stavby budou dále navrženy opěrné zdi z prostého betonu a ztraceného bednění, zajišťující stabilitu terénu, v délce 27,17 m a šířce 0,30 m

Navržený záměr tvoří soubor tří paralelních řad řadových garáží, přičemž každá řada obsahuje šest samostatných garážových jednotek. Hmoty garáží budou uspořádány lineárně a budou respektovat podélný charakter pozemku. Jednotlivé řady budou vzájemně odsazeny tak, aby mezi nimi vznikl dostatečný manipulační a dopravní prostor pro obsluhu garáží.

Dopravní napojení bude řešeno zpevněnou plochou v rámci areálu, která zároveň bude sloužit jako přístupová komunikace a manipulační plocha před jednotlivými vjezdy. Osazení objektu bude reagovat na svažitosť terénu – garáže budou výškově stupňovány a částečně zapuštěny do terénu, přičemž výškové rozdíly budou řešeny pomocí opěrných konstrukcí. Celková kompozice bude působit jako kompaktní, funkčně uspořádaný celek s důrazem na efektivní využití plochy pozemku.

Architektonické řešení bude vycházet z jednoduchého, účelového a ekonomického pojetí odpovídajícího funkci garážových objektů. Jednotlivé garáže byly navrženy jako modulové objekty jednotných rozměrů, řazené do souvislých bloků. Půdorysný rozměr každé garáže bude

6,50 x 3,25 m. Hmotové řešení bude tvořeno jednoduchými kvádrovými objemy s plochou střechou a atikou s max. výškou +2,380 m od ± 0,000, která je stanovena k podlaze 1 NP, umístěné v nadmořské výšce 210,35 m n. m. Fasády budou řešeny v jednotném výrazu s hladkou tenkovrstvou omítkou světlého odstínu. V čelních fasádách bude uplatňován rytmus sekčních garážových vrat, který určuje celkový výraz objektu.

Architektonický výraz bude střídavý a funkční, bez dekorativních prvků, s důrazem na opakovatelnost modulů a vizuální sjednocení celku. Materiálové řešení (omítka, plechové prvky atiky, standardizovaná vrata) bude odpovídat požadavkům na nízkou údržbu a dlouhou životnost objektu.

Zastavěná plocha 380 m². Obestavěný prostor 912 m³. Zpevněné plochy: 723 m² (vč. plochy pod garážemi). Zpevněné plochy mimo plochy garáže: 343 m².

Zásobování vodou – Neřeší se

Zásobování elektrickou energií – objekt bude napojen na elektrickou energii, přičemž každá jednotka bude mít samostatné podružné měření v centrálním rozvaděči na boční straně garáže č. 12. Stavba bude napojena na stávající elektrické vedení na pozemku parc. č. 3088/300.

Oplocení – jedná se o stavbu která nepodléhá povolení dle stavebního zákona.

Likvidace dešťových vod – vody dešťové z garáží a ze zpevněných ploch budou svedeny do šesti vsakovacích sad

Vytápění – Neřeší se

Větrání – Přirozeně sekčními vraty

Komunikační napojení – Pozemek je napojen na přilehlou komunikaci stávajícím sjezdem

Stanovení podmínek pro provedení stavby, zejména z hlediska komplexnosti a plynulosti výstavby a ochrany životního prostředí:

1. Stavba bude provedena podle situačního výkresu, kterou ověřil [REDAKCE], ČKAIT:1002837 ID SR00X0246KAQ. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavba bude provedena v souladu s obecně platnými závaznými právními předpisy, zejména s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů.
3. Stavba bude prováděna tak, aby při její realizaci byla zajištěna ochrana života a zdraví osob, nebo zvířat, ochrana životního prostředí i šetrnost k sousedství.
4. Odvodnění území bude řešeno vsakem dešťových vod prostřednictvím šesti vsakovacích objektů.
5. Se stavbou nesmí být započato dříve, než toto rozhodnutí nabude právní moci.
6. Stavba bude dokončena do 01.08.2028

Vymezení území dotčeného vlivy stavby nebo zařízení:

Vlivem stavby budou dotčeny pozemky, na kterém bude stavba realizována, parc. č. 3088/300, 3088/727 v katastrálním území Mikulov na Moravě.

Vlivem stavby budou dotčeny sousední pozemky: parc. č. 3088/483, 3088/484, 3088/317, 5083/1 v katastrálním území Mikulov na Moravě.

Podmínky uvedené v závazné části závazných stanovisek dotčeného orgánu, popřípadě vyplývající z výsledku řešení rozporů:

- K záměru bylo vydáno Koordinované závazné stanovisko Městského úřadu Mikulov č. j. MUMI 26010783 ze dne 18.03.2026, bylo vydáno souhlasně bez stanovení podmínek.

Stanovení podmínek pro užívání stavby:

Dokončenou stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. Stavebnímu úřadu bude předložen geometrický plán a identifikátor záznamu do DTM JMK.

Stanovení podmínek napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:

Stavba neklade nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Fáze výstavby za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby:

- Zemní práce, základy
- Opěrné stěny a oplocení a vjezdová brána
- Osazení garáží
- Rozvody elektro, zemnění a dešťové kanalizace

Uložení zpracování dokumentace pro provádění stavby:

Stavba vyžaduje zpracování dokumentace pro provádění stavby.

Stanovení doby platnosti, má-li být delší, než stanoví stavební zákon:

Stavební úřad nestanovil delší dobu platnosti povolení stavby. Povolení tedy v souladu s ustanovením § 198 odst. 1 stavebního zákona platí 2 roky ode dne nabytí právní moci.

Stanovení lhůty pro odstranění dočasných staveb:

Součástí záměru nejsou dočasné stavby.

Stanovení provedení zkušebního provozu, popřípadě podmínek pro jeho provedení:

Stavební úřad zkušební provoz nestanovuje.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§ 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád“) v návaznosti na ustanovení § 182 písm. a) stavebního zákona:

- [REDACTED]

III. souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, na základě ustanovení § 18 odst. 1 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů, vydává souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely, z důvodu realizace stavby nazvané „Novostavba garáží vč. Zpevněných ploch“ na pozemku parc. č. 3088/300 a 3088/727 v katastrálním území Mikulov na Moravě.

s o u h l a s
k trvalému odnětí zemědělské půdy

V katastrálním území	Na pozemku p. č.	Výměra pozemku (m ²)		Druh pozemku	BPEJ	Třída ochrany
		Celková	Odnímaná			
Mikulov na Moravě	3088/727	773	773	orná půda	00401	IV.

Souhlas se uděluje za těchto podmínek:

1. Před zahájením plánovaných stavebních prací bude provedeno sejmutí ornice v mocnosti 0,30 m, celkově cca 232,00 m³. Sejmutá ornice bude ihned odvážena ze stavby a rozprostřena na pozemku parc. č. 6 123 ležícím v k. ú. Medlov. Činnosti související se skrývkou, přemístěním a rozprostřením skrývaných kulturních vrstev půdy budou zaznamenány do protokolu (pracovního deníku), v němž se uvádějí všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání těchto zemín.
2. Práce budou prováděny tak, aby nedošlo ke znečištění půdy škodlivými látkami, které ohrožují čistotu životního prostředí a zdraví lidí.
3. V případě způsobení škody na okolních pozemcích a porostech provedou investoři odškodnění v souladu s platnými předpisy.
4. Stavebníci předloží při kontrolní dohlídce doklady, jak bylo se sejmutou ornici nakládáno a zda bylo postupováno v souladu s tímto souhlasem.
5. Dešťové vody ze střech garáží a ze zpevněných ploch budou svedeny do šesti vsakovacích sad.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu dle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád“:

-

Odůvodnění

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen stavební úřad), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), obdržel dne 23.04.2026 žádost o povolení záměru nazvané: „Novostavba garáží vč. Zpevněných ploch“ (dále jen stavba), na pozemku parc. č. 3088/300 a 3088/727 v katastrálním území Mikulov na Moravě, kterou podala

[redacted], kterou zastupuje [redacted], (dále jen žadatel).

Řízení o žádosti bylo zahájeno dnem, kdy žádost, kterou se zahajuje řízení v souladu s ustanovením § 44 odst. 1) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správního řádu“), došla věcně a místně příslušnému správnímu orgánu.

Odůvodnění I.

Stavební úřad posoudil záměr o povolení výjimky podle ustanovení § 189 až 192 stavebního zákona zahájil řízení o povolení stavby.

Přípisem ze dne 12.05.2026 pod č. j. MUMI 26021627 vyrozuměl stavební úřad podle ustanovení § 188 odst. 1 stavebního zákona účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení pro výše uvedenou stavbu. V tomto vyrozumění byli účastníci řízení poučeni, že se mohou se záměrem seznámit do 15 dnů ode dne obdržení tohoto vyrozumění o zahájení řízení, jinak, že k nim nebude přihlédnuto. Současně byli informováni, že ústní jednání se nenařizuje.

Dále stavební úřad v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, umožnil účastníkům řízení vyjádřit se k podkladům rozhodnutí.

Stavební úřad v průběhu tohoto řízení týkající se povolení výjimky zkoumal, které osoby splňují postavení účastníků řízení podle § 182 stavebního zákona a přitom zjistil, že v tomto konkrétním případě se jedná o tyto osoby:

a) stavebník –

[REDACTED]

Další práva a právem chráněné zájmy nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena.

Žadatel spolu s žádostí doložil:

- Dokumentace pro povolení stavby, zpracovaná zodpovědným projektantem [REDACTED], ČKAIT 1002837
- Plná moc k zastupování
- Koordinované závazné stanovisko Městského úřadu Mikulov, OSŽP – orgán JES, Náměstí 158/1, Mikulov, ze dne 18.03.2026, pod č.j.: MUMI 26010783
- Společné rozhodnutí AOPK Správa CHKO Pálava, ze dne 22.04.2026, pod č. j. SR/0112/JM/2026-4
- Sdělení společnosti EG.D, s.r.o., ze dne 20.02.2026, pod zn. E7456-26432365
- Vyjádření společnosti GasNet s.r.o., ze dne 20.02.2026, pod zn. 5003515340
- Vyjádření společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, ze dne 23.02.2026, pod č. 018380
- Vyjádření společnosti CETIN a.s., ze dne 20.02.2026, pod č. 48695/26
- Závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje ze dne 23.02.2026 sp. zn. Z/2026/35222

Podle ustanovení § 11 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu umístěním stavby nesmí být znemožněna budoucí zástavba sousedního pozemku nebo ohrožena stávající zástavba sousedního pozemku. Stavba musí být umístěna minimálně 2 m od hranice pozemku vyjma pozemku veřejného prostranství.

Stavební úřad přezkoumal výše uvedenou žádost o výjimku z požadavků na výstavbu pro umístění stavby garáží vč. zpevněných ploch a připojené podklady, přičemž shledal, že povolením výjimky nebude neohrožena bezpečnost, ochrana zdraví a života osob ani sousední pozemky či stavby.

Stavební úřad pro posouzení možnosti povolit výše uvedenou výjimku vyhodnotil všechny požadavky plynoucí ze stavebního zákona, prováděcích vyhlášek a účastníků řízení.

V souladu s ustanovením § 2 odst. 4 správního řádu posoudil správní orgán žádost o udělení výjimky z požadavků na výstavbu tak, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.

Obecné požadavky na výstavbu jsou obsaženy v prováděcí vyhlášce ke stavebnímu zákonu z roku 2021, konkrétně se jedná o vyhlášku č. 146/2024 Sb. Z podstaty samotného slova „výjimka“ vyplývá, že se jedná o výjimečný stav, který stavební úřad při vedeném správním řízení posuzuje ve všech souvislostech, vyplývajících z požadavků, které ve svém souhrnu slouží k ochraně tzv. pohody bydlení. Jsou to činitele, stanovující nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím

zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod. Pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech. Správní orgán při posuzování, zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba či území, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat. Podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovaných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality. Jak vyplývá z uvedené definice, pojem pohoda bydlení, a tedy i pojem kvalita prostředí zahrnují celou řadu činitelů. Je jednoznačné, že zachování kvality prostředí je jedním z požadavků stavebního zákona, resp. vyhlášky č. 146/2024 Sb.

Při posuzování žádosti stavební úřad v řízení o povolení výjimky zejména zkoumá, zda jsou splněny podmínky, na které je v § 138 stavebního zákona možnost povolení výjimky vázána.

Problematiku vzájemných odstupů staveb upravuje § 11 vyhlášky č. 146/2024 Sb. Z odstavce druhého citovaného ustanovení vyplývá, že "Umístěním stavby nesmí být znemožněna budoucí zástavba sousedního pozemku nebo ohrožena stávající zástavba sousedního pozemku. Stavba musí být umístěna minimálně 2 m od hranice pozemku vyjma pozemku veřejného" vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí a dále zajištění údržby stavby. Z těchto požadavků nebudou stavbou dotčeny požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, na zachování kvality prostředí.

Jednotlivé aspekty na ochranu území stavební úřad posoudil následovně:

Nebudou porušena hlediska urbanistická, architektonická, územně technická ani stavebně technická a nebude ohrožena bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby, a to konkrétně z těch důvodů, že předmětná lokalita je funkčně územním plánem určena pro plochy dopravní infrastruktury a povolovaná stavba na pozemku parc. č. 3088/727 a 3088/300 v katastrálním území Mikulov na Moravě je svým účelem navržena jako stavba pro dopravu v klidu. Urbanistická stránka nebude výjimkou porušena, jelikož se bude jednat o stavbu garáží. Jedná se o stavbu z uličních pohledů a dálkových pohledů méně exponovanou. Z pohledu architektonických hledisek stavba garáží na pozemku parc. č. 3088/727 a 3088/300 v katastrálním území Mikulov na Moravě splňuje požadavky souladu s okolní zástavbou a architektonických standardů pro danou lokalitu. Jsou použity tradiční materiály s jednoduchými kvádrovými objemy s plochou střechou. Výška stavby nepřesahuje stávající zástavbu. Předmětnou stavbou jsou taktéž splněny podmínky životního prostředí, hygieny a ochrany povrchových a podzemních vod, jelikož stavba nevytváří škodliviny jako hluk, vibrace, prach, pach a další imise nad míru přiměřenou poměrům.

Stavební úřad dále posoudil požadavky na zajištění pohody bydlení a zkoumal, zda nebudou překročeny limitní hodnoty negativních účinků stanovené právními předpisy (tj. souhrn činitelů a vlivů, přispívajících ke zdravému a klidnému bydlení, které se posuzují jak jednotlivě, tak ve vzájemných souvislostech. Jsou to zejména jednotlivé složky životního prostředí a jejich kvalita – např. nízká hladina hluku, čistota ovzduší, nízké emise pachu a prachu, oslunění aj.).

K upřesnění těchto složek je nutno uvést, s odkazem na existující judikaturu, že je třeba nejprve vymezit pojem přímé dotčení pozemku nebo stavby. Přímým dotčením lze nepochybně rozumět především dotčení stíněním, hlukem, prachem, pachem, zápachem, kouřem, vibracemi, světlem apod., tj. různé imise. Imisemi se obecně rozumí výkon vlastnického práva, kterým se zasahuje do cizího vlastnického nebo jiného práva nad míru přiměřenou poměrům. Přímým dotčením sousedních nemovitostí může být např. jejich dotčení zvýšenou intenzitou dopravy v době výstavby. Hledisko charakteru stavby a jejího účelu je přitom ve věci zásadní. Tato negativa však dopadají i na jiné obyvatele a osoby pohybující se v dané lokalitě, než toliko na majitele

sousedních pozemků či staveb. Dodržení budoucích imisí, spočívajících v zajištění hladiny hluku, prachu, zápachu, světlem je navrženou výjimkou dodrženo, jelikož se jedná o stavbu garáží, jež spadá do dopravní infrastruktury, a tudíž z rozsahu využití stavby, jejího budoucího užívání a povolení nelze předpokládat překročení výše uvedených imisí nad míru přiměřenou poměrům.

Co se týče oslunění sousedních pozemků, tak i tento požadavek, který je v řízení o povolení výjimky posuzován bude dle příslušných norem splněn. Vzhledem k charakteru a umístění navrhované stavby a sousedních pozemků, je norma, týkající se zastínění pozemků splněna. Lze tedy konstatovat, že zastínění pozemku se nebude oproti současnému stavu lišit. Na základě výše uvedeného lze tedy konstatovat, že pohoda bydlení nebude navrženými stavbami narušena, jelikož nepřevyšuje souhrn činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému a klidnému bydlení, míru přiměřenou poměrům v dané zástavbě, která vede ve svém důsledku k nutnému respektování rozvoje území. Při posouzení údržby staveb vycházel stavební úřad ze skutečnosti, že stavba je navrhována ve vzdálenosti 0,3 až 5,29 m od hranice s pozemkem parc. č. 3088/483 v katastrálním území Mikulov na Moravě. Pro údržbu stavby se stavebník dohodne s vlastníkem sousedního pozemku, aby mu umožnil vstup na pozemek v nezbytně nutném rozsahu. Nedojde-li však k dohodě, bude se postupovat dle § 297 stavebního zákona.

Z druhého odstavce § 11 vyhlášky vyplývá "Umístěním stavby nesmí být znemožněna budoucí zástavba sousedního pozemku nebo ohrožena stávající zástavba sousedního pozemku. Stavba musí být umístěna minimálně 2 m od hranice pozemku vyjma pozemku veřejného" v tomto případě byl posuzován požadavek na umístění stavby nazvané „Novostavba garáží vč. zpevněných ploch“ – na pozemcích parc. č. 3088/727 a 3088/300 v katastrálním území Mikulov na Moravě ve vzdálenosti 0,3 až 5,29 od hranice s pozemkem parc. č. 3088/483 v katastrálním území Mikulov na Moravě. Tento požadavek byl ošetřen povolením výjimky, jak je uvedeno ve výrokové části rozhodnutí.

Při zkoumání možnosti povolit výjimku stavební úřad posoudil existující stav pozemků v dané lokalitě a požadavek žadatele na umístění stavby ve vzdálenosti 0,3 až 5,29 m od hranice s pozemkem parc. č. 3088/483 v katastrálním území Mikulov na Moravě. Záměrem žadatele je optimální využití pozemku.

Část záměru je umístěna na hranici s pozemkem parc. č. 5083/1, přičemž stavební úřad v tomto případě výjimku v souladu s ustanovením § 11 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb. Nepovoloval, jelikož se jedná o veřejné prostranství, kde se odstupová vzdálenost nevyžaduje.

K omezení eventuálních nepřiměřených limitů díkce se stanoví, že v jednotlivých odůvodněných případech mohou být z ustanovení výslovně uvedených v prováděcí vyhlášce č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, povoleny výjimky. Stavební úřad přitom zjistil, že podle § 95 uvedené vyhlášky lze z ustanovení § 11 odst. 2 povolit výjimku, týkající se povolení stavby nazvané „Novostavba garáží vč. Zpevněných ploch“ – na pozemcích parc. č. 3088/300 a 3088/727 v katastrálním území Mikulov na Moravě ve vzdálenosti 0,3 až 5,29 m od hranice s pozemkem parc. č. 3088/483 v katastrálním území Mikulov na Moravě.

Na závěr stavební úřad konstatuje, že povolením výjimky nebudou dotčeny požadavky pro povolení stavby, ani požadavky na ochranu území, specifikované v citované vyhlášce, nebudou porušena hlediska urbanistická, architektonická, územně technická ani stavebně technická a nebude ohrožena bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby. Účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu, obsaženými ve vyhlášce, bude v daném případě dosaženo i řešením podle povolené výjimky. Výše uvedeným povolením nebude porušen sledovaný účel dle § 11 odst. 2 vyhlášky nebude znemožněna budoucí zástavba sousedního pozemku nebo ohrožena stávající zástavba sousedního pozemku a nebude narušena pohoda

bydlení a nebudou překročeny limitní hodnoty negativních účinků stanovené právními předpisy (tj. souhrn činitelů a vlivů, přispívajících ke zdravému a klidnému bydlení, které se posuzují jak jednotlivě, tak ve vzájemných souvislostech. Jsou to zejména jednotlivé složky životního prostředí a jejich kvalita – např. nízká hladina hluku, čistota ovzduší, nízké emise pachu a prachu, oslunění aj.).

Na základě výsledku provedeného řízení, rozhodl stavební úřad tak, jak je výše uvedeno ve výrokové části tohoto rozhodnutí.

Odůvodnění II.

Stavební úřad posoudil záměr podle ustanovení § 193 stavebního zákona a zahájil řízení o povolení záměru.

Přípisem ze dne 12.05.2026 vyrozuměl stavební úřad podle ustanovení § 188 odst. 1 stavebního zákona účastníky řízení dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení pro výše uvedenou stavbu. V tomto vyrozumění byli účastníci řízení poučeni, že se mohou se záměrem seznámit do 15 dnů ode dne obdržení tohoto vyrozumění o zahájení řízení, jinak že k nim nebude přihlédnuto. Současně byli informováni, že se ústní jednání nenařizuje.

Dále stavební úřad v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, umožnil účastníkům řízení vyjádřit se k podkladům rozhodnutí.

Dne 25.05.2026 byly podány námitky účastníka řízení [REDAKCE], „1. Porušení odstupových vzdáleností. 2. Ohrožení mého vlastnického práva podmáčením. Navrhovaná stavba tří vsakovacích jímek na dešťovou vodu nerespektuje zákonné odstupové vzdálenosti. Všechny tři navržené vsakovací jímky jsou v těsné blízkosti pozemku 3088/317 kdy může docházet k podmáčení pozemku. Doporučené normové odstupy (ČSN 75 9010) Samotná norma vsakování dešťových vod (ČSN 75 9010) definuje odstupové vzdálenost tak, aby nedošlo k poškození okolních objektů. Minimálně 2 m od hranice pozemku nebo od veřejné komunikace. Vsakovací jímka musí být od hranice sousedního pozemku vzdálena minimálně 2 metry. Umístění podléhá zákonné povinnosti vsakovat dešťovou vodu primárně na vlastním pozemku, přičemž stavba nesmí podmáčet sousední pozemek. Občanský zákoník (§ 1013, Zákon č.89/2012 Sb.): Definuje zákaz tzv. imisí. Vodou musíte vsakovat tak, aby její přirozený průsak nepoškozoval podmáčení sousedova pozemku. Návrh na řešení: Žádám stavební úřad, aby projekt vrátil k přepracování a zajistil, že: Bude dodržena minimálně dvoumetrová vzdálenost vsakovacího zařízení od hranice pozemku“. Vzhledem k této skutečnosti stavebník upravit projektovou dokumentaci tak, aby vyhověl požadavkům namítající.

Následně Stavební úřad znovu vyrozuměl podle ustanovení § 188 odst. 1 stavebního zákona účastníky řízení dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení pro výše uvedenou stavbu. V tomto vyrozumění byli účastníci řízení poučeni, že se mohou se záměrem seznámit do 15 dnů ode dne obdržení tohoto vyrozumění o zahájení řízení, jinak že k nim nebude přihlédnuto. Současně byli informováni, že se ústní jednání nenařizuje.

Stavební úřad v průběhu řízení zkoumal, které osoby včetně žadatele a obce, na jejímž území se má záměr uskutečnit, jsou vlastníky pozemku nebo stavby, na kterých se má požadovaný záměr uskutečnit, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k těmto pozemkům nebo stavbám a dále zjišťoval účastníky řízení, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich mohou být povolením stavby přímo

dotčena a splňují postavení účastníků řízení podle § 182 stavebního zákona. Přitom zjistil, že v tomto konkrétním případě účastníkem společného řízení je podle § 182 písm.:

a) stavebník –

[REDACTED]

b) obec – Město Mikulov, Náměstí 158/1, Mikulov, 69201 Mikulov – Toto postavení vyplývá ze zákona.

c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě

– [REDACTED]

– [REDACTED], vlastník pozemku parc. č. 3088/727 k. ú. Mikulov na Moravě
– Pozemek parc. č. 3088/3727 k. ú. Mikulov na Moravě je zatížen věcným břemenem pro House, Flat and Trading estate, spol. s.r.o., Křižíkova 52/48c, Karlín, 18600 Praha 8, IČO: 08211361

– [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], 69201 Mikulov, vlastník pozemku parc. č. 3088/300 k. ú. Mikulov na Moravě

– Pozemek parc. č. 3088/483 je zatížen věcným břemenem pro EG.D, Lidická 1873/36, Černé pole, 60200 Brno, IČO: 21055050

– Pozemek parc. č. 3088/483 je zatížen věcným břemenem pro Lidl Česká republika s.r.o., Nárožní 1359/11, Stodůlky, 15800 Praha 5, IČO: 26178541

d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno

– Pozemek parc. č. 3088/317 v katastrálním území Mikulov na Moravě – [REDACTED]
[REDACTED] – stavba garáží a vsakovacích sad bude umístěna ve vzdálenosti 2 m od hranice s pozemkem 3088/317 v katastrálním území Mikulov na Moravě

– Pozemek parc. č. 5083/1 v katastrálním území Mikulov na Moravě – Město Mikulov, Náměstí 158/1, Mikulov, 69201 Mikulov – stavba garáží bude umístěna ve vzdálenosti 0 m od hranice s pozemkem 5083/1 v katastrálním území Mikulov na Moravě.

– Pozemek parc. č. 3088/484 je zatížen věcným břemenem pro Retenor s.r.o., v likvidaci, Za Brumlovskou 266/2, Michle, 14000 Praha 4, IČO: 04593332

– Pozemek parc. č. 3088/483 v katastrálním území Mikulov na Moravě – Město Mikulov, Náměstí 158/1, Mikulov, 69201 Mikulov – stavba garáží a vsakovacích sad bude umístěna ve vzdálenosti 0 až 3,8 m od hranice s pozemkem 3088/727 v katastrálním území Mikulov na Moravě.

– Pozemek parc. č. 3088/483 je zatížen věcným břemenem pro EG.D, Lidická 1873/36, Černé pole, 60200 Brno, IČO: 21055050

– Pozemek parc. č. 3088/483 je zatížen věcným břemenem pro CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, IČO: 04084063

– Pozemek parc. č. 3088/484 v katastrálním území Mikulov na Moravě – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové město, 12800 Praha 2 – stavba garáží bude umístěna ve vzdálenosti 0 m od hranice s pozemkem 3088/727 v katastrálním území Mikulov na Moravě.

- Pozemek parc. č. 3088/484 je zatížen věcným břemenem pro Retenor s.r.o., v likvidaci, Za Brumlovskou 266/2, Michle, 14000 Praha 4, IČO: 04593332
- Vlastníci technické infrastruktury, v jejichž ochranných pásmech je stavba navržena:
 - EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9
sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2
 - CETIN a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
 - Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., IDDS: gnugxa
sídlo: Čechova č.p. 1300/23, 690 02 Břeclav 2

Další vlastnická nebo jiná věcná práva nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena. Stavební úřad dospěl k závěru, že umístěním stavby nebude žadatel obtěžovat žádného z účastníků zřízení, ani nebude ohrožovat výkon jeho práv.

Žadatel spolu s žádostí doložil:

- Dokumentace pro povolení stavby, zpracovaná zodpovědným projektantem [REDAKCE], ČKAIT 1002837
- Plná moc k zastupování
- Koordinované závazné stanovisko Městského úřadu Mikulov, OSŽP – orgán JES, Náměstí 158/1, Mikulov, ze dne 18.03.2026, pod č.j.: MUMI 26010783
- Společné rozhodnutí AOPK Správa CHKO Pálava, ze dne 22.04.2026, pod č. j. SR/0112/JM/2026-4
- Sdělení společnosti EG.D, s.r.o., ze dne 20.02.2026, pod zn. E7456-26432365
- Vyjádření společnosti GasNet s.r.o., ze dne 20.02.2026, pod zn. 5003515340
- Vyjádření společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, ze dne 23.02.2026, pod č. 018380
- Vyjádření společnosti CETIN a.s., ze dne 20.02.2026, pod č. 48695/26
- Závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje ze dne 23.02.2026 sp. zn. Z/2026/35222

Dále stavební úřad v řízení o povolení stavby zkoumal, zda je záměr v souladu s ustanovením § 193 stavebního zákona.

Z těchto ustanovení vyplývají jednotlivé požadavky, zda je záměr v souladu s:

- a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území
- b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán
- c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy
- e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu
- f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení

K jednotlivým bodům uvádí stavební úřad následující:

Ad a) soulad s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území

V souladu s ustanovením § 193 odst. 1 písm. a) stavebního zákona stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu:

1) s politikou územního rozvoje: Dle Politiky územního rozvoje České republiky (dále "PÚR ČR") ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a 9 vyplývá, že obec Mikulov leží v trase koridoru D52 úsek Pohořelice – Mikulov – hranice ČR/Rakousko (–Drasenhofen), nově SD8. Na základě zpřesnění níže uvedenou územně plánovací dokumentací tento koridor záměrem není dotčen.

2) se zásadami územního rozvoje: Obec Mikulov je součástí území řešeného Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále „ZÚR JMK“) jenž byly vydány Zastupitelstvem

Jihomoravského kraje dne 05.10.2016, účinnosti nabyly dne 03.11.2016. Dne 17.09.2020 byly vydány Aktualizace č. 1 a Aktualizace č. 2 ZÚR JMK, účinnosti nabyly dne 31.10.2020. Dne 25.04.2024 byla vydána Aktualizace č. 3a ZÚR JMK, která nabyla účinnosti dne 15.06.2024, a dne 05.09.2024 byla vydána Aktualizace č. 3b ZÚR JMK s účinností od 26.10.2024. Dne 24.02.2025 byla vydána Aktualizace č. 4, ZÚR JMK s účinností dne 18.04.2025. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4 (úplné znění) nabyly účinnosti dne 18.04.2025. ZÚR JMK změnily podmínky v území jehož součástí je řešené území, které ve správním území obce [33], vymezují tyto plochy a koridory nadmístního významu a územního systému ekologické stability:

- DS04 D52 Pohořelice – Mikulov – hranice ČR / Rakousko
- DS17 I/40 Mikulov – Sedlec, západ; homogenizace
- DZ07 Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace
- Cyklistické koridory: EuroVelo 9 a EuroVelo 13, Greenways Praha – Vídeň
- TEE26 Rekonstrukce a zdvojení VVN 110 kV Mikulov – Hrušovany nad Jevišovkou – Suchbátův
- Územní systém ekologické stability: nadregionální a regionální biocentra NRBC 106 (Milovický les), RBC 1535 (Nový rybník), RBC 10 (Skalky), RBC 29 (Svatý kopeček), nadregionální a regionální biokoridory K 159T, K 160T, K JM04T, RK 124, RK JM039, RK JM040
- ZÚR JMK vymezují územní rezervu silnice I. třídy RDS10 I/40 Sedlec, obchvat ve variantách takto: RDS10-A Varianta severní a RDS10-B Varianta jižní

Výše uvedené plochy a koridory nejsou navrženým záměrem dotčeny.

3) s územním plánem obce: Obec Mikulov na Moravě má Územní plán Mikulov ze dne 22.12.2020, v účinnosti dne 20.1.2021, Změnu č. 1 ÚP Mikulov ze dne 05.11.2025 a Změnu č.2 ÚP Mikulov ze dne 05.11.2025, v úplném znění po Změně č. 2 v účinnosti dne 29.11.2025. Záměr je navrhován v současně zastavěném území města, v ploše „DP“ – PLOCHA DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Podmínky pro využití ploch „DP“:

Hlavní využití:

- Pozemky staveb hromadných a řadových garáží, parkoviště, parkovací stání pro osobní automobily.

Přípustné:

- stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, např. veřejná WC, kiosky...
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně, drobná architektura

Nepřípustné:

- pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby
- intenzita využití pozemku: není stanovena

Další podmínky pro plochy změn Z106:

- nejsou stanoveny

Vzhledem k tomu, že se záměr nachází mimo území zásadního významu pro ochranu hodnot a taktéž mimo území doprovodného významu pro ochranu hodnot, posuzoval stavební úřad záměr dle obecných podmínek ochrany a rozvoje hodnot, stanovených platným územním plánem.

Stavba svým architektonickým návrhem, který představuje zachování kvality daného prostředí a svým ztvárněním, objemem, vzhledem, použitými materiály a taktéž budoucím provozem nezneškodňuje hodnoty území a estetické působení v prostoru dané části sídla. Stavba svým tvarem zapadá do stávající struktury a charakteru stávajícího území, výškově nepřesahuje stávající zástavbu a její budoucí užívání je v souladu taktéž s okolním užíváním staveb. Veřejné prostranství je dle návrhu a požadavku územního plánu taktéž respektováno, jelikož nová zástavba je navržena v území vymezeném pro tento typ staveb. Stavba dotváří ucelenou zástavbu a nepřekračuje její parametry, včetně materiálového a barevného provedení. Zeleň a dopravní infrastruktura nebudou novým návrhem dotčeny.

Na základě posouzení předložených podkladů a na základě šetření dospěl stavební úřad k závěru, že záměr je v souladu s podmínkami stanovenými v ustanovení § 193 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

V souladu s cíli a úkoly územního plánování bylo posuzováno, zda je umístění stavby a její řešení v souladu s charakterem území, v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a zda s ním nejsou spojeny problémy a rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí a veřejnou infrastrukturu.

Záměr řeší novostavbu garáží. Záměr svým účelem řeší v rámci cílů územního plánování komplexně funkční využití území, vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území (hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území), zvyšuje kvalitu vystavěného prostředí sídel a vytváří funkční a harmonické prostředí pro každodenní život obyvatel, svým umístěním nebrání ochraně o rozvíjení přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Záměr v souladu s úkoly územního plánování stanovuje s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury, vytváří předpoklady pro hospodárné využívání území, svým charakterem a plošným umístěním na povrchu země nenarušuje urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství, stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury.

Ad b) soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán

Vzhledem k tomu, že obec Mikulov na Moravě má schválený územní plán, jehož podmínky pro realizaci stavby v daném územní stavební úřad výše adekvátně popsal, stavební úřad na výše uvedené odkazuje.

Ad c) soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů – stavebním úřadem posuzoval záměr s požadavky dle § 139 odst. 1 až 3 stavebního zákona - obecné požadavky, § 140 odst. 1, 2, 3 a 4 stavebního zákona - požadavky na vymezení stavebních pozemků, § 143 odst. 1, 2, 3, 4, stavebního zákona - požadavky na umístění staveb, § 144 odst. 1 a 2 stavebního zákona - požadavky na odstupy staveb, § 145 odst. 1, 2 stavebního zákona - základní požadavky na stavby, § 146 odst. 1, 2 stavebního zákona, - požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby, § 147 stavebního zákona - požadavky na požární bezpečnost, § 148 odst. 1 a 2 stavebního zákona - požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí, § 150 stavebního zákona – Požadavky na úsporu energie, § 151 odst. 1 a 2 stavebního zákona - požadavky na udržitelné využití přírodních zdrojů, § 153 odst. 1 a 2 stavebního zákona - požadavky na výrobky pro stavby.

Dále stavební úřad posuzoval záměr s požadavky vyhlášky č.146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně s ustanovením § 7, § 8, § 11, § 13 § 14, § 16, § 17, § 19, § 20, §58. Taktéž stavební úřad posuzoval záměr s požadavky č. 149/2024 Sb., o

provedení některých ustanovení stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně s ustanovením § 4 (příloha č.3) této vyhlášky. Dále stavební úřad posuzoval záměr s požadavky vyhlášky č.227/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně s ustanovením § 2 odst. 5.

Stavební úřad dále v průběhu řízení posuzoval dotčené ustanovení § 137 odst. 1 písm. a) až c) stavebního zákona o dodržení požadavků na výstavbu:

a) požadavky na vymezení pozemků

b) požadavky na umístění staveb

c) technické požadavky na stavby

a že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy, ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a života osob, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Ad a) požadavky na vymezení pozemků

Dle ustanovení § 139 odst. 1 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Pozemky se vymezují a podmínky pro jejich využití se stanovují v souladu s územně plánovací dokumentací, a nebyla-li vydána, s cíli a úkoly územního plánování, s ohledem na charakter území, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou, přírodní a archeologickou hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí. Pozemky se vždy vymezují tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel.*

Záměr byl posouzen z hlediska ustanovení § 193 odst. 1 písm. a) a b) s tím, že je záměr přípustný. Realizací záměru nedojde k vymezení pozemků a podmínek pro jejich využití stanovených v souladu s územně plánovací dokumentací.

Dle ustanovení § 139 odst. 2 stavebního zákona – Obecné požadavky – *V zastavěném území obce, která nemá územní plán, lze vymezovat pozemky a povolovat stavby pro bydlení, pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení souvisejícího a slučitelného s bydlením nebo rekreací, stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu a pozemky veřejných prostranství. Vymezování jiných pozemků a umístění dalších staveb na nich je možné, jen pokud jsou tyto stavby v souladu s charakterem území a nesnižují kvalitu životního prostředí stanovenou jinými právními předpisy.*

Obec Mikulov má platný územní plán, proto se příslušné ustanovení na povolovanou stavbu nevztahuje.

Dle ustanovení § 139 odst. 3 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Při vymezení pozemků se dbá na vymezení veřejných prostranství odpovídajících charakteru území, zejména uličního prostranství.*

Předmětný záměr je navržen v území na okraji sídla. Dotčený pozemek nemá tedy jasné stanovené uliční prostranství. Přístup a příjezd ke garážím bude ze stávající šterkem zpevněné účelové komunikace vedoucí ke garážím a nové pozemky zde nejsou vymezovány.

Dle ustanovení § 140 odst. 1 stavebního zákona – Požadavky na vymezení stavebních pozemků – *Pozemky nesmí být děleny tak, aby bylo vyloučeno jejich účelné využití. Pozemky, jejichž součástí je stavba, nesmí být děleny tak, aby tím došlo k oddělení části stavby, kterou nelze samostatně užívat; obdobně se postupuje při dělení pozemků, které jsou zatíženy právem stavby.*

V rámci žádosti o povolení stavby nebylo žádáno o dělení pozemků.

Dle ustanovení § 140 odst. 2 stavebního zákona – Požadavky na vymezení stavebních pozemků – *Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.*

Stavební pozemek svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňuje umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel.

Dle ustanovení § 140 odst. 3 stavebního zákona – Požadavky na vymezení stavebních pozemků – *Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno*

a) umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných,

b) nakládání s odpady a zneškodňování odpadních vod podle jiných právních předpisů, které na pozemku vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných,

c) hospodaření se srážkovými vodami jejich

1. akumulací a následným využitím, vsakováním nebo výparem, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití umožňují a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby nebo pozemky,

2. odváděním do vod povrchových prostřednictvím dešťové kanalizace, pokud jejich vsakování ani akumulace s následným využitím není možná, nebo

3. regulovaným odváděním do jednotné kanalizace, není-li možné odvádění do vod povrchových.

Parkovací stání jsou samotným záměrem stavby – garáže. Splašková ani dešťová kanalizace v předmětném místě není dostupná. Stavba není napojena na rozvody vodovodu, nebude tak ani řešit likvidaci splaškových vod. Srážkové vody se budou zachytávat do šesti vsakovacích sad.

Dle ustanovení § 140 odst. 4 stavebního zákona – Požadavky na vymezení stavebních pozemků – *Při vymezení stavebního pozemku nebo při změně využití zastavěného stavebního pozemku lze prokázat splnění požadavků odstavců 2 a 3 regulačním plánem nebo dokumentací pro vydání povolení záměru též s využitím dalších pozemků.*

Pro předmětné území není zpracován regulační plán.

Ad b) požadavky na umístění staveb

Dle ustanovení § 143 odst. 1 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Stavby se umísťují v souladu s územně plánovací dokumentací, a nebyla-li vydána, s cíli územního plánování. Stavby se umísťují též s ohledem na charakter území, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou, přírodní a archeologickou hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí.*

Záměr byl posouzen z hlediska ustanovení § 193 odst. 1 písm. a) a b) s tím, že je záměr přípustný, tudíž v souladu s územně plánovací dokumentací, jak bylo odůvodněno výše.

Dle ustanovení § 143 odst. 2 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Stavby se podle druhu a potřeby umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo přístup požární techniky a provedení jejího zásahu mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost a parkování.*

Stavba umožňuje přístup požární techniky. Pozemek je územním plánem veden jako dopravní infrastruktura a je na zbývajícím dopravní infrastrukturu napojen stávajícím sjezdem. Parkování je na pozemku zajištěno.

Dle ustanovení § 143 odst. 4 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Mimo stavební pozemek lze umístit jen stavby zařízení staveniště a připojení staveb na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace.*

Zařízení staveniště bude umístěno na pozemku stavby parc. č. 3088/300 a 3088/727 v katastrálním území Mikulov na Moravě.

Dle ustanovení § 144 odst. 1 stavebního zákona – Odstupy staveb – *Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické a požadavky stanovené prováděcím právním předpisem a jinými právními předpisy.*

Bylo požádáno o povolení výjimky z výstavby na odstupy staveb od hranic pozemku. Stavba je umístěna na pozemku parc. č. 3088/727. Stavba se nachází na společné hranici s pozemkem parc. č. 5083/1. Ve stěně přilehlé k předmětné hranici pozemků nejsou umístěny žádné otvory. Současně je stavba umístěna ve vzdálenosti 0,3 m až 0,529 m od hranice s pozemkem parc. č. 3088/483. Ve stěně přilehlé k předmětné hranici pozemků nejsou umístěny žádné otvory. Jedná se o stavbu 18 řadových garáží v oblasti, kde se již nachází řadové garáže a nebudou tím pádem narušeny urbanistické ani architektonické požadavky a ani další požadavky.

Dle ustanovení § 144 odst. 3 stavebního zákona *Vzájemné odstupy staveb musí umožňovat údržbu staveb.* Jak již bylo uvedeno výše, stavba se nachází na společné hranici s pozemkem parc. č. 5083/1. Ve stěně přilehlé k předmětné hranici pozemků nejsou umístěny žádné otvory. Současně je stavba umístěna ve vzdálenosti 0,3 m až 0,529 m od hranice s pozemkem parc. č. 3088/483. Ve stěně přilehlé k předmětné hranici pozemků nejsou umístěny žádné otvory. Údržba staveb bude umožněna, jelikož vzájemné odstupy staveb budou dostatečně velké. Pokud se vlastníci pozemků nedohodnou na údržbě, bude postupováno podle § 297 stavebního zákona.

Ad c) Technické požadavky na stavby

Dle ustanovení § 145 odst. 1 stavebního zákona – Základní požadavky na stavby – *Stavba musí být navržena a provedena tak, aby byla vhodná pro určené využití a po celou dobu trvání plnila při běžné údržbě a působení běžně předvídatelných vlivů základní požadavky na stavby, kterými jsou:*

- a) mechanická odolnost a stabilita,
- b) požární bezpečnost,
- c) ochrana zdraví,
- d) ochrana životního prostředí,
- e) bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě,
- f) úspora energie,
- g) udržitelné využívání přírodních zdrojů.

Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 145 odst. 2 stavebního zákona – Základní požadavky na stavby – *Při projektové činnosti, při povolování, provádění a užívání staveb v působnosti jiných stavebních úřadů nebo u staveb jaderného zařízení a staveb v areálu jaderného zařízení, které jsou jaderným zařízením 31), se technické požadavky na stavbu stanovené tímto zákonem nebo jinými právními předpisy použijí přiměřeně tak, aby nedošlo k ohrožení bezpečnosti, ochrany zdraví a života osob nebo zvířat a životního prostředí.*

Povolení stavby se netýká projektové činnosti, povolování, provádění a užívání stavby v působnosti jiných stavebních úřadů nebo u staveb jaderného zařízení a staveb v areálu jaderného zařízení, které jsou jaderným zařízením.

Dle ustanovení § 146 odst. 1 stavebního zákona – Požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby – *Stavba musí být navržena a provedena tak, aby účinky zatížení a nepříznivé vlivy prostředí, kterým je vystavena během výstavby a užívání, neměly za následek*

- a) náhlé nebo postupné zřícení stavby nebo její části,
- b) nepřípustné deformace, které mohou narušit stabilitu stavby, mechanickou odolnost a funkční způsobilost stavby nebo její části,
- c) poškození částí stavby nebo technických zařízení anebo instalovaného vybavení v důsledku deformace nosné konstrukce,
- d) poškození stavby v míře nepřiměřené původní příčině,
- e) ohrožení provozuschopnosti dopravní a technické infrastruktury v dosahu stavby nebo staveniště,

f) poškození stavby vlivem nepříznivých účinků podzemních vod nebo dynamickými účinky povodňových průtoků, popřípadě hydrostatickým vzlakem při zaplavení,

g) ohrožení průtočnosti koryt vodních toků, popřípadě údolních profilů mostů a propustků.

Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v dokumentaci stavby předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 146 odst. 2 stavebního zákona – Požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby – *Stavby umístěné v dosahu účinků hlubinného dobývání nebo v dosahu seizmických účinků se navrhuji též s ohledem na předpokládané deformace základové půdy, způsobené projevy důlní nebo seizmické činnosti na povrchu.*

Stavba je umístěna mimo dosah účinků hlubinného dobývání.

Dle ustanovení § 147 stavebního zákona – Požadavky na požární bezpečnost – *Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby v případě požáru*

a) byla po určenou dobu zachována nosnost konstrukcí,

b) byl uvnitř stavby omezen vznik a šíření ohně a kouře,

c) bylo omezeno šíření požáru na sousední stavby,

d) uživatelé mohli stavbu opustit nebo aby mohli být jinými prostředky zachráněni,

e) byla brána v úvahu bezpečnost záchranných jednotek.

Součástí projektové dokumentace je požárně bezpečnostní řešení. Stavební konstrukce garáží jsou posouzeny podle pol. č.1-12 tab.10 ČSN 73 0804. Projekt je zpracován v souladu s vyhláškou MV č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb a §147 odst. 2 Stavebního zákona. Každá garáž bude vybavena 1ks PHP práškový s hasící schopností 183B.

Dle ustanovení § 148 odst. 1 stavebního zákona – Požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí – *Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby neohrožovala bezpečnost, život nebo zdraví osob nebo zvířat, aby byl hluk v chráněném prostoru stavby udržován na úrovni, která neohroží zdraví jejích uživatelů, zaručí noční klid a je vyhovující pro prostředí s pobytem osob nebo zvířat, a to i na sousedních pozemcích a stavbách, ani neměla nepřípustný negativní vliv na kvalitu životního prostředí nebo na klima, a to během výstavby, užívání i odstraňování, zejména následkem*

a) nedostatečných tepelně izolačních, zvukoizolačních nebo světelně technických vlastností,

b) uvolňování toxických plynů, nebezpečných látek, těkavých organických sloučenin, skleníkových plynů nebo nebezpečných částic do vnitřního nebo venkovního prostředí,

c) výskytu vlhkosti ve stavebních konstrukcích nebo na povrchu stavebních konstrukcí uvnitř staveb,

d) emisí nebezpečného záření a světla,

e) uvolňování nebezpečných látek do vody nebo půdy,

f) vypouštění odpadních vod, emisí odpadních plynů, nebo

g) narušení podloží s následkem trvalé změny proudění podzemních vod nebo jiným nepřípustným dopadem na úroveň hladiny podzemní vody.

Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 148 odst. 2 stavebního zákona – Požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí – *Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby nezpůsobila*

a) nadměrný úhyn rostlin a zranění nebo úhyn živočichů nebo ničení jejich biotopů, nebo

b) zhoršení prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy.

Vlastní stavba nebude mít negativní vliv na životní prostředí, stavba bude respektovat tato ustanovení.

Dle ustanovení § 150 stavebního zákona – Požadavky na úsporu energie – *Stavba a její technické zařízení pro vytápění, chlazení, osvětlení a větrání musí být navrženy a provedeny takovým způsobem, aby při jejich užívání, údržbě nebo provozu byla spotřeba energie co nejnížší s*

ohledem na účel užívání a na místní klimatické podmínky. Stavba musí být rovněž energeticky účinná.

Stavba je navržena tak, aby splňovala požadované parametry dané tímto ustanovením zákona.

Dle ustanovení § 151 stavebního zákona – Požadavky na udržitelné využití přírodních zdrojů – *Stavba musí být navržena, provedena a odstraněna takovým způsobem, aby bylo zajištěno udržitelné využití přírodních zdrojů zejména opětovným využitím nebo recyklovatelností materiálů a konstrukcí z odstraněné stavby nebo použitím surovin nebo druhotných materiálů šetrných k životnímu prostředí při stavbě. Udržitelné využití přírodních zdrojů může být zajištěno opětovným použitím materiálů a konstrukcí nebo stavebních výrobků, které vznikly při realizaci nebo odstraňování záměru, nebo využitím vedlejších produktů nebo stavebních výrobků, které přestaly být odpadem.* - Stavba je navržena z tradičních materiálů, které mohou být po jejím odstranění opětovně využity. Technologické řešení je jednoduché, bez nároků na vytápění či nucené větrání; větrání je přirozené. Provoz je individuální bez potřeby složitých technologických zařízení. Úsporu energie projekt neřeší. Ostatní jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Požadavky na výrobky pro stavby

Dle ustanovení § 153 odst. 1 stavebního zákona – Požadavky na výrobky pro stavby – *Pro stavby mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby.* Stavba je navržena z tradičních materiálů a výrobků.

Dle ustanovení § 153 odst. 2 stavebního zákona – Požadavky na výrobky pro stavby – *Výrobky pro stavby, které mají rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby a které by mohly ve zvýšené míře ohrozit život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí, popřípadě jiný veřejný zájem, jsou stanoveny a posuzovány podle jiných právních předpisů.* Návrh řeší menší areál staveb za užití tradičních materiálů, které jsou podrobně popsány v předložené projektové dokumentaci. Doklady k použitým výrobkům a materiálům, jak již bylo výše uvedeno, předloží stavebník při kolaudaci stavby.

Dále stavební úřad posuzoval splnění příslušných ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu:

Dle ustanovení § 7 odst. 1 vyhlášky – Parkovací stání – *Pro stavby nebo pro účel využití pozemku, s výjimkou staveb dočasných na dobu nejvýše 1 roku, se parkovací stání navrhují a provádí v počtu podle přílohy č. 1 k této vyhlášce.*

Stavba svým záměrem obsahuje 18 parkovacích stání - garáže.

Dle ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky – Parkovací stání – *Parkovací stání musí být navržena a provedena jako součást stavby, a to jako provozně neoddělitelná část stavby nebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření podle jiného právního předpisu.*

Stavba svým záměrem obsahuje 18 parkovacích stání - garáže.

Dle ustanovení § 7 odst. 3 vyhlášky – Parkovací stání – *Nelze-li parkovací stání navrhnout jako součást stavby nebo na pozemku stavby, musí být navržena a provedena na pozemku ve vzdálenosti do 300 m. Vzdálenost se měří jako nejkratší spojnice mezi stavbou a pozemkem, na kterém budou parkovací stání navržena a provedena.*

Stavba svým záměrem obsahuje 18 parkovacích stání - garáže.

Dle ustanovení § 8 odst. 1 vyhlášky – Hospodaření se srážkovými vodami – *Stavba musí být navržena a provedena tak, aby splňovala požadavky na hospodaření se srážkovými vodami a zachycení znečištění srážkových vod v souladu s normou.*

Toto ustanovení je splněno, jelikož srážkové vody budou zachytávány do šesti vsakovacích sad.

Dle ustanovení § 8 odst. 2 vyhlášky – Hospodaření se srážkovými vodami – *Stavba musí být navržena a provedena tak, aby odtok srážkové vody neohrožoval pozemek stavby a okolí.*

V tomto konkrétním případě je řešeno nakládání se srážkovými vodami dostatečně.

Dle ustanovení § 8 odst. 3 vyhlášky – Hospodaření se srážkovými vodami – *Hospodaření se srážkovými vodami musí být navrženo a provedeno s ohledem na propojení srážkové vody s vegetací, je-li to technicky možné.*

Na pozemku se nebude nacházet žádná vegetace. Srážkové vody budou odváděny za pomoci šesti vsakovacích sad

Dle ustanovení § 11 odst. 1 vyhlášky – Umisťování stavby s ohledem na stavební čáru a na hranici pozemku – *Stavba se umísťuje v souladu se stavební čarou stanovenou podle převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejnému prostranství.*

Návrh stavby tyto požadavky vyhlášky splňuje, stavby garáží jsou řešeny jako samostatně stojící stavby, čímž je splněn požadavek vyhlášky tak, že charakter zástavby ve vztahu k veřejnému prostranství je dodržen a splněn.

Dle ustanovení § 11 odst. 2 vyhlášky – Umisťování stavby s ohledem na stavební čáru a na hranici pozemku – *Umístěním stavby nesmí být znemožněna budoucí zástavba sousedního pozemku nebo ohrožena stávající zástavba sousedního pozemku. Stavba musí být umístěna minimálně 2 m od hranice pozemku vyjma pozemku veřejného prostranství.*

Stavba je umístěna na společné hranici se sousední parcelou parc. č. 5083/1 a ve vzdálenosti 0,3 m. až 0,529 m od sousední parc. č. 3088/483, v katastrálním území Mikulov na Moravě. Pro toto ustanovení vyhlášky 146/2024 byla povolena výjimka z požadavků na výstavbu vlastním výrokem tohoto rozhodnutí.

Dle ustanovení § 11 odst. 3 vyhlášky – Umisťování stavby s ohledem na stavební čáru a na hranici pozemku – *Odstavec 2 se nepoužije,*

a) *jde-li o stavbu do 2 m výšky,*

b) *jde-li o stavbu pozemních komunikací, drah, vodních cest a leteckých staveb, sítě technické a zelené infrastruktury, nebo*

c) *je-li takový způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá ze způsobu parcelace.*

Jak bylo výše uvedeno, pro toto ustanovení vyhlášky 146/2024 byla povolena výjimka z požadavků na výstavbu vlastním výrokem tohoto rozhodnutí.

Dle ustanovení § 11 odst. 4 vyhlášky – Umisťování stavby s ohledem na stavební čáru a na hranici pozemku – *Umísťuje-li se stavba na hranici pozemku, nesmí být ve stěně stavby orientované k hranici pozemku žádné stavební otvory; to neplatí při umístění stavby na hranici s pozemkem veřejného prostranství. Stavba musí být umístěna tak, aby bylo zamezeno stékání srážkových vod a spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek.*

Jedná se o umístění samostatně stojících garáží na společné hranici se sousední parcelou parc. č. 5083/1 a ve vzdálenosti 0,3 m. až 0,529 m od sousední parc. č. 3088/483, v katastrálním území Mikulov na Moravě. Ve stěně orientované ke hranici není žádný otvor.

Dle ustanovení § 11 odst. 5 vyhlášky – Umisťování stavby s ohledem na stavební čáru a na hranici pozemku – *Stavební čáru mohou v souladu s charakterem zástavby překročit předsazené části stavby tak, aby byl respektován charakter území a kvalita vystavěného prostředí.*

V návrhu stavby žádná část stavby není předsazená do veřejného prostoru a sousedních pozemků.

Dle ustanovení § 11 odst. 6 vyhlášky – Umístování stavby s ohledem na stavební čáru a na hranici pozemku – *Předsazené části stavby nesmí ohrožovat užívání veřejného prostranství. Výška jejich umístění nad vozovkou a nad navazující částí chodníku v šířce 0,5 m musí být minimálně 4,95 m.*

Povolovaný záměr neobsahuje žádné předsazené části, jak již bylo uvedeno v předchozím odstavci.

Dle ustanovení § 13 odst. 1 vyhlášky – *Oplocení nebo jiné ohrazení vyžaduje pozemek se stavbou,*

- a) která může působit nepříznivě na životní prostředí 2), zejména stavba pro výrobu s nečistým provozem, čistírna odpadních vod nebo asanační podnik,*
- b) kde je nutno zamezit volnému pohybu osob nebo zvířat,*
- c) kterou je třeba chránit před okolními vlivy, zejména stavba pro výrobu potravin, nebo*
- d) kterou je třeba chránit před vstupem neoprávněných osob.*

Pozemek bude po obvodu ze tří stran oplocen drátěným oplocením na ocelových sloupcích výšky 1,80 m. V rámci stavby jsou dále navrženy opěrné zdi z prostého betonu a ztraceného bednění, zajišťující stabilitu terénu.

Dle ustanovení § 13 odst. 2 vyhlášky – Oplocení nebo jiné ohrazení pozemku – *Oplocení nebo jiné ohrazení pozemku nesmí svými parametry omezovat rozhled v místě sjezdu připojujícího stavbu na pozemní komunikaci včetně křižovatek a ohrožovat bezpečnost osob, účastníků silničního provozu a zvířat.*

Sjezd na pozemek je v místě stávající. Nové oplocení nebude zasahovat do rozhledových parametrů sjezdu.

Dle ustanovení § 13 odst. 3 vyhlášky – *V záplavových územích nesmí typ oplocení nebo ohrazení pozemku a použitý materiál zhoršovat průběh povodně, části oplocení pozemku musí být snadno demontovatelné, bez pevné podezdívky a musí umožnit snadný průchod povodňových průtoků.*

Záměr stavby není v záplavovém území.

Dle ustanovení § 14 odst. 1 vyhlášky – Staveniště – *Staveniště se navrhuje a provádí tak, aby jeho provoz*

- a) neohrožoval život a zdraví osob nebo zvířat,*
- b) neobtěžoval okolí nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy,*
- c) neohrožoval bezpečnost provozu na pozemních komunikacích,*
- d) neznečišťoval pozemní komunikace, ovzduší a vody a*
- e) umožňoval přístup k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technické infrastruktury a požárním zařízením.*

Vzhledem k tomu, že se jedná o standardně velkou stavbu, bude zařízení staveniště řešeno na pozemcích parc. č. 3088/300 a 3088/727 v katastrálním území Mikulov na Moravě. A je povinností dodavatele, aby zajistil splnění výše uvedených požadavků stanovených vyhláškou. Staveniště bude obsahovat standardní vybavení pro běžný provoz při realizaci stavby.

Dle ustanovení § 14 odst. 2 vyhlášky – Staveniště – *Staveniště, popřípadě jeho oddělené pracoviště, musí být podle druhu stavby vhodně odděleno od přilehlých pozemků a staveb. Na pozemku stavby, která je kulturní památkou, v památkových rezervacích nebo v památkových zónách, v přírodních parcích nebo zvláště chráněných územích, včetně jejich ochranných pásem, lze zřizovat pouze takovou stavbu zařízení staveniště, která není spojena se zemí pevným základem.*

Jak bylo uvedeno v předchozím odstavci, zařízení staveniště bude řešeno přímo na pozemku navrhované stavby.

Dle ustanovení § 14 odst. 3 vyhlášky – Staveniště – *Výkopy přiléhající k veřejným prostranstvím a komunikacím pro chodce musí být zabezpečeny proti pádu osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace. Lávky přes tyto výkopy a obchozí trasy musí splňovat požadavky na přístupnost.* Je povinností dodavatelské firmy, aby splnění těchto povinností pro provádění stavby zajistila v souladu s platnou příslušnou legislativou.

Technické požadavky na stavby

Dle ustanovení § 16, § 17, § 19, § 20, § 58 – i v těchto případech je důkaz o splnění těchto jednotlivých požadavků, týkajících se návrhu stavby rodinného domu odkázáno na projektovou dokumentaci, jelikož projektant má povinnost se těchto ustanovení při návrhu stavby řídit a stavební úřad je v rámci vedeného řízení zkontroloval. Dále jednotlivé aspekty, příslušející dotčeným orgánům, hájící zvláštní právní zájmy byly posouzeny jednotlivě příslušnými orgány, což potvrzuje skutečnost, že k žádosti byla předložena kladná závazná stanoviska těchto orgánů.

Dále stavební úřad posuzoval žádost dle vyhlášky č. 227/2024 Sb., o dokumentaci staveb:

Stavební úřad v průběhu řízení zjistil, že předložená projektová dokumentace stavby byla zpracována oprávněnou osobou v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona, a dle § 4 vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb a § 2 odst. 5 vyhlášky č. 227/2024 o rozsahu a obsahu projektové dokumentace staveb dopravní infrastruktury. Projektová dokumentace je úplná, přehledná a dále zjistil, že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy, ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a života osob, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení. Stavební úřad dospěl k závěru, že provedením stavby nebude žadatel obtěžovat žádného z účastníků řízení, ani nebude ohrožovat výkon jeho práv.

Dále stavební úřad posuzoval žádost dle vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona:

Stavební úřad při vyhodnocení této vyhlášky zjistil, že žádost byla v souladu s ustanovením § 4 (příloha č. 3) této vyhlášky, podána na předepsaném formuláři spolu s požadovanými podklady a doklady, stanovenými v ustanovení § 184 stavebního zákona.

Ad d) soulad s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy

Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vycházel stavební úřad z vyjádření nebo závazného stanoviska dotčeného orgánu nebo z výsledků řešení rozporů. K projektové dokumentaci k povolení záměru se vyjádřily následující orgány:

- Koordinované závazné stanovisko Městského úřadu Mikulov, OSŽP – orgán JES, Náměstí 158/1, Mikulov, ze dne 18.03.2026, pod č.j.: MUMI 26010783
- Společné rozhodnutí AOPK Správa CHKO Pálava, ze dne 22.04.2026, pod č. j. SR/0112/JM/2026-4
- Závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje ze dne 23.02.2026 sp. zn. Z/2026/35222

Požadavky na státní památkovou péči byli součástí Koordinovaného závazného stanoviska.

Záměr svým rozsahem se nedotýká zvláštních právních zájmů, chráněných jinými právními předpisy.

Ad e) soulad s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu

Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vycházel stavební úřad z vyjádření nebo stanovisek dotčených orgánů a organizací nebo z výsledků řešení rozporů.

K projektové dokumentaci k povolení záměru se vyjádřily následující orgány a organizace:

- Sdělení společnosti EG.D, s.r.o., ze dne 20.02.2026, pod zn. E7456-26432365

- Vyjádření společnosti GasNet s.r.o., ze dne 20.02.2026, pod zn. 5003515340
- Vyjádření společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, ze dne 23.02.2026, pod č. 018380
- Vyjádření společnosti CETIN a.s., ze dne 20.02.2026, pod č. 48695/26

Ad f) soulad s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení

Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vycházel stavební úřad z předpokladu, že je stavba navržena v souladu s jednotlivými ustanoveními stavebního zákona, vyhláškami pro provádění stavebního zákona. Jednotliví účastníci řízení, jejichž okruh stavební úřad vymezil při posuzování záměru, byli stavebním úřadem řádně obesláni a v průběhu řízení nebyly vzneseny žádné námitky ani připomínky účastníků řízení.

Stavební úřad v průběhu řízení zjistil, že předložená dokumentace stavby byla zpracována oprávněnou osobou v souladu s ustanovením § 158 odst. 3 stavebního zákona, je úplná, přehledná a že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy, ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a života osob, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení. Stavební úřad dospěl k závěru, že provedením stavby nebude žadatel obtěžovat žádného z účastníků řízení, ani nebude ohrožovat výkon jeho práv.

Dle ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Oznámení lze podat na formuláři, který je k dispozici na odkazu: <https://www.arub.cz/archeologicke-sluzby/informace-pro-stavebniky/>.

Stavební úřad upozorňuje, že podle § 198 odst. 1 stavebního zákona povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci. Povolení pozbývá platnosti také dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští. Jde-li o vyhrazené stavby, včetně staveb souvisejících, povolení nepozbývá platnosti, bylo-li provádění stavby zahájeno v době jeho platnosti. Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky. Platnost povolení nezanikne, dokud o žádosti není pravomocně rozhodnuto.

Po dni nabytí právní moci povolení stavební úřad vyznačí v portálu Informačního systému stavebního řízení na rozhodnutí doložku právní moci.

Po nabytí právní moci povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě.

Dále stavební úřad v souladu s ustanovením § 161 odst. 2 stavebního zákona upozorňuje, že u stavby financované z veřejných prostředků, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby fyzickou osobou oprávněnou podle autorizačního zákona. Zpracoval-li projektovou dokumentaci pro tuto stavbu projektant, zajistí stavebník dozor projektanta; to neplatí pro stavby sítí technické infrastruktury.

Stavebník je povinen (§ 160, § 161 stavebního zákona)

- pro účely projednání záměru podle tohoto zákona opatřit stanovenou dokumentaci. Vyžaduje-li zákon zpracování projektové dokumentace osobou k tomu oprávněnou, je stavebník povinen zajistit zpracování projektové dokumentace takovou osobou, pokud nemá potřebné oprávnění sám.

- před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až p) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu. - před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem.

- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
- před zahájením provádění nebo odstraňování stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí, nebo do jejího odstranění; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie.
- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit.
- oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.
- při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
- Od zahájení stavby do jejího dokončení je stavebník povinen zabezpečit uchování všech povinných dokladů a dokumentací uvedených v § 167 písm. c) a d), a není-li současně vlastníkem stavby, je povinen je předat vlastníku stavby nejpozději po dokončení nebo kolaudaci stavby.
- U stavby financované z veřejných prostředků, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby fyzickou osobou oprávněnou podle autorizačního zákona. Zpracoval-li projektovou dokumentaci pro tuto stavbu projektant, zajistí stavebník dozor projektanta; to neplatí pro stavby sítí technické infrastruktury.
- Při provádění vyhrazených staveb je stavebník povinen vždy zajistit dozor projektanta.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 400 000,- Kč [§ 302 odst. 1 písm. a) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona].

Stavební podnikatel (zhotovitel) je povinen (§ 163 odst. 1 a 2 stavebního zákona)

- dbát na řádnou přípravu a provádění stavby, zařízení nebo terénní úpravy; přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku i šetrnost k sousedství,
- zajistit vytyčení prostorové polohy stavby v souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby,
- zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy stavbyvedoucího nebo stavební dozor,
- zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení nebo terénní úpravy,
- ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, zařízení nebo terénní úpravě, které ohrožují životy a zdraví osob nebo zvířat anebo bezpečnost stavby, zařízení nebo terénní úpravy,
- zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy provedení a vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy,
- provádět nebo odstraňovat stavbu, zařízení nebo terénní úpravu v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu, ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby nebo dokumentací pro odstranění stavby,

- zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů,
- zajistit, aby práce na stavbě, jejím odstranění nebo terénní úpravě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění, vykonávaly pouze osoby, které jsou držiteli takového oprávnění,
- vést stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 400 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. c) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona], až do výše 1 000 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. b) a odst. 7 písm. b) stavebního zákona] a až do výše 2 000 000,- Kč, resp. 4 000 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. a) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona].

Stavbyvedoucí je povinen (§ 164 odst. 1 a 2 stavebního zákona)

- odborně vést provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy,
- řídit provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu a s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby nebo dokumentací pro odstranění stavby,
- zajistit řádné uspořádání staveniště a provozu na něm, - zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů,
- zajistit dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení nebo terénní úpravy,
- zajistit vytyčení tras technické infrastruktury na staveništi.

Stavbyvedoucí je dále povinen působit k odstranění závad vzniklých při provádění nebo odstraňování stavby nebo terénní úpravy a neprodleně oznámit stavebnímu úřadu závady, které se nepodařilo odstranit při vedení stavby, vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídku stavby, spolupracovat s osobou vykonávající technický dozor stavebníka nebo dozor projektanta, pokud jsou určeny, a s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 400 000,- Kč [§ 303 odst. 2 a odst. 5 stavebního zákona].

Stavební úřad dále upozorňuje, že mezi povinnosti také patří povinnost vedení stavebního deníku v českém jazyce, dle § 166 odst. 1 stavebního zákona.

Stavební úřad upozorňuje na rozdíl mezi stavebním dozorem a stavbyvedoucím. Stavbyvedoucí je dle § 14 písm. f) stavebního zákona fyzická osoba oprávněná podle autorizačního zákona k odbornému vedení provádění nebo odstraňování stavby. Stavební dozor je dle § 14 písm. g) stavebního zákona odborný dozor nad prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení anebo terénní úpravy svépomocí, vykonávaný osobou, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb (§ 165 stavebního zákona). Stavební dozor může vykonávat také autorizovaná osoba.

Přezkoumáním žádosti, projednáním záměru s účastníky řízení a na základě shromážděných právně významných skutečností nebyly shledány důvody bránící povolení stavby.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad s předloženými stanovisky vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury a ve výroku tohoto rozhodnutí zabezpečil splnění jejich požadavků.

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Provedením stavby nebudou ohroženy veřejné zájmy, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Na základě výsledku provedeného řízení a shora uvedených zjištěných skutečností, stavební úřad neshledal důvody bránící povolení stavby a rozhodl tak, jak je uvedeno ve výrokové části rozhodnutí – vydal rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Stavební úřad dospěl k závěru, že povolením stavby nebude stavebník obtěžovat žádného z účastníků řízení ani nebude ohrožovat výkon jeho práv a v souladu s ustanovením § 197 odst. 1 písm. a) stavebního zákona povolil svým rozhodnutím výše uvedený záměr.

Stavební úřad ve svém rozhodnutí v souladu s ustanovením § 197 odst. 1 písm. b) vymezil pozemky pro realizaci záměru, a stanovil podmínky pro jeho umístění a provedení, a pokud to bylo třeba, i pro jeho užívání.

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 197 odst. 1 písm. c) stavebního zákona stanovil podmínky, kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků podle § 193 odst. 1, zejména podmínky k zabezpečení ochrany veřejných zájmů, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem, a požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu.

Stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením. Stavební úřad může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení. Změna stavby ve smyslu § 224 stavebního zákona (kdy se nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, změna nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí, její provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o změnu stavby, která je kulturní památkou) smí být zahájena až po nabytí právní moci povolení změny stavby před jejím dokončením.

Odůvodnění III.

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen stavební úřad), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), obdržel dne 23.04.2026 žádost o povolení záměru a o povolení výjimky z požadavků na výstavbu stavby nazvané „Novostavba garáží vč. Zpevněných ploch“ (dále je „stavba“) na pozemcích parc. č. 3088/300 a 3088/727 v katastrálním území Mikulov na Moravě, kterou podala

[redacted],
[redacted], kterou zastupuje [redacted],
[redacted] (dále jen žadatel).

Součástí žádosti o povolení stavby bylo i koordinované závazné stanovisko pro povolení stavby vydané Městským úřadem Mikulov, odborem stavebním a životního prostředí, orgánem JES ze dne 18.03.2026, pod č.j.: MUMI 26010783, jehož součástí bylo i závazné stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu – souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely dle ustanovení § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, jehož výrok převzal stavební úřad do výroku tohoto rozhodnutí, jehož součástí jsou podmínky pro vynětí ze zemědělského půdního fondu.

Příloha řešené žádosti obsahovala:

- Výpis z katastru nemovitostí – LV 5618
- Výkres nazvaný: „Koordinační situační výkres“

- Výpočet odvodů ze ZPF
- Souhlas s uložení skryté ornice ze dne 19.02.2026, [REDACTED]
- Popis nakládání s dešťovými vodami
- Informaci, v jakém následném řízení podle zvláštního právního předpisu má být souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu podkladem – povolení stavby
- Výstup – výkres z ÚP Mikulov + textová část

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 nejnutnější 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. 3088/727 ležící v katastrálním území Mikulov na Moravě se nachází v území určeném schváleným Územním plánem Mikulov, ze dne 22.12.2020, který nabyl účinnosti dne 20.01.2021, po Změně č. 1 ÚP Mikulov a Změně č. 2 ÚP Mikulov, obojí ze dne 05.11.2025, v účinnosti dne 29.11.2025, k následujícímu využití:

DP	DOPRAVA V KLIDU
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb hromadných a řadových garáží, parkoviště, parkovací stání pro osobní automobily.
<i>Přípustné</i>	– stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, např. veřejná WC, kiosky... – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně, drobná architektura
<i>Nepřípustné</i>	– pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	- o výšková regulace zástavby: zachovat stávající hladinu zástavby - o intenzita využití pozemku: není stanovena

Z výše uvedeného vyplývá, že návrh stavby nazvané: „Novostavba garáží vč. zpevněných ploch“ na pozemku p. č. 3088/727 ležícím v katastrálním území Mikulov na Moravě, je v souladu s územně plánovací dokumentací města Mikulov.

Na základě citovaných podkladů a dostupných informací je zřejmé, že může být zemědělská půda nacházející se na pozemku p. č. 3088/727 ležícím v katastrálním území Mikulov na Moravě, 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.

*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 7,32 Kč/m² u BPEJ 00401, jednotka náleží do IV. třídy ochrany – **koeficient 4**, faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu – nebudou dotčeny (koeficient 1). **Výše odvodů bude orientačně 22633,- Kč.***

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).

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se mohou podle § 81 odst. 1 správního řádu účastníci řízení odvolat do 15 dnů (§ 83 odst. 1 správního řádu) ode dne jeho oznámení. Odvolání podle § 82 odst. 2 správního řádu se podává u zdejšího stavebního úřadu s potřebným počtem stejnopisů, tak aby jeden stejnopis zůstal stavebnímu úřadu a každý účastník dostal jeden stejnopis. Odvolání bude postoupeno odboru Krajský stavební úřad Krajského úřadu Jihomoravského kraje v Brně.

Odvolání se podává v takovém počtu stejnopisů, aby každý účastník dostal jeden stejnopis a jedno vyhotovení zůstalo správnímu orgánu. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je na jeho náklady Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí.

Podané odvolání má v souladu s ustanovením § 85 odst. 1 správního řádu odkladný účinek.

Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je podle § 82 odst. 1 správního řádu nepřipustné.



[REDACTED]
odborný zaměstnanec

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 9000 Kč byl zaplacen.

Obdrží:

účastníci (dodejky)

[REDACTED], IDDS: 26tj3ze

trvalý pobyt:

[REDACTED]

[REDACTED], IDDS: akafqry

místo podnikání:

[REDACTED], IDDS: ytg6i6h

trvalý pobyt:

[REDACTED]

House, Flat and Trading estate, spol. s r.o., IDDS: jwr6hpf

sídlo: Křižíkova č.p. 52/48c, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86

Lidl Česká republika s.r.o., IDDS: 5ab5tr8

sídlo: Nárožní č.p. 1359/11, Praha 5-Stodůlky, 158 00 Praha 58

EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9

sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových ČR, IDDS: 96vaa2e

sídlo: Rašínovo nábřeží č.p. 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 28

Retenor s.r.o., v likvidaci, IDDS: i2ecqat

sídlo: Za Brumlovkou č.p. 266/2, 140 00 Praha 4-Michle

[REDACTED]

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., IDDS: gnugxza

sídlo: Čechova č.p. 1300/23, 690 02 Břeclav 2

Město Mikulov, Náměstí č.p. 158/1, 692 01 Mikulov na Moravě

dotčené správní úřady

Městský úřad Mikulov, OSŽP - JES, Náměstí č.p. 1, 692 01 Mikulov na Moravě

Městský úřad Mikulov, ORRI - památková péče, Náměstí č.p. 1, 692 01 Mikulov na Moravě

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Územní odbor Břeclav, IDDS: jaaai36

sídlo: Jeřábkova č.p. 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2

Agentura ochrany přírody a krajiny, Správa CHKO Pálava, IDDS: ngbdyqr

sídlo: Náměstí č.p. 32, 692 01 Mikulov na Moravě

ostatní

[REDACTED], IDDS: akafqry

místo podnikání:

[REDACTED]