



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/18480/2025/TURM
Č.J.: MUMI 25021484
VYŘIZUJE: Turečková Marcela
TEL.: 519444571
E-MAIL: tureckova@mikulov.cz
DATUM: 09.06.2025

KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Městský úřad Mikulov, jako dotčený orgán příslušný podle § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), a podle dále uvedených ustanovení jednotlivých zvláštních zákonů, po posouzení žádosti, kterou dne 15.05.2025 podala [redacted]
[redacted]
[redacted] 28 (dále jen "žadatel"), ve věci „**NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU s názvem REZIDENCE JEVIŠOVKA**“ (dále jen "záměr") na pozemcích 526/2, 526/3, 528, 529/1 v katastrálním území Jevišovka, 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 BYTOVÉHO DOMU s názvem REZIDENCE JEVIŠOVKA“
je přípustný.**

1. Lázeňský zákon

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí jako věcně a místně příslušný správní orgán dle § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") a § 104 odst. 2 písm. c) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "vodní zákon"), v souladu s ustanovením § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), vydává na základě podání ze dne 15.05.2025, pod č.j. MUMI 25018480, které podal stavebník:

[redacted]
[redacted]
[redacted] (dále jen "žadatel"):

s o u h l a s

v souladu s ustanovením § 104 odst. 3 vodního zákona, dle ustanovení § 149 odst.1 správního řádu a ustanovení § 37 odst. 5, resp. § 37 odst. 2 písm. b) zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (dále jen "lázeňský zákon"), ve znění pozdějších předpisů, s povolením záměru s názvem:

"Novostavba bytového domu s názvem "REZIDENCE JEVIŠOVKA", na pozemcích parc. č. 526/2, 526/3, 528 a 529/1, v kat. území Jevišovka, kraj Jihomoravský, obec Jevišovka, ČHP 4-14-03-0490-0-00, HGR 2241, souřadnice X, Y v systému S-JTSK: X = 1 200 380, Y = 612 879.

Popis záměru:

Předložený projekt řeší novostavbu dvoupatrového nepodsklepeného bytového domu s 10-ti bytovými jednotkami různé velikosti na zcela volném pozemku bez staveb a stromů, náletových křovin. Je pouze zatravněn a je mírně svažité na celou hloubku pozemku od komunikace dále k protipovodňovému ochrannému valu a nachází se v jíní části při okraji obce Jevišovka.

Spláskové vody jsou návrhem svedeny do ZTI areálové oddílné kanalizace a dále do veřejného řádu přes stávající kanalizační přípojku s šachtou. Vnitřní rozvod vodovodu bude napojen vně domu na stávající část vodovodní přípojky, která je ukončena ve vodoměrné šachtě v průjezdu. Dešťové vody budou ze střechy objektu svedeny do ZTI areálového rozvodu pod domem, kde je ležatá kanalizace, dále do dvou retenčních nádrží o objemu 2x10,0m³. Z nich budou dešťové vody odvedeny do technické místnosti, kde bude v podlaze a na podlaze umístěna technologie filtrů, čistící mechanismus s domácí vodárnou a darlingem, pro zpětné využití dešťové vody jako užitkové vody pro splachování na WC, a především umístěno zařízení na přepínání vody z dešťové na pitnou.

Veřejné zájmy z hlediska umístování staveb v ochranném pásmu II. stupně přírodních léčivých zdrojů minerálních vod, jejichž ochrana je v působnosti obecního úřadu s rozšířenou působností, odbor stavební a životního prostředí, **jsou předmětným záměrem dotčeny.**

S předloženým záměrem je možno souhlasit bez připomínek.

Ing. Jiří Šedivý, v.r.

tel: 519 444 557

e-mail: sedivy@mikulov.cz

2. Vodní zákon

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako věcně a místně příslušný správní orgán dle § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") a dle ustanovení § 104 odst. 2 písm. c) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "vodní zákon"), v souladu s ustanovením § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), na základě podání stavebníka, [redacted]

[redacted] (dále jen "žadatel"), posoudil v souladu s ustanovením § 17 odst. 1 písm. c) vodního zákona žádost ze dne 15.05.2025, pod č.j. MUMI 25018480, která se týkala povolení záměru **"Novostavba bytového domu s názvem REZIDENCE JEVIŠOVKA"**, na pozemcích parc. č. 526/2, 526/3, 528 a 529/1, v kat. území Jevišovka, specifikovaný žádostí o jednotné environmentální stanovisko pro povolení stavby a projektovou dokumentací pro povolení stavby, zpracovanou společností Infiniti, projekční ateliér, 10/2024, projektant Ing. Jana Třeščíková, hlavní projektant Ing. Michal Roubíček - ČKAIT 0007817.

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

Veřejné zájmy s ohledem na dodržování základních povinností vodního zákona a na úseku veřejných vodovodů a kanalizací, jejichž ochrana je v působnosti obecního úřadu s rozšířenou působností, odbor stavební a životního prostředí, **jsou předmětným záměrem dotčeny.**

Popis stavby:

Předložený projekt řeší novostavbu dvoupatrového nepodsklepeného bytového domu s 10-ti bytovými jednotkami různé velikosti na zcela volném pozemku bez staveb a stromů, náletových křovin. Je pouze zatravněn a je mírně svažité na celou hloubku pozemku od komunikace dále k protipovodňovému ochrannému valu a nachází se v jiné části při okraji obce Jevišovka.

Splaškové vody jsou návrhem svedeny do ZTI areálové oddílné kanalizace a dále do veřejného řadu přes stáv. kanalizační přípojku s šachtou. Vnitřní rozvod vodovodu bude napojen vně domu na stáv. část vodovodní přípojky, která je ukončena ve vodoměrné šachtě v průjezdu. Dešťové vody budou ze střechy objektu svedeny do ZTI areálového rozvodu pod domem, kde je ležatá kanalizace, dále do dvou retenčních nádrží o objemu $2 \times 10,0 \text{ m}^3$. Z nich budou dešťové vody odvedeny do technické místnosti, kde bude v podlaze a na podlaze umístěna technologie filtrů, čistící mechanismus s domácí vodárnou a darlingem, pro zpětné využití dešťové vody jako užitkové vody pro splachování na WC, a především umístěno zařízení na přepínání vody z dešťové na pitnou. Stavba se nachází v záplavovém území 100-leté vody.

Pro povolení výše uvedené stavby stanoví vodoprávní úřad podle tyto podmínky a povinnosti:

1. V projektové dokumentaci pro povolení stavby budou do příslušných příloh (zejména koordinačního situačního výkresu a řezů) doplněny rozsah a výšková úroveň hladiny Q100.
2. Případné navýšení pozemků smí být provedeno pouze pod půdorysem plánovaného bytového domu.
3. Při průchodu velkých vod nesmí být vytvářeny další překážky bránící odtoku těchto vod. Na pozemcích nebudou budovány žádné doplňkové stavby (altány, sklady, přístřešky atp.), oplocení bude provedeno, max. průtočné a bez podezdívky.
4. Správci vodního toku nesmí být znemožněn přístup k tělesu protipovodňové ochranné hráze pro možnost výkonu práv a povinností souvisejících s jeho správou.
5. Závadné látky, lehce odplavitelný materiál ani stavební odpad nebudou skladovány v záplavovém území vodního toku. Materiál bude ukládán tak, aby nemohlo dojít k jeho pádu či smyvu do koryta.
6. Veškerý přebytečný materiál bude bezprostředně po dokončení stavby z místa stavby beze zbytku odstraněn.
7. Před zahájením stavby bude zpracován a příslušným vodoprávním úřadem (Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí) povodňový plán stavby v průběhu výstavby.
8. Před povolením užívání stavby bude zpracován a příslušným vodoprávním úřadem (Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí) povodňový plán stavby v průběhu jejího užívání.

3. Ochrana zemědělského půdního fondu

Dne 15.05.2025 obdržel Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, žádost

[REDAKCE]

[REDAKCE] o souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu z důvodu realizace stavby nazvané: „REZIDENCE JEVIŠOVKA“, která bude realizována i na pozemcích p. č. 528 a 529/1 ležících v katastrálním území Jevišovka.

V rámci posuzovaného záměru bude postavena novostavba polo řadového dvoupatrového bytového domu s deseti bytovými jednotkami různé velikosti. Dále budou zřízeny přípojky inženýrských sítí včetně dvou akumulčních nádrží na zachytávání dešťových vod s přepadem do jednotné kanalizace, zpevněné parkovací plochy a vybudováno dopravní napojení na přiléhající komunikaci. Výše uvedený záměr je v souladu se schváleným Územním plánem Jevišovka (BR – plochy bydlení – v rodinných domech), v zastavěném území obce Jevišovka.

Pozemky, na kterých se má předmětná stavba realizovat, a jsou předmětem tohoto závazného stanoviska, jsou ve vlastnictví investora.

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

u d ě l u j e

investorovi:

paní [REDACTED]

datum narození [REDACTED]

trvale bytem [REDACTED]

dle ustanovení § 9 odst. 8 zákona a vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, § 21 odst. 3 zákona a § 149 odst. 1 správního řádu,

s o u h l a s

k trvalému odnětí zemědělské půdy

V katastrálním území	Na pozemku p. č.	Výměra pozemku (m ²)		Druh pozemku	BPEJ	Třída ochrany
		Celková	Odnímaná			
Jevišovka	528	285	173	zahrada	00100	I.
			112			
	529/1	2375	303		05600	
Celková odnímaná plocha			588			

ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely a to

z důvodu realizace stavby nazvané: „**REZIDENCE JEVIŠOVKA**“.

Odsouhlasené odnětí zemědělské půdy je zobrazeno ve výkrese nazvaném: „Koordinační situační výkres“ v měřítku 1:200, 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 0,35 m, celkově cca 206,00 m³. Ornice bude uložena na deponii, ošetřovány proti zaplevelení a po dokončení stavby bude použita v rámci investice k vegetačním úpravám, které budou provedeny na nezastavěných a nezpevněných částech předmětného pozemku. Činnosti související se skrývkou, přemístěním a rozprostřením skrývaných kulturních vrstev půdy budou zaznamenány do protokolu (pracovního deníku), v němž se uvádějí všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání těchto zemín.
2. Práce budou prováděny tak, aby nedošlo ke znečištění půdy škodlivými látkami, které ohrožují čistotu životního prostředí a zdraví lidí.

3. V případě způsobení škody na okolních pozemcích a porostech provede investor odškodnění v souladu s platnými předpisy.
4. Stavebník předloží při kontrolní dohlídce doklady, jak bylo se sejmutou orníci nakládáno a zda bylo postupováno v souladu s tímto souhlasem.
5. Dešťové vody se střech budou svedeny do dvou retenčních nádrží s přepadem do veřejné kanalizace.

*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 **16,77 Kč/m²**, BPEJ 00100 náleží do I. třídy ochrany – **koefficient 11 a 14,95 Kč/m²**, BPEJ 00560 **náleží také do I. třídy ochrany – koefficient 11**, faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu – nebudou ovlivněny (**koefficient 1**). **Výše odvodů bude orientačně 100 160,- Kč.***

Odůvodnění:

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako orgán příslušný k vydání koordinovaného závazného stanoviska dle § 176 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a podle § 136 a § 149 odst. 1 správního řádu a jednotného environmentálního stanoviska jako orgán věcně příslušný podle § 11 písm. d) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "zákon JES") a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), obdržel dne 15.05.2025 žádost o vydání vyjádření nebo závazného stanoviska pro záměr „**NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU s názvem "REZIDENCE JEVIŠOVKA"** (dále jen "záměr") na pozemcích 526/2, 526/3, 528, 529/1 v katastrálním území Jevišovka, v rozsahu dle dokumentace pro povolení záměru, nebo srovnatelného podkladu dle § 3 odst. 2 zákona JES, kterou podala [redacted] (dále jen "žadatel").

Popis záměru:

Předložený projekt řeší novostavbu dvoupatrového nepodsklepeného bytového domu s 10-ti bytovými jednotkami různé velikosti na zcela volném pozemku bez staveb a stromů, náletových křovin. Je pouze zatravněn a je mírně svažité na celou hloubku pozemku od komunikace dále k protipovodňovému ochrannému valu a nachází se v jiné části při okraji obce Jevišovka.

K předmětné žádosti předložil žadatel projektovou dokumentaci pro povolení stavby, zpracovaná společností Infiniti, projekční ateliér, 10/2024, projektant Ing. Jana Třeštíková, hlavní projektant Ing. Michal Roubíček - ČKAIT 0007817

Dotčené orgány záměr posoudily a zjistily požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů. Požadavky na různých úsecích ochrany veřejných zájmů zkoordinoval a vydal toto **koordinované závazné stanovisko**.

Lázeňský zákon

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí jako věcně a místně příslušný správní orgán dle § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), s působností speciálního stavebního úřadu dle ustanovení § 15 odst. 5 a § 104 odst. 2 písm. c) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "vodní

zákon"), v souladu s ustanovením § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), na základě podání stavebníka, [REDAKCE] ze dne 15.05.2025, pod č.j. MUMI 25018480, posoudil dle ustanovení § 37 zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (dále jen "lázeňský zákon"), záměr "Novostavba bytového domu s názvem REZIDENCE JEVIŠOVKA", na pozemcích parc. č. 526/2, 526/3, 528 a 529/1, v kat. území Jevišovka, kraj Jihomoravský, obec Jevišovka, ČHP 4-14-03-0490-0-00, HGR 2241, souřadnice X, Y v systému S-JTSK: X = 1 200 380, Y = 612 879, specifikovaný žádostí o vydání koordinovaného závazného stanoviska dle ustanovení § 37 lázeňského zákona a projektovou dokumentací pro povolení stavby, zpracovanou společností Infiniti, projekční ateliér, 10/2024, projektant Ing. Jana Třeštková, hlavní projektant Ing. Michal Roubíček - ČKAIT 0007817.

Podklady, kterými se vodoprávní úřad řídil:

- žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska
- plná moc k zastupování
- projektová dokumentace pro povolení stavby, zpracovaná společností Infiniti, projekční ateliér, 10/2024, projektant Ing. Jana Třeštková, hlavní projektant Ing. Michal Roubíček - ČKAIT 0007817.

Předložený záměr byl posouzen z hlediska umístování staveb v ochranném pásmu II. stupně přírodních léčivých zdrojů minerálních vod a dalších zájmů sledovaných vodním zákonem a obecných zájmů.

Vodoprávní úřad se zabýval zejména možným dopadem stavby na ochranné pásmo II. stupně přírodních léčivých zdrojů minerálních vod.

Vodoprávní úřad zjistil, že záměr je situován v ochranném pásmu II. stupně přírodních léčivých zdrojů minerálních vod Pasohlávky. Ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů zřidelní struktury Pasohlávky byla stanovena nezbytným prozatímním ochranným opatřením Ministerstva zdravotnictví ČR č. j. ČIL-62-442-21.10.1996/4522 ze dne 25. října 1996. Ochranné pásmo II. stupně vymezuje strukturu termálních vod v jurských karbonátech a bazálním klastickém souvrství jury.

Vzhledem k těmto skutečnostem vodoprávní úřad souhlasí se záměrem podle § 38 lázeňského zákona. Dále upozorňujeme, že podle ustanovení § 23 odst. 3. lázeňského zákona je v ochranném pásmu II. stupně zakázáno provádět činnosti, které mohou negativně ovlivnit chemické, fyzikální nebo mikrobiologické vlastnosti zdroje a jeho zdravotní nezávadnost, jakož i zásoby a vydatnost zdroje. Tyto činnosti a termín jejich ukončení v návaznosti na místní geologické podmínky stanoví vyhláška ministerstva, kterou se stanoví ochranné pásmo.

Toto závazné stanovisko nemá povahu samostatného úkonu nezávislého na řízení podle stavebního zákona.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

1. Vodní zákon

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí jako věcně a místně příslušný správní orgán dle § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") a podle ustanovení § 104 odst. 2 písm. c) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "vodní zákon"), v souladu s ustanovením § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), na základě podání stavebníka, [REDAKCE]

[REDAKCE] ze dne 15.05.2025, pod č.j. MUMI 25018480, posoudil

v souladu s ustanovením § 17 odst. 1 písm. c) vodního zákona záměr povolení stavby "REZIDENCE JEVIŠOVKA", na pozemcích parc. č. 526/2, 526/3, 528 a 529/1, v kat. území Jevišovka, specifikovaný žádostí o jednotné environmentální stanovisko pro povolení stavby a projektovou dokumentací pro povolení stavby, zpracovanou společností Infiniti, projekční ateliér, 10/2024, projektant Ing. Jana Třeščíková, hlavní projektant Ing. Michal Roubíček - ČKAIT 0007817.

Podklady, kterými se vodoprávní úřad řídil:

- žádost o jednotné environmentální stanovisko
- plná moc k zastupování
- projektová dokumentace pro povolení stavby, zpracovaná společností Infiniti, projekční ateliér, 10/2024, projektant Ing. Jana Třeščíková, hlavní projektant Ing. Michal Roubíček - ČKAIT 0007817
- stanovisko správce povodí a správce vodního toku ze dne 28.05.2025, pod zn.: PM-20655/2025/5203/Dě
- projektová dokumentace přípojek inženýrských sítí (vodovod, splašková kanalizace, plynovod) zpracovaná 06/2024, zodpovědný projektant Ing. Jan Blaščík
- vyjádření obce k pozemku parc. č. 526/2, 528, 529, v katastrálním území Jevišovka ze dne 01.07.2024
- smlouva o připojení k distribuční soustavě - GasNet, s.r.o., ze dne 26.08.2024
- vyjádření o existenci sítě elektronických komunikací - CETIN a.s., ze dne 06.08.2024, pod č.j.:234024/24
- vyjádření k žádosti o souhlas s činností a stavbou v blízkosti zařízení distribuční soustavy - DG.D, s.r.o., ze dne 08.08.2024, pod zn.: M40715-27132884
- stanovisko - GASNet, s.r.o., ze dne 30.08.2024, pod zn.: 5003151551
- stanovisko pro povolení plynového zařízení - GasNet, s.r.o., ze dne 30.08.2024, pod zn.: 2002697073
- C.02 Koordinační výkres - Přípojka vody, kanalizace a plynu - ověřený obcí Jevišovka, ze dne 15.08.2024
- vyjádření k vodovodní, kanalizační a plynovodní přípojce - Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., ze dne 08.08.2024, pod č.v.: 011462
- Vyjádření k realizaci stavby - Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., ze dne 14.05.2025, pod č.v.: 014764

Předložený záměr byl posouzen především z hlediska dodržování základních povinností vodního zákona, z pohledu zájmů sledovaných zákonem o vodovodech a kanalizacích a obecných zájmů. Vodoprávní úřad se zabýval zejména předloženou žádostí především v souladu s ustanovením § 5 odst. 3 vodního zákona, kde je uvedeno, že při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání je stavebník povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou a dále je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen "srážková voda") akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů. Dále se také vodoprávní úřad zabýval ochranou vod, aby nebyla ohrožena jejich jakost nebo zdravotní nezávadnost, aby se nenarušovalo přírodní prostředí, nezhoršovaly odtokové poměry v dané lokalitě. Vodoprávní úřad zkoumal, zdali se záměr v souladu s ustanovením § 66 a dalších vodního zákona nachází v záplavovém území nebo v aktivní zóně záplavového území.

Předložený projekt řeší novostavbu dvoupatrového nepodsklepeného bytového domu s 10-ti bytovými jednotkami různé velikosti na zcela volném pozemku bez staveb a stromů, náletových křovin. Je pouze zatravněn a je mírně svažité na celou hloubku pozemku od komunikace dále k protipovodňovému ochrannému valu a nachází se v jiní části při okraji obce Jevišovka.

Při provádění staveb jsou stavebníci povinni podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním, čištěním, popřípadě jiným zneškodňováním odpadních vod z nich v souladu s vodním zákonem a zajistit vsakování nebo zadržování a odvádění povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen "srážkové vody") v souladu se stavebním zákonem. Toto předložená projektová dokumentace splňuje. Stavba se nachází v záplavovém území 100-leté vody, a to záplavovém území významného vodního toku Jevišovky, ČHP 4-14-03-001, v úseku od ústí do Dyje (říční km 0,000) po říční km 69,610, stanovené Krajským úřadem Jihomoravského kraje dne 31.08.2005, pod č.j.: JMK 13912/2005 OŽP - Cr a v záplavovém území významného vodního toku Dyje, ČHP 4-14-02-001, v úseku říční km 59,351 po říční km 193,964 (VD Nové mlýny - po hranici s Rakouskem nad VD Vranov), stanovené Krajským úřadem Jihomoravského kraje dne 31.08.2005, pod č.j.: JMK 16815/2004 OŽPZ - Hm.

Upozornění vodoprávního úřadu:

- Při realizaci stavby nesmí dojít k znečištění podzemních a povrchových vod závadnými látkami ve smyslu § 39 vodního zákona, zejména ropnými produkty ze stavebních a dopravních prostředků
- Stavbou nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů v předmětné lokalitě.
- V případech, kdy uživatel zachází (při realizaci stavby) se závadnými látkami, je nutné vypracovat havarijný plán pro případy havárie, který musí schválit příslušný vodoprávní úřad.
- Vlastníci pozemků sousedících s vodním dílem jsou povinni po předchozím projednání s nimi umožnit za účelem provozu a provádění údržby vodních děl v nezbytném rozsahu vstup a vjezd na své pozemky těm, kteří zajišťují provoz nebo provádějí údržbu těchto vodních děl.

Za předpokladu splnění výše uvedeného je možno s realizací záměru souhlasit.

Toto závazné stanovisko nemá povahu samostatného úkonu nezávislého na řízení podle stavebního zákona.

2. Ochrana zemědělského půdního fondu

Dne 15.05.2025 podala paní [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 pozemcích p. č. 528 a 529/1 ležících v katastrálním území Jevišovka, má být vyvoláno realizací stavby nazvané: „REZIDENCE JEVIŠOVKA“. Realizaci předmětné stavby by mělo dojít k záboru 588 m² výše uvedených pozemků, které jsou dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond.

Příloha řešené žádosti obsahovala:

- Plnou moc
- Kopii katastrální mapy
- Výpis z katastru nemovitostí – LV 56
- Výkresy nazvané: „Situační výkres širších vztahů“, „Katastrální situační výkres“ a „Koordinační situační výkres“
- Předběžná bilance skrývky kulturních vrstev půdy a návrh způsobu jejich hospodárného využití
- Vyhodnocení důsledků navrhovaného umístění stavby na zemědělský půdní fond
- Výsledky pedologického průzkumu
- Údaje o protierozních opatřeních
- Zákres hranic bonitovaných půdně ekologických jednotek s vyznačením tříd ochrany
- Výpočet odvodů

- Informaci, v jakém následném řízení podle zvláštního právního předpisu má být souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu podkladem – povolení záměru
- Výstup – výkres z ÚP Jevišovka + 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.

Pozemky p. č. 528 a 529/2 ležící v katastrálním území Jevišovka se nachází v území určeném schváleným Územním plánem Jevišovka, ze dne 12.04.2016, v účinnosti dne 04.05.2016, k následujícímu využití: BR – plochy bydlení – v rodinných domech.

Hlavní využití: pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití: občanské vybavení místního významu, objekty pro rodinnou rekreaci, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst.

Podmíněně přípustné využití: pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v ploše. Rodinné vinné sklepy, pokud jsou součástí objektu pro bydlení (respektive pokud jsou související vedlejší stavbou rodinného domu). Bytové domy, při respektování nejvyšší přípustné podlažnosti.

Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (v souhrnu), veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.

Z výše uvedeného vyplývá, že návrh stavby „REZIDENCE JEVIŠOVKA“ na pozemcích p. č. 528 a 529/2 ležících v katastrálním území Jevišovka, je v souladu s územně plánovací dokumentací obce Jevišovka.

Na základě citovaných podkladů a dostupných informací je zřejmé, že může být zemědělská půda nacházející se na pozemcích p. č. 528 a 529/2 ležících v katastrálním území Jevišovka, 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 předmětným pozemkům.

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

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

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

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

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

Príslušný orgán v souladu ustanovení § 176 odst. 2 stavebního zákona a § 6 odst. 1 zákona JES posoudil záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí a jelikož kromě zákona o vodách a zákona o ochraně ZPF se všechny ostatní složky příslušné k působnosti orgánu obce s rozšířenou působností v rámci tohoto posuzování vyjádřili tak, že nejsou záměrem dotčeny, vydal příslušný orgán souhlasné koordinované závazné stanovisko. Příslušný orgán dále záměr posoudil a zjistil požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a tedy lze vydat souhlasné koordinované závazné stanovisko.

Výčet jednotlivých správních úkonů, namísto nichž se vydává koordinované závazné stanovisko:

Zákona o vodách a o změně některých zákonů (254/2001 Sb.), ve znění pozdějších předpisů.

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

Zákon o ochraně ZPF (334/1992 Sb.)

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

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

