



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/23257/2025/TURM
Č.J.: MUMI 25027245
VYŘIZUJE: Turečková Marcela
TEL.: 519444571
E-MAIL: tureckova@mikulov.cz
DATUM: 22.07.2025

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 ze dne 23.06.2025 o vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu, včetně jednotného environmentálního stanoviska, kterou podal [REDAKCE] (dále jen "žadatel") ve věci: „**Doplňková stavba k RD**“ (dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 142/4 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic, 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 „**Doplňková stavba k RD**“ na pozemku parc. č. 142/4 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic.

je přípustný.

Označení projektové dokumentace: Projektová dokumentace stavby, zpracovatel: Ing. Rostislav Doubek - ČKAIT 1006654. ID dokumentace SR00X00VOM4Z, ID záměru Z/2025/115902.

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 23.06.2025 podle § 44 odst. 1 správního řádu na základě písemné žádosti, kterou podal [REDAKCE] Brno, zplnomocněný pro celé řízení vlastníkem předmětné nemovitosti [REDAKCE] správní řízení ve věci zamýšlené stavby, která není prohlášenou kulturní památkou, ale nachází se na území ochranného pásma Vesnické památkové rezervace Pavlov (Rozhodnutí OkÚ Břeclav ze dne 12.04.1991):

obec: Pavlov
ulice, náměstí: Družstevní
číslo popisné: 105
katastrální území: Pavlov u Dolních Věstonic
parcelní číslo: 142/4.

Po marném uplynutí stanovené lhůty pro doručení písemného odborného vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Brně 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:

Doplňková stavba k RD na pozemku výše uvedeném se podle předložené projektové dokumentace pro dodatečné stavební povolení vypracované Ing. Rostislavem Doubkem, ČKAIT 1006654, ESOX, s. r. o., Brno, v únoru 2025, považuje z hlediska památkové péče podle § 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.

Ing. Josef Hromek

tel: 519 444 514

e-mail: hromek@mikulov.cz

Součástí koordinovaného závazného stanoviska je i jednotné environmentální stanovisko

1. Ochrana zemědělského půdního fondu

Dne 23.06.2025 obdržel Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, žádost pana [REDAKCE] o souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu z důvodu realizace stavby nazvané: „Doplňková stavba k RD“, která byla realizována na pozemku p. č. 142/4 ležícím v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic.

V rámci posuzovaného záměru byla postavena novostavba samostatně stojícího hospodářského objektu, která bude plnit funkci doplňkové stavby k plánované stavbě rodinného domu. Výše uvedený záměr je v souladu se schváleným Územním plánem Pavlov (SO – plochy smíšené obytné), v zastavěném území obce Pavlov. Pozemek, na kterém se předmětná stavba realizovala, a je předmětem tohoto závazného stanoviska, je ve vlastnictví investora.

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

u d ě l u j e

investorovi:

[REDAKCE]

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

s o u h l a s

k trvalému odnětí zemědělské půdy

V katastrálním území	Na pozemku p. č.	Výměra pozemku (m ²)		Druh pozemku	BPEJ	Třída ochrany
		Celková	Odnímaná			
Pavlov u Dolních Věstonic	142/4	974	62	zahrada	00810	II.

ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely, a to z důvodu realizace stavby nazvané: „**Doplňková stavba k RD**“.

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. V případě způsobení škody na okolních pozemcích a porostech provede investor odškodnění v souladu s platnými předpisy.
2. Stavebník předloží při kontrolní dohlídce doklady, jak bylo se sejmutou orníci nakládáno.
3. Dešťové vody ze střechy budou svedeny na okolní terén stavebního pozemku investora.

*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 11,80 Kč/m² u BPEJ 00810, jednotka náleží do II. třídy ochrany – **koeficient 8**, faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu – nebudou použity (**koeficient 1**). **Výše odvodů bude orientačně 5853,- 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 23.06.2025 žádost o vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu, včetně jednotného environmentálního stanoviska pro záměr „**Doplňková stavba k RD**“ na pozemku parc. č. 142/4 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic, v rozsahu dle dokumentace, nebo srovnatelného podkladu, kterou podal

[illegible]

(dále jen "žadatel")

Popis záměru:

Záměr řeší dodatečné povolení stavby doplňková stavba k RD. Jedná se o stávající dřevostavbu doplňkové stavby pro hospodářské účely, šikmá střecha s jedním nadzemním podlažím.

K předmětné žádosti předložil žadatel Projektovou dokumentaci stavby zpracovatel Ing. Rostislav Doubek - ČKAIT 1006654. ID dokumentace SR00X00VOM4Z, ID záměru Z/2025/115902.

1. Památková péče

Městský úřad Mikulov, odbor rozvoje a živnostenského podnikání, jako věcně a místně příslušný prvoinstanční orgán státní památkové péče zahájil dne 23.06.2025 na základě žádosti o vydání koordinovaného závazného stanoviska správní řízení k zamýšlené doplňkové stavbě rodinného domu v ul. Družstevní, v Pavlově č. p. 105, umístěné na parcele č. 142/4 v k. ú. Pavlov u Dolních Věstonic. Dnem přijetí žádosti bylo podle § 44 odst. 1 zákona o správním řádu zahájeno správní řízení, které ve smyslu ustanovení § 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.

Objekt není kulturní nemovitou památkou, ale je umístěn na území ochranného pásma Vesnické památkové rezervace Pavlov. 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 25023422/3500 ze dne 24.06.2025 postoupena k vydání písemného odborného vyjádření Národnímu památkovému ústavu, územnímu odbornému pracovišti v Brně, které je nezbytným podkladem pro vydání závazného stanoviska. Toto vyjádření však nebylo v určeném termínu do 14.07.2025 správnímu orgánu doručeno. Po marném uplynutí lhůty 20 dnů ode dne doručení žádosti o jeho vypracování, stanovené zákonem o památkové péči, je tedy vydáváno závazné stanovisko bez odborného vyjádření NPÚ v Brně. Vzhledem k tomu, že správní orgán je dobře obeznámen se stávajícím stavem objektu, upustil od provedení místního šetření.

Ulice Družstevní na východním okraji obce reprezentuje zástavbu menších usedlostí s přízemními podélně orientovanými domy. V předmětné části ulice vznikla zástavba zřejmě během 1. pol. 20. století. Jedná se o přízemní okapově orientované domy zastřešené sedlovými střechami kryté pálenou červenou krytinou.

Předmětná dvorní stavba RD č. p. 105 je v souladu s charakterem stávající zástavby - jedná se o nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím zastřešený šikmou - sedlovou střechou s krytinou červené barvy. Jedná se o dřevostavbu s využitím dřevěných vodorovných a šikmých konstrukčních prvků pro strop a střechu. Základy plošné - betonové pasy, stavba zahrnuje rovněž vnější terénní schodiště pro vstup do objektu.

Kulturně-historické hodnoty území vychází z charakteristické zástavby drobných usedlostí a hospodářských staveb na východním okraji obce. Navržený záměr na území ochranného pásma nemovitých památek v obci Pavlov se vztahuje k jeho okrajové části s výhradně obytnými stavbami. Ochranné pásmo má přitom zajistit adekvátní nástup do památkové rezervace a památková péče se v tomto případě zaměřuje na "dodržování architektonicky hodnotného způsobu zástavby". Jde zejména o zachování tradičních stavebních hodnot, které vychází z místních tradic zděného stavitelství definované charakteristickými stavbami a jejich prostředím (typické hmotové a dispoziční uspořádání, proporce, historický půdorys, střešní krajina tvořená tradiční pálenou střešní taškou červené barvy aj.).

Z hlediska zájmů památkové péče lze konstatovat, že předmětný objekt se pohledově prakticky neuplatňuje, neboť se jedná o drobný dvorní objekt.

Správní orgán přezkoumal předložený návrh a shledal, že posuzovaná stavba objektu nebude mít na dané prostředí negativní vliv a je v souladu se zájmem ochrany výše uvedených kulturně historických hodnot.

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. Ochrana zemědělského půdního fondu

Dne 23.06.2025 podal [redacted]
[redacted]
[redacted] žádost
o souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu z důvodu
realizace stavby nazvané: „Doplňková stavba k RD“, která byla realizována na pozemku
p. č. 142/4 ležícím v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic. Realizací předmětné stavby
mělo dojít k záboru 62 m² výše uvedeného pozemku, který je dle aktuálního výpisu z katastru
nemovitostí veden jako druh pozemku – zahrada, způsob ochrany – zemědělský půdní fond.

Příloha řešené žádosti o JES obsahovala:

- Plnou moc ze dne 10.12.2024
- Výpis z katastru nemovitostí – LV 327
- Výkresy nazvané: „Katastrální situace“ a „Koordinační situace“
- Vyhodnocení důsledků navrhovaného umístění stavby na zemědělský půdní fond, obsahující:
- Předběžná bilance skřívky kulturních vrstev půdy a návrh způsobu jejich hospodárního využití
- Výsledky pedologického průzkumu
- Údaje o protierozních opatřeních
- Zákres hranic bonitovaných půdně ekologických jednotek s vyznačením tříd ochrany
- Popis nakládání s dešťovými vodami – souhrnná technická zpráva
- Informaci, v jakém následném řízení podle zvláštního právního předpisu má být souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu podkladem – dodatečné povolení stavby
- Výstup – výkres z ÚP Pavlov + textová část

Dle ustanovení § 21 odst. 3 jsou stanoviska vydávána 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. 142/4 ležící v katastrálním území Pavlov se nachází v území určeném schváleným Územním plánem Pavlov, po Změně č. 1, ze dne 22.12.2023, která nabyla účinnosti dne 23.01.2024, k následujícímu využití:

SO – plochy smíšené obytné.

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

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

Z výše uvedeného vyplývá, že návrh stavby nazvané: „Doplňková stavba k RD“ na pozemku p. č. 142/4 ležícím v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic, je v souladu s územně plánovací dokumentací obce Pavlov.

Na základě citovaných podkladů a dostupných informací je zřejmé, že může být zemědělská půda nacházející se na pozemku p. č. 142/4 ležícím v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic, z důvodu realizace 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 prodloužuje se současně s prodloužením jejich platnosti podle zvláštních předpisů.

Tento souhlas neřeší majetkoprávní a užívací vztahy k předmětnému pozemku.

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

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

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

Povinný k platbě odvodů písemně oznámí Městskému úřadu Mikulov, odboru stavebnímu a životního prostředí, dodatečné povolení záměru (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 ochraně ZPF se všechny ostatní složky příslušné k působnosti orgánu obce s rozšířenou působností v rámci tohoto posuzování vyjádřili tak, že nejsou záměrem dotčeny, vydal příslušný orgán JES souhlasné jednotné environmentální stanovisko. Orgán JES dále záměr posoudil a zjistil požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a tedy lze vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Výčet jednotlivých správních úkonů, namísto nichž se vydává jednotné environmentální stanovisko:

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.

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.

Mgr. Martin Sedliský, v. r.

tel: 519 444 561,

e-mail: sedlisky@mikulov.cz

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

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

Mgr. Martin Sedliský, v. r.

tel: 519 444 561,

e-mail: sedlisky@mikulov.cz

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

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

Radek Hanečák, v. r.

tel: 519 444 572,

e-mail: hanecak@mikulov.cz

4. ustanovení § 106 odst. 1 a § 104 odst. 9 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

Bc. Ivana Augustová, v. r.

tel: 519 444 560,

e-mail: augustova@mikulov.cz

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

Marcela Turečková
odborný zaměstnanec

Obdrží:

[Redacted signature area]

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

Příloha: Koordinační situace