



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/11932/2026/TURM
Č.J.: MUMI 26018516
VYŘIZUJE: Turečková Marcela
TEL.: 519444571
E-MAIL: tureckova@mikulov.cz
DATUM: 27.04.2026

ZÁVAZNÉ STANOVISKO JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako orgán příslušný k vydání jednotného environmentálního stanoviska (dále jen „orgán JES“), 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 23.03.2026 **žádost** o koordinované závazné stanovisko + jednotné environmentální stanovisko č.j.: MUMI 260011932, pro záměr „**STAVBA PRO RODINNOU REKREACI**“, na pozemcích parc. č. 5670, 5671 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic (dále jen "záměr"), v rozsahu dle dokumentace pro povolení záměru, nebo srovnatelného podkladu dle § 3 odst. 2 zákona JES, kterou podala společnost **SmBe 1, s.r.o., IČO 22395466, Antonína Procházky 590/2b, Pisárky, 623 00 Brno 23, kterou zastupuje společnost BERNarch, s.r.o., IČO 04153707, Severní 1021, 664 42 Modřice** (dále jen „žadatel“).

Orgán JES na základě ustanovení § 6 odst. 1 zákona JES zkoumal, je-li posuzovaný záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný a na základě tohoto posouzení v součinnosti s ustanovením § 15 odst. 1 zákona JES vydává

I.

souhlasné jednotné environmentální stanovisko:

Identifikace záměru, včetně označení pozemků, na nichž se nachází:

„**STAVBA PRO RODINNOU REKREACI**“, na pozemcích parc. č. 5670, 5671 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic.

Označení dokumentace nebo srovnatelného podkladu vyžadovaného jiným právním předpisem podle § 3 odst. 2, popřípadě jejich částí rozhodných pro vydání jednotného environmentálního stanoviska, zejména označení zpracovatele, data zpracování a označení změny nebo revize:

Projektová dokumentace, Zpracovatel projektové dokumentace Ing. Stanislav Bernacik - ČKAIT 1005697, zpracováno 12/2025

II.

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

Záměr „**STAVBA PRO RODINNOU REKREACI**“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí

p ř í p u s t n ý

za těchto podmínek:

1. Vodní zákon

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí, jsou záměrem dotčeny.

Vodoprávní úřad vydává souhlas a předložený záměr, s názvem: "STAVBA PRO RODINNOU REKREACI", na pozemcích par. č. 5670 a parc. č. 5671 k.ú. Pavlov u Dolních Věstonic, je možný uskutečnit za stanovených podmínek.

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

Souhlas se vydává za splnění těchto podmínek:

1. K žádosti o kolaudační rozhodnutí bude předložen protokol o těsnosti dvou jímek k vyvážení o objemu 2x 18 m³
2. Smlouva o dodávce pitné vody.

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:

společnosti SmBe 1, s.r.o., IČO 22395466, Antonína Procházky č.p. 590/2 b, Pisárky

s o u h l a s

k trvalému odnětí zemědělské půdy

V katastrálním území	Na pozemku parc. č.	Výměra pozemku (m ²)		Druh pozemku	BPEJ	Třída ochrany
		Celková	Odnímaná			
Pavlov u Dolních Věstonic	5670	920	320	Vinice	00810	II.
Pavlov u Dolních Věstonic	5670	526	208	Vinice	00850	III.
Pavlov u Dolních Věstonic	5671	938	405	zahrada	00850	III.
Celkem odnětí:			933			

ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely a to

z důvodu realizace stavby nazvané: „Stavba pro rodinnou rekreaci“.

Odsouhlasené odnětí zemědělské půdy je zobrazeno koordinačním situačním výkresem se zákresem odnímaných ploch, 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 280,00 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 skryvkou, přemístěním a rozprostřením skryvaných kulturních vrstev půdy budou zaznamenány do protokolu (pracovního deníku), v němž se uvádějí všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání těchto zemin.
2. Práce budou prováděny tak, aby nedošlo ke znečištění půdy škodlivými látkami, které ohrožují čistotu životního prostředí a zdraví lidí.
3. V případě způsobení škody na okolních pozemcích a porostech provede investor odškodnění v souladu s platnými předpisy.
4. Stavebník předloží při kontrolní dohlídce doklady, jak bylo se sejmutou ornici nakládáno a zda bylo postupováno v souladu s tímto souhlasem.
Dešťové vody ze střechy budou svedeny do akumulární nádrže s přepadem

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 jednotného environmentálního stanoviska (dále jen „orgán JES“), 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 23.03.2026 **žádost** o koordinované závazné stanovisko + jednotné environmentální stanovisko č.j.: MUMI 260011932, pro záměr „**STAVBA PRO RODINNOU REKREACI**“, na pozemcích parc. č. 5670, 5671 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic (dále jen "záměr"), v rozsahu dle dokumentace pro povolení záměru, nebo srovnatelného podkladu dle § 3 odst. 2 zákona JES, kterou podala společnost **SmBe 1, s.r.o., IČO 22395466, Antonína Procházky 590/2b, Pisárky, 623 00 Brno 23, kterou zastupuje společnost BERNarch, s.r.o., IČO 04153707, Severní 1021, 664 42 Modřice** (dále jen „žadatel“).

Popis záměru:

Jedná se o stavbu pro rodinnou rekreaci objekty A/B. Dále pak doprovodné stavby s bytovou jednotkou správce a wellness.

Stavby budou napojeny ne stávající vodovodní přípojku. Odpadní vody budou svedeny do dvou jímek o objemu 2x 18 m³ na vyvážení. Dešťové vody budou svedeny do vsakovacích průlehů s bezpečnostním přelivem zaústěné do vsakovací rýhy.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, se namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí dle § 2 odst. 1 zákona JES vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

K předmětné žádosti žadatel předložil Projektovou dokumentaci, Zpracovatel projektové dokumentace Ing. Stanislav Bernacik - ČKAIT 1005697, zpracováno 12/2025.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

1. Vodní zákon

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

Podklady, kterými se vodoprávní úřad řídil:

- Žádost o jednotné environmentální stanovisko
- Plná moc
- Projektová dokumentace zpracována: Ing. Stanislav Bernacik - ČKAIT 1005697, zpracováno 12/2025.

Popis záměru:

Jedná se o stavbu pro rodinnou rekreaci objekty A/B. Dále pak doprovodné stavby s bytovou jednotkou správce a wellness.

Stavby budou napojeny ne stávající vodovodní přípojku. Odpadní vody budou svedeny do dvou jímek o objemu 2x 18 m³ na vyvážení. Dešťové vody budou svedeny do vsakovacích průlehů s bezpečnostním přelivem zaústěné do vsakovací rýhy.

STAVEBNÍ OBJEKTY:

SO1 POZEMNÍ STAVBY

A - stavba pro rodinnou rekreaci

B - stavba pro rodinnou rekreaci

C - doprovodná stavba

D - doprovodná stavba

SO2 zpevněné plochy a terénní úpravy

SO3 oplocení na pozemku

SO4 sadové úpravy

SO5 zařízení staveniště

Vodoprávní úřad se zejména zabýval ochranou vod, aby nebyla ohrožena jejich jakost nebo zdravotní nezávadnost vod, aby se nenarušovalo přírodní prostředí, nezhoršovaly odtokové poměry v dané lokalitě. Dále vodoprávní úřad posuzoval, zda jsou vytvořeny podmínky pro snižování nepříznivých účinků povodní a sucha. Lze předpokládat, že uvedeným záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu - potencionálu vod.

Při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání 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 stavba splňuje.

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

Správní orgán se zejména zabýval způsobem připojením objektu na veřejné rozvody kanalizace a vodovod a řešení dešťových vod.

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

2. Ochrana zemědělského půdního fondu

Dne 23.03.2026 podala společnost BERNarch, s.r.o., IČO 04153707, Severní 1021, 664 42 Modřice, která zastupuje společnost SmBe 1, s.r.o., IČO 22395466, Antonína Procházky 590/2 b, Pisárky, 623 00 Brno, 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 parc. č. 5670 a 5671 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic, má být vyvoláno realizací stavby nazvané: „Stavba pro rodinnou rekreaci“. Realizací předmětné stavby by mělo dojít k záboru 933 m² výše uvedených pozemků, které je dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku – vinice a zahrada, způsob ochrany – chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast – III. zóna, ptačí oblast, zemědělský půdní fond.

Příloha řešené žádosti obsahovala:

- Plná moc
- Výpis z katastru nemovitostí – LV 525
- Výkres nazvaný: „Koordinační situace stavby“ se zákres odnímaných ploch
- Předběžná bilance skrývky kulturních vrstev půdy a návrh způsobu jejich hospodárného využití
- Výpočet odvodu za trvalé odnětí ze zemědělského půdního fondu
- Soupis trvale odnímaných pozemků
- Součet výměry trvale odnímané zemědělské půdy
- Výstup – výkres z ÚP Pavlov Dolních Věstonic + 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 parc. č. 5670 a 5671 katastrální území Pavlov u Dolních Věstonic se nachází v území určeném schváleným Územním plánem Pavlov u Dolních Věstonic ze dne 19.12.2013, po Změně č. 1 ÚP Pavlov u Dolních Věstonic ze dne 22.12.2023 v úplném znění, k následujícímu využití: O – plochy občanského vybavení.

Hlavní využití:

Plochy občanského vybavení, které jsou součástí zařízení veřejné infrastruktury a plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení související s občanským vybavením komerčního charakteru.

Přípustné využití:

Pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, lázeňství, ochranu obyvatelstva.

Pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, tělovýchovu a sport, vědu a výzkum.

Pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství (komunikace pro pěší a cyklisty).

Sídelní zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační).

Podmíněně přípustné využití:

Bydlení za podmínky, že funkce občanského vybavení zůstane převažující funkcí v dané lokalitě
Chráněné prostory, definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví, lze umístit pouze do ploch, v nichž bude v rámci územního řízení 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.

Z výše uvedeného vyplývá, že návrh stavby nazvané: „Stavba pro rodinnou rekreaci“ na pozemku parc. č. 5670 a 5671 katastrální území Pavlov u Dolních Věstonic, je v souladu s územně plánovací dokumentací obce Pavlov u Dolních Věstonic.

Na základě citovaných podkladů a dostupných informací je zřejmé, že může být zemědělská půda nacházející se na pozemku parc. č. 5670 a 5671 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic, z důvodu realizace plánované stavby odňata ze zemědělského půdního fondu.

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

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

Tento souhlas neřeší majetkoprávní a užívací vztahy k předmětnému pozemku.

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

Vymezení částí pozemku, kterých se tento souhlas týká, je patrné ze situačního výkresu, jenž 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.

*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 – budou použity (**koeficient 5**). Základní sazba hodnotového činitele činí 10,08 Kč/m² u BPEJ 00850, jednotka náleží do III. třídy ochrany – **koeficient 5**, faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu – budou použity (**koeficient 5**). **Výše odvodů bude orientačně 305 516,- Kč.***

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

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

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

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

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

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

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

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

Městský úřad Mikulov, obor 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

Poučení:

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

otisk razítka

Marcela Turečková
odborný zaměstnanec

Příloha: Situace

Obdrží:

SmBe 1, s.r.o., Antonína Procházky č.p. 590/2b, Pisárky, 623 00 Brno 23
V zastoupení : BERNarch, s.r.o., IDDS: c2s5div
sídlo: Severní č.p. 1021, 664 42 Modřice

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