



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/18372/2026/TURM
Č.J.: MUMI 26021498
VYŘIZUJE: Turečková Marcela
TEL.: 519444571
E-MAIL: tureckova@mikulov.cz
DATUM: 12.05.2026

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 25.04.2026 Žádost o vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu včetně jednotného environmentálního stanoviska pro záměr „**Březí - novostavba RD - APA Development s.r.o.**“, na pozemcích parc. č. 6012/1, 6012/12 v katastrálním území Březí u Mikulova (dále jen "záměr"), v rozsahu dle dokumentace pro povolení záměru, nebo srovnatelného podkladu dle § 3 odst. 2 zákona JES, kterou podala společnost **APA Development s.r.o., IČO 22339167, Šardice 675, 696 13 Šardice**, kterou zastupuje společnost **TK projekting s.r.o., IČO 21328323, Dolní Valy 4412/15, 695 01 Hodonín** (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:

Záměr „**Březí - novostavba RD - APA Development s.r.o.**“, na pozemcích parc. č. 6012/1, 6012/12 v katastrálním území Březí u Mikulova.

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 DJS Architecture s.r.o., zodpovědný projektant Ing. arch. Daniel Szabó, PhD., ČKA 00101/R.
ID dokumentace SR00X01YJ044(verze 3), ID záměru Z/2026/70075.

II.

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

Záměr „Březí - novostavba RD - APA Development s.r.o.“ 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

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.**

S předloženým záměrem je možno souhlasit bez podmínek.

2. Ochrana zemědělského půdního fondu

Správní orgán uděluje podle ust. § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., souhlas k trvalému odnětí půdy o celkové výměře 287 m² ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“).

Souhlas k trvalému odnětí půdy ze ZPF se vymezuje na těchto pozemcích:

Katastrální území:	Parcelní číslo:	Druh pozemku:	Výměra parcely (m ²):	Odnímaná výměra (m ²):	BPEJ odnímané výměry:	Základní cena v Kč/m ² :	Třída ochrany:
Březí u Mikulova	6012/12	Orná půda	620	287	00401	7,32	IV.
Celkem	----	----	----	287	----	----	----

ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely, a to z důvodu realizace stavby nazvané: „Rodinný dům Březí parc.č. 6012/12“.

Odsouhlasené odnětí zemědělské půdy je zobrazeno koordinačním situačním výkresem se zákresem odnímaných ploch, jehož ověřená kopie je nedílnou součástí přílohy.

Souhlas k odnětí půdy ze ZPF se uděluje za těchto podmínek:

- Tento souhlas je udělován pouze pro záměr uvedený v žádosti jako celek a odnímanou zemědělskou půdu nelze využít jiným nezemědělským způsobem. V případě odstoupení od záměru musí zůstat odnímaná půda i nadále zemědělskou půdou.
- Stavebník před zahájením stavby vytýčí hranice trvalého odnětí půdy ze ZPF a zabezpečí, aby hranice staveniště nebyly narušeny či svévolně posunovány na okolní přilehlé pozemky ZPF.
- Během stavby budou stavebníkem učiněna opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících ZPF a jeho vegetační kryt.
- Stavebník zajistí na svůj náklad z odnímaných ploch skryvku ornice v mocnosti 0,20 m v objemu 58 m³.

5. Stavebník na svůj náklad zajistí hospodárné využití skryté kulturní vrstvy půdy a to následovně:
 - Skrytá ornice bude využita na nezastavěné části výše uvedených parcely, která bude následně sloužit jako zahrada (součást ZPF) u RD
 - Zde bude ornice rozprostřena za účelem zlepšení mocnosti kulturních vrstev půdy a to tak, aby při skrývce uskladnění a následném rozprostření nedocházelo k jeho znehodnocování a kontaminaci cizorodými látkami.
6. O činnostech souvisejících se skrývkou, přemístěním, rozprostřením, využitím, ochrannou a ošetřováním skrývaných kulturních vrstev, zajistí stavebník vedení protokolu (pracovního deníku), v němž se budou uvádět všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání těchto zemin a bude na vyžádání k dispozici orgánu ochranu ZPF při kontrole plnění podmínek tohoto souhlasu.
7. Plán vhodných opatření k naplnění veřejného zájmu zadržetí vody v krajině není tímto stanoviskem podmiňován, neboť je řešen v rámci doložené projektové dokumentace a správní orgán na úseku ochrany ZPF jej vyhodnotil jako účelný.

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 25.04.2026 Žádost o vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu včetně jednotného environmentálního stanoviska pro záměr „**Březí - novostavba RD - APA Development s.r.o.**“, na pozemcích parc. č. 6012/1, 6012/12 v katastrálním území Březí u Mikulova (dále jen "záměr"), v rozsahu dle dokumentace pro povolení záměru, nebo srovnatelného podkladu dle § 3 odst. 2 zákona JES, kterou podala společnost **APA Development s.r.o., IČO 22339167, Šardice 675, 696 13 Šardice**, kterou zastupuje společnost **TK projekting s.r.o., IČO 21328323, Dolní Valy 4412/15, 695 01 Hodonín** (dále jen „žadatel“).

Popis záměru:

Projektová dokumentace řeší novostavbu rodinného domu na pozemku parc.č. 6012/12 v k.ú. Březí u Mikulova. Rodinný dům je navržen jako hlavní objekt. Dále budou součástí stavby vedlejší objekty oplocení, zpevněné plochy a přípojky inženýrských sítí. Objekt bude zásobován vodou skrze přípojku vodovodu. Objekt bude odkanalizován skrze přípojku splaškové kanalizace. Dešťové vody budou vsakovány na pozemku investora.

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 DJS Architecture s.r.o., zodpovědný projektant Ing. arch. Daniel Szabó, PhD., ČKA 00101/R.

ID dokumentace SR00X01YJ044(verze 3), ID záměru Z/2026/70075.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

1. Vodní zákon

Předložený záměr byl posouzen především z hlediska dodržování základních povinností vodního zákona, z pohledu zájmů sledovaných zákonem o vodovodech a kanalizacích a obecných zájmů. Správní orgán se zabýval 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. Správní orgán zkoumal, zdali se záměr v souladu s ustanovením § 66 a dalších vodního zákona nachází v záplavovém území nebo v aktivní zóně záplavového území.

Projektová dokumentace řeší novostavbu rodinného domu na pozemku parc.č. 6012/12 v k.ú. Březí u Mikulova. Rodinný dům je navržen jako hlavní objekt. Dále budou součástí stavby vedlejší objekty oplocení, zpevněné plochy a přípojky inženýrských sítí. Objekt bude zásobován vodou skrze přípojku vodovodu. Objekt bude odkanalizován skrze přípojku splaškové kanalizace. Dešťové vody budou vsakovány na pozemku investora.

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 nenachází v záplavovém území nebo v aktivní zóně záplavového území.

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

2. Ochrana zemědělského půdního fondu

Při stanovení podmínek souhlasu k odnětí půdy ze ZPF vycházel správní orgán z předložených podkladů vyžadovaných současně platnou legislativou na úseku ochrany ZPF, které žadatel doložil a které správní orgán ověřil z jemu dostupných zdrojů, úřední činnosti, a především z platné legislativy se záměrem minimalizovat případný dopad realizovaného záměru na ZPF.

Výčet podkladů:

Výpis z katastru nemovitostí LV 1594

Výkres zvaný: Koordinační situace stavby se zákresem odnímaných ploch

Vyhodnocení důsledků navrhovaného umístění stavby na zemědělský půdní fond

Bilance skrývky

Výpočet odvodů za odnětí ze zemědělského půdního fondu

Soupis trvale odnímaných pozemků (tabulka 4)

Součet výměry trvale odnímané zemědělské půdy dle katastrálních území (tabulka 6)

Předmětem odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu u stavby rodinného domu, kde pozemek přilehlý ke stavbě má napříště sloužit jako zahrada, je plocha potřebná pro stavbu a související zpevněné plochy, přičemž podmínky nezbytné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu se stanovují na veškerou plochu zemědělské půdy dotčené výstavbou.

Při stanovení podmínky skrývky ornice vycházel správní orgán z předložených Podkladů pro vynětí za ZPF, zpracovaných Tomášem Kočvarou, IČ 0981437 z 04/2026, který obsahoval následné využití skrývky, tak jak ji stanovuje podmínka a předložil sám žadatel, kdy skrytá půda bude rozprostřena na nezastavěné části pozemku, který bude nadále sloužit jako zahrada k RD a je ve vlastnictví žadatele, je v souladu se zájmy ochrany ZPF.

Vzhledem k tomu, že tento záměr, pro který má být půda odňata, nespadá mezi výjimky z platby odvodů, ověřil správní orgán výpočet částky platby odvodů doložené žadatelem a tato částka je uvedena orientačně v závěru odůvodnění. Vlastní výpočet odvodů vychází z přílohy zákona o ochraně ZPF, části D. Výše odvodu za 1 m² je zjištěna ze základní ceny zemědělské půdy dle BPEJ, která se vynásobí koeficientem třídy ochrany a ekologickou vahou vlivu negativně ovlivněného faktoru životního prostředí dle přílohy zákona části B – stavba je součástí chráněného ložiskového území (použije se koef. 5). Vypočtená částka žadatelem byla ověřena správním orgánem jako správná a je uvedena jako orientační ve výroku souhlasu.

O výši odvodů za odnětí půdy ze ZPF rozhodne Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako místně příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností, dle ustanovení § 15 písmena l) zákona po zahájení realizace záměru.

Při rozhodování o odvodech orgán ochrany zemědělského půdního fondu vychází z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolovacího aktu vydaného ve věci podle zvláštních právních předpisů (stavební zákon).

Etapizace záměru tímto souhlasem není řešena, neboť o ni nebylo požádáno a záměr ji nevyžaduje.

Vzhledem k trvalému záboru ZPF nebyl k žádosti požadován plán rekultivace.

Nebyl požadován ani průběh linií BPEJ, neboť celá plocha leží v jedné BPEJ ploše.

Plán vhodných opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině byl žadatelem popsán v Souhrnné technické zprávě k PD v kapitole B.8, kdy dešťové vody z objektu budou svedeny do jímky o užitém objemu 3,75 m³ a dále pak využívány k zahradním a sadovým účelům. Havarijní přepad z jímky je zaústěn do vsaku, to vše na pozemku investora. Správní orgán ochrany ZPF jej vyhodnotil jako účelný a naplňující tuto zákonnou podmínku odnětí půdy ze ZPF. Proto bylo upuštěno od stanovení podmínky na zadržení vody krajině dle ust. § 4 odst. 6 zákona.

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí shledal, že na základě všech příloh žádosti a zdůvodnění záměru, může být půda pro daný záměr trvale odňata ze ZPF, neboť byla prokázána nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití, u kterého nebyl shledán zásadní

rozpor se základními zásadami ochrany ZPF, vyplývajícími z ust. § 4 zákona. Předmětným záměrem, kterým je odnímána jen nejnútnější plocha ZPF a na plochách k tomuto určených platným územním plánem, dojde k narušení organizace ZPF, hydrologických a odtokových poměrů v území, včetně sítě zemědělských účelových komunikací v minimální míře.

Za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu se vymezuje platba odvodů:

V souladu s ust. § 11 odst. 1 a ust. § 11b odst. 1 zákona bude žadatel, za trvalé odnětí půdy ze ZPF, předepsán finanční odvod.

Povinný k platbě odvodů je povinen orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech (MěÚ Mikulov), který vydal souhlas s odnětím:

a) doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, nebo rozhodnutí o souhlasu, **a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci**, a

b) písemně oznámit zahájení realizace záměru, popřípadě zahájení další etapy záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.

O výši odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu **rozhodne** orgán ochrany zemědělského půdního fondu podle přílohy k zákonu po zahájení realizace záměru, a to **v samostatném správním řízení.**

Zahájením realizace záměru je z hlediska zákona o ochraně ZPF považováno zahájení skryvky ornice.

Výše odvodu je v souladu s ust. § 9 odst. 8 zákona vymezena orientačně, a to ve výši 42.017 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“):

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

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:

APA Development s.r.o., Šardice 675, 696 13 Šardice
V zastoupení : TK projekting s.r.o., IDDS: g7xwrup
sídlo: Dolní Valy č.p. 4412/15, 695 01 Hodonín

Na vědomí : Obec Břeží, IDDS: kqmbwmd
sídlo: Hlavní 113/38, 691 81 Břeží u Mikulova