

SPISOVÁ ZN.: STZI/39723/2026/SLAL
Č.J.: MUMI 26042713
VYŘIZUJE: Turečková Marcela
TEL.: 519444571
E-MAIL: tureckova@mikulov.cz
DATUM: 01.09.2026

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 07.08.2026 **žádost** o vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu včetně jednotného environmentálního stanoviska pro záměr „**RODINNÉ DOMY - PAVLOV**“, na pozemku parc. č. 5179 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 **FARKOR s.r.o., IČO 29290104, Achetky 793/9, Bosonohy, 642 00 Brno 42, 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:

Záměr „**RODINNÉ DOMY - PAVLOV**“, pozemku parc. č. 5179 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, datum 07/2026.

II.

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

Záměr „**RODINNÉ DOMY - PAVLOV**“ 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.

Správní orgán vydává **souhlas** a předložený záměr, s názvem: "RODINNÉ DOMY - PAVLOV", na pozemku par. č. 5179 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, krom jiného, protokol o těsnosti obou jímek o objemu 18,0 m³ na odpadní vody k vyvážení.

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 444 m² ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) společnosti FARKOR s.r.o., IČO: 29290104, Achteky 793/9, Bosonohy, 642 00 Brno, kterou zastupuje společnost BERNarch, s.r.o., IČO: 04153707, Severní 1021, 664 42 Modřice.**

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:
Pavlov	5179	Vinice	2083	444	00801	11,80	II.

ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely, a to z důvodu realizace stavby nazvané: „**RODINNÉ DOMY - PAVLOV**“.

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:

1. 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.

2. 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.
3. Během stavby budou stavebníkem učiněna opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících ZPF a jeho vegetační kryt.
4. Stavebník zajistí z odnímaných ploch skryvku ornice v mocnosti 0,30 m v objemu 133 m³.
5. Stavebník zajistí hospodárné využití skryté kulturní vrstvy půdy a to následovně:
 - Skrytá ornice bude využita na nezastavěné části výše uvedených parcel, která bude následně sloužit jako orná půda (součást ZPF) u rodinného domu
 - Zde bude ornice rozprostřena za účelem zlepšení mocnosti kulturních vrstev půdy a to tak, aby při skryvce uskladnění a následném rozprostření nedocházelo k jeho znehodnocování a kontaminaci cizorodými látkami.
6. O činnostech souvisejících se skryvkou, 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 ochrany ZPF při kontrole plnění podmínek tohoto závazného stanoviska.
7. Plán vhodných opatření k naplnění veřejného zájmu zadržení 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 umístění 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 07.08.2026 **žádost** o vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu včetně jednotného environmentálního stanoviska pro záměr „**RODINNÉ DOMY - PAVLOV**“, na pozemku parc. č. 5179 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 **FARKOR s.r.o., IČO 29290104, Achetky 793/9, Bosonohy, 642 00 Brno 42, kterou zastupuje společnost BERNarch, s.r.o., IČO 04153707, Severní 1021, 664 42 Modřice** (dále jen „žadatel“).

Popis záměru:

Předmětem dokumentace je novostavba 2 * rodinného domu pro účely bydlení včetně staveb doprovodných a vodovodní přípojky.

Stavby jsou zastřešeny sedlovou střechou. K RD jsou navrženy stavby doprovodné o 1PP se zastřešením plochou vegetační střechou. V každém domě jsou navrženy 2 mezonetové bytové jednotky pro účely bydlení. Ve stavbách doprovodných jsou jednotky pro rekreační účely.

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 zpracovatel projektové dokumentace Ing. Stanislav Bernacik – ČKAIT 1005697, datum 07/2026.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

1. Vodní zákon

Po přezkoumání žádosti správní orgán 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 zpracovatel: Ing. Stanislav Bernacik, ČKAIT 1005697

Popis záměru:

Stavba se nachází v Pavlově v odbočení z ulice Venušina. Je navržen 2 * rodinný dům na obdélníkovém půdoryse se dvěma podlažími 1NP + podkroví. Stavby jsou zastřešeny sedlovou střechou. K RD jsou navrženy stavby doprovodné o 1PP se zastřešením plochou vegetační střechou. V každém domě jsou navrženy 2 mezonetové bytové jednotky pro účely bydlení. Ve stavbách doprovodných jsou jednotky pro rekreační účely.

Přípojka vodovodu:

nové připojení pomocí přípojky na veřejný vodovod v ulici Venušina je součástí PD. Zakončeno ve vodoměrné šachtě.

Přípojka kanalizační sítě:

Stavba bude využívat zařízení pro akumulaci odpadních vod - 2 jímka, která bude v pravidelných intervalech vyvážena. Je umístěno tak, aby v budoucnu bylo možno přepojit do veřejné stoky. Splaškové vody budou odváděny do 2 bezodtokové jímky o objemu vždy 18 m³ (AS-NÁDRŽ 18,0 EO/PB).

Dešťové vody budou z objektů RD svedeny do 2 * akumulačních nádrží AN opatřených bezpečnostním přelivem do 2* vsakovací jámy umístěné v zahradě po směru spádu terénu.

Obec Pavlov v současné době má již plnou kapacitu EO na ČOV a nedává souhlas k napojení na veřejnou kanalizaci obce, proto je řešeno odvádění odpadních vod do jímek na vyvážení.

Správní orgán 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 správní orgán 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

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:

Žádost

Součást žádosti podle části A k bodu B.1

Průvodní list A

Plná moc

Smlouva o zřízení práva staveb

Výpis z katastru nemovitostí – Částečný výpis LV 119

Výkres zvaný: Koordinační situace stavby se zákresem odnímaných ploch a souhlasem obce

Pedologický průzkum

Souhrnná technická zpráva B s údaji o vynětí pozemku ze ZPF

Včetně výpočtu 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 staveb domu, kde pozemek přilehlý ke stavbě má napříště sloužit jako vinice, 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 předložené přílohy k žádosti o odnětí půdy ze ZPF pro pozemek, kterou vypracoval žadatel. Příloha obsahovala výsledky pedologického průzkumu i výpočet bilance skrývky, tak jak ji stanovuje podmínka, kdy skrytá půda bude rozprostřena na nezastavěné části pozemku, který bude nadále sloužit jako vinice k novostavbě rodinných domů a doprovodným stavbám, ke každému rodinnému domu, 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. Částka za vynětí části pozemku ze ZPF byla přepočtena, jelikož koeficient u třídy ochrany II. je 8, nikoliv 6. Přepočtená částka je uvedena jako orientační v odůvodnění 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 v kapitole B.8, kdy dešťové vody budou z objektů RD svedeny do akumulčních nádrží AN opatřených bezpečnostním přelivem do vsakovací jámy umístěné v zahradě po směru spádu terénu. Kdy oba domy budou mít svou vlastní akumulční nádrž a vsakovací jámu. 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 nejnutnější 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 žadateli, za trvalé odnětí půdy ze ZPF, předepsán finanční odvod.

Povinný k platbě odvodů je povinen orgánu 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 44 914 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.

Bc. Aleš Pouzar, v. r.
tel: 519 444 568,
e-mail: pouzar@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.

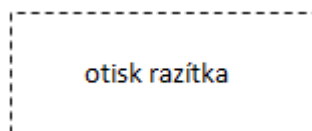
Radek Hanečák, v. r.

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.



Marcela Turečková
odborný zaměstnanec

Příloha: Situace

Obdrží:

FARKOR s.r.o., Achteky 793/9, Bosonohy, 642 00 Brno 42

V zastoupení : BERNarch, s.r.o., IDDS: c2s5div
sídlo: Severní 1021, 664 42 Modřice

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