

SPISOVÁ ZN.: STZI/38690/2026/KANL
Č.J.: MUMI 26038856
VYŘIZUJE: Bc. Lenka Kaňová
TEL.: 519444513
E-MAIL: kanova@mikulov.cz

DATUM: 15.09.2026

Rozhodnutí č. 670/2026

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen stavební úřad), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) 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 16.07.2026 žádost o povolení stavby nazvané „**MĚSTSKÝ ÚŘAD MIKULOV - VÝMĚNA OKEN - kú. Mikulov - ul. Náměstí č.p. 158/1 - KN p.č. 251**“ (dále jen „stavba“) na pozemku **parc. č. 251 v katastrálním území Mikulov na Moravě**, kterou podalo **Město Mikulov, IČO 00283347, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov** (dále jen žadatel).

Stavební úřad posoudil záměr podle § 182 až 193 stavebního zákona žádost o povolení stavby, a na základě tohoto posouzení podle § 211 a § 212 stavebního zákona a dle § 195 a § 197 stavebního zákona vydává

povolení záměru.

Stanovení druhu a účelu stavby:

Druh stavby: občanská vybavenost

Účel: změna dokončené stavby – výměna oken

Stavba trvalá.

Název stavby: „**MĚSTSKÝ ÚŘAD MIKULOV - VÝMĚNA OKEN - kú. Mikulov - ul. Náměstí č.p. 158/1 - KN p.č. 251**“

Údaje o katastrálním území a parcelních číslech pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba povoluje:

Stavba se povoluje na pozemku parc. č. 251 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Mikulov na Moravě

Umístění stavby nebo zařízení na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb:

Jedná se o stavební úpravy spočívající v provedení výměny oken v části stávajícího objektu. Umístění stavby na pozemku se navrženým záměrem nemění.

Určení prostorového řešení stavby nebo zařízení, zejména půdorysnou velikost, maximální výšku a tvar a základní údaje o kapacitě:

Budou provedeny stavební úpravy části stávajícího objektu, spočívající v provedení výměny stávajících okenních výplní ve II. NP (7 ks) a III. NP (7 ks). Řešená část objektu je orientována do vnitřní zahrádky (vnitřní dvůr s restaurační zahrádkou) a ke dvoru.

Parkovací stání není záměrem dotčeno, napojení objektu na inženýrské sítě zůstává beze změn. Zastavěná plocha, obestavěný prostor a podlahová plocha se nemění.

Stanovení podmínek pro provedení stavby, zejména z hlediska komplexnosti a plynulosti výstavby a ochrany životního prostředí:

1. Stavba bude provedena podle dokumentace stavby (ID dokumentace: SR00X028BW03), doložené k povolení stavby zpracované Ing. Václavem Cichrou ČKAIT 1001485. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavba bude provedena v souladu s obecně platnými závaznými právními předpisy, zejména s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů.
3. Stavba bude prováděna tak, aby při její realizaci byla zajištěna ochrana života a zdraví osob, nebo zvířat, ochrana životního prostředí i šetrnost k sousedství.
4. Se stavbou nesmí být započato dříve, než toto rozhodnutí nabude právní moci.
5. Stavba bude opatřena proti pronikání středního radonu z podloží, doklad bude předložen při kolaudaci stavby.
6. Stavba bude dokončena do 31.12.2027.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby:

Vlivem umístění stavby budou dotčeny pozemek parc. č. 251 v katastrálním území Mikulov na Moravě

Vlivem umístění stavby budou dotčeny sousední pozemky parc. č. 249 a parc. č. 250 v katastrálním území Mikulov na Moravě.

Podmínky uvedené v závazné části závazných stanovisek dotčeného orgánu, popřípadě vyplývající z výsledku řešení rozporů:

- Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, orgán JES – jednotné environmentální stanovisko čj. MUMI 26035679 ze dne 14.07.2026 – orgán státní památkové péče stanovil následující podmínku způsobu provedení:
Nová okna budou dřevěná, kromě rámů oken budou v bílé barvě provedeny rovněž plechové doplňky oken a distanční meziskelní rámečky. Před vlastní výrobou bude předložena zástupcům státní památkové péče k odsouhlasení výrobní dokumentace oken, popř. odsouhlasen prototyp výrobku, včetně kování. Upozorňujeme rovněž na nezbytnost upřesnění šířky rámů a členících příčlů, či charakter jednotlivých prvků (klapačka, okenice apod.)

Stanovení podmínek pro užívání stavby:

Dokončenou stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.

Stanovení podmínek napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:

Připojení objektu na inženýrské sítě se navrženým záměrem nemění.

Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno stávajícím sjezdem na místní komunikaci.

Stanovení fází výstavby za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby:

- Dokončení stavby

Uložení zpracování dokumentace pro provádění stavby:

Stavba vyžaduje zpracování dokumentace pro provádění stavby dle § 157 odst. 1 písm. d) stavebního zákona.

Stanovení doby platnosti, má-li být delší, než stanoví stavební zákon:

Stavební úřad nestanovil delší dobu platnosti povolení stavby. Povolení tedy v souladu s ustanovením § 198 odst. 1 stavebního zákona platí 2 roky ode dne nabytí právní moci.

Stanovení provedení zkušebního provozu, popřípadě podmínek pro jeho provedení:

Stavební úřad zkušební provoz nestanovuje.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§ 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád“) v návaznosti na ustanovení § 182 stavebního zákona:

- Město Mikulov, IČO 00283347, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov

Odůvodnění

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí (dále jen stavební úřad), jako stavební úřad věcně příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) 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 16.07.2026 žádost o povolení stavby nazvané „MĚSTSKÝ ÚŘAD MIKULOV - VÝMĚNA OKEN - kú. Mikulov - ul. Náměstí č.p. 158/1 - KN p.č. 251“ na pozemku parc. č. 251 v katastrálním území Mikulov na Moravě, kterou podalo Město Mikulov, IČO 00283347, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov, které zastupuje Cichra studio, s.r.o., Václav Cichra - jednatel, IČO 19676506, Zahradní 547, 691 05 Zaječí

Řízení o žádosti bylo zahájeno dnem, kdy žádost, kterou se zahajuje řízení v souladu s ustanovením § 44 odst. 1 správního řádu došla věcně a místně příslušnému správnímu orgánu.

Poněvadž stavebník požádal o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení a stavební úřad zjistil, že řešené povolení stavby splňuje podmínky uvedené v ustanovení § 212 odst. 1 stavebního zákona, je toto povolení prvním úkonem stavebního úřadu v řízení.

Stavební úřad posoudil záměr podle ustanovení § 193 stavebního zákona a zahájil řízení o povolení stavby.

Dále stavební úřad v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, umožnil účastníkům řízení vyjádřit se k podkladům rozhodnutí.

Stavební úřad v průběhu řízení zkoumal, které osoby včetně žadatele a obce, na jejímž území se má záměr uskutečnit, jsou vlastníky pozemku nebo stavby, na kterých se má požadovaný záměr uskutečnit, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k těmto pozemkům nebo stavbám a dále zjišťoval účastníky řízení, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich mohou být povolením stavby přímo dotčena a splňují postavení účastníků řízení podle § 182 stavebního zákona. Přitom zjistil, že v tomto konkrétním případě účastníkem společného řízení je podle § 182 písm.:

a) stavebník: Město Mikulov, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov – jako žadatel o povolení záměru

b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn: Město Mikulov, Náměstí 1, 692 01 Mikulov – jako obec, na jejímž území se má záměr uskutečnit, toto postavení vyplývá přímo ze zákona.

c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě v katastrálním území Mikulov na Moravě: shodný se stavebníkem

d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno v katastrálním území Mikulov na Moravě: parc. č. 249 a parc. č. 250 – Jednota, spotřební družstvo v Mikulově, Kostelní nám. 157/9, 692 01 Mikulov – jako vlastník sousedního pozemku, do jehož hranice jsou okna navržené k výměně umístěna

Další vlastnická nebo jiná věcná práva nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena.

Žadatel spolu s žádostí doložil:

- Dokumentace pro povolení stavby, zpracovaná zodpovědným projektantem Ing. Václavem Cichrou, ČKAIT 1001483
- Plnou moc k zastupování
- Souhlasy účastníků řízení vyjádřené na koordinačním situačním výkrese
- Koordinované závazné stanovisko Městského úřadu Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, orgán JES, ze dne 14.07.2026, pod čj. MUMI 26035679
- Souhlas účastníka řízení se záměrem, vyznačený na situačním výkresu dokumentace

Dále stavební úřad v řízení o povolení stavby zkoumal, zda je záměr v souladu s ustanovením § 193 stavebního zákona.

Z těchto ustanovení vyplývají jednotlivé požadavky, zda je záměr v souladu s:

- a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území
- b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán
- c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy
- e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu
- f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení

K jednotlivým bodům uvádí stavební úřad následující:

Dle Územního rozvojového plánu vydaného usnesením vlády České republiky dne 28. srpna 2024, s účinností od 29.10.2024, dále dle změny č. 1a Územního rozvojového plánu vydané usnesením vlády České republiky dne 13.04.2026, s účinností od 18.07.2026 a dle změny č. 2 Územního rozvojového plánu vydané usnesením vlády České republiky dne 27.07.2026, s účinností od 25.08.2026 vyplývá, že:

Obec **Mikulov, Bavory, Perná, Horní Věstonice** leží v trase koridoru dálnice D52, s označením DS8, v úseku Pohořelice–Mikulov – hranice ČR/Rakousko (–Drasenhofen).

Obec **Nový Přerov, Jevišovka, Novosedly, Drnholec, Brod nad Dyjí, Dolní Dunajovice, Horní Věstonice, Dolní Věstonice, Pavlov, Milovice** se nachází v trase nadregionálního biokoridoru Údolí Dyje (28) – hranice ČR/Rakousko – Soutok (109) s označením NRBK57.

Obec **Milovice** se nachází v trase nadregionálního biokoridoru NRBK57 – NRBK175 s označením NRBK58.

Obec **Jevišovka, Drnholec, Novosedly, Brod nad Dyjí, Dolní Dunajovice, Dobré Pole, Březí, Bavory, Mikulov, Klentnice** se nachází v trase nadregionálního biokoridoru Karlov (105) – Pálava (2013) s označením NRBK173.

Obec **Sedlec, Mikulov** se nachází v trase nadregionálního biokoridoru Milovický les (106) – hranice ČR/Rakousko s označením NRBK174.

Obec **Klentnice, Pavlov, Milovice, Mikulov** se nachází v trase nadregionálního biokoridoru Pálava (2013) – Milovický les (106) s označením NRBK182.

Obec **Mikulov, Milovice, Sedlec** se nachází v trase nadregionálního biocentra Milovický les s označením NRBC106.

Obec **Sedlec** se nachází v trase nadregionálního biocentra Hlohovecké rybníky s označením NRBC2011.

Obec **Dolní Věstonice, Horní Věstonice, Pavlov, Perná, Klentnice, Bavory** se nachází v trase nadregionálního biocentra Pálava s označením NRBC2013.

Obec **Sedlec** se nachází v trase rezerv technické infrastruktury pod názvem Dvojité vedení 400 kV Sokolnice–hranice ČR/Rakousko a související rozšíření elektrické stanice Sokolnice s označením RTE13.

Soulad s územním plánem obce:

Město Mikulov má platný Územní plán Mikulov ze dne 22.12.2020, v účinnosti dne 20.1.2021, Změnu č. 1 ÚP Mikulov ze dne 05.10.2025 a Změnu č.2 ÚP Mikulov ze dne 05.10.2025, v úplném znění po Změně č. 2 v účinnosti dne 29.11.2025. Záměr se navrhuje v současně zastavěném území obce, v ploše „SC“ plochy smíšené centrální. Podmínky pro využití:

Hlavní využití není stanoveno.

Přípustné

- pozemky staveb pro bydlení,
- pozemky staveb veřejného občanského vybavení
- pozemky vinných sklepů
- pozemky staveb občanského vybavení komerčního malého (obchodní zařízení do velikosti 800 m2 prodejní plochy, ubytovací zařízení - hotely, hotel garni, penzion.....), turistické infrastruktury, nerušící drobné a řemeslné výroby
- pozemky dalších souvisejících staveb a zařízení (např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, hospodářské stavby, přístřešky, altány...)
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura

Nepřípustné

- pozemky staveb a zařízení, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
- pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmíněně přípustné

- obchodní zařízení do velikosti 1200 m2 prodejní plochy ve vícepodlažním objektu odpovídajícímu charakteru území současně se zajištěním parkování v objektu
- pozemky stávajících staveb pro bydlení je možno změnit na smíšené využití za podmínky, že minimálně v jednom podlaží nebo podkroví bude zachováno bydlení

Záměr stavebních úprav spočívajících ve výměně oken je v souladu s Územním plánem města.

Na základě výše uvedeného stavební úřad shrnuje, že je navržený záměr v souladu s výše popsányi nástroji územního plánování. Jedná se o stavební úpravy stávajícího výrobního objektu, za použití tradičních materiálů, výška stavby ani půdorys se nemění

Vzhledem k výše uvedenému lze konstatovat, že jak urbanisticky, tak architektonicky je soulad s územním plánem, a cíle a úkoly územního plánování splněny.

Na základě posouzení předložených podkladů a na základě šetření dospěl stavební úřad k závěru, že záměr je v souladu s podmínkami stanovenými v ustanovení § 193 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

Ad b) soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán

Vzhledem k tomu, že obec Mikulov na Moravě má schválený územní plán, jehož podmínky pro realizaci stavby v daném územní stavební úřad výše adekvátně popsal, stavební úřad na výše uvedené odkazuje.

Ad c) soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů – stavební úřad posuzoval záměr s požadavky dle § 139 odst. 1 až 3 stavebního zákona - obecné požadavky, § 145 odst. 1 stavebního zákona - základní požadavky na stavby, § 146 stavebního zákona - požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby, § 147 stavebního zákona - požadavky na požární bezpečnost, § 148 stavebního zákona - požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí, § 149 stavebního zákona - požadavky na bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu, údržbě, § 153 odst. 1 a 2 stavebního zákona - požadavky na výrobky pro stavby a dále stavební úřad posuzoval záměr s požadavky vyhlášky č.146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně s ustanovením § 16, § 19, § 20, § 21. Taktéž stavební úřad posuzoval záměr s požadavky vyhlášky č. 131/2024 Sb., vyhlášky o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně s ustanovením § 3 odst. 1 a přílohou č. 1 této vyhlášky a dále s vyhláškou č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně s ustanovením § 4 (příloha č.3) této vyhlášky.

Stavební úřad na základě výše uvedeného, v průběhu řízení posuzoval dotčené ustanovení § 137 odst. 1 písm. a) až c) stavebního zákona o dodržení požadavků na výstavbu:

- a) požadavky na vymezení pozemků
- b) požadavky na umístování staveb
- c) technické požadavky na stavby

Stavební úřad dále v průběhu řízení posuzoval dotčené ustanovení § 137 odst. 1 písm. a) až c) stavebního zákona o dodržení požadavků na výstavbu a vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, kterými se rozumí:

- a) požadavky na vymezení pozemků
- b) požadavky na umístování staveb
- c) technické požadavky na stavby

a že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy, ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a života osob, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Ad a) požadavky na vymezení pozemků

Dle ustanovení § 139 odst. 1 stavebního zákona – Obecné požadavky – *Pozemky se vymezují a podmínky pro jejich využití se stanovují v souladu s územně plánovací dokumentací, a nebyla-li vydána, s cíli a úkoly územního plánování, s ohledem na charakter území, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou, přírodní a archeologickou hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí. Pozemky se vždy vymezují tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel.* - Záměr byl posouzen z hlediska ustanovení § 193 odst. 1 písm. a) a b) s tím, že je záměr přípustný. Realizací záměru nedojde k vymezení pozemků a podmínek pro jejich využití stanovených v souladu s územně plánovací dokumentací.

Dle ustanovení § 139 odst. 2 stavebního zákona – Obecné požadavky – *V zastavěném území obce, která nemá územní plán, lze vymezovat pozemky a povolovat stavby pro bydlení, pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení souvisejícího a slučitelného s bydlením nebo rekreací, stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu a pozemky veřejných prostranství. Vymezování jiných pozemků a umístování dalších staveb na nich je možné, jen pokud jsou tyto stavby v souladu s charakterem území a nesnižují kvalitu životního prostředí stanovenou jinými*

právními předpisy. - Obec Mikulov na Moravě má platný území plán, proto se příslušné ustanovení na povolovanou stavbu nevztahuje.

Dle ustanovení § 139 odst. 3 stavebního zákona – *Obecné požadavky – Při vymezování pozemků se dbá na vymezení veřejných prostranství odpovídajících charakteru území, zejména uličního prostranství.* - Povolovaná stavba je umístěna v zastavěném území na pozemku, která nemá vliv na vymezení veřejných prostranství, zejména uličního prostranství.

Ad b) požadavky na umístování staveb se neuplatňují, jedná se o stavební úpravy stávajícího objektu, spočívající v provedení výměny stávajících oken za nová okna.

Ad c) Technické požadavky na stavby

Dle ustanovení § 145 odst. 1 stavebního zákona – *Základní požadavky na stavby – Stavba musí být navržena a provedena tak, aby byla vhodná pro určené využití a po celou dobu trvání plnila při běžné údržbě a působení běžně předvídatelných vlivů základní požadavky na stavby, kterými jsou:*

- a) mechanická odolnost a stabilita,*
- b) požární bezpečnost,*
- c) ochrana zdraví,*
- d) ochrana životního prostředí,*
- e) bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě,*
- f) úspora energie,*
- g) udržitelné využívání přírodních zdrojů.*

- Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 146 odst. 1 stavebního zákona – *Požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby – Stavba musí být navržena a provedena tak, aby účinky zatížení a nepříznivé vlivy prostředí, kterým je vystavena během výstavby a užívání, neměly za následek*

- a) náhlé nebo postupné zřícení stavby nebo její části,*
- b) nepřípustné deformace, které mohou narušit stabilitu stavby, mechanickou odolnost a funkční způsobilost stavby nebo její části,*
- c) poškození částí stavby nebo technických zařízení anebo instalovaného vybavení v důsledku deformace nosné konstrukce,*
- d) poškození stavby v míře nepřiměřené původní příčině,*
- e) ohrožení provozuschopnosti dopravní a technické infrastruktury v dosahu stavby nebo staveniště,*
- f) poškození stavby vlivem nepříznivých účinků podzemních vod nebo dynamickými účinky povodňových průtoků, popřípadě hydrostatickým vzlakem při zaplavení,*
- g) ohrožení průtočnosti koryt vodních toků, popřípadě údolních profilů mostů a propustků.*

- Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 147 stavebního zákona – *Požadavky na požární bezpečnost – Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby v případě požáru*

- a) byla po určenou dobu zachována nosnost konstrukcí,*
- b) byl uvnitř stavby omezen vznik a šíření ohně a kouře,*
- c) bylo omezeno šíření požáru na sousední stavby,*
- d) uživatelé mohli stavbu opustit nebo aby mohli být jinými prostředky zachráněni,*
- e) byla brána v úvahu bezpečnost záchranných jednotek.*

- Navržená výměna oken neovlivňuje požárně bezpečnostní řešení objektu. Požárně nebezpečný prostor sousedních objektů nebude záměrem dotčen.

Dle ustanovení § 148 odst. 1 stavebního zákona – Požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí – *Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby neohrožovala bezpečnost, život nebo zdraví osob nebo zvířat, aby byl hluk v chráněném prostoru stavby udržován na úrovni, která neohroží zdraví jejích uživatelů, zaručí noční klid a je vyhovující pro prostředí s pobytem osob nebo zvířat, a to i na sousedních pozemcích a stavbách, ani neměla nepřípustný negativní vliv na kvalitu životního prostředí nebo na klima, a to během výstavby, užívání i odstraňování, zejména následkem*

- a) nedostatečných tepelně izolačních, zvukoizolačních nebo světelně technických vlastností,*
- b) uvolňování toxických plynů, nebezpečných látek, těkavých organických sloučenin, skleníkových plynů nebo nebezpečných částic do vnitřního nebo venkovního prostředí,*
- c) výskytu vlhkosti ve stavebních konstrukcích nebo na povrchu stavebních konstrukcí uvnitř staveb,*
- d) emisí nebezpečného záření a světla,*
- e) uvolňování nebezpečných látek do vody nebo půdy,*
- f) vypouštění odpadních vod, emisí odpadních plynů, nebo*
- g) narušení podloží s následkem trvalé změny proudění podzemních vod nebo jiným nepřípustným dopadem na úroveň hladiny podzemní vody.*

- Tato jednotlivá ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Dle ustanovení § 148 odst. 2 stavebního zákona – Požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí – *Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby nezpůsobila*

- a) nadměrný úhyn rostlin a zranění nebo úhyn živočichů nebo ničení jejich biotopů, nebo*
- b) zhoršení prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy.*

- Návrh stavby je navržen tak, aby respektoval tato ustanovení vyžadovaná zákonem. Projektová dokumentace byla posouzena dotčenými orgány, které tyto zvláštní právní zájmy hájí. Konkrétně orgánem jednotného environmentálního stanoviska Městského úřadu Mikulov. Zájmy hájené Krajskou hygienickou stanicí JmK a Hasičským záchranným sborem JmK nejsou záměrem dotčeny.

Dle ustanovení § 149 stavebního zákona – Požadavky na bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě – *Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby při jejím užívání, údržbě nebo provozu*

- a) nevznikalo nebezpečí nehod nebo poškození zdraví osob nebo zvířat,*
- b) byla zohledněna přístupnost pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace, zejména u*
 - 1. staveb pozemních komunikací a veřejných prostranství,*
 - 2. staveb občanského vybavení v částech určených pro užívání veřejností,*
 - 3. společných prostor a domovního vybavení bytového domu,*
 - 4. bytu zvláštního určení,*
 - 5. staveb pro výkon práce více než 25 osob, pokud charakter provozu v těchto stavbách umožňuje zaměstnávat osoby se zdravotním postižením.*

- Jedná se o stavební úpravy stávajícího objektu, spočívající v provedení výměny oken za stávající dřevěná okna, která jsou ve špatném technickém stavu. Požadavky jednotlivých ustanovení jsou adekvátně popsána v projektové dokumentaci předložené k řízení a stavební úřad tedy na ni odkazuje.

Požadavky na výrobky pro stavby

Dle ustanovení § 153 odst. 1 stavebního zákona – Požadavky na výrobky pro stavby – *Pro stavby mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby. Stavba je navržena z tradičních materiálů a výrobků.* - Tuto skutečnost stavební úřad odkazuje

na projektovou dokumentaci, kde jsou jednotlivé materiály a konstrukce podrobně popsány. Prokázání použití těchto výrobků a materiálů na stavbě bude stavebník dokladovat při kolaudačním řízení.

Dle ustanovení § 153 odst. 2 stavebního zákona – Požadavky na výrobky pro stavby – *Výrobky pro stavby, které mají rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby a které by mohly ve zvýšené míře ohrozit život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí, popřípadě jiný veřejný zájem, jsou stanoveny a posuzovány podle jiných právních předpisů.* - Návrh řeší standardně velkou stavbu za užití tradičních materiálů, které jsou podrobně popsány v předložené projektové dokumentaci. Doklady k použitým výrobkům a materiálům, jak již bylo výše uvedeno, předloží stavebník při kolaudaci stavby.

Dále stavební úřad posuzoval splnění příslušných ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu:

Dle ustanovení § 16, § 19, § 20, § 21 – i v těchto případech je důkaz o splnění těchto jednotlivých požadavků, týkajících se návrhu stavby občanského vybavení odkázáno na projektovou dokumentaci, jelikož projektant má povinnost se těchto ustanovení při návrhu stavby řídit a stavební úřad je v rámci vedeného řízení zkontroloval. Dále jednotlivé aspekty, příslušející dotčeným orgánům, hájící zvláštní právní zájmy byly posouzeny jednotlivě příslušnými orgány, což potvrzuje skutečnost, že k žádosti byla předložena kladná závazná stanoviska těchto orgánů.

Dále stavební úřad posuzoval žádost dle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb:

Stavební úřad v průběhu řízení zjistil, že předložená projektová dokumentace stavby byla zpracována oprávněnou osobou v souladu s ustanovením § 158 odst. 1 stavebního zákona, a dle § 3 odst. 1 (příloha č. 1) vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb. Projektová dokumentace je úplná, přehledná a dále zjistil, že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy, ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a života osob, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení. Stavební úřad dospěl k závěru, že provedením stavby nebude žadatel obtěžovat žádného z účastníků řízení, ani nebude ohrožovat výkon jeho práv.

Dále stavební úřad posuzoval žádost dle vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona:

Stavební úřad při vyhodnocení této vyhlášky zjistil, že žádost byla v souladu s ustanovením § 4 (příloha č. 3) této vyhlášky, podána na předepsaném formuláři spolu s požadovanými podklady a doklady, stanovenými v ustanovení § 184 stavebního zákona.

Ad d) soulad s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy

Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vycházel stavební úřad z vyjádření nebo závazného stanoviska dotčeného orgánu nebo z výsledků řešení rozporů. K projektové dokumentaci k povolení záměru se vyjádřily následující orgány:

- Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, orgán JES, vydal koordinované závazné stanovisko ze dne 14.07.2026, pod čj. MUMI 26035679, ve kterém vyslovil souhlas orgán státní památkové péče za splnění stanovené podmínky.

Ad e) soulad s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu

Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vycházel stavební úřad z vyjádření nebo stanovisek dotčených orgánů a organizací nebo z výsledků řešení rozporů. K projektové dokumentaci k povolení záměru se vyjádřily následující orgány a organizace:

Napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu se navrženým záměrem nemění. Nedojde k dotčení inženýrských sítí ani jejich ochranných pásem

Ad f) soulad s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení

Při posuzování souladu záměru s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení vycházel stavební úřad z předpokladu, že stavba je navržena v souladu s jednotlivými ustanoveními stavebního zákona vyhláškami pro provádění stavebního zákona. K žádosti o povolení záměru stavebník doložil souhlas dotčeného účastníka řízení se záměrem, vyznačený na situačním výkresu dokumentace.

Dle ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Oznámení lze podat na formuláři, který je k dispozici na odkazu: <https://www.arub.cz/archeologickesluzby/informace-pro-stavebniky/>.

Stavební úřad upozorňuje, že podle § 198 odst. 1 stavebního zákona povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci. Povolení pozbývá platnosti také dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští. Jde-li o vyhrazené stavby, včetně staveb souvisejících, povolení nepozbývá platnosti, bylo-li provádění stavby zahájeno v době jeho platnosti. Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky. Platnost povolení nezanikne, dokud o žádosti není pravomocně rozhodnuto.

Po dni nabytí právní moci povolení stavební úřad vyznačí na rozhodnutí doložku právní moci.

Dále stavební úřad v souladu s ustanovením § 161 odst. 2 stavebního zákona upozorňuje, že u stavby financované z veřejných prostředků, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby fyzickou osobou oprávněnou podle autorizačního zákona. Zpracoval-li projektovou dokumentaci pro tuto stavbu projektant, zajistí stavebník dozor projektanta; to neplatí pro stavby sítí technické infrastruktury.

Stavebník je povinen (§ 160, § 161 stavebního zákona)

- pro účely projednání záměru podle tohoto zákona opatřit stanovenou dokumentaci. Vyžaduje-li zákon zpracování projektové dokumentace osobou k tomu oprávněnou, je stavebník povinen zajistit zpracování projektové dokumentace takovou osobou, pokud nemá potřebné oprávnění sám.
- před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až p) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu.
- před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
- před zahájením provádění nebo odstraňování stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí, nebo do jejího odstranění; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie.

- ohlašovat stavebnímu úřadu fázi výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit.
- oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.
- při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
- Od zahájení stavby do jejího dokončení je stavebník povinen zabezpečit uchování všech povinných dokladů a dokumentací uvedených v § 167 písm. c) a d), a není-li současně vlastníkem stavby, je povinen je předat vlastníku stavby nejpozději po dokončení nebo kolaudaci stavby.
- U stavby financované z veřejných prostředků, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby fyzickou osobou oprávněnou podle autorizačního zákona. Zpracoval-li projektovou dokumentaci pro tuto stavbu projektant, zajistí stavebník dozor projektanta; to neplatí pro stavby sítí technické infrastruktury.
- Při provádění vyhrazených staveb je stavebník povinen vždy zajistit dozor projektanta.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 400 000,- Kč [§ 302 odst. 1 písm. a) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona].

Stavební podnikatel (zhotovitel) je povinen (§ 163 odst. 1 a 2 stavebního zákona)

- dbát na řádnou přípravu a provádění stavby, zařízení nebo terénní úpravy; přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku i šetrnost k sousedství,
- zajistit vytyčení prostorové polohy stavby v souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby,
- zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy stavbyvedoucího nebo stavební dozor,
- zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení nebo terénní úpravy,
- ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, zařízení nebo terénní úpravě, které ohrožují životy a zdraví osob nebo zvířat anebo bezpečnost stavby, zařízení nebo terénní úpravy,
- zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy provedení a vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy,
- provádět nebo odstraňovat stavbu, zařízení nebo terénní úpravu v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu, ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby nebo dokumentací pro odstranění stavby,
- zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů,
- zajistit, aby práce na stavbě, jejím odstranění nebo terénní úpravě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění, vykonávaly pouze osoby, které jsou držiteli takového oprávnění,
- vést stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 400 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. c) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona], až do výše 1 000 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. b) a odst. 7 písm. b) stavebního zákona] a až do výše 2 000 000,- Kč, resp. 4 000 000,- Kč [§ 302 odst. 2 písm. a) a odst. 7 písm. a) stavebního zákona].

Stavbyvedoucí je povinen (§ 164 odst. 1 a 2 stavebního zákona)

- odborně vést provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy,

- řídit provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu a s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby nebo dokumentací pro odstranění stavby,
- zajistit řádné uspořádání staveniště a provozu na něm, - zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů,
- zajistit dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení nebo terénní úpravy,
- zajistit vytyčení tras technické infrastruktury na staveništi.

Stavbyvedoucí je dále povinen působit k odstranění závad vzniklých při provádění nebo odstraňování stavby nebo terénní úpravy a neprodleně oznámit stavebnímu úřadu závady, které se nepodařilo odstranit při vedení stavby, vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídku stavby, spolupracovat s osobou vykonávající technický dozor stavebníka nebo dozor projektanta, pokud jsou určeny, a s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 400 000,- Kč [§ 303 odst. 2 a odst. 5 stavebního zákona].

Stavební úřad dále upozorňuje, že mezi povinnosti také patří povinnost vedení stavebního deníku v českém jazyce, dle § 166 odst. 1 stavebního zákona. Stavební úřad upozorňuje na rozdíl mezi stavebním dozorem a stavbyvedoucím. Stavbyvedoucí je dle § 14 písm. f) stavebního zákona fyzická osoba oprávněná podle autorizačního zákona k odbornému vedení provádění nebo odstraňování stavby. Stavební dozor je dle § 14 písm. g) stavebního zákona odborný dozor nad prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení anebo terénní úpravy svépomocí, vykonávaný osobou, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb (§ 165 stavebního zákona). Stavební dozor může vykonávat také autorizovaná osoba.

Přezkoumáním žádosti, projednáním záměru s účastníky řízení a na základě shromážděných právně významných skutečností nebyly shledány důvody bránící povolení stavby.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad s předloženými stanovisky vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury a ve výroku tohoto rozhodnutí zabezpečil splnění jejich požadavků.

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Provedením stavby nebudou ohroženy veřejné zájmy, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Na základě výsledku provedeného řízení a shora uvedených zjištěných skutečností, stavební úřad neshledal důvody bránící povolení stavby a rozhodl tak, jak je uvedeno ve výrokové části rozhodnutí – vydal rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Stavební úřad dospěl k závěru, že povolením stavby nebude stavebník obtěžovat žádného z účastníků řízení ani nebude ohrožovat výkon jeho práv a v souladu s ustanovením § 197 odst. 1 písm. a) stavebního zákona povolil svým rozhodnutím výše uvedený záměr.

Stavební úřad ve svém rozhodnutí v souladu s ustanovením § 197 odst. 1 písm. b) vymezil pozemky pro realizaci záměru, a stanovil podmínky pro jeho umístění a provedení, a pokud to bylo třeba, i pro jeho užívání.

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 197 odst. 1 písm. c) stavebního zákona stanovil podmínky, kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků podle § 193 odst. 1, zejména podmínky k zabezpečení ochrany veřejných zájmů, dodržení obecných požadavků na výstavbu,

popřípadě technických norem, a požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu.

Stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením. Stavební úřad může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení. Změna stavby ve smyslu § 224 stavebního zákona (kdy se nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, změna nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí, její provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o změnu stavby, která je kulturní památkou) smí být zahájena až po nabytí právní moci povolení změny stavby před jejím dokončením.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze podle § 81 odst. 1 správního řádu odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k nadřízenému správnímu orgánu, a to prostřednictvím zdejšího správního orgánu. Odvolání bude postoupeno Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru Krajský stavební úřad, se sídlem v Brně.

Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí. Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí. Při určení okamžiku doručení písemnosti, která je doručována veřejnou vyhláškou, je prvním dnem patnáctidenní lhůty, po kterou má být písemnost vyvěšena, den následující po dni vyvěšení. Písemnost je doručena patnáctým dnem po vyvěšení, a to bez ohledu na to, zda se jedná o den pracovní, sobotu, neděli nebo svátek.



Bc. Lenka Kaňová
odborný zaměstnanec

Obdrží:

účastníci (dodejky)

Cichra studio, s.r.o., IDDS: 9j46w8m

sídlo: Zahradní č.p. 547, 691 05 Zaječí

zastoupení pro: Město Mikulov, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov

Jednota, spotřební družstvo v Mikulově

Sídlo: Kostelní nám. 157/9, 692 01 Mikulov

dotčené správní úřady

Městský úřad Mikulov, OSŽP - JES, Náměstí č.p. 1, 692 01 Mikulov na Moravě

ostatní

Cichra studio, s.r.o., IDDS: 9j46w8m

sídlo: Zahradní č.p. 547, 691 05 Zaječí