Mikulov

Městský úřad Mikulov
odbor stavební a životního prostředí
Náměstí 1, 692 20 Mikulov

SPISOVÁ ZN.: STZI/49671/2026/TURM
Č.J.: MUMI 26052943
VYŘIZUJE: Turečková Marcela
TEL.: 519444571
E-MAIL: tureckova@mikulov.cz

DATUM: 18.11.2026

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 21.10.2026 **žádost** o vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu včetně jednotného environmentálního stanoviska pro záměr **„Apartmánový dům vinařského areálu v Dolních Dunajovicích Změna záměru před dokončením“**, na pozemku st. p. 677/1, parc. č. 5596/1 v katastrálním území Dolní Dunajovice (dále jen "záměr"), v rozsahu dle dokumentace pro povolení záměru, nebo srovnatelného podkladu dle § 3 odst. 2 zákona JES, kterou podala společnost **RONYENVI, s.r.o., IČO 08422079, Rudka 88, 679 72 Kunštát na Moravě, kterou zastupuje Ing. arch. Martina Prachařová,** [redacted] (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 **„Apartmánový dům vinařského areálu v Dolních Dunajovicích Změna záměru před dokončením“**, na pozemku st. p. 677/1, parc. č. 5596/1 v katastrálním území Dolní Dunajovice.

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 stavby, zpracovatel projektové dokumentace Ing. arch. Martina Prachařová, hlavní projektant Ing. Drahomír Stejskal, ČKAIT 1002764.

II.

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

Záměr „**Apartmánový dům vinařského areálu v Dolních Dunajovicích Změna záměru před dokončením**“ 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. Odpadové hospodářství

Se záměrem **„Apartmánový dům vinařského areálu v Dolních Dunajovicích“**, na pozemcích **st. p. 677/1, parc. č. 5596/1 v katastrálním území Dolní Dunajovice,** podle § 146 odst. 3, písmena b) zákona o odpadech **souhlasí** tak jak je popsáno v předložené projektové dokumentaci z hlediska nakládání s odpady, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem, nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití.

3. 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 166 m^2 ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) společnosti RONYENVI, s.r.o., IČO: 08422079, se sídlem Rudka 88, 679 72 Kunštát, (dále jen „žadatel“), kterou zastupuje paní Ing. arch. Martina Prachařová, [redacted] (dále jen „zástupce“).

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:
Dolní Dunajovice	5596/1	Zahrada	506	166	00100	16, 77	I.

ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely, a to z důvodu realizace stavby nazvané: „Apartmánový dům vinařského areálu v Dolních Dunajovicích“.

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.
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 plynných látek poškozujících ZPF a jeho vegetační kryt.
4. Stavebník zajistí na svůj náklad z odnímaných ploch skrývku ornice v mocnosti 0,30 m v objemu 152m^3.
5. Stavebník na svůj náklad 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 zahrada (součást ZPF) u řešeného objektu.
   - 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 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 jednotné environmentální 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 umisťování a povolování staveb (§ 104 odst. 3).

Zákon o odpadech (541/2020 Sb.), ve znění pozdějších předpisů

Vyjádření ke změně dokončené stavby podléhající povolení podle stavebního zákona z hlediska nakládání s odpady, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem, nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití [§ 146 odst. 3 písm. b)].

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 21.10.2026 **žádost** o vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu včetně jednotného environmentálního stanoviska pro záměr **„Apartmánový dům vinařského areálu v Dolních Dunajovicích Změna záměru před dokončením“**, na pozemku st. p. 677/1, parc. č. 5596/1 v katastrálním území Dolní Dunajovice (dále jen "záměr"), v rozsahu dle dokumentace pro povolení záměru, nebo srovnatelného podkladu dle § 3 odst. 2 zákona JES, kterou podala společnost **RONYENVI, s.r.o., IČO 08422079, Rudka 88, 679 72 Kunštát na Moravě, kterou zastupuje Ing. arch. Martina Prachařová,** [redacted] (dále jen „žadatel“).

Popis záměru:
Projektová dokumentace řeší změnu stavby před jejím dokončením - stavební úpravy Apartmánového domu vinařského areálu na adrese U Pekárny na parcele č. st. 677/1 a nový objekt skladu na parc. č. 5596/1 v Dolních Dunajovicích. Ve stávajícím stavu jde o zděný čtyř podlažní objekt se sedlovou střechou a přístavbou do dvora. Nově je budova navržena jako pěti podlažní dům s obytným podkrovím. Objekt je zděný s dřevěným krovem, nesoucím sedlovou střechu se střešními okny. Sklon střešní konstrukce je do ulice 35° a do dvora pak 32°. Objekt je navržen se světle bílou a šedou fasádou. Vše je doplněné tmavě šedým odstínem výplní otvorů, střechy, klempířských a zámečnických prvků. Do ulice je zachován historizující charakter stavby, který je patrný z výkresové dokumentace. Na štítové a dvorní části již prvky na fasádě mírně ustupují a ve dvoře jsou dominantním prvkem nově navržené ocelové konstrukce balkonů a přiznaný nerezový komín. Oboje je v tmavě šedém odstínu. V 1.np objektu je navrženo technické zázemí domu, sklepní prostory a bytová jednotka pro správce s předzahrádkou. Ve 2. - 5.np jsou pak navrženy ubytovací jednotky. Jednotky ve 2. - 4.np mají ve dvorní části také již zmíněné balkony. Jednotky v 5.np jsou vestavěny do obytného podkroví. Objekt skladu je přízemní zděná stavba s plochou střechou. Barevně se jedná o objekt se světle bílou fasádou, tmavě šedými výplněmi otvorů a klempířskými prvky. Objekt má z předchozího povolení stavby povolenou novou vodovodní přípojku. Přípojka je zakončená ve stávající vodoměrné šachtě v pozemku před objektem. Z předchozího povolení stavby má objekt povolenou novou kanalizační přípojku. Dešťové vody z řešeného objektu budou odvedeny do navržené přípojky jednotné kanalizace.

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:
- Žádost o jednotné enviromentální stanovisko
- Plná moc
- Projektová dokumentace, zpracovatel projektové dokumentace Ing. arch. Martina Prachařová

<u>Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:</u>

1. Zákon o vodách
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. Vodoprávní úřad 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 změnu stavby před jejím dokončením - stavební úpravy Apartmánového domu vinařského areálu na adrese U Pekárny na parcele č. st. 677/1 a nový objekt skladu na parc. č. 5596/1 v Dolních Dunajovicích. Ve stávajícím stavu jde o zděný čtyř podlažní objekt se sedlovou střechou a přístavbou do dvora. Nově je budova navržena jako pěti podlažní dům s obytným podkrovím. Objekt je zděný s dřevěným krovem, nesoucím sedlovou střechu se střešními okny. Sklon střešní konstrukce je do ulice 35° a do dvora pak 32°. Objekt je navržen se světle bílou a šedou fasádou. Vše je doplněné tmavě šedým odstínem výplní otvorů, střechy, klempířských a zámečnických prvků. Do ulice je zachován historizující charakter stavby, který je patrný z výkresové dokumentace. Na štítové a dvorní části již prvky na fasádě mírně ustupují a ve dvoře jsou dominantním prvkem nově navržené ocelové konstrukce balkonů a přiznaný nerezový komín. Oboje je v tmavě šedém odstínu. V 1.np objektu je navrženo technické zázemí domu, sklepní prostory a bytová jednotka pro správce s předzahrádkou. Ve 2. - 5.np jsou pak navrženy ubytovací jednotky. Jednotky ve 2. - 4.np mají ve dvorní části také již zmíněné balkony. Jednotky v 5.np jsou vestavěny do obytného podkroví. Objekt skladu je přízemní zděná stavba s plochou střechou. Barevně se jedná o objekt se světle bílou fasádou, tmavě šedými výplněmi otvorů a klempířskými prvky. Objekt má z předchozího povolení stavby povolenou novou vodovodní přípojku. Přípojka je zakončená ve stávající vodoměrné šachtě v pozemku před objektem. Z předchozího povolení stavby má objekt povolenou novou kanalizační přípojku. Dešťové vody z řešeného objektu budou odvedeny do navržené přípojky jednotné kanalizace.
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.
Toto závazné stanovisko nemá povahu samostatného úkonu nezávislého na řízení podle stavebního zákona.

2. Zákon o odpadech

V rámci předloženého záměru dojde k odstranění kompletních nadzemních konstrukcí stávající garáže. Správní orgán dospěl k závěru, že se jedná o odstranění stavby podléhající povolení podle stavebního zákona,

Provedením záměru vzniknou podle přiložené dokumentace následující množství jednotlivých druhů odpadů, u kterých stavebník v souladu s § 3 odst. 2 zákona o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, zajistí následující způsob využití, popř. odstranění:

Katalogové číslo	Název odpadu	Množství (t)	Nakládání s odpadem
15 01 01	Papírové a lepenkové obaly	0,30	R3
15 01 02	Plastové obaly	0,50	R3
15 01 10	Obaly obsahující zbytky nebezpečných látek nebo obaly těmito látkami znečištěné	0,05	D1
17 01 01	Beton	10,00	R5
17 01 02	Cihly	60,00	R5
17 02 01	Dřevo	8,00	R5
17 04 05	Železo a ocel	0,20	R4
17 04 07	Směsné kovy	0,30	R4
17 05 04	Zemina a kamení neuvedené pod 17 05 03	5,00	R5
17 06 04	Izolační materiály neuvedené pod čísly 17 06 01 a 17 06 03	0,02	R5/D1
17 09 04	Směsné stavební a demoliční odpady neuvedené pod čísly 17 09 01, 17 09 02 a 17 09 03	0,10	R5/D1

R1 využití odpadu způsobem obdobným jako paliva nebo jiným způsobem k výrobě energie
R3 recyklace nebo zpětné získávání organických látek, které se nepoužívají jako rozpouštědla
R4 recyklace/znovuzískání kovů a kovových sloučenin
R5 recyklace/znovuzískání ostatních anorganických materiálů
R10 aplikace do půdy, která je přínosem pro zemědělství nebo zlepšuje ekologii
D1 ukládání v úrovni nebo pod úrovní terénu (např. skládkování apod.)
D10 spalování na pevnině

Odpady, které vzniknou provedením záměru, vyčíslené v projektové dokumentaci odpovídají svými druhy a množstvím charakteru a rozsahu záměru. Způsob využití nebo odstranění těchto odpadů, uvedený v projektové dokumentaci záměru, je v souladu s povinnostmi vyplývajícími ze zákona o odpadech, zohledňuje hierarchii způsobů nakládání s odpady podle § 3 odst. 2 zákona o odpadech a je v souladu s Plánem odpadového hospodářství Jihomoravského kraje.

Vyhláška č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, ve svých přílohách týkajících se obsahu dokumentace a projektové dokumentace na úrovni realizace stavby (pro stavební povolení, pro ohlášení stavby aj., tedy v příslušných přílohách této vyhlášky) uvádí, že náležitostí projektové dokumentace má být uvedení konkrétních druhů a množství odpadů, které vzniknou při výstavbě, a způsob jejich likvidace, tedy v pojmech zákona o odpadech způsob koncového nakládání s nimi, tedy jejich využití nebo odstranění.

Po provedení změny dokončené stavby, terénní úpravy nebo odstranění stavby, které podléhají povolení podle stavebního zákona, je stavebník povinen neprodleně zaslat obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, v jehož správním obvodu byly změna dokončené stavby, terénní úprava nebo odstranění stavby provedeny, doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využité vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem, byly využity v souladu s tímto zákonem a že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem, nebo s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu s tímto zákonem a hierarchií odpadového hospodářství. **Stavebník je povinen zaslat**

doklady správnímu orgánu, který vydal jednotné environmentální stanovisko. Doklady budou předloženy v rozsahu náležitostí odpovídajícím průběžné evidenci (§ 94 odst. 2 zákona o odpadech), u dokladů vystavených provozovatelem zařízení přebírajícího odpady z provedení záměru od jejich původce budou navíc obsahovat **uvedení stavby, nebo záměru (název dle projektové dokumentace), ze které odpady pochází. Čestné prohlášení nenahrazuje doklady prokazující způsob nakládání s odpady.**

Podle ustanovení § 13 odst. 2 zákona o odpadech je k převzetí odpadů z provedení záměru oprávněn pouze provozovatel zařízení určeného pro nakládání s daným druhem a kategorií odpadu, nebo u odpadů s kladnou hodnotou (a pokud za ně původci zaplatí) obchodník s odpady s povolením pro daný druh a kategorii odpadu. Oprávnění k převzetí konkrétního provozovatele zařízení převzít určitý druh odpadů lze ověřit např. v informačním systému odpadového hospodářství MŽP. Zde je odkaz na registr zařízení, kde jsou vyznačeny osoby oprávněné nakládat s odpady. https://isoh.mzp.cz/RegistrZarizeni/Main/Mapa

Podle ustanovení § 15 odst. 2 písm. c) zákona o odpadech je původce odpadů povinen v případě komunálního odpadu, který běžně produkuje, a stavebního a demoličního odpadu, které sám nezpracuje, mít jejich předání podle § 13 odst. 1 písm. e) zákona o odpadech v odpovídajícím množství zajištěno písemnou smlouvou před jejich vznikem; v případě stavebních a demoličních odpadů se tato povinnost vztahuje i na nepodnikající fyzické osoby, s výjimkou případu, kdy množství produkovaných stavebních a demoličních odpadů odpovídá množství stavebních a demoličních odpadů, které může fyzická nepodnikající osoba předat podle § 59 zákona o odpadech, obci.

Podle ustanovení § 15 odst. 2 písm. f) zákona o odpadech, při odstraňování stavby, provádění stavby nebo údržbě stavby dodržet postup pro nakládání s vybouranými stavebními materiály určenými pro opětovné použití, vedlejšími produkty a stavebními a demoličními odpady tak, aby byla zajištěna nejvyšší možná míra jejich opětovného použití a recyklace.

Podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona o odpadech je v případě, že odpad vzniká při činnosti více osob nebo při činnosti prováděné na základě smlouvy pro vlastníka věci, ze které se stane odpad, je původcem odpadu osoba, která fyzicky provádí činnost, při které odpad vzniká. Původcem odpadu je jiná osoba podle věty první, pokud tak vyplývá z písemné smlouvy uzavřené mezi těmito osobami. Původce odpadu podle věty první nebo druhé se stává vlastníkem vzniklého odpadu nejpozději v okamžiku jeho vzniku.

Podle ustanovení § 2 odst. 1 písm. e) zákona o odpadech není nekontaminovaná zemina a jiný přírodní materiál vytěžený během stavební činnosti odpadem, pokud je zajištěno, že materiál bude použit ve svém přirozeném stavu pro účely stavby na místě, na kterém byl vytěžen.

3. 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
Plná moc
Výpis z katastru nemovitostí – Částečný výpis LV 1800
Výkres zvaný: Koordinační situace stavby se zákresem odnímaných ploch
Příloha k žádosti o odnětí půdy ze ZPF pro pozemek
Podklady pro vydání souhlasu o odnětí půdy ze ZPF:

- Včetně výpočtu bilance skrývky
- Výsledky pedologického průzkumu

- 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 „Apartmánový dům vinařského areálu v Dolních Dunajovicích“, 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 ornice pro předmětný pozemek vychází správní orgán z předložené přílohy k žádosti o odnětí půdy ze ZPF pro pozemek, kterou vypracovala paní Ing. arch. Martina Prachařová. Příloha obsahuje výpočet bilance skrývky, tak jak ji stanovuje podmínka, kdy ornice se bude ukládat na pozemek 5604/3 (také v majetku žadatele), kde dojde k terénním úpravám, navýšení orniční vrstvy a vyrovnání mírně svažitého pozemku, 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 m^2 je zjištěna ze základní ceny zemědělské půdy dle BPEJ, která se vynásobí koeficientem třídy ochrany. Výše odvodu za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu byla přepočtena a správnost výpočtu byla následně ověřena a zaokrouhlena na celou konečnou částku.

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 plochá 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 v rámci řešeného objektu sváděny ze střechy. Dešťové vody z objektu budou odváděny po fasádě, popř. v tepelné izolaci (klempířské výrobky – dodávka stavby) a následně napojeny přes lapač splavenin (HL660/2) na ležaté svody dešťové kanalizace. 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 skrývky ornice.

Výše odvodu je v souladu s ust. § 9 odst. 8 zákona vymezena orientačně, a to ve výši 33 622 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 zákon o vodách, zákona o odpadech 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 přepisů (dále jen „zákon“):**
   Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny

   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

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:
RONYENVI, s.r.o., Rudka 88, 679 72 Kunštát na Moravě

V zastoupení : Ing. arch. Martina Prachařová, [redacted]

Na vědomí: Obec Dolní Dunajovice, IDDS: e6bber8
sídlo: Zahradní 613, 691 85 Dolní Dunajovice