



Záměr: Z/2024/40792
Řízení: R/2024/40704
Č.j.: R/2024/40704/2

Dne: 21.10.2024

Úřad: Městský úřad Mikulov - DOSS
Náměstí 158/1
69201 Mikulov

Adresát:
Rozdělovník

wp6bvkp

Vyřizuje: Marcela Turečková
Tel: 519 444 571

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o
jednotném environmentálním stanovisku (dále jen
„ZJES“)

Výroková část

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 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 28.09.2024 žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska pro záměr **Novostavba rodinného domu** (dále jen "záměr"), v rozsahu



dle dokumentace pro povolení záměru, nebo srovnatelného podkladu dle § 3 odst. 2 zákona JES, kterou podala [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] kterou zastupuje WWW STAVBA s.r.o., [REDACTED] [REDACTED] IČO 25509942, Nový Šaldorf č.e. 777, Nový Šaldorf-Sedlešovice, 671 81 Znojmo 5 (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:

Novostavba rodinného domu (dále jen "záměr") na pozemcích parc. č. 84, 85/1 v katastrálním území Sedlec u Mikulova.

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

Projektová dokumentace stavby, Souhrnná technická zpráva, 14 stran, zpracovatel projektové dokumentace: WWW Stavba s.r.o., IČO: 122 08 396, Nový Šaldorf 777, 671 81 Znojmo, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – ČKAIT: 1000931, zpracováno 9/2024.

II.

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

„Novostavba rodinného domu“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí

p ř í p u s t n ý



za
podmínek:

těchto

1. Ochrana zemědělského půdního fondu

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 21 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek:

Závazné stanovisko – souhlas k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely dle ustanovení § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Dne 28.09.2024 obdržel Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, žádost pana [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] trvale bytem [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] zastupujícího na základě doložené plné moci paní [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] trvale bytem [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] o souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu z důvodu realizace stavby nazvané: "Novostavba rodinného domu", která bude realizována i na pozemku p. č. 85/1 ležícím v katastrálním území Sedlec u Mikulova.

V rámci posuzovaného záměru bude postavena novostavba samostatně stojícího rodinného domu s terasou. Dále budou zřízeny přípojky inženýrských sítí a vybudovány zpevněné plochy. Výše uvedený záměr je v souladu se schváleným Územním plánem Sedlec (Br – bydlení v rodinných domech), v zastavěném území obce Sedlec. Pozemek, na kterém se má předmětná stavba realizovat, a je předmětem tohoto závazného stanoviska, je ve vlastnictví investora.

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako věcně a místně příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu dle ustanovení § 61 odst. 1 písm. c) a § 66 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, dle ustanovení § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb.,



správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) a dle ustanovení § 15 písm. k) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), posoudil předmětnou žádost včetně příloh a **uděluje** investorovi: paní ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ datum narození ■■■■■ trvale bytem ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ dle ustanovení § 9 odst. 8 zákona a vyhlášky MŽP č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu § 21 odst. 2 zákona a § 149 odst. 1 správního řádu, **s o u h l a s** k trvalému odnětí zemědělské půdy

V katastrálním území : Sedlec u Mikulova;

Na pozemku p. č. 85/4;

Výměra pozemku 709 m²;

Druh pozemku zahrada;

BPEJ 00100 ;Třída ochrany I; Odnímaná: 134 m²

ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely, a to z důvodu realizace stavby nazvané: „**Novostavba rodinného domu**“.

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

Souhlas se uděluje za těchto podmínek:

1. Před zahájením plánovaných stavebních prací bude provedeno sejmutí ornice v mocnosti 0,15 m, celkově cca 20,00 m³. Ornice bude uložena na deponii, ošetřovány proti zaplevelení a po dokončení stavby bude použita v rámci investice k vegetačním úpravám, které budou provedeny na nezastavěných a nezpevněných částech předmětného pozemku. Činnosti související se skrývkou, přemístěním a rozprostřením skrývaných kulturních vrstev půdy budou zaznamenány do protokolu (pracovního deníku), v němž se



uvádějí všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání těchto zemin.

2. Práce budou prováděny tak, aby nedošlo ke znečištění půdy škodlivými látkami, které ohrožují čistotu životního prostředí a zdraví lidí.

3. V případě způsobení škody na okolních pozemcích a porostech provede investor odškodnění v souladu s platnými předpisy.

4. Stavebník předloží při kontrolní dohlídce doklady, jak bylo se sejmutou ornici nakládáno a zda bylo postupováno v souladu s tímto souhlasem.

5. Dešťové vody ze střech budou svedeny do akumulární nádrže, odkud budou využívány na zálivku zahrady a jako užitkové vody v domě.

Dle ustanovení § 11 odst. 9 zákona, ve znění platném v den vydáním tohoto závazného stanoviska, budou za plochu trvalého odnětí vyvolaného předmětnou stavbou v souladu s ustanovením § 11 odst. 1 zákona předepsány odvody. Předepsání těchto odvodů bude řešeno samostatným správním řízením, které bude zahájeno až po projednání a případném povolení stavby dle zvláštního právního předpisu a oznámení zahájení její realizace. Základní sazba hodnotového činitele činí 16,77 Kč/m² u BPEJ 00100, jednotka náleží do I. třídy ochrany – koeficient 11, faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu – nebudou ovlivněny (koeficient 1). Výše odvodů bude orientačně 24 719,- Kč.

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 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 28. 09.2024 žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska pro záměr **Novostavba rodinného domu** (dále jen "záměr"), v rozsahu dle dokumentace pro povolení záměru, nebo srovnatelného podkladu dle § 3



odst. 2 zákona JES, kterou podala [REDACTED] nar. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] kterou zastupuje WWW STAVBA s.r.o., [REDACTED] IČO 25509942, Nový Šaldorf č.e. 777, Nový Šaldorf-Sedlešovice, 671 81 Znojmo 5 (dále jen „žadatel“).

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 předložil žadatel Projektovou dokumentaci stavby, Souhrnná technická zpráva, 14 stran, zpracovatel projektové dokumentace: WWW Stavba s.r.o., IČO: 122 08 396, Nový Šaldorf 777, 671 81 Znojmo, [REDACTED] [REDACTED] – ČKAIT: 1000931, zpracováno 9/2024.

Odůvodnění

1. Ochrana zemědělského půdního fondu

Odůvodnění:

Dne 28.09.2024 podal pan [REDACTED] datum narození [REDACTED] trvale bytem [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] zastupující na základě doložené plné moci paní [REDACTED] datum narození [REDACTED] trvale bytem [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] žádost o souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu dle ustanovení § 9 odst. 6 zákona. Navrhované odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu na pozemku p. č. 85/1 ležícím v katastrálním území Sedlec u Mikulova, má být vyvoláno realizací stavby nazvané: "Novostavba rodinného domu". Realizací předmětné stavby by mělo dojít k záboru 134 m² výše uvedeného pozemku, který je dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí veden jako druh pozemku – zahrada, způsob ochrany – zemědělský půdní fond.



Příloha řešené žádosti obsahovala:

- Plná moc
- Kopii katastrální mapy
- Výpisy z katastru nemovitostí – LV 1067
- Výkres nazvaný: "Situace"
- Předběžná bilance skrývky kulturních vrstev půdy a návrh způsobu jejich hospodárného využití
- Vyhodnocení důsledků navrhovaného umístění stavby na zemědělský půdní fond
- Výsledky pedologického průzkumu
- Údaje o protierozních opatřeních
- Zákres hranic bonitovaných půdně ekologických jednotek s vyznačením tříd ochrany
- Informaci, v jakém následném řízení podle zvláštního právního předpisu má být souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu podkladem – povolení stavby
- Výstup – výkres z ÚP Sedlec + textová část

Dle ustanovení § 21 odst. 3 jsou stanoviska vydávaná podle zákona jako podklad pro rozhodnutí nebo jiné úkony podle stavebního zákona závazným stanoviskem podle správního řádu a nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení.

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu dle ustanovení § 15 písm. j) zákona, po posouzení žádosti a jejích příloh doložených pro vydání souhlasu



dospěl k závěru, že odejmuta bude jen nejnutnější plocha zemědělského půdního fondu, že nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území, že umístěním předmětné stavby nebude ztíženo obhospodařování zemědělského půdního fondu.

Pozemek p. č. 85/1 ležící v katastrálním území Sedlec u Mikulova se nachází v území určeném schváleným Územním plánem Sedlec, ze dne 29.06.2017, v účinnosti dne 04.08.2017, k následujícímu využití: Br – bydlení v rodinných domech.

Hlavní využití: bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití: Další funkce doplňující hlavní a přípustné využití, zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- Bydlení v bytových domech za podmínky, že budou svým tvaroslovím respektovat venkovský obraz sídla.
- Občanské vybavení místního významu.
- Sportovní a rekreační zařízení.
- Nerušící výroba.
- Občanské vybavení – pro osvětu (výchovu a vzdělávání) a chovatelství za podmínky, že provoz tohoto zařízení nebude mít negativní dopad na životní prostředí ploch pro bydlení.
- Stavby a zařízení sloužící parkování a odstavování osobních automobilů – pouze pro potřebu bydlení, rekreace, občanské vybavenosti nebo sloužící jiným funkcím v plochách Br.
- Stavby a zařízení sloužící parkování a odstavování nákladních automobilů a autobusů – pouze jedno stání při stálém bydlišti autodopravce nebo sloužící jiným funkcím v plochách Br.
- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách.



- Místní a účelové komunikace.
- Technická infrastruktura – v nezbytném rozsahu.
- Menší vodní plochy – jezírka, bazény jako doplňková funkce k přípustným a podmíněně přípustným funkcím.
- Drobné vodní toky.

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Pro nerušící výrobu je možné využít část jednotky (související stavby a pozemky jednoho vlastníka). V jednotce musí zůstat alespoň jeden byt.
- Nebytové činnosti je možné provozovat pouze za podmínky zajištění dostatečně kapacitního dopravního napojení.
- Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby v okolí a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem, zejména se nepřipouští negativní dopad na plochy bydlení, které nejsou ve vlastnictví provozovatele této činnosti.

Nepřípustné využití:

- Velkokapacitní chov hospodářských zvířat.
- Průmyslová výroba.
- Výroba stavebních materiálů (kromě administrativy).
- Zařízení autodopravy (kromě administrativy).
- Služby s negativním dopadem na životní prostředí a veřejné zdraví.
- Velkokapacitní sklady.
- Velkoplošné stavby pro obchod.



- Skládky.

- Stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v platných právních předpisech.

- Ostatní způsoby využití, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Z výše uvedeného vyplývá, že návrh stavby nazvané: "Novostavba rodinného domu" na pozemku p. č.85/1 ležícím v katastrálním území Sedlec u Mikulova, je v souladu s územně plánovací dokumentací obce Sedlec.

Na základě citovaných podkladů a dostupných informací je zřejmé, že může být zemědělská půda nacházející se na pozemku p. č. 85/1 ležícím v katastrálním území Sedlec u Mikulova, z důvodu realizace plánované stavby odňata ze zemědělského půdního fondu.

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

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

Tento souhlas neřeší majetkoprávní a užívací vztahy k předmětnému pozemku.

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



Vymezení částí pozemku, kterých se tento souhlas týká, je patrné z výkresu s vyznačením plochy k odnětí ze zemědělského půdního fondu, jež je součástí přílohy tohoto závazného stanoviska.

Souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pozbývá platnosti uplynutím 3 let ode dne jeho oznámení žadateli, nestal-li se podkladem pro řízení podle zvláštních právních předpisů.

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

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

Orgán JES v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 zákona JES posoudil záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí a jelikož kromě zákona o 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.

Výčet jednotlivých správních úkonů, namísto nichž se vydává jednotné environmentální stanovisko:

- Zákon o ochraně ZPF (334/1992 Sb.)
- Souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9 odst. 8)



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, odbor stavební a životního prostředí, není příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny, tím je **Správa CHKO Pálava**.

Mgr. Martin Sedliský, v. r.

tel: 519 444 561, e-mail: sedlisky@mikulov.cz



2. **ustanovení § 48 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o lesích“):**

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

Mgr. Martin Sedliský, v. r.

tel: 519 444 561, e-mail: sedlisky@mikulov.cz

3. **ustanovení § 146 odst. 5 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů:**

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

Radek Hanečák, v. r.

tel: 519 444 572, e-mail: hanecak@mikulov.cz

4. **ustanovení § 106 odst. 1 a § 104 odst. 9 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:**

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

Bc. Ivana Augustová, v. r.

tel: 519 444 560, e-mail: augustova@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.



Podepsáno dle data v el.podpisu.

Digitálně podepsal
Marcela Turečková
dne 21.10.2024
14:28

.....
Marcela Turečková

Rozdělovník:

zástupce

www stavba, č.p. 777, Nový Šaldorf-Sedlešovice

Na vědomí

Obec Sedlec