



Městský úřad Mikulov

odbor stavební a životního prostředí

Náměstí 1, 692 01 Mikulov
tel.: 519 444 555, fax: 519 444 500
email: podatelna@mikulov.cz

SPIS. ZN.: STZI/5909/2025/CIZM
Č.J.: MUMI 25011668
VYŘIZUJE: Mgr. Bc. Marie Čížová, MBA, DiS.
TEL.: 519 444 512
E-MAIL: cizova@mikulov.cz

DATUM: 01.04.2025

Vypraveno: 01.04.2025



Toto rozhodnutí nabylo právní moci

dne 18. 4. 2025

V Mikulově dne 18. 4. 2025

Rozhodnutí č. 251/2025

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 26.02.2025 žádost o povolení dělení a scelování pozemků „pozemek parc. č. 676/1, 676/2, 676/4, 676/8, 676/9, 676/10, 748/1“ v katastrálním území Sedlec u Mikulova, kterou podala Obec Sedlec, IČ: 002 83 576, Sedlec č.p. 92, 691 21 Sedlec (dále jen „žadatel“).

Stavební úřad posoudil žádost o vydání rozhodnutí o dělení a scelování pozemků podle § 216 stavebního zákona a na základě tohoto posouzení povoluje dle ustanovení § 217 stavebního zákona dělení a scelování pozemků parc. č. 676/1, 676/9, 676/10, 748/1 (ostatní plocha) 676/2, 676/4, 676/8 (zastavená plocha) v katastrálním území Sedlec u Mikulova.

Katastrální území, parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, jichž se dělení a scelování týká:

Dělený pozemek parc. č. 676/1, 676/9, 676/10, 748/1 (ostatní plocha) 676/2, 676/4, 676/8 (zastavená plocha) v katastrálním území Sedlec u Mikulova.

Určení nových hranic pozemků s vyznačením přístupu z veřejně přístupné pozemní komunikace ke každému pozemku:

1. Dělení a scelování pozemků bude provedeno v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, která obsahuje geometrický plán č. 1019-005/2024, s vyznačením nových hranic pozemků a přístupu z veřejně přístupné pozemní komunikace na každý nově vytvořený pozemek.
2. Pozemek parc. č. 676/1 o výměře 4 625 m² v katastrálním území Sedlec u Mikulova bude rozdělen na pozemek parc. č. 676/11 o výměře 608 m² v katastrálním území Sedlec u Mikulova a na pozemek parc. č. 676/12 o výměře 569 m² v katastrálním území Sedlec u Mikulova a na pozemek parc. č. 676/13 o výměře 601 m² v katastrálním území Sedlec u Mikulova a dále na pozemek parc. č. 676/14 o výměře 582 m² v katastrálním území Sedlec u Mikulova a dále na pozemek parc. č. 676/15 o výměře 79 m² v katastrálním území Sedlec u Mikulova.
3. Přístup na nově vzniklé pozemky parc. č. 676/13, 676/14, 676/15 v katastrálním území Sedlec u Mikulova, bude zajištěn přímo z veřejné komunikace na pozemku parc. č. 776/1 v katastrálním území Sedlec u Mikulova.
4. Přístup na nově vzniklé pozemky parc. č. 676/11, 676/12 v katastrálním území Sedlec u Mikulova, bude zajištěn z veřejné komunikace na pozemku parc. č. 750 v katastrálním

- území Sedlec u Mikulova, přes pozemek parc. č. 749 a 676/1 v katastrálním území Sedlec u Mikulova, v šířce 3,00 m.
5. Pozemek parc. č. 676/2 o výměře 524 m² v katastrálním území Sedlec u Mikulova bude o výměře 1 084 m² v katastrálním území Sedlec u Mikulova.
 6. Přístup na pozemek parc. č. 676/2 v katastrálním území Sedlec u Mikulova, bude zajištěn z veřejné komunikace na pozemku parc. č. 750 v katastrálním území Sedlec u Mikulova, přes pozemek parc. č. 749 v katastrálním území Sedlec u Mikulova, v šířce 3,00 m.
 7. Pozemek parc. č. 676/4 o výměře 262 m² v katastrálním území Sedlec u Mikulova bude o výměře 535 m² v katastrálním území Sedlec u Mikulova.
 8. Přístup na pozemek parc. č. 676/4 v katastrálním území Sedlec u Mikulova, bude zajištěn z veřejné komunikace na pozemku parc. č. 750 v katastrálním území Sedlec u Mikulova, přes pozemek parc. č. 749 a 676/1 v katastrálním území Sedlec u Mikulova, v šířce 3,00 m.
 9. Pozemek parc. č. 676/8 o výměře 50 m² v katastrálním území Sedlec u Mikulova bude o výměře 630 m² v katastrálním území Sedlec u Mikulova.
 10. Přístup na nově scelený pozemek parc. č. 676/8 v katastrálním území Sedlec u Mikulova, bude zajištěn přímo z veřejné komunikace na pozemku parc. č. 776/1 v katastrálním území Sedlec u Mikulova.
 11. Pozemek parc. č. 676/9 o výměře 823 m² v katastrálním území Sedlec u Mikulova bude o výměře 659 m² v katastrálním území Sedlec u Mikulova.
 12. Přístup na pozemek parc. č. 676/9 v katastrálním území Sedlec u Mikulova, bude zajištěn z veřejné komunikace na pozemku parc. č. 750 v katastrálním území Sedlec u Mikulova, přes pozemek parc. č. 749 v katastrálním území Sedlec u Mikulova, v šířce 3,00 m.
 13. Pozemek parc. č. 676/10 o výměře 974 m² v katastrálním území Sedlec u Mikulova bude o výměře 599 m² v katastrálním území Sedlec u Mikulova.
 14. Přístup na pozemek parc. č. 676/10 v katastrálním území Sedlec u Mikulova, bude zajištěn z veřejné komunikace na pozemku parc. č. 750 v katastrálním území Sedlec u Mikulova, přes pozemek parc. č. 749 a 676/1 v katastrálním území Sedlec u Mikulova, v šířce 3,00 m.
 15. Pozemek parc. č. 748/1 o výměře 1 095 m² v katastrálním území Sedlec u Mikulova bude o výměře 746 m² v katastrálním území Sedlec u Mikulova.
 16. Přístup na pozemek parc. č. 748/1 v katastrálním území Sedlec u Mikulova, bude zajištěn přímo z veřejné komunikace na pozemku parc. č. 776/1 v katastrálním území Sedlec u Mikulova.

Účastníci řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

- Obec Sedlec, Sedlec č.p. 92, 691 21 Sedlec
- EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, 602 00 Brno

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 26.02.2025 žádost o povolení dělení a scelování pozemků „pozemek parc. č. 676/1, 676/2, 676/4, 676/8, 676/9, 676/10, 748/1“ v katastrálním území Sedlec u Mikulova, kterou podala Obec Sedlec, IČ: 002 83 576, Sedlec č.p. 92, 691 21 Sedlec (dále jen „žadatel“).

Řízení o žádosti bylo zahájeno dnem, kdy žádost, kterou se zahajuje řízení v souladu s ustanovením § 44 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), došla věcně a místně příslušnému správnímu orgánu.

K žádosti vlastník připojil geometrický plán č. 1019-005/2024, zpracovaný dne 21.03.2024 úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. Luděkem Drápalem, a grafickou přílohu geometrického plánu se zakreslením požadovaného dělení nebo scelování pozemků s vyznačením přímého vstupu z veřejné komunikace ke všem pozemkům.

Dále stavební úřad přípisem ze dne 18.03.2025 oznámil v souladu s ustanovením § 44 odst. 1 správního řádu zahájení správního řízení všem známým účastníkům řízení pro výše uvedené dělení pozemku a současně v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 správního řádu stanovil lhůtu, dokdy mohou účastníci řízení uplatňovat námítky, jinak že k nim nebude přihlédnuto. V tomto oznámení v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, umožnil stavební úřad účastníkům řízení vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. Stavební úřad přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení.

V řízení nebyly uplatněny žádné námítky ani připomínky.

Vzhledem k tomu, že nebyly v průběhu řízení předložena závazná stanoviska dotčených orgánů hájících zájmy zvláštních právních předpisů, stavební úřad tudíž neřešil jejich vzájemný soulad.

Stavební úřad v průběhu řízení zkoumal, které osoby kromě žadatele, 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 územním rozhodnutím o dělení pozemků přímo dotčena a splňují postavení účastníků řízení. Stavební úřad při stanovení okruhu účastníků řízení vycházel zejména z předloženého snímku pozemkové mapy a výpisu z KN. Okruh účastníků řízení sestavil z vlastníka pozemků, které jsou předmětem dělení pozemků a současně budou sloužit k přístupům k nově vzniklým pozemkům z veřejné komunikace. Stavební úřad dále přiznal postavení účastníka řízení, vlastníku pozemku, který budou sloužit k přístupům k nově vzniklým pozemkům z veřejné komunikace – Obec Sedlec, Sedlec č.p. 92, 691 21 Sedlec. Práva vlastníků jiných okolních nemovitostí nemohou být dělením pozemků přímo dotčena.

Účastníci řízení měli možnost seznámit se s obsahem správního spisu v době předcházející vydání rozhodnutí, tj. do 5 dnů od doručení oznámení o zahájení řízení. V době mezi seznámením s podklady a vydáním rozhodnutí již nebyl správní spis o další důkazní prostředky doplňován.

Podle § 27 odst. 1 správního řádu jsou účastníky územního řízení:

- žadatel,

Obec Sedlec, Sedlec č.p. 92, 691 21 Sedlec

- pozemek parc.č. 676/1, 748/1 – EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, 602 00 Brno – mají jiné věcné právo k pozemkům
- vlastník pozemku parc.č. 749 v katastrálním území Sedlec u Mikulova – Obec Sedlec, Sedlec č.p. 92, 691 21 Sedlec - navržený přístup přes pozemek
- vlastník pozemku parc.č. 750 v katastrálním území Sedlec u Mikulova – Ředitelství silnic a dálnic s.p., Čerčanská 2023/12, 140 00 Praha - z tohoto pozemku bude zajištěn přístup k děleným pozemkům

Další vlastnická ani jiná práva k nemovitostem nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena.

Posouzení souladu změny s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování:
Stavební úřad zkoumal, zda je předložený návrh dělení pozemků v souladu se schváleným územním plánem obce Sedlec. Územní plán je platný ze dne 29.6.2017, v účinnosti dne

4.8.2017. Dělení a scelování je navrhováno v plochách dle územního plánu: „Br“ plochy pro bydlení v rodinných domech. Pozemky parc.č. 676/1, 676/2, 676/4, 676/8, 676/9, 676/10, 748/1 se nachází v zastavěném území obce.

Podmínky pro využití ploch:

Hlavní využití – bydlení v rodinných domech.

Přípustné - Další funkce doplňující hlavní a přípustné využití; Zeleň.

Podmíněně přípustné - 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 dostatečné 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 - 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; Sklárny. 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 hlediska prostorové regulace: 2.NP – návrh obsahuje 2.NP

Z výše uvedeného vyplývá, že návrh dělení pozemků není s územně plánovací dokumentací v rozporu. Změna pozemků – rozdělení a scelování, je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje požadavkům na vymezování pozemků. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení pozemky rozdělit.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Stavební úřad posoudil dělení pozemků a zjistil, že jeho uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Přiložený geometrický plán s návrhem dělení pozemků je v souladu s právními předpisy.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení dělení pozemků. Stavební úřad dále vyhodnotil, že navrhovaným dělením pozemku 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 navrhovaným dělením pozemku nebudou žadatelé obtěžovat žádného z účastníků řízení, ani nebudou ohrožovat výkon jeho práv. Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze v souladu s ustanovením § 81 odst. 1) správního řádu odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k nadřízenému správnímu orgánu Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru Krajský stavební úřad, prostřednictvím Městského úřadu Mikulov, odbor stavební a životního prostředí.

Odvolání se podává dle § 82 odst. 2 správního řádu s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

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. Povolení dělení nebo scelování pozemků platí na dobu neurčitou. Povolení pozbývá platnosti dnem, kdy stavení úřad obdrží oznámení vlastníka o tom, že od provedení svého záměru upouští.

otisk
úředního
razítka

Mgr. Bc. Marie Čížová, MBA, DiS.
odborný zaměstnanec

Obdrží:

účastníci (dodejky)

Obec Sedlec, IDDS: qsrbiuv

sídlo: Sedlec č.p. 92, 691 21 Sedlec u Mikulova

Ředitelství silnic a dálnic s. p., IDDS: zjq4rhz

sídlo: Čerčanská č.p. 2023/12, 140 00 Praha 4-Krč

EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9

sídlo: Lidická č.p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2