



Městský úřad Mikulov
odbor stavební a životního prostředí
Náměstí 1, 692 20 Mikulov
tel.: 519 444 555, fax: 519 444 500
email: podatelna@mikulov.cz

SPIS. ZN.: STZI/41584/2025/TURM
Č.J.: MUMI 25045114
VYŘIZUJE: Turečková Marcela
TEL.: 519444571
E-MAIL: tureckova@mikulov.cz
DATUM: 04.12.2025

KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Městský úřad Mikulov, jako dotčený orgán příslušný podle § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), a podle dále uvedených ustanovení jednotlivých zvláštních zákonů, po posouzení **úplné žádosti** ze dne 13.11.2025 o vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu, včetně jednotného environmentálního stanoviska, kterou podala společnost **VOLARIK CAPITAL REAL ESTATE s.r.o., IČO 04633628, Sochorova 3214/44, Žabovřesky, 616 00 Brno 16, kterou zastupuje společnost Bukolsky architekti s.r.o., IČO 28359755, Údolní 403/42, Veverčí, 602 00 Brno 2** (dále jen "žadatel") ve věci: „**Boutique wine hotel - wellness**“ (dále jen "záměr"), na pozemcích **parc. č. 2591/2, 3410, 3412, 6041 v katastrálním území Mikulov na Moravě**, a po zkoordinování požadavků na ochranu dotčených veřejných zájmů, vydává podle ustanovení § 176 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle § 136 a § 149 odst. 1 správního řádu toto **koordinované závazné stanovisko** pro úseky, které jako dotčený orgán hájí:

Záměr „Boutique wine hotel - wellness“ (dále jen "záměr"), na pozemcích parc. č. 2591/2, 3410, 3412, 6041 v katastrálním území Mikulov na Moravě.
je přípustný.

Označení projektové dokumentace: Projektová dokumentace stavby, zpracovatel Bukolsky architekti s.r.o, hlavní projektant Ing. arch. Martin Bukolský, ČKA 03115.

ID dokumentace SR00X01AY4NM, ID záměru Z/2025/203748

I.

Památková péče

Městský úřad Mikulov, odbor rozvoje a živnostenského podnikání, v rámci své působnosti stanovené v § 61 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, jako věcně a místně příslušný prvoinstanční orgán státní památkové péče podle ustanovení § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen "správní řád") a § 29 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o památkové péči"), zahájil dne 03.11.2025 podle § 44 odst. 1 správního řádu na základě písemné žádosti, kterou podala společnost Bukolsky architekti, s. r. o., IČ: 283 59 755, sídlem Údolní 403/42, Brno, zastoupená jednatelem Ing. arch. Martinem Bukolským, zplnomocněná pro celé řízení vlastníkem předmětné nemovitosti VOLARIK CAPITAL REAL ESTATE, s. r. o., IČ: 046 33 628, sídlem Sochorova

3214/44, Brno, zastoupená jednatelem panem Miroslavem Volaříkem, MBA, správní řízení ve věci zamýšlené stavby, která se nachází v ochranném pásmu Městské památkové rezervace Mikulov (Rozhodnutí OkÚ Břeclav č. j. kult. 42/87-pam, ze dne 01.09.1987):

obec: Mikulov
ulice, náměstí: Bezručova 30
číslo popisné: č. p. 703
katastrální území: Mikulov na Moravě
parcelní číslo: 2591/2, 3410, 3412 a 6041.

Po obdržení písemného odborného vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Brně č. j. NPÚ-371/97655/2025 ze dne 19.11.2025 vydává správní orgán státní památkové péče podle ustanovení § 14 odst. 2 zákona o památkové péči a v souladu s ustanovením § 149 odst. 1 správního řádu toto **závazné stanovisko**:

Wellness Boutique wine hotelu na pozemcích výše uvedených se podle předložené projektové dokumentace pro povolení stavby vypracované Ing. arch. Martinem Bukolským, ČKA 03 115, Bukolsky architekti, s. r. o., Brno, v březnu 2025, považuje z hlediska památkové péče podle § 14 odst. 3 zákona o památkové péči a § 9 odst. 4 vyhlášky č. 66/1988 Sb., kterou se provádí zákon o památkové péči, za

přípustné

bez určení dalších podmínek.

Ing. Josef Hromek
tel: 519 444 514
e-mail: hromek@mikulov.cz

II.

Součástí koordinovaného závazného stanoviska je i jednotné environmentální stanovisko

1. Zákon o vodách

Veřejné zájmy, jsou záměrem dotčeny. Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek: Předložený záměr byl posouzen především z hlediska dodržování základních povinností vodního zákona, z pohledu zájmů sledovaných zákonem o vodovodech a kanalizacích a obecných zájmů. S předloženým záměrem je možno souhlasit **bez podmínek**.

2. Ochrana zemědělského půdního fondu

Dne 13.11.2025 obdržel Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, žádost společnosti BUKOLSKY architekti s. r. o., se sídlem Údolní 403/42, 602 00 Brno-Veveří, IČ28359755, zastupující na základě doložené plné moci společnost VOLARIK CAPITAL REAL ESTATE s. r. o., se sídlem Sochorova 3214/44, 616 00 Brno 16-Žabovřesky, IČ 04633628, o souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu z důvodu realizace stavby nazvané: „BOUTIQUE WINE HOTEL - WELLNESS“, která bude realizována i na pozemcích p. č. 2591/2 a 6041 ležících v katastrálním území Mikulov na Moravě.

V rámci posuzovaného záměru bude realizována stavba venkovního wellness a navazující zahradní úpravy. Výše uvedený záměr je v souladu se schváleným Územním plánem Mikulov

(OM – občanské vybavení komerční malá a NS – plocha SNU zemědělské), v zastavěném i mimo zastavěné území města Mikulov. Pozemky, na kterých se má předmětná stavba realizovat, a jsou předmětem tohoto závazného stanoviska, jsou ve vlastnictví investora.

Správní orgán 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 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	Na pozemku p. č.	Výměra pozemku (m ²)		Druh pozemku	BPEJ	Třída ochrany
		Celková	Odnímaná			
Mikulov na Moravě	2591/2	146	146	trvalý travní porost	00850	III.
	6041	2074	420	vinice		
Celková odnímaná plocha			566			

ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely a to

z důvodu realizace stavby nazvané: „**BOUTIQUE WINE HOTEL – WELLNESS**“.

Odsouhlasené odnětí zemědělské půdy je zobrazeno koordinačním situačním výkresem, 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 0,30 m, celkově cca 170,00 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 předmětných pozemků. Činnosti související se skrývkou, přemístěním, uložením, ochranou a ošetřováním 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 s ornici nakládáno a zda bylo postupováno v souladu s tímto souhlasem.

Dešťové vody ze střech budou zejména vsakovány na pozemcích, nebo využívány k závlaze.

Výčet jednotlivých správních úkonů, namísto nichž se vydává koordinované závazné stanovisko:
Zákona o vodách a o změně některých zákonů (254/2001 Sb.), ve znění pozdějších předpisů.

- Souhlas ke stavbám a činnostem, k nimž není třeba povolení dle vodního zákona (§ 17 odst. 1) a stanovisko k umístění a povolování staveb (§ 104 odst. 3).

Zákon o ochraně ZPF (334/1992 Sb.)

- Souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9 odst. 8)

Odůvodnění:

Městský úřad Mikulov, odbor stavební a životního prostředí, jako orgán příslušný k vydání koordinovaného závazného stanoviska dle § 176 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a podle § 136 a § 149 odst. 1 správního řádu a jednotného environmentálního stanoviska 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 13.11.2025 **úplnou žádost** o vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu, včetně jednotného environmentálního stanoviska pro záměr „**Boutique wine hotel - wellness**“ (dále jen "záměr"), na pozemcích **parc. č. 2591/2, 3410, 3412, 6041 v katastrálním území Mikulov na Moravě**, v rozsahu dle dokumentace, nebo srovnatelného podkladu, kterou **VOLARIK CAPITAL REAL ESTATE s.r.o., IČO 04633628, Sochorova 3214/44, Žabovřesky, 616 00 Brno 16, kterou zastupuje společnost Bukolsky architekti s.r.o., IČO 28359755, Údolní 403/42, Veverří, 602 00 Brno** (dále jen "žadatel")

Popis záměru:

Jedná se o stavbu objektu venkovního wellness s přiléhajícími zahradními úpravami. Realizací stavby dojde k doplnění provozu již povolené stavby hotelu Boutique wine. Projektová dokumentace řeší vybudování nového venkovního wellness se zahradními úpravami, které by mělo sloužit pro právě realizovaný objekt hotelu v ulici Bezručova. Vzhledem k tomu, že stávající terén za hotelem je poměrně svažité, bude wellness do něj zasazeno.

Venkovní areál wellness bude tvořen saunou s hygienickým příslušenstvím a vířivkou, vše bude zasazeno do upravené zahrady s vodními prvky. Jednotlivé úrovně budou propojeny venkovními schody nebo objektem únikového schodiště. Na schodiště naváže zahrada s vodními prvky zahrnujícími vodopád, potok, biotop a jezírko. Součástí příslušenství sauny bude i venkovní vířivka. Na střeše objektu wellness je navržena vegetační extenzivní střecha.

K předmětné žádosti předložil žadatel Projektovou dokumentaci stavby, zpracovatel Bukolsky architekti s.r.o, hlavní projektant Ing. arch. Martin Bukolský, ČKA 03115.

ID dokumentace SR00X01AY4NM, ID záměru Z/2025/203748

Památková péče

Městský úřad Mikulov, odbor rozvoje a živnostenského podnikání, jako věcně a místně příslušný prvoinstanční orgán státní památkové péče zahájil dne 03.11.2025 na základě žádosti o vydání koordinovaného závazného stanoviska správní řízení k zamýšlené stavbě, které podle § 149 odst. 1 zákona o správním řádu není samostatným rozhodnutím ve správním řízení, ale jehož obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí příslušného stavebního úřadu.

Předmětná stavba wellness u Boutique wine hotelu v ulici Bezručova 30, v Mikulově č. p. 703, na parcele č. 2591/2, 3410, 3412 a 6041 v k. ú. Mikulov na Moravě, je situována v ochranném pásmu Městské památkové rezervace Mikulov. Podle § 14 odst. 2 zákona o památkové péči je vlastník nemovitosti, i když tato není kulturní památkou, ale nachází se v ochranném pásmu památkové rezervace, povinen k zamýšlené stavbě, změně stavby, terénním úpravám, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby nebo udržovacím pracím na této nemovitosti předem

si vyžádat závazné stanovisko Městského úřadu Mikulov, jako úřadu obce s rozšířenou působností.

V souladu s ustanovením § 14 odst. 4 zákona o památkové péči byla doručená žádost oznámením č. j. MUMI 25041619/3500 ze dne 04.11.2025 postoupena k vydání písemného odborného vyjádření Národnímu památkovému ústavu, územnímu odbornému pracovišti v Brně, které je nezbytným podkladem pro vydání závazného stanoviska. Toto vyjádření bylo vydáno dne 19.11.2025 pod zn. NPÚ-371/97655/2025 (Ing. arch. Lenka Dočekalová Klimešová, Ph.D.) a správnímu orgánu doručeno dne 24.11.2025. Podle tohoto odborného vyjádření navržená stavba venkovního wellness u Boutique wine hotelu v ul. Bezručova 30, v Mikulově č. p. 703, není v rozporu s účelem a podmínkami předmětného ochranného pásma. Vzhledem k tomu, že správní orgán je dobře obeznámen se stávajícím stavem v lokalitě, upustil od provedení místního šetření.

Záměr žadatele na vybudování objektu BOUTIQUE WINE HOTEL, jakožto atraktivního místa pro přechodné ubytování v turisticky zajímavé destinaci zahrnující nadstandartní prostředí s doprovodným programem (wellness či gastronomický zážitek) byl odsouhlasen závazným stanoviskem č. j. MUMI 20039035/3500/HROJ, které zdejší správní orgán vydal dne 11.09.2020. Bylo odsouhlaseno kompletní odstranění stávajícího objektu vinařství vyjma původních podzemních sklepů s valenými klenbami, přičemž hmotové uspořádání nového objektu vychází ze svažitosti terénu, principu vinných sklepů a přirozeného tvaru vinic vinoucích se nad terénem. V navrhovaném objektu se nachází dvě podzemní a tři nadzemní podlaží. Finální pohledovou konstrukci novostavby hotelu má tvořit zavěšená předsazená fasáda z dřevěných lamel z modřinových trámů, která bude na balkonech doplněna o skleněné zábradlí. Tvar střechy vytváří několik hřebenů a úžlabí, finální vrstvu střechy měly tvořit rozchodníkové rohože.

Předmětem předkládané žádosti je vybudování nového venkovního wellness se zahradními úpravami, které by mělo sloužit pro právě realizovaný objekt hotelu v ulici Bezručova. Vzhledem k tomu, že stávající terén za hotelem je poměrně svažitý, bude wellness do něj zasazeno tak, že výška stavby měřená od nižší úrovně UT navazujícího na Boutique wine hotel po horní hranu atiky 2. NP bude cca 6,295 m.

Venkovní areál wellness, o velikosti zastavěné plochy cca 93,0 m², bude tvořen saunou s hygienickým příslušenstvím a vířivkou, vše bude zasazeno do upravené zahrady s vodními prvky. Jednotlivé úrovně budou propojeny venkovními schody nebo objektem únikového schodiště. Na schodiště naváže zahrada s vodními prvky zahrnujícími vodopád, potok, biotop a jezírko. Součástí příslušenství sauny bude i venkovní vířivka. Na střeše objektu wellness je navržena vegetační extenzivní střecha.

Realizovaná novostavba hotelu se nachází na poměrně vzdálené severovýchodní hranici ochranného pásma MPR Mikulov. Ulice Bezručova je tvořena převážně řadovou zástavbou rodinných domů. Východně od hotelu potom přechází rodinná zástavba v řadu malých vinných sklepů, jižně se nachází zahrady a vinice, mezi kterými se vine cesta na Svatý kopeček. Zřízením ochranného pásma kolem MPR byla sledována zvýšená ochrana prostředí rezervace před případnými nepříznivými vlivy nejbližšího okolí a před rušivými zásahy zvláště při stavebních změnách v území vymezeným ochranným pásmem.

Jelikož se navrhovaná stavba nachází na území s archeologickými nálezy, upozorňujeme, že před zahájením zemních prací je nutno tento záměr stavebníkem (investorem) v časovém předstihu oznámit Archeologickému ústavu AV ČR Brno (elektronický formulář na <https://www.arub.cz/archeologicke-sluzby/informace-pro-stavebniky/> a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. K provedení tohoto výzkumu s ním oprávněná organizace uzavře písemnou dohodu o podmínkách archeologického výzkumu na nemovitosti. O archeologickém nález, který nebyl učiněn při provádění tohoto výzkumu, musí být učiněno oznámení Archeologickému ústavu

nebo nejbližšímu muzeu buď přímo, nebo prostřednictvím obce, a to nejpozději druhého dne po archeologickém nález (§ 23 odst. 2 zákona o památkové péči). Zároveň je třeba učinit opatření nezbytná k tomu, aby nález nebyl poškozen nebo zničen (§ 266 odst. 1 zák. č. 283/2021 Sb.).

Po zhodnocení všech podkladů pro vydání závazného stanoviska, včetně kladného odborného vyjádření NPÚ Brno, dospěl správní orgán k závěru, že zamýšlená stavba wellness nebude v rozporu s účelem a podmínkami ochranného pásma. Budova hotelu je umístěna při severovýchodní hranici ochranného pásma, tím je velmi vzdálená od historického jádra města. Stavba wellness tedy nebude v rozporu s požadavky památkové péče pro dané území vymezených podmínkami ochrany v části B. Rozhodnutí OkÚ Břeclav č. j. kult. 42/1987-pam, ze dne 01.09.1987, o určení ochranného pásma MPR Mikulov, kde je mj. stanoveno: v ochranném pásmu není dovoleno provádět takové stavební a jiné zásahy, které by narušily nebo ohrozily hodnoty městské památkové rezervace, při veškeré nové výstavbě a přestavbě je třeba zvláště sledovat působení stavebních souborů na terénních horizontech města, které se pohledově uplatňují ve vztahu k městské památkové rezervaci.

Protože toto závazné stanovisko nemá povahu samostatného správního rozhodnutí, nelze se proti němu odvolat, přičemž jeho obsah lze napadnout pouze v rámci odvolání podaného proti rozhodnutí ve věci samé vydaného příslušným stavebním úřadem.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

1. Zákon o vodách

Po přezkoumání žádosti správní orgán shledal, že veřejné zájmy na úseku vodoprávního úřadu jsou dotčeny.

Projektová dokumentace řeší venkovního wellness s přílehlými zahradními úpravami. Realizací stavby dojde k doplnění provozu již povolené stavby hotelu Boutique wine.

Jedná se o objekt sauny, vířivku a přílehlé zahradní úpravy s vodními prvky, jde o dvoupodlažní budovu, kde druhé nadzemní podlaží je ustoupené. Na ustoupenou část navazuje dřevěná terasa nad prvním nadzemním podlažím.

Nosné konstrukční prvky - stropy, stěny, základové konstrukce jsou železobetonové. Objekt je založen na základové desce doplněné o železobetonové pasy a mikropiloty. Střecha je řešena jako plochá s extenzivním ozeleněním. Navazující opěrná stěna je železobetonová. Schodišťové stupně jsou prefabrikované.

Zásobování vodou: stavba je napojena na rozvody vody hotelu. Splašková a dešťová kanalizace: z objektu bude vyvedeno splaškové potrubí, které povede do splaškové kanalizace objektu Boutique Wine Hotel. Dešťová voda bude svedena do retenční nádrže a využívána k zavlažování zahrady.

Předložený záměr byl posouzen především z hlediska dodržování základních povinností vodního zákona, z hlediska umísťování staveb a dále z pohledu zájmů sledovaných zákonem o vodovodech a kanalizacích a obecných zájmů.

Z výše uvedených důvodů lze s předloženým záměrem souhlasit bez podmínek.

2. Ochrana zemědělského půdního fondu

Dne 13.11.2025 podala společnost BUKOLSKY architekti s. r. o., se sídlem Údolní 403/42, 60200 Brno-Veverčí, IČ 28359755, zastupující na základě doložené plné moci společnost VOLARIK CAPITAL REAL ESTATE s. r. o., se sídlem Sochorova 3214/44, 616 00 Brno 16-Žabovřesky, IČ 04633628, 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 pozemcích p. č. 2591/2 a 6041 ležících v katastrálním území Mikulov na Moravě, má být vyvoláno realizací stavby nazvané: „BOUTIQUE WINE HOTEL – WELLNESS“. Realizací

předmětné stavby by mělo dojít k záboru 566 m² výše uvedených pozemků, které jsou dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku – trvalý travní porost a vinice, způsob ochrany – zemědělský půdní fond.

Příloha řešené žádosti obsahovala:

- Plnou moc
- 2 x Výpis z katastru nemovitostí – LV 6336
- Výkresy nazvané: „Katastrální situační výkres“ a „Koordinační situační výkres“
- Vyhodnocení důsledků navrhovaného umístění stavby na zemědělský půdní fond
- Údaje o protierozních opatřeních
- Zákres hranic bonitovaných půdně ekologických jednotek s vyznačením tříd ochrany
- Popis nakládání s dešťovými vodami
- 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 Mikulov + textová část

Dle ustanovení § 21 odst. 3 jsou stanoviska vydávána 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. 6041 ležící v katastrálním území Mikulov na Moravě se nachází v území určeném schváleným Územním plánem Mikulov, ze dne 22.12.2020, který nabyl účinnosti dne 20.01.2021, k následujícímu využití:

NS	PLOCHY SNÚ - ZEMĚDĚLSKÉ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky pro extenzivní hospodaření na zemědělské půdě
<i>Přípustné</i>	– pozemky neintenzivní zemědělské výroby – orná půda, sady, zahrady, pastviny, louky, neintenzivní vinice... – stavby lehkých přístřešků pro zemědělství, lesnictví, myslivost a pro ochranu přírody a krajiny – výběhy a ohrady pro dobytek, koně... – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – účelové komunikace, manipulační plochy, komunikace pro pěší a cyklisty, hipostezky... – drobná architektura – pozemky řopíků – ÚSES, krajinná zeleň, liniová zeleň, větrolamy – vodní plochy a toky, realizace menších vodních nádrží – pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků(např. opatření přispívající vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků...)

<i>Nepřípustné</i>	- pozemky staveb a zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí, pro bydlení, výrobu, zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, rekreaci a cestovní ruch, ekologická a informační centra – mimo přípustných a podmíněně přípustných - činnosti, děje a zařízení snižující ekologickou hodnotu území
<i>Podmíněně přípustné</i>	- oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro zemědělské účely nebo pro potřeby ochrany přírody, bude umístěno mimo záplavové území Q100, nedojde k narušení stávajících účelových komunikací a prostupnosti krajiny a bude zachován přístup k ostatním pozemkům - průzkumné a těžební zařízení (tzn.pracovní plochy, vrtu/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám, přípojky inženýrských sítí k těmto plochám za podmínky max. výměry průzkumného vrtu max.10 000 m² a u těžební plochy max. 5 000 m². - zalesnění menšího rozsahu za podmínky, že: budou využity pozemky erozně ohrožené, s nízkou hodnotou pro ochranu přírody, pozemky nižší kvality ZPF

A na pozemku p. č. 2591/2 ležícím v katastrálním území Mikulov na Moravě, nacházejícím se dle výše uvedeného územního plánu v ploše určené k tomuto využití:

OM	OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ MALÁ
<i>Hlavní využití</i>	Pozemky staveb komerčního občanského vybavení (např. staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, turistickou infrastrukturu, vinné sklepy...).
<i>Přípustné</i>	- pozemky staveb pro tělovýchovu a sport - pozemky související dopravní a technické infrastruktury - pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura
<i>Nepřípustné</i>	- 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
<i>Podmíněně přípustné</i>	bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení a za podmínky, že budou splněny hygienické limity

Z výše uvedeného vyplývá, že návrh stavby nazvané: „BOUTIQUE WINE HOTEL – WELLNESS“ na pozemcích p. č. 2591/2 a 6041 ležících v katastrálním území Mikulov na Moravě, je v souladu s územně plánovací dokumentací města Mikulov.

Na základě citovaných podkladů a dostupných informací je zřejmé, že může být zemědělská půda nacházející se na pozemcích p. č. 2591/2 a 6041 ležících v katastrálním území Mikulov na Moravě, 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 předmětným pozemkům.

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

Vymezení částí pozemků, 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.

*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 10,08 Kč/m² u BPEJ 00850, jednotka náleží do III. třídy ochrany – koeficient 5, faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu – chráněná krajinná oblast – II. zóna – pouze pozemek p. č. 6041 (koeficient 10). **Výše odvodů bude orientačně 219 038 Kč.***

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 vodách a zákona o 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.

Závazné stanovisko k terénním úpravám a k odstranění 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; v závazném stanovisku může stanovit podmínky, které zajistí ochranu zdraví a životního prostředí a dodržení hierarchie odpadového hospodářství [§ 146 odst. 3 písm. a)].

Platnost koordinovaného závazného stanoviska je dle § 176 odst. 5 stavebního zákona, 5 let ode dne jeho vydání. Dojde-li ke zrušení rozhodnutí vydaného v následném řízení, platnost koordinovaného závazného stanoviska neuplyne dříve než 60 dnů po dni, kdy ke zrušení takového rozhodnutí došlo. Koordinované závazné stanovisko musí být platné v době vydání rozhodnutí v následném řízení v prvním stupni.

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 dotčeným orgánem ochrany přírody a krajiny, tím je AOPK ČR oddělení 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.

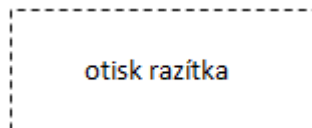
Radek Hanečák, v. r.

tel: 519 444 572,

e-mail: hanecak@mikulov.cz

Poučení:

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze odvolat. Nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení. Podle § 149 odst. 1 správního řádu závazné stanovisko není samostatným rozhodnutím ve správním řízení. Obsah závazného stanoviska je závazný pro výrokovou část rozhodnutí stavebního úřadu.



Marcela Turečková
odborný zaměstnanec

Přílohy : Situační výkres

Obdrží:

VOLARIK CAPITAL REAL ESTATE s.r.o., sídlo: Sochorova 3214/44, Žabovřesky, 616 00 Brno
V zastoupení : Bukolsky architekti s.r.o., IDDS: 2wtxhqa
sídlo: Údolní č.p. 403/42, Veverí, 602 00 Brno 2

Na vědomí : Město Mikulov, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov na Moravě