

SPISOVÁ ZN.: STZI/18600/2026/TURM  
Č.J.: MUMI 26034491  
VYŘIZUJE: Turečková Marcela  
TEL.: 519444571  
E-MAIL: tureckova@mikulov.cz  
DATUM: 08.07.2026

## **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 25.06.2026 **úplnou** žádost o vyjádření nebo závazné stanovisko, včetně jednotného environmentálního stanoviska pro záměr „**Stavební úpravy pensionu v Horních Věstonicích**“, na pozemku **st. p. 3609 v katastrálním území Horní Věstonice**, (dále jen "záměr"), v rozsahu dle dokumentace pro povolení záměru, nebo srovnatelného podkladu dle § 3 odst. 2 zákona JES, kterou podala společnost **HAMAGA a.s., Ratajova 1113/8, Praha 4-Kunratice, 148 00 Praha, IČO: 251 70 562, kterou zastupuje Ing. arch. Ondřej Bláha, Patočkova 1634/59, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha, IČO: 869 52 111** (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 „**Stavební úpravy pensionu v Horních Věstonicích**“, na pozemku **st. p. 3609 v katastrálním území Horní Věstonice**.

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, B – souhrnná technická zpráva, 10 stran, ze dne 06/2026, zpracovatel: Ing. Dalibor Klusáček, doplnil: Ing. arch. Ondřej Bláha, ČKA 04682.  
ID záměru Z/2026/81270.

## II.

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

Záměr „**Stavební úpravy pensionu v Horních Věstonicích**“, je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí

### **p ř í p u s t n ý**

za těchto podmínek:

#### **Zákon o odpadech**

Správní orgán podle § 146 odst. 3, písmena b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, souhlasí s realizací záměru stavby nazvané: „**Stavební úpravy pensionu v Horních Věstonicích**“, na pozemku **st. p. 3609 v katastrálním území Horní Věstonice**, tak jak je popsán v předložené projektové dokumentaci z hlediska nakládání s odpady, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem, nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití.

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

**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)].

### **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 25.06.2026 **úplnou** žádost o vyjádření nebo závazné stanovisko, včetně jednotného environmentálního stanoviska pro záměr „**Stavební úpravy pensionu v Horních Věstonicích**“, na pozemku **st. p. 3609 v katastrálním území Horní Věstonice**, (dále jen "záměr"), v rozsahu dle dokumentace pro povolení záměru, nebo srovnatelného podkladu dle § 3 odst. 2 zákona JES, kterou podala společnost **HAMAGA a.s., Ratajova 1113/8, Praha 4-Kunratice, 148 00 Praha, IČO: 251 70 562, kterou zastupuje Ing. arch. Ondřej Bláha, Patočkova 1634/59, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha, IČO: 869 52 111** (dále jen „žadatel“).

Popis záměru:

Projektová dokumentace řeší stavební úpravy pensionu. Hlavní změnou je navýšení kapacity ubytování z původních 44 lůžek nově na 56 lůžek. Objekt je půdorysného tvaru písmene „L“ o základních rozměrech 27,9 x 31,85 m, který je samostatně stojící. Objekt je částečně podsklepen a dále má přízemí a podkroví. Objekt v současnosti má vybudovanou přípojku vody, kanalizace s jímkou na vyvážení, plynu a je napojen na distribuční síť NN. Před objektem je navrženo 15 parkovacích míst, které lze provizorně rozšířit o stání v nádvoří za objektem. Stání na nádvoří slouží pro zvýšenou kapacitu hostů.

**ÚPRAVY DISPOZICE 1.PP**

Úprava hygienického zázemí v chodbě z původně jen WC na sprchy s WC. Předělení chodby 0.02 příčkou s dveřmi (původně chodba tvaru L, nyní dvě chodby obdélného půdorysu). Oddělení chodby 0.27 dveřmi od chodby 0.02. Úprava wellness 0.28 - vestavba masérského boxu a výměna masážních van a úprava vstupních dveří (z dvoukřídlých na jednokřídlé). Změna užívání č.m. 0.30 z fitness na zázemí personálu (vestavba WC se sprchou a úprava vstupních dveří (z dvoukřídlých na jednokřídlé)).

**ÚPRAVY DISPOZICE 1.NP**

Úprava hlavního vstupu č.m. 1.01 a 02 - zrušení závětrí a integrování zádveří do vstupní chodby. Nábytkové úpravy pro efektivnější obsluhu a stolování včetně integrování snídaňových pultů v restauraci 1.11 a 1.16. Posun dveří v 1.13 a zrušení části příčky do příjmu zásob 1.14. Nábytkové úpravy v pokojích hostů bez vlivu na kapacitu jednotlivých pokojů.

**ÚPRAVY DISPOZICE 2.NP**

Zrušení velkoprostorových místností (společenské a zasedací) a vestavění 5 nových pokojů (4x 2lůžkový, 1x 4lůžkový). Navýšení kapacity ubytování o 12 osob.

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 Projektovou dokumentaci, B – souhrnná technická zpráva, 10 stran, ze dne 06/2026, zpracovatel: Ing. Dalibor Klusáček, Ing. arch. Ondřej Bláha, ČKA 04682.

ID záměru Z/2026/81270.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

**Zákon o odpadech.**

Správní orgán dospěl k závěru, že se jedná o změnu dokončené stavby podléhající povolení podle stavebního zákona

Provedením záměru vzniknou podle příložené 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
17 01	Beton, cihly, tašky a keramika	96,18	R5/D1
17 02 01	Dřevo	1,056	R1/R12
17 02 02	Sklo	0,625	R5
17 02 03	Plasty	0,091	R3
17 04	Kovy (včetně jejich slitin)	2,041	R4
17 08 02	Stavební materiály na bázi sádry neuvedené pod číslem 17 08 01	2,250	R5

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  
R12 úprava odpadů před využitím  
D1 ukládání v úrovni nebo pod úrovní terénu (např. skládkování apod.)

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, využití 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 produkových 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.

#### 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 odpadech 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 předpisů (dále jen „zákon“):**

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

*Mgr. Martin Sedliský, v. r.*

tel: 519 444 561,

e-mail: [sedlisky@mikulov.cz](mailto: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](mailto:sedlisky@mikulov.cz)

**3. ustanovení § 15 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“):**

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

*Bc. Aleš Pouzar.*

tel: 519 444 568,

e-mail: [pouzar@mikulov.cz](mailto:pouzar@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.

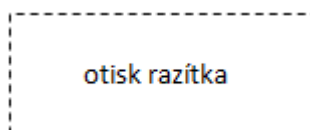
*Bc. Ivana Augustová, v. r.*

tel: 519 444 560,

e-mail: [augustova@mikulov.cz](mailto: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.



Marcela Turečková,  
odborný zaměstnanec

**Obdrží:**

HAMAGA a.s., Ratajova č.p. 1113/8, Praha 4-Kunratice, 148 00 Praha 414

V zastoupení: Ing. arch. Ondřej Bláha, IDDS: w3cw2yj

místo podnikání: Patočkova č.p. 1634/59, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69

Na vědomí:

Obec Horní Věstonice, IDDS: bwra2dj

sídlo: Lípová č.p. 131, 691 81 Horní Věstonice