

SPISOVÁ ZN.: STZI/34471/2026/TURM
Č.J.: MUMI 26038930
VYŘIZUJE: Turečková Marcela
TEL.: 519444571
E-MAIL: tureckova@mikulov.cz
DATUM: 04.08.2026

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 08.07.2026 žádost o koordinované závazné stanovisko + jednotné environmentální stanovisko pro záměr „**MARINA RESORT PAVLOV 1 - Změna stavby před dokončením**“ (dále jen "záměr"), na pozemku parc. č. 5678/1 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic v rozsahu dle dokumentace pro povolení záměru, nebo srovnatelného podkladu dle § 3 odst. 2 zákona JES, kterou podala společnost **Marina resort Pavlov a.s., IČO 02059801, Nové sady 988/2, Staré Brno, 602 00 Brno, kterou zastupuje společnost BERNarch, s.r.o., IČO 04153707, Severní 1021, 664 42 Modřice** (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 „**MARINA RESORT PAVLOV 1 - Změna stavby před dokončením**“ (dále jen "záměr"), na pozemku parc. č. 5678/1 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic.

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, zpracovatel projektové dokumentace - hlavní inženýr projektu Ing. STANISLAV BERNACIK - ČKAIT 1005697.

II.

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

Záměr „**MARINA RESORT PAVLOV 1 - Změna stavby 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. 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 1438 a 399 m² ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) společnosti Marina resort Pavlov II a.s., IČO 02059801, Antonína Procházky č.p. 590/2b, Pisárky, 623 00 Brno 23, kterou zastupuje společnost BERNarch, s.r.o., IČO 04153707, Severní 1021, 664 42 Modřice.

Souhlas k trvalému odnětí půdy ze ZPF se vymezuje na těchto pozemcích:

V katastrálním území	Na pozemku p. č.	Výměra pozemku (m ²)		Druh pozemku	BPEJ	Třída ochrany
		Celková	Odnímaná			
Pavlov u Dolních Věstonic	5678/1	3 762	1 438	orná půda	00850	III.
			399		00810	II.

ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely, a to z důvodu realizace stavby nazvané: „MARINA RESORT 1 č. 5678/1, k.ú. Pavlov u Dolních Věstonic“.

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:

- Tento souhlas je udělován pouze pro záměr uvedený v žádosti jako celek a odnímanou zemědělskou půdu nelze využít jiným nezemědělským způsobem. V případě odstoupení od záměru musí zůstat odnímaná půda i nadále zemědělskou půdou.
- 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.
- Během stavby budou stavebníkem učiněna opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících ZPF a jeho vegetační kryt.
- Stavebník zajistí na svůj náklad z odnímaných ploch skryvku ornice v mocnosti 0,30 m v objemu 572 m³.
- Stavebník na svůj náklad zajistí hospodárné využití skryté kulturní vrstvy půdy a to následovně:
 - Ornice bude uložena na deponii vytvořené na pozemku p. č. 5678/1 ležícím v k.ú. Pavlov u Dolních Věstonic, ošetřována proti zaplevelení a po dokončení stavby bude použita v rámci investice k vegetačním úpravám, které budou provedeny na nezastavěných a nezpevněných částech předmětných pozemků.

- Ornice bude 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 ochrany 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:

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 08.07.2026 žádost o koordinované závazné stanovisko + jednotné environmentální stanovisko pro záměr „**MARINA RESORT PAVLOV 1 - Změna stavby před dokončením**“ (dále jen "záměr"), na pozemku parc. č. 5678/1 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic v rozsahu dle dokumentace pro povolení záměru, nebo srovnatelného podkladu dle § 3 odst. 2 zákona JES, kterou podala společnost **Marina resort Pavlov a.s., IČO 02059801, Nové sady 988/2, Staré Brno, 602 00 Brno, kterou zastupuje společnost BERNarch, s.r.o., IČO 04153707, Severní 1021, 664 42 Modřice** (dále jen „žadatel“).

Popis záměru:

Změna stavby před dokončením se týká části stavby Marina I. a to stavebního objektu s označením SO 01 polyfunkční objekt. Podrobně popsáno v průvodním dopise, který je přílohou žádosti. Objekt bude využíván převážně k rekreaci nekomerčního charakteru pro majitele jednotlivých apartmánů a jejich rodinných příslušníků.

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, zpracovatel projektové dokumentace - hlavní inženýr projektu Ing. STANISLAV BERNACIK - ČKAIT 1005697.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:**1. Ochrana zemědělského půdního fondu**

Vzhledem k tomu, že stavebník podal žádost o změnu stavby před dokončením, kdy se dle spisu MUMIS21055193 3400/SUCM, jednalo o bytové a ubytovací jednotky, na čistě ubytovací jednotky, nemůže být prominuta ekologická váha vlivu, z důvodu toho, že se jedná o ptačí oblast. 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 – změna před dokončením

Plná moc

Inženýrsko-geologické posouzení – Pavlov Marina 1 a 2

Výpis z katastru nemovitostí – LV 978

Výkresy nazvané: „Situační výkres – plochy vynětí ze ZPF – M1“

Vyhodnocení důsledků navrhovaného umístění stavby na zemědělský půdní fond

Včetně výpočtu bilance skrývky

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 nazvané: „MARINA RESORT 1“, kde pozemek přilehlý ke stavbě má napříště sloužit jako orná půda, 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 skrývky ornice vycházel správní orgán z předložené zprávy Inženýrsko-geologické posouzení – Pavlov Marina 1 a 2, zpracované Ing. Albertem Kmetěm, který obsahoval následné využití skrývky, tak jak ji stanovuje podmínka a předložil sám žadatel, kdy skrytá půda bude uložena na deponii vytvořené na pozemku p. č. 5678/1 ležícím v k. ú. Pavlov u Dolních Věstonic, 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 a je ve vlastnictví žadatele, 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 m² je zjištěna ze základní ceny zemědělské půdy dle BPEJ, která se vynásobí koeficientem třídy ochrany a ekologickou vahou vlivu negativně ovlivněného faktoru životního prostředí dle přílohy zákona části B – stavba je součástí chráněného ptačího území (použije se koef. 5). Vypočtená částka žadatelem byla ověřena správním orgánem a bylo zjištěno, že není správná. Sazba nebyla vynásobena koeficientem 5 - ekologickou vahou vlivu negativně ovlivněného faktoru životního prostředí. Přepočtená částka je uvedena jako orientační ve výroku souhlasu.

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.

Součástí projektové dokumentace je průběh linií BPEJ, neboť celá plocha leží ve dvou BPEJ ploše. Plán vhodných opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině byl žadatelem popsán v Souhrnné technické zprávě v kapitole B.9, kdy dešťové vody budou využívány k recyklaci v objektu a dále pak do závlah, pro vyšší retenci dešťové vody je před samotným vsakovacím objektem navrženo další opatření, a to v podobě užití zelených střech (intenzivní + extenzivní skladby). Dále pak dešťový průleh – jezírko, které bude sloužit zahradě jako zásobárna vody pro závlahu pozemku., to vše na pozemku investora. 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 orgán 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 skřívky ornice.

Výše odvodu je v souladu s ust. § 9 odst. 8 zákona vymezena orientačně, a to ve výši 768 130 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.

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 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

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.

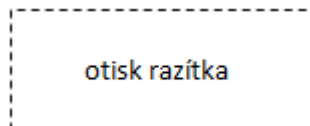
Bc. Ivana Augustová v. r.

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.



Marcela Turečková
odborný zaměstnanec

Příloha

Situace

Obdrží:

Marina resort Pavlov a.s., Nové sady 988/2, Staré Brno, 602 00 Brno 2

V zastoupení : BERNarch, s.r.o., IDDS: c2s5div

sídlo: Severní 1021, 664 42 Modřice

Na vědomí: Obec Pavlov, IDDS: 4kybb4e

sídlo: Na Návsi 88, Pavlov, 692 01 Mikulov na Moravě