

SPISOVÁ ZN.: STZI/36176/2026/TURM
Č.J.: MUMI 26038955
VYŘIZUJE: Turečková Marcela
TEL.: 519444571
E-MAIL: tureckova@mikulov.cz

DATUM: 04.08.2026

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 žádosti ze dne 15.07.2026 o vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu, včetně jednotného environmentálního stanoviska kterou podala společnost **KONDICE s.r.o., IČO 46960856, Husova 306/48, 692 01 Mikulov na Moravě, kterou zastupuje Ing. Tomáš Pálka, IČO 04746520, Šakvická 448, 691 05 Zaječí** (dále jen "žadatel ") ve věci: „**Objekt občanské vybavenosti – ubytování, 3 byty a vinný sklep**“, na pozemcích **parc. č. 994, 996, 3279/1, 3279/4 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 „Objekt občanské vybavenosti – ubytování, 3 byty a vinný sklep“, na pozemcích parc. č. 994, 996, 3279/1, 3279/4 v katastrálním území Mikulov na Moravě.

je přípustný.

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, 13 stran, zpracovatel: Ing. Tomáš Pálka, hlavní projektant: Ing. Zbyněk Rabušic, ČKAIT 1003051.
ID záměru Z/2026/137154 , ID dokumentace SR00X028667Z.

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 15.07.2026 podle § 44 odst. 1 správního řádu na základě písemné žádosti, kterou podal Ing. Tomáš Pálka, IČO: 047 46 520, bytem Šakvická 448, Zaječí, zplnomocněný pro celé řízení vlastníkem předmětné nemovitosti společností KONDICE, s. r. o., IČO: 469 60 856, sídlem Husova 48, Mikulov, zastoupená jednatelkou PharmDr. Janou Kopřivovou, Mikulov, správní řízení ve věci změny 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: Pavlovská 42
číslo popisné: 528
katastrální území: Mikulov na Moravě
parcelní číslo: 994, 996, 3279/1 a 3279/4.

Po obdržení písemného odborného vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Brně č. j. NPÚ-371/63178/2026 ze dne 24.07.2026 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:

Objekt občanské vybavenosti - ubytování, 3, byty a vinný sklep - změna stavby před dokončením výše uvedeného se podle předložené projektové dokumentace změny stavby před dokončením vypracované Ing. Tomášem Pálkou, Zaječí, zodpovědný projektant Ing. Zbyněk Rabušic, ČKAIT 1003051, v březnu 2026, 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

přípustnou

bez stanovení dalších podmínek.

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

II.

Součástí koordinovaného závazného stanoviska je i jednotné environmentální stanovisko

Zákon o odpadech

Správní orgán podle § 146 odst. 3, písmena b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, souhlasí s realizací záměru stavby nazvané: „**Objekt občanské vybavenosti – ubytování, 3 byty a vinný sklep**“, na pozemcích **parc. č. 994, 996, 3279/1, 3279/4 v katastrálním území Mikulov na Moravě**, 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 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 15.07.2026 žádost o vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu, včetně jednotného environmentálního stanoviska pro záměr „**Objekt občanské vybavenosti – ubytování, 3 byty a vinný sklep**“, na pozemcích **parc. č. 994, 996, 3279/1, 3279/4 v katastrálním území Mikulov na Moravě**, v rozsahu dle dokumentace, nebo srovnatelného podkladu, kterou podala společnost **KONDICE s.r.o., IČO 46960856, Husova 306/48, 692 01 Mikulov na Moravě, kterou zastupuje Ing. Tomáš Pálka, IČO 04746520, Šakvická 448, 691 05 Zaječí** (dále jen "žadatel").

Popis záměru:

Dokumentace řeší změnu dokončené stavby – změnu stavby před dokončením. Jedná se o stavbu objektu občanské vybavenosti na místě původního rodinného domu. Demolice původního RD byla provedena dle původní dokumentace, zůstalo pouze 1.PP, které je nedotčeno změnou a vybrané stěny v 1.NP. Na tyto konstrukce budou napojeny nové konstrukce. Objekt je tvaru připomínající písmeno L. Je trojpodlažní s využitým podkrovím, podsklepený. Nad objektem se v čelní uliční části nachází střecha sedlová s keramickou střešní krytinou, tato střešní rovina je doplněna vikýři v podkroví, dvorní trakt je zastřešen střechou sedlovou s keramickou střešní krytinou. Okna a dveře jsou plastové orientované na pozemek investora.

K předmětné žádosti předložil žadatel Projektovou dokumentaci stavby, B – souhrnná technická zpráva, 13 stran, zpracovatel: Ing. Tomáš Pálka, hlavní projektant: Ing. Zbyněk Rabušic, ČKAIT 1003051.

ID záměru Z/2026/137154 , ID dokumentace SR00X028667Z.

Památková péče

Městský úřad Mikulov, odbor rozvoje a živnostenského podnikání, jako věcně a místně příslušný prvoinstanční orgán státní památkové péče zahájil dne 15.07.2026 na základě žádosti o vydání koordinovaného závazného stanoviska správní řízení k zamýšlené změně stavby před dokončením. Dnem přijetí žádosti bylo podle § 44 odst. 1 zákona o správním řádu zahájeno správní řízení, které ve smyslu ustanovení § 44a zákona o památkové péči je samostatným rozhodnutím ve věci.

Předmětný objekt v ul. Pavlovská 42, v Mikulově č. p. 528, na parcele č. 994, 996, 3279/1 a 3279/4 v k.ú. Mikulov na Moravě, je situován v ochranném pásmu Městské památkové

rezervace Mikulov v lokalitě, která je součástí prostoru doprovodného významu pro charakter města. Podle § 14 odst. 2 zákona o památkové péči je vlastník nemovitosti, i když 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 26036235 ze dne 16.07.2026 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 24.07.2026 pod zn. NPÚ-371/63178/2026 (Mgr. Pavlína Petrová) a správnímu orgánu doručeno dne 31.07.2026. Podle tohoto odborného vyjádření navržená změna stavby před dokončením objektu občanské vybavenosti - ubytování, 3, byty a vinný sklep v ulici Pavlovská 42, v Mikulově č. p. 528, není v rozporu s účelem a podmínkami ochrany ochranného pásma pro historické jádro města Mikulova. Vzhledem k tomu, že správní orgán je dobře obeznámen se stávajícím stavem v lokalitě, upustil od provedení místního šetření.

Stavební úpravy předmětného objektu nacházejícího se v severovýchodní části města Mikulova byly odsouhlaseny závazným stanoviskem vydaným zdejším správním orgánem pod č. j. MUMI 23051449/3500/HROJ již dne 27.11.2023. Navrhované změny se týkají především úpravy vnitřních dispozic na jednotlivé apartmány sloužící k ubytování a 3 byty. Tyto úpravy se z dvorní části promítnou do objemu stavby. Uliční fasáda je oproti původnímu záměru upravena jiným rozmístěním stavebních otvorů a rozčleněním průběžného vikýře se 4 okenními otvory 2 velikostí do 3 jednotlivých vikýřů s rozměrově stejnými okny.

Předmětem změny je využití objektu na objekt občanské vybavenosti pro bydlení a ubytování. Sklep je využit pro soukromé účely majitele. Jedná se o trojpodlažní, podsklepený objekt, který je součástí řadové zástavby a který je posazen na půdoryse připomínající písmeno L. Nad objektem je vytvořena sedlová střecha o různých sklonech s keramickou střešní krytinou (bobrovka režné barvy). Okna a dveře jsou plastová, orientovaná na pozemek investora. Vchod do objektu je z čelní strany pomocí vstupních dveří, dále pomocí průjezdu do dvora a po schodech v zadní části objektu. Vstup do 1. PP je řešen z boční strany objektu po schodech. Bude zachována stávající urbanistická struktura sídla. Objekt nebude narušovat panorama ani charakter okolní zástavby. Řídí se platnou územní regulací. Jedná se o objekt občanské vybavenosti - v objektu bude 5 apartmánů pro ubytování (63 %), k bydlení (37 % - 3 bytové jednotky) a sklepní prostor objektu bude využit pro soukromé účely majitele. Čelní pohled bude respektovat barevnost okolní zástavby. Povrchová úprava fasády bude pomocí tenkovrstvé silikonové omítky ve světlých odstínech. Fasáda může být doplněna dřevěným, nebo kamenným obkladem. Okna i dveře jsou hnědé barvy.

Sídelní útvar Mikulov představuje městský soubor malebně rozložený v neopakovatelné krajinné scénérii jižního výběžku Pálavských vrchů, jehož architektonicko-urbanistické hodnoty i atmosféra navazují srovnání s italským prostředím. Zřízením ochranného pásma kolem městské památkové rezervace se v době jeho vyhlášení sledovalo zvýšení ochrany prostředí rezervace před případnými nepříznivými vlivy nejbližšího okolí a před rušivými zásahy, zvláště při stavebních změnách v území vymezeném ochranným pásmem.

V rámci plánované změny stavby před dokončením nedojde ke změnám, jež by měly negativní dopad na chráněné kulturně historické hodnoty MPR, ani jejího širšího rámce vymezeného ochranným pásmem. Žádné jiné úpravy, které nebyly předmětem tohoto řízení, nebudou prováděny bez předchozího souhlasného stanoviska výkonného orgánu státní památkové péče.

Po zhodnocení všech podkladů pro vydání závazného stanoviska, včetně kladného odborného vyjádření NPÚ Brno, dospěl správní orgán k závěru, že zamýšlené stavební úpravy objektu

v ul. Pavlovská 42, v Mikulově, nebudou 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:

Zákon o odpadech

Správní orgán podle § 146 odst. 4 zákona o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, posoudil žádost a přiložené doklady uvedené níže z hlediska jejich souladu s povinnostmi vyplývajícími ze zákona o odpadech a jeho prováděcích předpisů.

Provedením záměru vzniknou podle přiložené 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 07	Směsi nebo oddělené frakce betonu, cihel, tašek a keramických výrobků neuvedené pod číslem 17 01 06	3,00	D1
17 02 01	Dřevo	0,50	R1
17 02 03	Plasty	0,50	R3

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

D1 ukládání v úrovni nebo pod úroveň 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, využitě 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 produkováných 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.

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 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 § 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, v. r.

tel: 519 444 568,

e-mail: 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.

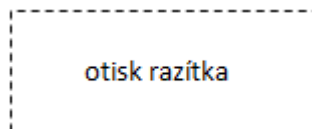
Bc. Ivana Augustová, v. r.

tel: 519 444 560,

e-mail: augustova@mikulov.cz

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

Obdrží:

KONDICE s.r.o., Husova č.p. 306/48, 692 01 Mikulov na Moravě

V zastoupení: Ing. Tomáš Pálka, IDDS: 5v6swpv

místo podnikání: Šakvická č.p. 448, 691 05 Zaječí

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