



## 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/35039/2024/TURM  
Č.J.: MUMI 24039782  
VYŘIZUJE: Turečková Marcela  
TEL.: 519444571  
E-MAIL: tureckova@mikulov.cz  
DATUM: 05.12.2024

### 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, kterou dne 27.11.2024 podali [redacted] (dále jen "žadatel") ve věci: „Novostavba lisovny“ (dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 61/30 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic, 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 „Novostavba lisovny“ na pozemku parc. č. 61/30 v k.ú. Pavlov u Dolních Věstonic  
**je přípustný.**

Označení projektové dokumentace: Projektová dokumentace A,B – zpracoval hlavní projektant Ing. Marek Ondrašík, ČKAIT: 1005405, zpracovaná 1/2024.

#### 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 11.10.2024 podle § 44 odst. 1 správního řádu na základě písemné žádosti, kterou podal [redacted] zplnomocněný pro celé řízení spoluvlastníky předmětné nemovitosti panem [redacted] a paní [redacted] oba bytem [redacted] správní řízení ve věci zamýšlené stavby, která není prohlášenou kulturní památkou, ale nachází se na území ochranného pásma Vesnické památkové rezervace Pavlov (Rozhodnutí OkÚ Břeclav ze dne 12.04.1991):

obec: Pavlov  
ulice, náměstí: 23. dubna

číslo popisné: **bez čp/če**  
katastrální území: **Pavlov u Dolních Věstonic**  
parcelní číslo: **61/30.**

Po obdržení písemného odborného vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Brně č. j. NPÚ-371/93348/2024 ze dne 06.11.2024 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:**

**Novostavba lisovny** na pozemcích výše uvedených se podle předložené projektové dokumentace pro společné územní a stavební řízení vypracované Ing. Markem Ondrašíkem, ČKAIT 1005405, Hrušovany u Brna, v lednu 2024, 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**

při dodržení níže stanovených podmínek.

#### **Podmínky způsobu provedení:**

1. Před zahájením prací bude předložen orgánu státní památkové péče ke schválení návrh zpevnění povrchu před lisovnou (v projektové dokumentaci uvedeno pouze zpevněné plochy).

*Ing. Josef Hromek*

tel: 519 444 514

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

#### **Vodní zákon**

Veřejné zájmy, které vodoprávní úřad orgán hájí, jsou záměrem dotčeny. Vodoprávní úřad vydává souhlas a předložený záměr, s názvem: "Novostavba lisovny", na pozemku p. č.: 61/30 v k. ú. Pavlov u Dolních Věstonic, je možný uskutečnit za stanovených 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 za podmínek:

#### **Souhlas se vydává za splnění těchto podmínek dle ustanovení § 17 odst. 2 vodního zákona:**

1. K závěrečné kontrolní prohlídce bude předložen protokol o těsnosti jímky o celkovém objemu 5,9 m<sup>2</sup> na odpadní vody k vyvážení.
2. K závěrečné kontrolní prohlídce bude předložena smlouva o dodávce vody s provozovatelem vodovodního řádu a bude provedena kontrola umístění certifikovaného vodoměru.

### **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 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 29.10.2024 žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska pro záměr „**Novostavba lisovny**“ (dále jen "záměr"), na pozemku parc. č. 61/30 v katastrálním území Pavlov u Dolních Věstonic v rozsahu dle dokumentace, nebo srovnatelného podkladu, kterou podali [REDAKCE]  
[REDAKCE]  
[REDAKCE] (dále jen "žadatel")

Popis záměru:

Předmětem záměru je nová lisovna bude sloužit jako provozovna pro rodinné vinařství. Pro odkanalizování bude sloužit jímka k vývozu o objemu 5,9 m<sup>2</sup> (v obci Pavlov je již naplněna kapacita na ČOV, proto jímka k vývozu), lisovna bude napojena na veřejný vodovodní řád přípojkou, odvod dešťových vod je řešen svedením do vsakovacího průlehu s rýhou.

K předmětné žádosti předložil žadatel projektovou dokumentaci A,B – zpracoval hlavní projektant Ing. Marek Ondrašík, ČKAIT: 1005405, zpracovaná 1/2024.

### 1. Památková péče

Městský úřad Mikulov, odbor rozvoje a živnostenského podnikání, jako věcně a místně příslušný prvoinstanční orgán státní památkové péče zahájil dne 11.10.2024 na základě žádosti o vydání jednotného environmentálního stanoviska správní řízení k zamýšlené novostavbě lisovny vinného sklepa v ul. 23. dubna, v Pavlově bez čp/če, umístěného na parcele č. 61/30 v k. ú. Pavlov u Dolních Věstonic. Dnem přijetí žádosti bylo podle § 44 odst. 1 zákona o správním řádu zahájeno správní řízení, které ve smyslu ustanovení § 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.

Objekt není kulturní nemovitou památkou, ale je umístěn na území ochranného pásma Vesnické památkové rezervace Pavlov. 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 24035061/3500/HROJ ze dne 14.10.2024 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 06.11.2024 pod zn. NPÚ-371/93348/2024 (Mgr. Alena Dunajová) a správnímu orgánu doručeno dne 07.11.2024. Podle tohoto odborného vyjádření je navržená novostavba lisovny vinného sklepa v ul. 23. dubna bez čp/če, v Pavlově na parcele č. 61/30, přípustná za předpokladu splnění určené podmínky. Vzhledem k tomu, že správní orgán je dobře obeznámen se stávajícím stavem v dané lokalitě, upustil od provedení místního šetření.

Ulice 23. dubna na severovýchodním okraji obce reprezentuje zástavbu menších usedlostí s přízemními podélně orientovanými domy, které jsou zaznamenány také na mapě stabilního katastru obce z roku 1825. Součástí této ulice je také krátký výběžek vedoucí humny za středním úsekem řadové zástavby ulice směrem k jihu. V této části jsou soustředěny vinné sklepy se

zemními lisovnými, které vytváří souvislou řadu. Protější stranu utváří několik přízemních novostaveb (přízemí

s obytným podkrovím) se sedlovými střechami, které většinou plní funkci lisoven.

Architektonické řešení stavby vychází z regulací dané územním plánem s prvky regulace. Stavba je navrhována jednopodlažní s využitelným podkrovím a maximální výškou nadezdívky 1,2 m se sedlovou střechou. Orientace okapu je kolmo s hlavní uliční frontou, hřeben rovněž kolmo ke komunikaci. Střecha je o sklonu střešních rovin 42°. Půdorysně je objekt navržený obdélníkového tvaru o rozměrech 7,86 x 6,35 m. Výška římsy od UT bude díky svažitosti pozemku v nejvyšší části 4,3 m a v nejnižší 3,6 m. Stavba je umístována svojí kratší stranou rovnoběžně s hlavním uličním prostorem, a to z důvodů úzké parcelace v území. Výška hřebene bude +7,085 m nad úroveň podlahy v 1. NP. Stavba je materiálově navržena z aktuálních materiálů splňujících požadavky na výrobky. Na barevné řešení fasády, budou použity světlé odstíny bílé barvy, sokl bude v barvě modré. Prvky dřevěných výplní otvorů budou světle zelené. Střešní krytina bude keramická pálená v cihlově červené barvě typu Brněnka.

Kulturně-historické hodnoty území vychází z charakteristické zástavby drobných usedlostí a hospodářských staveb na severovýchodním okraji obce. Navržený záměr na území ochranného pásma nemovitých památek v obci Pavlov se vztahuje k okrajové části s výhradně vinohradnickými stavbami a vinicemi. Ochranné pásmo má přitom zajistit adekvátní nástup do památkové rezervace a památková péče se v tomto případě zaměřuje na „dodržování architektonicky hodnotného způsobu zástavby“. Jde zejména o zachování tradičních stavebních hodnot, které vychází z místních tradic zděného stavitelství definované charakteristickými stavbami a jejich prostředím (typické hmotové a dispoziční uspořádání, proporce, historický půdorys, střešní krajina tvořená tradiční pálenou střešní taškou červené barvy aj.). V tomto případě jde o vinohradnickou lokalitu.

Při nové výstavbě je nutné respektovat charakter zástavby území, v němž má novostavba vzniknou i základní tradiční regionální stavební formy, které určují kulturně-historické hodnoty v rámci dochovaného historického prostředí. Ochranné pásmo sice nezajišťuje plošnou ochranu území, nicméně z hlediska zachování tradičního (vhodného) prostředí v těsném sousedství památkové rezervace umožňuje zabezpečení architektonicky hodnotného způsobu zástavby.

Předložený návrh musí akceptovat podmínky ochrany obsaženými v rozhodnutí OkÚ v Břeclavi ze dne 12.04.1991: „II. Podmínky ochrany. ...3. V ochranném pásmu nelze umisťovat stavby a zařízení, které by svou povahou narušovaly životní prostředí a stavební památkový fond. 4. Při posuzování stavební činnosti v ochranném pásmu se bude dbát především: na dodržování architektonicky hodnotného způsobu zástavby, na dodržování výškové hladiny zástavby na řešení střechy a materiálu střešní krytiny (krov pouze sedlový nebo valbový, krytina tašková pálená, na hmotové řešení objektu a architektonické členění fasády“...

Lze konstatovat, že navrhovaný objekt bude navazovat na charakter sousední novostavby, společně s níž vhodným způsobem formují novou výstavbu v tomto prostředí, za předpokladu splnění určené podmínky. Pro její odůvodnění uvádíme:

- s ohledem na nesporné kulturně-historické hodnoty předmětného území s vinohradnickými stavbami (osobitá vinohradnická zástavba reprezentující lokální stavební tradici) je vhodné k úpravě povrchu spojené se zásahem do přirozeně rostlého terénu použít materiály a technologie, které alespoň částečně naváží na stávající podobu terénu, případně budou pokračovat ve stávajícím trendu v dané části obce, a to je dláždění povrchů plnými pálenými cihlami. Jako nejvhodnější způsob zpevnění plochy se ovšem jeví šterkový trávník, který se několikrát uplatnil také v lokalitě s vinohradnickými stavbami na území vesnické památkové rezervace Pavlov.

Dále stavebníka upozorňujeme, že stavba je situována na území s archeologickými nálezy ve smyslu ustanovení § 22 zákona o památkové péči. Povinností investora je oznámit již v době



jímka k vývozu), lisovna bude napojena na veřejný vodovodní řád přípojkou, odvod dešťových vod je řešen svedením do vsakovacího průlehu s rýhou.

Správní orgán vyhodnotil návrh jako dostačující.

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

Z výše uvedených důvodů lze s předloženým záměrem souhlasit za předpokladu uvedených podmínek.

Předložený záměr byl posouzen z hlediska plánování v oblasti vod, dalších zájmů sledovaných vodním zákonem a obecných zájmů. Podmínky a povinnosti byly stanoveny v rámci s ohledem na požadavky na ochranu jakosti a zdravotní nezávadnosti vod. Vodoprávní úřad se zejména zabýval ochranou vod, aby nebyla ohrožena jejich jakost nebo zdravotní nezávadnost vod, aby se nenarušovalo přírodní prostředí, nezhoršovaly odtokové poměry v dané lokalitě.

Za předpokladu splnění uvedených podmínek je možno s realizací záměru souhlasit.

#### Posouzení vodoprávního úřadu:

- Vodoprávní úřad v řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v ustanovení vodního zákona, zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné vodním zákonem a zvláštními předpisy. Při přezkoumání žádosti a na základě shromážděných právně významných skutečností nebyly shledány důvody bránící souhlasu.
- Uvedený záměr je možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru, a že nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu vod.

#### Upozornění vodoprávního úřadu:

- Při realizaci stavby nesmí dojít k znečištění podzemních a povrchových vod závadnými látkami ve smyslu § 39 vodního zákona, zejména ropnými produkty ze stavebních a dopravních prostředků
- Stavbou nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů v předmětné lokalitě.

Vodoprávní úřad přezkoumal předložený návrh a dospěl k závěru, že se stavbou tak, jak je navržena v předložené dokumentaci lze souhlasit za předpokladu splnění podmínek uvedených ve výroku tohoto rozhodnutí. Proto v závěru řízení rozhodl vodoprávní úřad tak, jak je uvedeno ve výroku.

#### 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 zákon o vodách 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.



Výčet jednotlivých správních úkonů, namísto nichž se vydává jednotné environmentální 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 umístování a povolování staveb (§ 104 odst. 3).

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 Správa CHKO Pálava.

*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.

*Martin Suchánek, v. r.*

tel: 519 444 543,

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

**4. 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](mailto: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.

otisk razítka

**Marcela Turečková**  
odborný zaměstnanec

**Obdrží:**

[Redacted recipient information]

**Na vědomí:**

Obec Pavlov, IDDS: 4kybb4e

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