



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/16567/2025/TURM
Č.J.: MUMI 25019350
VYŘIZUJE: Turečková Marcela
TEL.: 519444571
E-MAIL: tureckova@mikulov.cz
DATUM: 22.05.2025

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 žádosti, kterou dne 29.04.2025 podala společnost **VOLARIK CAPITAL REAL ESTATE s.r.o., IČO 04633628, Sochorova 3214/44, Žabovřesky, 616 00 Brno 16, kterou zastupuje Dobromila Jurková, IČO 46286233, Verbiřská 1708, Mařatice, 686 01 Uherské Hradiště 1** (dále jen "žadatel"), ve věci „**FVE BOUTIQUE WINE HOTEL, o instalovaném výkonu 94,95KWp**“ (dále jen "záměr") na pozemcích parc. č. 3275/22, 3275/23, 3275/24, 3408/2, 3409, 3410, 3412, 3413 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 „FVE BOUTIQUE WINE HOTEL, o instalovaném výkonu 94,95KWp“
je přípustný.**

K předmětné žádosti předložil žadatel projektovou dokumentaci pro stavební povolení, vypracovala Matěj Indruch, zodpovědný projektant Ing. František Koliba, ČKAIT 1003572. ID záměru Z/2025/79083.

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 29.04.2025 podle § 44 odst. 1 správního řádu na základě písemné žádosti, kterou podala paní Dobromila Jurková, IČ: 462 86 233, sídlem Verbiřská 1708, Uherské Hradiště, 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 společnosti panem Miroslavem Volaříkem, MBA, správní řízení ve věci zamýšleného umístění zařízení na objektu, který 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: 3275/22-24, 3409, 3410, 3412 a 3413.

Po obdržení písemného odborného vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Brně č. j. NPÚ-371/37532/2025 ze dne 15.05.2025 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:

Osazení FVE na novostavbě objektu BOUTIQUE WINE HOTEL na pozemcích výše uvedených se podle předložené projektové dokumentace pro stavební povolení vypracované Matějem Indruchem, zodp. projektant Ing. František Koliba, ČKAIT 1003572, HORA ENERGY, s. r. o., Hodonín, 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

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 29.04.2025 žádost o vyjádření nebo závazné stanovisko + jednotné environmentální stanovisko pro záměr „**FVE BOUTIQUE WINE HOTEL, o instalovaném výkonu 94,95kWp**“ (dále jen "záměr") na pozemcích parc. č. 3275/22, 3275/23, 3275/24, 3408/2, 3409, 3410, 3412, 3413 v katastrálním území Mikulov na Moravě, v rozsahu dle dokumentace, nebo srovnatelného podkladu, kterou podala společnost **VOLARIK CAPITAL REAL ESTATE s.r.o., IČO 04633628, Sochorova 3214/44, Žabovřesky, 616 00 Brno 16, kterou zastupuje Dobromila Jurková, IČO 46286233, Verbířská 1708, Mařatice, 686 01 Uherské Hradiště 1** (dále jen "žadatel").

Popis záměru:

Předmětem tohoto projektu je návrh fotovoltaické elektrárny o velikosti 94,95kWp na střechě budovy výše uvedené instituce "FVE BOUTIQUE WINE HOTEL" a její napojení do stávajících rozvodů 3x400/230V, 50Hz. Elektrárna se skládá ze 211ks fotovoltaických panelů, které budou přichyceny na střechě typizovanými prvky certifikované hliníkové konstrukce. Fotovoltaické pole se budou nacházet na atypických střechách nemovitosti BOUTIQUE WINE HOTEL, K.Ú.: Mikulov na Moravě [694193]. Další součástí elektrárny tvoří střídač (INV1), který slouží pro přeměnu napětí panelů na síťové napětí, dále rozvaděč R-FVE, který slouží pro řízení a

jištění výrobní. Prvky technologie FVE budou namontovány do vyčleněného prostoru v rozvodně NN (2.S.05a). Fotovoltaická elektrárna bude sloužit k výrobě elektrické energie využívané k pokrytí části spotřeby celého objektu. Přebytky vyrobené elektrické energie budou dodávány do sítě distributora. Areál společnosti "FVE BOUTIQUE WINE HOTEL" bude přes trafostanici připojen ke stávajícím kabelovým rozvodům VN distribuční společnosti EGD. Měření spotřeby/výroby bude nepřímé pomocí měřících transformátorů (dle SoP). Fotovoltaická elektrárna bude vypínána objektovým tlačítkem TOTAL STOP. Dále bude realizováno tlačítko CENTRAL STOP FVE, které bude integrováno do dveří rozvaděče R-FVE.

K předmětné žádosti předložil žadatel projektovou dokumentaci pro stavební povolení, vypracovala Matěj Indruch, zodpovědný projektant Ing. František Koliba, ČKAIT 1003572. ID záměru Z/2025/79083.

Památková péče

Městský úřad Mikulov, odbor rozvoje a živnostenského podnikání, jako věcně a místně příslušný prvoinstanční orgán státní památkové péče zahájil dne 29.04.2025 na základě žádosti o vydání koordinovaného závazného stanoviska správní řízení k zamýšlenému umístění zařízení, 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 novostavba hotelu v ulici Bezručova 30, v Mikulově č. p. 703, na parcele č. 3275/22-24, 3409, 3410, 3412 a 3413 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 25016749/3500 ze dne 30.04.2025 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 15.05.2025 pod zn. NPÚ-371/37532/2025 (Ing. arch. Lenka Dočekalová Klimešová, Ph.D.) a správnímu orgánu doručeno dne 21.05.2025. Podle tohoto odborného vyjádření je navrženo osazení FVE na novostavbě BOUTIQUE WINE HOTEL v ul. Bezručova 30, v Mikulově č. p. 703, přípustné bez určení dalších podmínek. 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 nadstandardní 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 osazení fotovoltaické elektrárny o výkonu 94,95 kWp na střeše plánované budovy hotelu. FVE bude tvořit celkem 211 ks FV monokrystalických panelů (typu TRINA VERTEX S+ TSM NEG9R.28), které budou přichyceny na střeše pomocí

hliníkové konstrukce. Rám panelů je vyroben z černého anodizovaného hliníku, což zajišťuje nejen estetiku tohoto zařízení, ale i odolnost vůči povětrnostním vlivům. Fotovoltaické panely budou umístěny nepravidelně na atypické střeše hotelu, která se skládá z různých velkých sedlových střešních rovin. FVE bude sloužit k výrobě elektrické energie využívané k pokrytí části spotřeby celého objektu, přebytky budou dodávány do sítě distributora.

Plánovaná 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.

Po zhodnocení všech podkladů pro vydání závazného stanoviska dospěl správní orgán k závěru, že zamýšlené práce, které představují instalaci FVE na střeše hotelu, nejsou v rozporu s účelem a podmínkami ochranného pásma. Budova hotelu bude umístěna při severovýchodní hranici ochranného pásma, tím je velmi vzdálená od historického jádra města. Samotná střecha hotelu je netypická, skládá se z několika nepravidelně velkých sedlových střešních rovin orientovaných hřebenem kolmo k uliční frontě. FV panely zde budou umístěny na střešních rovinách, které jsou kolmé k ulici, proto nebudou nijak pohledově výrazné. (Co se týká povrchu střechy, dle původní PD měla být střecha upravena extenzivní zelení, v současné PD k instalaci FVZ není povrch střechy určen).

Toto zařízení 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.

Doporučení:

S ohledem na maximální eliminaci možných nežádoucích zrcadlových odlesků FVE doporučujeme kromě černých rámců použít FV panely matné a bez viditelného rastru hliníkové barvy.

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.

Odůvodnění přípustnosti nebo nepřípustnosti záměru z hlediska všech dotčených složek životního prostředí:

Příslušný orgán v souladu ustanovení § 176 odst. 2 stavebního zákona a § 6 odst. 1 zákona JES posoudil záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí a jelikož se všechny složky příslušné k působnosti orgánu obce s rozšířenou působností v rámci tohoto posuzování vyjádřili tak, že nejsou záměrem dotčeny, vydal příslušný orgán souhlasné koordinované závazné stanovisko. Příslušný orgán 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 koordinované závazné 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 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.

Martin Suchánek, v. r.

tel: 519 444 543,

e-mail: suchanek@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

5. 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.

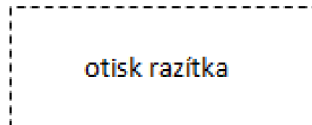
Radek Hanečák, v. r.

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

Obdrží:

VOLARIK CAPITAL REAL ESTATE s.r.o., sídlo: Sochorova 3214/44, Žabovřesky, 616 00 Brno 16

V zastoupení : Dobromila Jurková, [REDACTED] [REDACTED]

místo podnikání: Verbířská 1708, Mařatice, 686 01 Uherské Hradiště 1

Na vědomí:

Město Mikulov, Náměstí 158/1, 692 01 Mikulov na Moravě