



Městský úřad Mikulov
 odbor stavební a životního prostředí
 Náměstí 1, 692 01 Mikulov
 tel.: 519 444 555, fax: 519 444 500
 email: podatelna@mikulov.cz

SPIS. ZN.: STZI/37528/2025/PRCP
 Č.J.: MUMI 25038783
 VYŘIZUJE:
 TEL.:
 E-MAIL:
 DATUM: 10.10.2025



PŘEDBĚŽNÁ INFORMACE STAVEBNÍHO ÚŘADU č. 1827/2025

Městský úřad v Mikulově, odbor stavební a životního prostředí (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad příslušný dle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a místně příslušný podle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), v souladu s ustanovením § 174 odst. 1 písm. a) v součinnosti s ustanovením § 154 a § 155 správního řádu, k žádosti ze dne 15. 09. 2025 poskytuje předběžnou informaci:

Dle § 174 odst. 1 písm. a) stavebního zákona – o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace:

Územní plán Dolní Dunajovice ze dne 29.06.2011, v účinnosti 05.08.2011, po změně č. 2b) ze dne 20.12.2023, v účinnosti 23.01.2024. Předběžná informace se týká pozemků parc. č. 5620, 6246, 6343 a 7393 v katastrálním území Dolní Dunajovice, které se nachází částečně v zastavěném a částečně v nezastavěném území obce, v plochách SV – plochy smíšené výrobní a P – plochy zemědělské. Dále územní plán Březí u Mikulova ze dne 15.03.2012, v účinnosti 11.04.2012, po změně č. 2 ze dne 23.11.2021, v účinnosti 17.12.2021. Předběžná informace se týká pozemků parc. č. 4567/8, 4567/9, 6020, 6070, 6071, 6072 a 6073, v katastrálním území Březí u Mikulova, které se nachází v nezastavěném území obce, v plochách ZO – orná půda.

Podmínky pro využití plochy SV:

parc. č. 5620

Hlavní využití:

Plochy slouží k umístění pozemků staveb výroby, vinařské výroby včetně zpracování a skladování produktů, které svou činností neovlivňují negativně životní prostředí a mohou být situovány v blízkosti obytné zástavby.

Přípustné:

- pozemky staveb pro řemeslnou a jinou výrobu, služby a skladování
- maloobchodní a obchodní provozy
- vinařství – výroba, prezentace a degustace produktů
- pozemky související veřejné infrastruktury

- parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a strojů, včetně služeb
- sběrná místa komunálního odpadu
- ochranná a izolační zeleň

Podmíněně přípustné:

- ubytování a stravování spojené s prezentací a degustací výrobků (vinařský dům)
- výzkumná zařízení v případě, že provoz stávající výroby nebude negativně ovlivňovat tato zařízení
- občanské vybavení a sport za podmínky že se nebudou následným provozem jednotlivé funkce navzájem ovlivňovat nad přípustnou míru
- bydlení pro osoby zajišťující dohled nebo majitele provozovny

Nepřípustné:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**Výšková regulace zástavby**

- maximálně 2 nadzemní podlaží
- v případě výrobních a skladových objektů výška římsy ve stabilizované ploše max. 8 m

Podmínky pro využití plochy P:parc. č. 6246, 6343 a 7393**Hlavní využití:**

Plochy sloužící k zajištění podmínek pro převážně zemědělské využití.

Přípustné:

- pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, liniové stavby dopravní a technické infrastruktury
- účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, pro jízdu s potahem, na koni a pro jízdu na lyžích a na saních
- opatření pro posilování ekologické rovnováhy území
- opatření pro přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření

Podmíněně přípustné:

- pouze stavby nezbytně nutné pro myslivost, ochranu přírody, dostavby a přístavby malého rozsahu stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku
- výstavba menších vodních nádrží, v případě, že jejich využití bude extenzivní
- zalesnění mimo zemědělské půdy v I. až III. třídě ochrany ZPF

Nepřípustné:

- činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- činnosti a zařízení snižující ekologickou hodnotu území a narušující hodnoty území

Podmínky pro využití plochy ZO:parc. č. 4567/8, 4567/9, 6020, 6070, 6071, 6072 a 6073**Hlavní využití:**

Pozemky zemědělského půdního fondu²⁾

Přípustné:

pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství (kromě staveb uvedených níže v „nepřípustném využití“) a pozemky související dopravní a technické infrastruktury Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umisťovat stavby pro chov včel a ryb, stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky, stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv, stavby pro skladování produktů rostlinné výroby. Dále lze v těchto plochách umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Podmíněně přípustné:

Umístění ploch pro ukládání inertních odpadů, za podmínky že se bude jednat o půdu V. nebo IV. třídy ochrany a že bude v navazujícím řízení posouzen vliv záměru na krajinný ráz a na jednotlivé složky životního prostředí (zejména ochranu vod). Bude se jednat o dočasný zábor ZPF – po ukončení skládkování bude provedena zemědělská rekultivace.

Podmíněně přípustné je i oplocení pozemků zahrad, sadů a vinic v nezastavěném území, za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřerušuje účelové komunikace obsluhující navazující pozemky a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav).

Nepřípustné:

Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. Nepřípustné jsou rovněž některé zemědělské stavby, a to: stavby pro hospodářská zvířata, stavby pro posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin.

2) § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

otisk razítka



odborný zaměstnanec

Obdrží:

účastníci (dodejky)

Státní pozemkový úřad, IDDS: z49per3, Husinecká č.p. 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov

