

ŽÁDOST
ZE DNE: 22. 4. 2026
ZÁMĚR: Z/2026/78142
ŘÍZENÍ: R/2026/96269
ČÍSLO JEDNACÍ: R/2026/96269/3
VYŘIZUJE: Vašátková
TEL.: 577 630 955
E-MAIL: martinavasatkova@zlin.eu


STEZA Zlín, spol. s.r.o.
v zastoupení:



DATUM: 22. 6. 2026

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

podle § 2 odst. 1 a § 6 odst. 1 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozd. předpisů (dále jen „zákon o JES“)

Magistrát města Zlína jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska podle § 15 písm. a) zákona o JES a § 139 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění (dále jen „příslušný orgán“), na základě žádosti stavebníka, kterým je STEZA Zlín, spol. s.r.o., Hradská 854, 760 01 Zlín, IČO: 26270986 v zastoupení  (dále jen „žadatel“) ze dne 22. 4. 2026 pro záměr „Změna užívání vnitřních prostor stavby, CCM Aréna – Březnická, Provozovna Laser Game s kavárnou“ na pozemcích p. č. 965/10 a st. 7436 v k. ú. Zlín (dále též „záměr“) dle dokumentace zpracované Ing. Janem Konečným, ČKAIT 1302654 v únoru 2026 a upravené ke dni 22. 6. 2026 (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení – verze č. 3: SR00X025HZ19),

vydává v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a podle § 6 odst. 1 zákona o JES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

I.

Záměr „Změna užívání vnitřních prostor stavby, CCM Aréna – Březnická, Provozovna Laser Game s kavárnou“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný

za podmínky:

- Nedojde k poškození dřevin, tzn. bude dodržena norma ČSN 83 9061 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích“.

II.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů, na kterých se podílely níže uvedené oprávněné úřední osoby:

Zákon o lesích (č. 289/1995 Sb., ve znění pozd. předpisů)

- Souhlas s dotčením pozemků určených k plnění funkce lesa, včetně území 30 m od okraje lesa (§ 14 odst. 2)

Oprávněná úřední osoba: Ing. Ladislav Hráček

Zákon o odpadech (č. 541/2020 Sb., ve znění pozd. předpisů)

- Vyjádření k nakládání s odpady ke změně dokončené stavby (§146 odst. 3 písm. b)

Oprávněná úřední osoba: Mgr. Libuše Bartolčicová, DiS.

Zákon o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb., ve znění pozd. předpisů)

- Uložení zajištění a použití prostředků k zabránění zbytečnému úhynu rostlin a zraňování nebo úhynu živočichů nebo ničení jejich biotopů (§ 5 odst. 3)

Oprávněná úřední osoba: Mgr. Lukáš Batoušek

Odůvodnění

Magistrát města Zlína obdržel dne 22. 4. 2026 jako věcně a místně příslušný orgán žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska k projektové dokumentaci záměru, který podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Koordinované závazné stanovisko ve smyslu ust. § 176 odst. 1 cit. stavebního zákona se vydává v případech, kdy jsou kromě složek životního prostředí navíc dotčeny i zájmy státní památkové péče nebo zájmy dle lázeňského zákona. Není-li tomu tak, vydává se k takovým záměrům pouze tzv. jednotné environmentální stanovisko ve smyslu ust. § 2 odst. 1 a § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozd. předpisů. V daném případě nejsou dotčeny zájmy památkové péče a záměr se nenachází ani v ochranném pásmu léčivých minerálních pramenů nebo v ochranném pásmu lázní Kostelec u Zlína, proto příslušný orgán nevydává koordinované závazné stanovisko, ale namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí a současně dle obsahu podané žádosti vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

Popis záměru:

Stavební úpravy za účelem změny užívání části vnitřních prostor objektu CCM Arény (čp. 5513) na ulici Březnická ve Zlíně, na pozemcích p. č. st. 7436 a p. č. 965/10 v k. ú. Zlín. Objekt je členěn na čtyři nadzemní podlaží, má obdélníkový půdorys s rozměry cca 74,0 x 48,3 m (hala a východní přístavba). Předmětná projektová dokumentace řeší stavební úpravy a změnu užívání v 1.NP v jižní části objektu kolaudovaných jako volný neobsazený prostor. Nově je v předmětných prostorech navržen provoz Laser Game s kavárnou. Součástí záměru je nekrytá terasa na západní straně objektu, která zasahuje na pozemek 965/10 k. ú. Zlín. Terasa s posezením pro 6 osob má rozměry cca 2,5 x 5,5 m a je navržena z totožných betonových dlaždic jako je současný chodník podél západní strany CCM Arény. Terasa je s kavárnou propojena novými dveřmi.

Podklady pro vydání jednotného environmentálního stanoviska:

Projektová dokumentace k záměru zpracovaná Ing. Janem Konečným, ČKAIT: 1302654 v únoru 2026 a upravené ke dni 22. 6. 2026 (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení – verze č. 3: SR00X025HZ19).

Žádost o jednotné environmentální stanovisko byla dne 22. 6. 2026 doplněna o podklady pro posouzení záměru z hlediska ochrany přírody. Tímto dnem je žádost považována za úplnou a začala běžet nová 60denní lhůta k vydání jednotného environmentálního stanoviska (§ 15 odst. 3 zákona o JES). V uvedené lhůtě se k záměru vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, resp. některé složky ŽP nejsou dotčeny vůbec, dospěl příslušný orgán k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí realizovat, a tedy vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko. Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů:

Z hlediska lesního zákona

Záměr je umístěn ve vzdálenosti do 30 m od pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL – pozemky p.č. 965/1 a 965/11 v k. ú. Zlín). Jelikož se jedná o změnu užívání objektu a vnější dispozice ani vzdálenost od PUPFL se nezmění, nebude mít jeho realizace negativní vliv na PUPFL.

Z hlediska zákona o odpadech

Záměrem je změna dokončené stavby – stavební úpravy, v rámci kterých dojde ke vzniku odpadů. V projektové dokumentaci je řádně popsáno zařazení a kategorizace vzniklého stavebního odpadu dle vyhl. č. 8/2021 Sb., Katalog odpadů včetně uvedení množství a způsobu likvidace. Azbest se ve stávající konstrukci nevyskytuje. Zemní práce budou minimální.

Předpokládá se vznik těchto druhů odpadů:

Katalogové číslo	Druh odpadu	Kategorie odpadu	Množství (t)	Způsob likvidace
08 04 09	Odpadní lepidla a těsnicí materiály obsahující organická rozpouštědla nebo jiné nebezpečné látky	N	0,02	předání oprávněné osobě
08 04 10	Jiná odpadní lepidla a těsnicí materiály neuvedené pod číslem 08 04 09	O	0,02	předání oprávněné osobě
15 01 01	Papírové a lepenkové obaly	O	0,05	recyklace
15 01 02	Plastové obaly	O	0,08	recyklace
15 01 03	Dřevěné obaly	O	0,15	recyklace
15 01 06	Směsné obaly	O	0,10	recyklace
17 01 01	Beton	O	2,20	předání oprávněné osobě k recyklaci
17 01 02	Cihly	O	8,80	předání oprávněné osobě k recyklaci
17 01 07	Směsi nebo oddělené frakce betonu, cihel, tašek a keramických výrobků neuvedené pod číslem 17 01 06	O	1,20	předání oprávněné osobě
17 02 01	Dřevo	O	0,65	recyklace
17 02 02	Sklo	O	0,30	recyklace
17 02 03	Plasty	O	0,25	recyklace
17 04 01	Měď, bronz, mosaz	O	0,30	recyklace
17 04 02	Hliník	O	0,02	recyklace
17 04 04	Zinek	O	0,02	recyklace
17 04 05	Železo a ocel	O	1,50	recyklace
17 04 07	Směsné kovy	O	0,05	recyklace
17 04 11	Kabely neuvedené pod číslem 17 04 10	O	0,05	recyklace
17 06 04	Izolační materiály neuvedené pod čísly 17 06 01 a 17 06 03	O	0,20	předání oprávněné osobě
17 08 02	Stavební materiály na bázi sádry neuvedené pod číslem 17 08 01	O	0,68	předání oprávněné osobě
20 01 01	Papír a lepenka	O	0,05	recyklace
20 03 01	Směsný komunální odpad	O	0,05	skládka

Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny

Příslušný orgán se v rámci posouzení záměru zabýval otázkou ochrany dřevin, neboť v místě záměru se nacházejí dřeviny, které sice nebudou káceny, ale mohly by být realizací záměru poškozeny. Příslušný orgán se plně ztotožňuje s projektovou dokumentací, která uvádí, že při provádění stavby bude dodržena Česká technická norma ČSN 83 9061 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích“. Při stavební činnosti nesmí dojít k poškození kořenového systému ani nadzemních částí stromů. V chráněném kořenovém prostoru stromů, který je vymezen průmětem jejich koruny, bude stavba provedena ručním výkopem s opatrným postupem a selektivním přístupem k obnaženým kořenům. Výkopy se smí provádět ve vzdálenosti min. 2,5 m od paty kmene. Kořeny s průměrem do 30 mm na hraně výkopu ve směru ke stromu je možné hladce přerušit. Kořeny s průměrem od 31 do 50 mm na hraně výkopu ve směru ke stromu budou zachovány. V případě nutnosti jejich přerušení je nutné individuální posouzení odborně způsobilou osobou. V případě nutného přerušení musí být přerušeny hladkým řezem a ošetřeny adekvátním způsobem proti vysychání a mrazu. Kořeny s průměrem nad 50 mm je nutno zachovat bez poškození a chránit je proti vysychání a účinkům mrazu. Stěny otevřeného výkopu je nutné chránit ve směru ke stromu odpovídajícím způsobem proti vysychání a účinkům mrazu. Nutná je minimalizace doby otevření výkopu. Při stavební činnosti nesmí dojít k významnému zhuštění terénu v chráněném kořenovém prostoru stromů. Stavební materiál, zařízení a výkopy je nutno ukládat na zpevněném povrchu nebo v prostoru mimo chráněný kořenový prostor stromů. Dodržením těchto požadavků na zajištění ochrany dřevin dle výše citované normy, jak je uvedeno v projektové dokumentaci, bude zabráněno zbytečnému úhynu rostlin v souladu s ust. § 5 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Příslušný orgán se zabýval rovněž otázkou případného vlivu záměru na krajinný ráz. Vzhledem k tomu, že předložený záměr se podle platného územního plánu nachází na pozemku zařazeném do stávajících ploch občanského vybavení – tělovýchova a sport

(tj. ploch zastavěného území), pro které je platným územním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu postačující k ochraně hodnot krajinného rázu, lze tuto skutečnost považovat za naplnění všech podmínek pro postup podle ust. § 12 odst. 4 zákona o ochraně přírody, tzn. krajinný ráz se neposuzuje.

Zájmy chráněné dle jiných právních předpisů na úseku životního prostředí nejsou záměrem dotčeny.

Vyhodnocování vlivů záměru je komplexním procesem, při němž příslušný orgán vyhodnocuje vliv záměru na jednotlivé dotčené zájmy chráněné složkovými zákony v oblasti životního prostředí. Příslušný orgán vyhodnotil vliv záměru na dotčené zájmy životního prostředí jak jednotlivě, tak i ve vzájemných souvislostech. Na základě této komplexní úvahy byl záměr vyhodnocen jako přípustný za podmínek stanovených ve výrokovém bodu I.

Upozornění

- Investor (stavebník) zabezpečí využití nebo odstranění všech odpadů, které v rámci akce vzniknou, a to tak, že veškeré odpady (tzn. i odpady odstraňované zhotovitelem stavby) budou předány provozovateli do zařízení určeného pro nakládání s odpady, případně osobám, které mají oprávnění odpad převzít.
- Doklady o odstranění či využití odpadů (vážní listy, faktury atd.), včetně dokladů o zpracování stavebního a demoličního odpadu investorem (např. čestné prohlášení o využití odpadu a fotodokumentace), bude investor pro účely případné kontroly archivovat po dobu 5 let. Prohlášení o odstranění odpadů není plnohodnotným dokladem potvrzujícím nakládání s odpady.
- Před předáním odpadů budou odpady soustředovány utříděné podle jednotlivých druhů a kategorií a zabezpečeny před znehodnocením, odcizením nebo únikem.
- Pokud stavební a demoliční odpad investor sám nezpracuje, musí mít jeho předání v odpovídajícím množství zajištěno písemnou smlouvou již před jejich vznikem.
- Dodržet postup pro nakládání se stavebními a demoličními odpady, aby byla zajištěna nejvyšší možná míra jejich opětovného použití a recyklace.
- Po provedení změny dokončené stavby, je stavebník povinen neprodleně zaslat obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využití 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.

Poučení

Platnost tohoto jednotného environmentálního stanoviska je podle ust. § 7 odst. 1 zákona o JES 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odst. 2 zákona o JES.

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 o JES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu. Podle § 149 odst. 8 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozd. předpisů, lze nezákonné závazné stanovisko zrušit nebo změnit v přezkumném řízení, k němuž je příslušný nadřízený správní orgán správního orgánu, který vydal závazné stanovisko. Přezkumné řízení lze zahájit do 1 roku od právní moci rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno.

Ing. Vladimíra Pavlovová, MBA
vedoucí Odboru životního prostředí a zemědělství
Magistrátu města Zlína

Doručí se:



Na vědomí:

Statutární město Zlín

Tento dokument se na základě ust. § 10 odst. 1 zákona o JES zveřejní na úřední desce Magistrátu města Zlína po dobu 15 dní.