

VÁŠ DOPIS
ZE DNE: 27. 3. 2026
ZÁMĚR: Z/2026/60961
ŘÍZENÍ: R/2026/72133
ČÍSLO JEDNACÍ: R/2026/72133/4
VYŘIZUJE: Vašátková
TEL.: 577 630 955
E-MAIL: martinavasatkova@zlin.eu

G2 Reality s.r.o.
v zastoupení:
MAJAG s.r.o.
Malinovského náměstí 603/4
602 00 Brno

DATUM: 8. 7. 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 společnost G2 Reality s.r.o., Bánov 153, 687 54 Bánov, IČO: 03738442, v zastoupení společnost MAJAG s.r.o., Malinovského náměstí 603/4, 602 00 Brno, IČO: 09614702 (dále jen „žadatel“) ze dne 27. 3. 2026 pro záměr „Rekonstrukce vily u přehrady ve Zlíně“ na pozemcích p. č. 538/3, 4546, 538/5, st. 2573/1 a st. 2573/2 v k. ú. Zlín (dále též „záměr“) dle projektové dokumentace zpracované firmou MAJAG s.r.o., IČO: 09614702, hlavním projektantem Ing. et Ing. arch. Jakub Mikel, ČKAIT: 0015166 v březnu 2026 a upravené ke dni 26. 6. 2026 (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení – verze č. 3: SR00X0265IPG),

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 „Rekonstrukce vily u přehrady ve Zlíně“
je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný.**

II.

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

Zákon o vodách (č. 254/2001 Sb., ve znění pozd. předpisů)
- Stanovisko k řízení podle stavebního zákona (§ 104 odst. 3)
Oprávněná úřední osoba: Ing. Petr Kupský

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)

- 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 27. 3. 2026 jako věcně a místně příslušný orgán podle § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozd. předpisů (dále jen „zákon o JES“), žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska ve smyslu ust. § 2 odst. 1 cit. zákona, které se vydává v případech, kdy záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů; namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí se tak vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

Popis záměru:

Stavební úpravy domu čp. 521 v ul. Na Požáře ve Zlíně, na pozemcích p. č. 538/3, 4546, 538/5, st. 2573/1 a st. 2573/2 v k. ú. Zlín. Stavební objekty:

SO 01 – Rekonstrukce vily

SO 02 – Zpevněné plochy a oplocení

SO 03 – Přípojka splaškové kanalizace

SO 04 – Přípojka dešťové kanalizace

Jedná se o trojpodlažní nepodsklepený objekt, jednotlivá podlaží jsou půdorysně členitá. Objekt je v současnosti zastřešen valbovou střechou s vikýři. Změna stavby spočívá v dispozičních změnách 1. a 2. nadzemního podlaží, 3. nadzemní podlaží bude vybouráno a bude provedena nástavba. Objemy budou zastřešeny plochou střechou. Je uvažováno s vybudováním 3 bytových jednotek. Na východní straně objektu se v současnosti nachází veranda, která bude zčásti vybourána a nahrazena terasou přístupnou ze společných prostor. K objektu je přidružena zpevněná plocha ve formě parkovacích míst pro dvě auta při východní části pozemku, úzce provozně a funkčně provázaná s objektem rodinného domu. Součástí stavby je řešení dešťových vod a nová přípojka splaškové kanalizace. Vedení přípojky vodovodu je řešeno jako stávající. Vytápění objektu bude zajištěno tepelným čerpadlem vzduch-voda.

Podklady pro vydání jednotného environmentálního stanoviska:

Projektová dokumentace k záměru zpracovaná firmou MAJAG s.r.o., IČO: 09614702 (hlavní projektant Ing. et Ing. arch. Jakub Mikel, ČKAIT 0015166) v březnu 2026 a upravená ke dni 26. 6. 2026 (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení – verze č. 3: SR00X0265IPG).

Žádost o jednotné environmentální stanovisko byla na základě výzvy příslušného orgánu ze dne 28. 4. 2026 doplněna o podklady pro posouzení záměru z hlediska vodního hospodářství, a to dne 26. 6. 2026. 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 vodního zákona

Záměr se nenachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod, v záplavovém území ani v ochranném pásmu vodního zdroje pro hromadné zásobování. Rekonstruovaná vila bude napojena stávající vodovodní a novou splaškovou kanalizační přípojkou na veřejné inženýrské sítě. Dešťové vody budou zadržovány pomocí akumulační nádrže a následně vypouštěny dešťovou kanalizací do vodního toku Kudlovský potok, IDVT 10204050, ve správě statutárního města Zlína; bude tak naplněno ust. § 5 odst. 3 vodního zákona.

Orientační poloha výusti dešťové kanalizace: X-1165629; Y-520709, HG rajon: 3222 – Flyš v povodí Moravy, ČHP: 4-13-01-0351-0-00.

Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod.

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. Zemní práce nebudou prováděny.

Předpokládá se vznik těchto druhů odpadů:

Katalogové číslo	Druh odpadu	Kategorie odpadu	Množství v t	Způsob likvidace
17 01 01	Beton	O	5	recyklace
17 01 02	Cihly	O	7	recyklace
17 01 03	Tašky a keramické výrobky	O	3	recyklace
17 04 05	Železo a ocel	O	2	sběrna surovin
17 09 04	Směsné stavební a demoliční odpady neuvedené pod čísly 17 09 01, 17 09 02 a 17 09 03	O	2	odborná firma
20 03 01	Směsný komunální odpad	O	0,5	skládkování

Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny

Příslušný orgán se plně ztotožňuje s projektovou dokumentací, která uvádí, že bude dodržena norma ČSN 83 9061 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích“, které zajistí ochranu dřevin v prostoru a v okolí stavby. Dodržením těchto požadavků dle výše uvedené ČSN tak, jak je uvedeno v projektové dokumentaci, bude zabráněno zbytečnému úhynu rostlin a naplněno tak ust. § 5 odst. 3 zákona o ochraně přírody.

Dále se příslušný orgán zabýval skutečností, že v místě záměru se nacházejí dřeviny, které jsou zjevně s navrženou stavbou v kolizi, a bude nutné je pokácet. Příslušný orgán vyhodnotil, že se jedná o dřeviny o obvodu kmene do 80 cm měřeného ve výšce 130 cm nad zemí a o porosty dřevin do 40 m², které dle platné legislativy nevyžadují vydání povolení ke kácení (§ 3 vyhlášky č. 189/2013 Sb. o ochraně dřevin a povolování jejich kácení). Z tohoto důvodu se nevydává správní úkon podle § 8 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny (ke kácení dřevin), který by měl být nahrazen jednotným environmentálním stanoviskem.

Z hlediska zákona o ochraně zemědělského půdního fondu

Příslušný orgán se zabýval rovněž skutečností, že záměr se nachází na pozemcích - druh zahrada, které jsou součástí zemědělského půdního fondu (ZPF). Zároveň se však jedná o záměr, který je umístován na nezastavěné části zastavěného stavebního pozemku s rodinným domem, kdy výměra tohoto stavebního pozemku nedosahuje 1.000 m². Z hlediska zákona o ochraně ZPF se souhlas k odnětí půdy ze ZPF v takovém případě nevydává (§ 9 odst. 2 písm. b) bod 3 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění). Zájmy chráněné cit. zákonem jsou tedy v daném případě dotčeny, ale nevydává se žádný správní úkon podle tohoto zákona, který by měl být nahrazen jednotným environmentálním stanoviskem.

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. Projektová dokumentace v potřebném rozsahu řeší dotčené složky životního prostředí tak, že není nutno stanovit k realizaci záměru žádné podmínky. Na základě této komplexní úvahy byl záměr vyhodnocen jako přípustný.

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 soustřeďovány 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.

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:

MAJAG s.r.o., Malinovského náměstí 603/4, 602 00 Brno

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.