

VÁŠ DOPIS

ZE DNE: 19. 5. 2026
ZÁMĚR: Z/2026/96965
ŘÍZENÍ: R/2026/117075
ČÍSLO JEDNACÍ: R/2026/117075/5
VYŘIZUJE: Vašátková
TEL.: 577 630 955
E-MAIL: martinavasatkova@zlin.eu

DATUM: 18. 9. 2026

Společenství vlastníků bytového domu NAKLÁDAL
v zastoupení:**Koordinované závazné stanovisko dle stavebního zákona zahrnující jednotné environmentální stanovisko**

Magistrát města Zlína jako příslušný správní orgán podle

- § 176 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- § 139 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění
- § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku

vydává

na základě žádosti stavebníka, kterým je Společenství vlastníků bytového domu NAKLÁDAL, Školní 203, 760 01 Zlín, IČO: 23088851, v zastoupení [redacted] (dále jen „žadatel“) ze dne 19. 5. 2026, pro záměr

„Bytový dům NAKLÁDAL – stavební úpravy fáze II., Školní 203, parc. č. st. 1910, k. ú. Zlín“

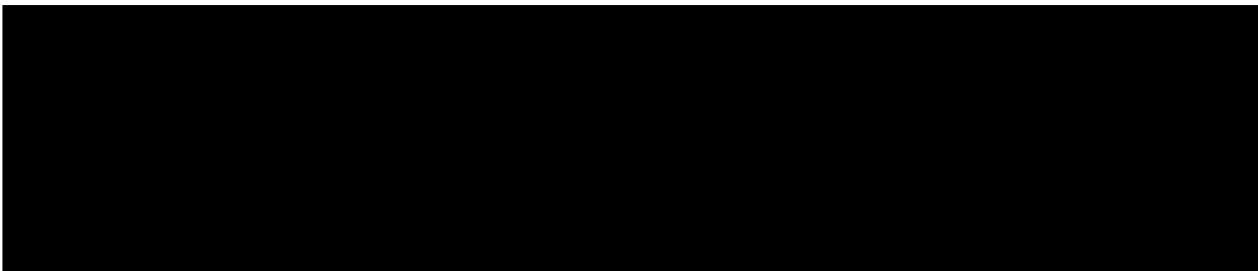
na pozemcích p. č. st. 1910, 226, 3565/23 a 3514/12 v k. ú. Zlín (dále též „záměr“) dle projektové dokumentace zpracované projektantem Ing. Karlem Hoffmannem, ČKAIT 1300505 v únoru 2026 a upravená ke dni 19. 8. 2026 (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení – verze č. 3: SR00X02C3F3Z),

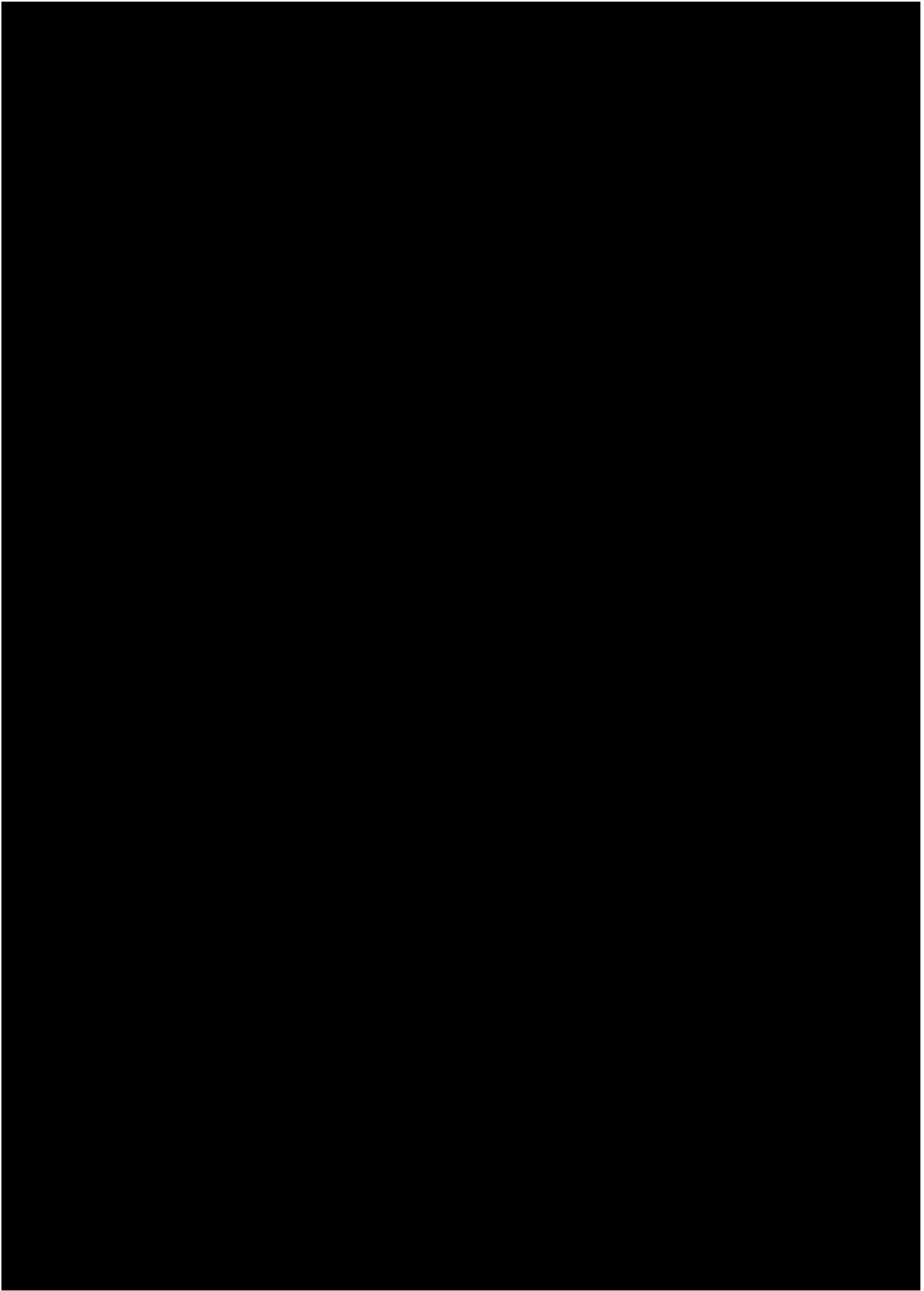
koordinované závazné stanovisko zahrnující jednotné environmentální stanovisko

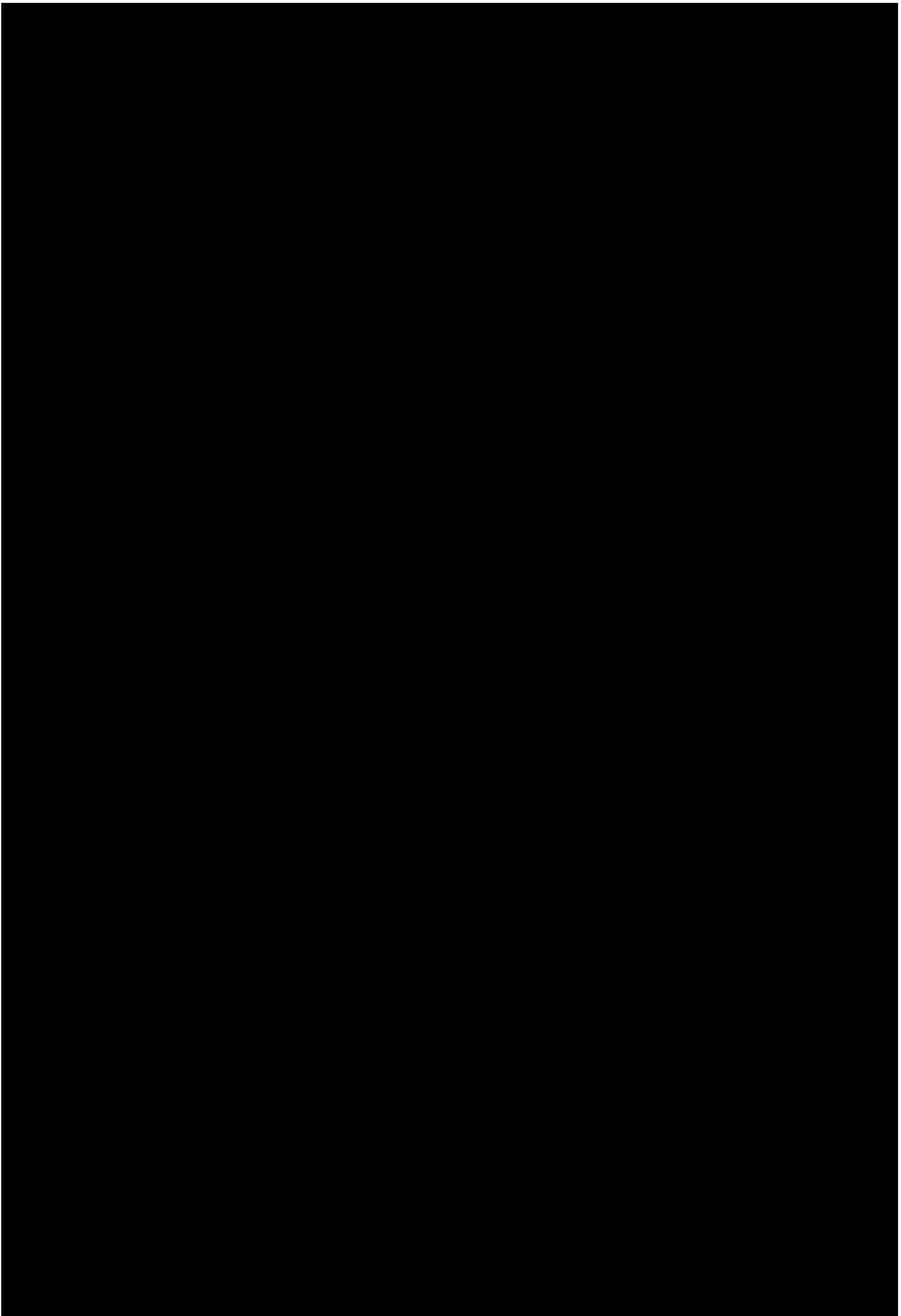
v souladu s ust. dle § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a § 176 odst. 5 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění,

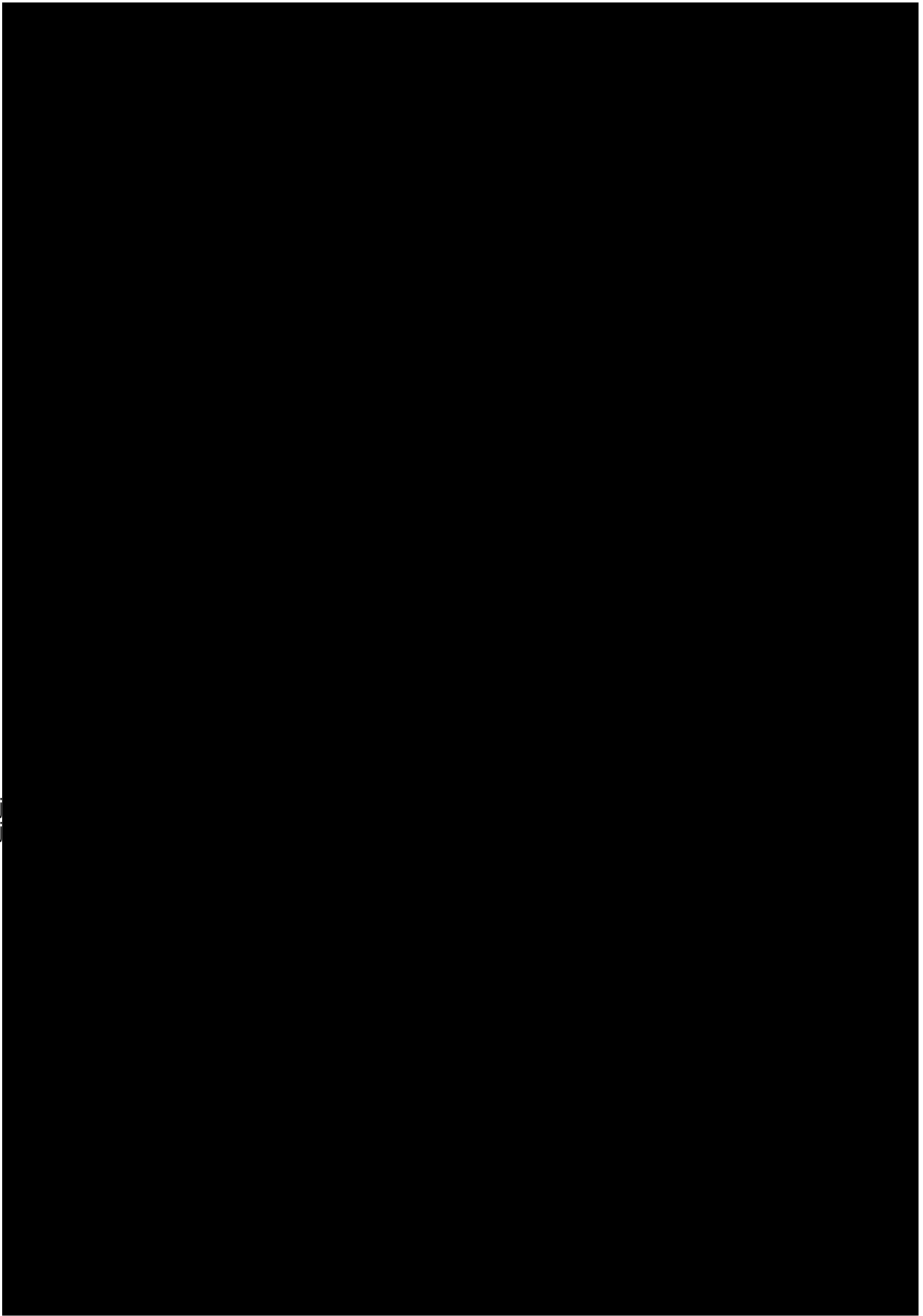
k ochraně veřejných zájmů dle níže uvedených ustanovení právních předpisů:

1. zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, podle § 25 odst. 1 a § 29 odst. 2 písm. b)









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

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 Společenství vlastníků bytového domu NAKLÁDAL, Školní 203, 760 01 Zlín, IČO: 23088851, v zastoupení [REDAKCE] (dále jen „žadatel“) ze dne 19. 5. 2026, pro záměr „Bytový dům NAKLÁDAL – stavební úpravy fáze II., Školní 203, parc. č. st. 1910, k. ú. Zlín“ na pozemcích p. č. st. 1910, 226, 3565/23 a 3514/12 v k. ú. Zlín (dále též „záměr“) dle projektové dokumentace zpracované projektantem Ing. Karlem Hoffmannem, ČKAIT 1300505 v únoru 2026 a upravená ke dni 19. 8. 2026 (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení – verze č. 3: SR00X02C3F3Z), vydává toto souhlasné **jednotné environmentální stanovisko**:

I.

Záměr „Bytový dům NAKLÁDAL – stavební úpravy fáze II., Školní 203, parc. č. st. 1910, k. ú. Zlín“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný

za těchto podmínek:

1. Stavebník zajistí, že bezprostředně před realizací bouracích a demontážních prací, ne však dříve než 1 den před zahájením prací, bude proveden odborně způsobilou osobou biologický průzkum zaměřený na ověření výskytu synantropních druhů živočichů spočívající ve fyzické kontrole obvodového pláště budovy spojené s ohledáním lodžii vykazujících statické poruchy, štěrbin pod oplechováním parapetů a střešní atiky a v poškozené fasádě a zdivu. Záznam o provedeném průzkumu bude bezodkladně po jeho vyhotovení předložen Magistrátu města Zlína, odboru životního prostředí a zemědělství, jako příslušnému orgánu ochrany přírody.
2. Pokud biologický průzkum prokáže výskyt zvláště chráněných druhů živočichů nebo jinou kolizi se zájmy chráněnými zákonem o ochraně přírody, **bourací a demontážní práce nesmí být zahájeny**. Stavebník tuto skutečnost bezodkladně oznámí příslušnému orgánu ochrany přírody, který posoudí, zda zjištěné skutečnosti zakládají potřebu provedení dalších úkonů podle zákona o ochraně přírody, včetně případného postupu věcně příslušnému správnímu orgánu.

II.

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

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 19. 5. 2026 jako věcně a místně příslušný orgán podle § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozd. předpisů, žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska ve smyslu ust. § 2 odst. 1 cit. zákona, a to v rámci žádosti o koordinované závazné stanovisko podle stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, k výše uvedenému záměru. Jednotné environmentální stanovisko 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:

Jedná se o druhou etapu stavebních úprav bytového domu č. p. 203 na severním nároží ulice Školní ve Zlíně, na pozemcích p. č. st. 1910, 226, 3565/23 a 3514/12 v k. ú. Zlín.

Podklady pro vydání jednotného environmentálního stanoviska:

- Projektová dokumentace k záměru zpracované projektantem Ing. Karlem Hoffmannem, ČKAIT 1300505 v únoru 2026 a upravená ke dni 19. 8. 2026 (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení – verze č. 3: SR00X02C3F3Z),
- Zpráva z biologického průzkumu z hlediska výskytu zvláště chráněných druhů živočichů (RNDr. Zdeněk Tyller, 29. 7. 2026).

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 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. Bilance zemních prací je 49 m³. Veškerá vytěžená zemina bude využita na zásypy soklových oblastí. Azbest se ve stávající konstrukci nevyskytuje.

Předpokládá se vznik těchto druhů odpadů:

Katalogové číslo	Druh odpadu	Kategorie odpadu	Množství	Způsob likvidace
15 01 01	Papírové a lepenkové obaly	O	0,03 t	recyklace
17 01 01	Beton	O	63 m ³	recyklace
17 01 02	Cihly	O	15 m ³	recyklace
17 01 03	Tašky a keramické výrobky	O	0,05 t	recyklace
17 02 01	Dřevo	O	2,5 m ³	recyklace
17 02 02	Sklo	O	0,5 t	recyklace
17 02 03	Plasty	O	0,01 t	recyklace
17 03 02	Asfaltové směsi neuvedené pod číslem 17 03 01	O	2,5 t	předání oprávněné osobě
17 04 11	Kabely neuvedené pod číslem 17 04 10	O	0,35 t	recyklace
17 06 04	Izolační materiály neuvedené pod čísly 17 06 01 a 17 06 03	O	25 m ³	recyklace

Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny

Příslušný orgán se v rámci posouzení záměru zabýval otázkou obecné i zvláštní druhové ochrany živočichů a to zejména s ohledem na biologický potenciál předmětného stavebního objektu z hlediska hnízdních a úkrytových příležitostí pro synantropní druhy živočichů a dále s ohledem na polohu tohoto objektu v blízkosti vegetačních prvků a porostních skupin významných ploch zeleně města – zeleně se zvýšenou ochranou. Při hodnocení vycházel zejména ze stáří budovy, jejího stavebně technického stavu, konstrukčního řešení (zakončení rovné střechy atikou, přítomnost lodžii) a zjevného mechanického narušení obvodového pláště (degradace vnější omítky východní fasády, vydrolování ložné a styčné spáry obvodového zdiva, statické poruchy železobetonové deskové konstrukce lodžii), které mohou vytvářet potenciálně úkrytové příležitosti pro některé druhy ptáků a netopýrů.

Za účelem posouzení možného výskytu synantropních druhů ptáků a netopýrů bylo žadatelem předloženo odborné zoologické posouzení zpracované RNDr. Zdeňkem Tyllerem zaměřené na vyhledání kazových prvků na obvodovém plášti předmětného objektu a na dohledání hnízd ptáků a dále na kontrolu letové aktivity netopýrů s důrazem na dohledávání konkrétních úkrytů resp. vletových otvorů štěrbinových druhů netopýrů. Ze závěrů průzkumu vyplývá, že na budově, která je předmětem stavebních úprav, nebyl zjištěn výskyt volně žijících ptáků ani zvláště chráněných druhů živočichů využívajících objekty k hnízdění nebo jako úkryty. Při denní prohlídce objektu nebyly na žádné z fasád (uliční ani dvorní) zjištěny hnízdní kolonie rorýse obecného, hnízda vlaštovky obecné ani jiřičky obecné. Nebyl zaznamenán žádný přímý ani nepřímý pobytový znak svědčící o přítomnosti hnízdících synantropních ptáků na objektu. V místech s opadanou a degradovanou omítkou na dvorní straně objektu, zejména v patě komínových těles a ve spáře podél komínového zdiva, nebyly zjištěny žádné pobytové stopy netopýrů (trus, masné skvrny u případných vletových otvorů) ani přímo pozorováni jedinci. Přítomnost trvalého úkrytu či kolonie netopýrů v konstrukci objektu nebyla průzkumem prokázána. Noční kontrolou letové aktivity byla v blízkém okolí objektu (park Komenského) zaznamenána přeletová aktivita netopýrů, a to druhů netopýr večerní (*Eptesicus serotinus*), netopýr parkový (*Pipistrellus nathusii*), netopýr nejmenší (*Pipistrellus pygmaeus*) a netopýr rezavý (*Nyctalus noctula*). Ve všech případech se jednalo o přelety a loveckou aktivitu nad okolní zelení, nikoliv o přímé vlety do posuzovaného objektu; žádný z uvedených druhů nebyl zaznamenán ve vazbě na fasádu ani střechu hodnoceného domu.

Přestože biologickým průzkumem nebyl prokázán aktuální výskyt zvláště chráněných druhů živočichů ani aktivně obsazených hnízd volně žijících ptáků, nelze, s ohledem na charakter objektu a jeho stavebně technický stav a rovněž s ohledem na sledované přeletové aktivity několika druhů netopýrů a na hnízdění rorýse obecného na nedalekých budovách evidované v databázi hnízdišť České společnosti ornitologické, jednoznačně vyloučit příležitostné nebo sezónní využívání předmětné budovy netopýry, případně dalšími druhy živočichů chráněnými zákonem o ochraně přírody. Tato skutečnost je významná zejména s ohledem na možnost využívání obdobných staveb jako přechodných úkrytů v období migrace a rozmnožování.

Příslušný orgán proto dospěl k závěru, že je nezbytné přijmout preventivní opatření směřující k vyloučení možného porušení ochranných podmínek volně žijících živočichů. V zájmu obecné ochrany živočichů podle ust. § 5 odst. 1 zákona o ochraně přírody, v zájmu ochrany volně žijících ptáků podle ust. § 5a odst. 1 zákona o ochraně přírody a v zájmu základní ochrany zvláště chráněných živočichů dle ust. § 50 zákona o ochraně přírody proto stanovil v souladu s ust. § 5 odst. 3 zákona o ochraně přírody ve výrokovém bodě I. podmínky spočívající v provedení kontrolního biologického průzkumu bezprostředně před zahájením bouracích a demontážních prací a v postupu pro případ zjištění výskytu chráněných druhů živočichů nebo jejich sídel. Stanovené podmínky představují přiměřené preventivní opatření, jehož cílem je vyloučit škodlivý zásah do populací volně žijících ptáků a netopýrů a zajistit, aby realizací záměru nedošlo k porušení zákazů stanovených zákonem o ochraně přírody.

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

Příslušný orgán posoudil projektovou dokumentaci záměru a shledal, že záměrem jsou dotčeny pouze zájmy ochrany přírody. Problematiku ochrany dřevin příslušný orgán posoudil a podrobně popsal v odůvodnění výše. Záměr byl vyhodnocen jako přípustný za podmínek stanovených ve výroku a vydáno toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

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.
- V případě odvozu, dovozu přebytečné zeminy k využití pro násypy na stavbách probíhajících v okolí či v přilehlém regionu, musí původce odpadu zajistit odběr vzorků této zeminy a provést rozbor v rozsahu přílohy 5. vyhlášky č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady.
- Po provedení změny dokončené stavby, je stavebník povinen neprodleně zaslat obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využitě 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.

Závěr koordinovaného závazného stanoviska podle ust. § 176 odst. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Poučení

Koordinované závazné stanovisko je platné 5 let ode dne jeho vydání.

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. 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:

[REDACTED]

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