zlín.

Magistrát města Zlína
Odbor životního prostředí a zemědělství, Zarámí 4421, 760 01 Zlín
tel.: 577 630 955, e-mail: martinavasatkova@zlin.eu

ŽÁDOST
ZE DNE: 9. 9. 2026
ZÁMĚR: Z/2026/174324
ŘÍZENÍ:. R/2026/206388
ČÍSLO JEDNACÍ: R/2026/206388/3
VYŘIZUJE: Vašátková
TEL.: 577 630 955
E-MAIL: martinavasatkova@zlin.eu

DATUM: 3. 11. 2026

LADOS, a.s.
Lípa 366
763 11 Lípa

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 LADOS, a. s., IČO 25501640, Lípa 366, 763 11 Želechovice nad Dřevnicí (dále jen „žadatel“) ze dne 9. 9. 2026 pro záměr „Odstranění RD č. p. 154, Lípa“ na pozemku parc. č. 271 v k. ú. Lípa nad Dřevnicí (dále též „záměr“) dle dokumentace zpracované Ing. Pavlem Darebníčkem, ČKAIT 1302471, v červnu 2026 (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení – verze č. 2: SR00X02FN7OZ),

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 „Odstranění RD č. p. 154, Lípa“
je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný

za těchto podmínek:

1. Stavebník zajistí, že bezprostředně před zahájením bouracích a demontážních prací na objektu určeném k demolici, nejdříve však 7 dnů před zahájením těchto prací, bude odborně způsobilou osobou (ekologickým dozorem) proveden předrealizační biologický průzkum zaměřený na ověření výskytu synantropních druhů živočichů. Záznam o provedeném průzkumu bude bezodkladně po jeho vyhotovení předložen Magistrátu města Zlína, odboru životního prostředí a zemědělství, jako příslušnému orgánu ochrany přírody.
2. Předrealizační biologický průzkum bude zahrnovat prohlídku neobydleného půdního prostoru a obvodového pláště budovy spojenou s ohledáním fasády přiléhající k přesahu střechy a štěrbin a otvorů v poškozené fasádě a zdivu a dalších míst potenciálně využitelných synantropními druhy živočichů jako hnízdiště, úkryty nebo místa rozmnožování.
3. Budou-li biologickým průzkumem zjištěny skutečnosti nasvědčující tomu, že by provedením bouracích a demontážních prací mohlo dojít ke střetu se zájmy chráněnými zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákon o ochraně přírody), bourací a demontážní práce na dotčeném objektu nesmí být zahájeny.

4. Příslušný orgán ochrany přírody na základě výsledků biologického průzkumu posoudí, zda zjištěné skutečnosti zakládají potřebu provedení dalších úkonů podle zákona o ochraně přírody, včetně případného postupu věci 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)
- Stanovisko k terénním úpravám a odstranění stavby (§ 146 odst. 3 písm. a)
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 9. 9. 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:
Demolice rodinného domu čp. 154 v obci Lípa na pozemku parc. č. 271 v k. ú. Lípa nad Dřevnicí.
Jedná se o přízemní nepodsklepený rodinný dům obdélníkového půdorysu o rozměrech 5,4 x 8,35 m s nevyužívaným půdním prostorem. Zastřešení je tvořeno sedlovou střechou o sklonu 44°, jižní část objektu o rozměrech 4,4 x 2,0 m tvořená předsíní a koupelnou je zastřešena pultovou střechou o sklonu 12°. Výška hřebene sedlové střechy je 5,75 m od podlahy (5,9 m od terénu). RD byl zásobován vodou ze studny. Přípojka na veřejný vodovod se zde tedy nenachází, stejně tak ani plynovodní přípojka. Kanalizační přípojka na veřejnou kanalizaci bude podle možností zachována. Na odstraňované stavbě je umístěn přípojkový střešník nadzemní přípojky NN. Odpojení a způsob přepojení nadzemní přípojky NN budou provedeny před zahájením bouracích prací dle podmínek správce dotčené inženýrské sítě - EG.D, s.r.o. Stavební pozemek bude po odstranění nevyhovujícího objektu čp. 154 upraven a bude určen k výhledové výstavbě nového rodinného domu.

Podklady pro vydání jednotného environmentálního stanoviska:
Projektová dokumentace k záměru (zpracoval autorizovaný projektant Ing. Pavel Darebníček, ČKAIT 1302471, v červnu 2026.
PD byla upravena v části B. Souhrnné technické zprávy týkající se doplnění a upřesnění množství vzniklého odpadu, a to ke dni 17. 9. 2026 (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení – verze č. 2: SR00X02FN7OZ).

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
Předmětný záměr řeší odstranění stavby, v rámci kterého dojde ke vzniku odpadů. V projektové dokumentaci je popsáno zařazení a kategorizace vzniklého stavebního odpadu dle vyhl. č. 8/2021 Sb., Katalog odpadů včetně uvedení množství a způsobu

nakládání s odpadem. Azbest se ve stávající konstrukci nevyskytuje. Po odstranění stavby, včetně základových konstrukcí do hloubky cca 0,5 m, budou veškeré rýhy a prohlubně zavezeny zeminou a pozemek srovnán dle přirozeného průběhu terénu v lokalitě. V případě odvozu či 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 rozbory v rozsahu přílohy č. 5 vyhlášky č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady. Předpokládá se vznik těchto druhů odpadů:

Katalogové číslo	Druh odpadu	Kategorie odpadu	Množství (t)	Způsob nakládání
17 01 01	Beton	O	11	předání oprávněné osobě k recyklaci
17 01 02	Cihly	O	43	předání oprávněné osobě k recyklaci
17 01 03	Tašky a keramické výrobky	O	3	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	3,5	předání oprávněné osobě k recyklaci
17 04 11	Kabely neuvedené pod číslem 17 04 10	O	0,015	předání oprávněné osobě k recyklaci
17 02 01	Dřevo	O	2,2	předání oprávněné osobě k recyklaci
17 04 04	Zinek	O	0,07	předání oprávněné osobě k recyklaci
17 04 07	Směsné kovy	O	0,2	předání oprávněné osobě k recyklaci
17 06 04	Izolační materiály neuvedené pod čísly 17 06 01 a 17 06 03	O	0,06	předání oprávněné osobě k odstranění

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 předmětné budovy z hlediska hnízdních a úkrytových příležitostí pro synantropní druhy živočichů. Při hodnocení vycházel zejména ze stáří objektu, jeho stavebně technického stavu, konstrukčního řešení střechy (sedlová střecha s přesahy), mechanického narušení obvodového pláště (lokální degradace fasádní omítky a zdiva komínových těles) a přítomnosti neobydleného půdního prostoru otevřeného prostřednictvím stavebního otvoru v jižním štítu, které mohou vytvářet potenciální úkrytové a hnízdní příležitosti pro některé druhy ptáků a netopýrů. Vzhledem k tomu, že v předložené dokumentaci úplně chybí vyhodnocení nepříznivého vlivu záměru na zájmy obecné i zvláštní druhové ochrany živočichů včetně doložení výsledků základního průzkumu zaměřeného na uvedené skupiny živočichů zpracovaného odborně způsobilou osobou, nelze s ohledem na výše popsaný charakter objektu a plánovaný rozsah bouracích prací bezprostředně a jednoznačně vyloučit možnost výskytu synantropních živočichů včetně zvláště chráněných druhů (resp. příležitostné nebo sezónní využívání předmětné budovy těmito živočichy), ani jejich případného dotčení realizací záměru. Z tohoto důvodu bylo nezbytné stanovit preventivní opatření směřující k ověření aktuálního stavu bezprostředně před zahájením prací a k zajištění odpovídajícího postupu v případě zjištění výskytu chráněných druhů nebo jejich sídel.

V zájmu obecné ochrany živočichů podle § 5 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákon o ochraně přírody), dále v zájmu ochrany volně žijících ptáků podle § 5a odst. 1 zákona o ochraně přírody a ve vazbě na základní podmínky ochrany zvláště chráněných živočichů podle § 50 zákona o ochraně přírody proto příslušný orgán stanovil v souladu s § 5 odst. 3 zákona o ochraně přírody výše ve výrokovém bodě I. podmínky č. 1 – 4 spočívající v provedení předrealizačního biologického průzkumu bezprostředně před zahájením bouracích prací realizovaného odborně způsobilou osobou a v povinnosti informovat příslušný orgán ochrany přírody v případě zjištění skutečností nasvědčujících možnému porušení zákonných ochranných podmínek.

Stanovené podmínky představují přiměřené preventivní opatření, jehož účelem je zajistit, aby realizací záměru nedošlo k neoprávněnému zásahu do populací volně žijících ptáků a netopýrů ani k porušení zákazů stanovených zákonem o ochraně přírody. Současně umožňují v případě zjištění výskytu zvláště chráněných druhů přijmout další postup odpovídající jejich právní ochraně a věcné příslušnosti jednotlivých orgánů ochrany přírody.

Příslušný orgán se dále zabýval posouzením vlivu záměru na krajinný ráz, neboť objekt rodinného domu navržený k odstranění se podle platného územního plánu nachází na pozemku zařazeném do stávajících ploch smíšených obytných vesnických, pro

které jsou sice stanoveny podmínky prostorového uspořádání ovšem v rozsahu a podrobnosti nepostačují pro ochranu všech identifikovaných hodnot krajinného rázu a nelze je proto považovat za dohodnuté s orgánem ochrany přírody ve smyslu ust. § 12 odst. 4 zákona o ochraně přírody, a dále pro uvedené plochy nejsou vůbec stanoveny základní podmínky ochrany krajinného rázu, nebyly tedy naplněny všechny předpoklady pro postup podle ust. § 12 odst. 4 zákona o ochraně přírody. Vzhledem k míře celkového ovlivnění krajinného rázu (žádný až slabý negativní vliv na identifikované spoluurčující znaky kulturní a historické charakteristiky dotčeného místa krajinného rázu a to zejména v souvislosti s oslabením významu dochované sídelní struktury v lokalitě Potůčky v celkovém obrazu sídla negativním projevem nově se rozvíjející urbanisticky neidentické obytné zástavby a dále s ohledem na eliminaci vizuálního projevu záměru při hmotovém řešení a půdorysném rozměru předmětného objektu a v součinnosti s pohledově uzavřenou údolní polohou spolupůsobením terénní modelace a vegetační clony sídelní zeleně zahrad a doprovodné vegetace Lipského potoka v preferovaných pohledových vazbách) lze posuzovaný záměr z hlediska ochrany krajinného rázu hodnotit jako přijatelný.

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 primárně využití, v případě nemožnosti odstranění všech odpadů, které v rámci akce vzniknou, a to tak, že veškeré odpady budou předány provozovateli zařízení určeného pro nakládání s daným druhem odpadu, případně osobám, které mají oprávnění odpad převzít.
- Doklady o předání odpadů k využití či odstranění (smlouvy, vážní lístky, faktury atd.), včetně dokladů o zpracování inertních minerálních demoličních odpadů oprávněnou osobou bude investor pro účely případné kontroly archivovat po dobu 5 let.
- 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: LADOS, a. s., Lípa 366, 763 11 Želechovice nad Dřevnicí

Na vědomí: Obec Lípa

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