

ŽÁDOST
ZE DNE: 5. 5. 2026
ZÁMĚR: Z/2026/86592
ŘÍZENÍ: R/2026/105336
ČÍSLO JEDNACÍ: R/2026/105336/3
VYŘIZUJE: Vašátková
TEL.: 577 630 955
E-MAIL: martinavasatkova@zlin.eu

Centro Zlín, a.s.
v zastoupení:
S-projekt plus, a.s.
Třída Tomáše Bati 5267
760 01 Zlín

DATUM: 28. 8. 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 Centro Zlín, a.s., Věžeňská 116/5, 110 00 Praha, IČO: 06419631, v zastoupení S-projekt plus, a.s., třída Tomáše Bati 5267, 760 01 Zlín, IČO: 60734485 (dále jen „žadatel“) ze dne 5. 5. 2026 pro záměr „CENTRO Zlín – Popeyes“ na pozemcích p. č. 2078/63, 2078/62, 2078/6, 2078/5 a 1498/3 v k. ú. Malenovice u Zlína (dále též „záměr“) dle dokumentace zpracované firmou S-projekt plus, a.s., autorizované Ing. arch. Jiřím Soukalem, ČKA 01341, v únoru 2026 a upravené ke dni 12. 8. 2026 (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení – verze č. 3: SR00X02BDTJW),

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 „CENTRO Zlín – Popeyes“

je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný

za podmínky:

- Kácení dřevin bude provedeno v období vegetačního klidu, tj. od 1. 10. do 15. 3. běžného kalendářního roku.

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 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 5. 5. 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:

Novostavba objektu restaurace POPEYES v obchodní zóně CENTRO ve Zlíně-Malenovicích, na pozemcích p. č. 2078/63, 2078/62, 2078/6, 2078/5 a 1498/3 v k. ú. Malenovice u Zlína.

Jedná se o objekt ve tvaru nepravidelného kvádrů. Střecha je navržena jako plochá s vysokou atikou. Na střeše objektu bude jednotka vzduchotechniky, venkovní chladicí jednotky, tepelná čerpadla a fotovoltaická elektrárna. V rámci projektu bude před prodejnu umístěn označnický prodejny výšky min. 16 m. Součástí záměru je napojení na veřejný vodovod a kanalizaci, kabelové rozvody NN, SLP, úprava venkovního areálového osvětlení, osazení veřejných nabíjecích stojanů pro elektromobily a řešení dešťových vod.

Podklady pro vydání jednotného environmentálního stanoviska:

Projektová dokumentace k záměru zpracovaná firmou S-projekt plus, a.s., autorizovaná Ing. arch. Jiřím Soukalem, ČKA 01341, v únoru 2026. PD byla v průběhu posuzování upravena a doplněna ke dni 2. 7. 2026 a následně ještě dne 12. 8. 2026 (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení – verze č. 3: SR00X02BDTJW). 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. Objekt bude napojen vodovodem, dešťovou a splaškovou kanalizací na areálové inženýrské síti. Odpadní vody z restauračního zařízení budou předčištěny pomocí odlučovače tuků. Dešťové vody budou zadržovány pomocí akumulační jímky a následně vypouštěny do kanalizace; bude tak naplněno ust. § 5 odst. 3 vodního zákona (hospodaření s dešťovými vodami).

Orientační poloha odlučovače tuků: X-1166787; Y-528363, HG rajon: 1622 – Pliopleistocén Hornomoravského úvalu – jižní část, ČHP: 4-13-01-0430-0-00.

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

Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny

Příslušný orgán se v rámci posouzení záměru zabýval skutečností, že se v prostoru záměru nachází 13 mladých jedinců listnatých okrasných dřevin, které jsou zjevně s navrhovanými stavebními a inženýrskými objekty záměru v kolizi a jejich zachování při realizaci celého záměru nelze objektivně zajistit. Příslušný orgán vyhodnotil, že se jedná o dřeviny o obvodu kmene do 80 cm měřeného ve výšce 130 cm nad zemí, pro které se podle § 8 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákona o ochraně přírody) ve spojení s ust. § 3 vyhlášky č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení

(dále jen vyhláška o ochraně dřevin) nevyžaduje povolení ke kácení. Příslušný orgán však v zájmu obecné ochrany živočichů podle ust. 5 odst. 1 zákona o ochraně přírody a zároveň v zájmu ochrany volně žijících ptáků podle ust. § 5a odst. 1 zákona o ochraně přírody stanovil v souladu s ust. § 5 odst. 3 zákona o ochraně přírody a ve spojení s ust. § 5 vyhlášky o ochraně dřevin ve výrokovém bodě I. podmínku, kterou časově omezil kácení výše uvedených dřevin na období jejich vegetačního klidu.

Příslušný orgán se dále zabýval otázkou ochrany živočichů, a to zejména volně žijících ptáků vzhledem k souběhu rizikových faktorů z hlediska zraňování a úhynu ptáků v důsledku jejich kolize s transparentními a reflexními materiály (velkoformátová prosklení obvodové pláště novostavby o souvislé ploše větší než 2 m² a jejich vzájemná poloha v souvislosti s aspektem průhledných rohů, pozice novostavby ve vzdálenosti do 100 m od navržených vegetačních prvků sídelní zeleně nezacloněných jinou zástavbou a významných z hlediska denní aktivity ptáků). Riziko uvedené kolize vlivem odrazivosti prosklené sloupko-příčkové fasády západní a jižní obvodové stěny místnosti č. 1.01 a taktéž riziko v souvislosti s aspektem průhledného rohového prosklení této místnosti je však v případě posuzovaného záměru účinně eliminováno návrhem technologického řešení, konkrétně použitím skla opatřeného kontrastním značením (čtvercovým nebo bodovým rastrem) formou souvislého podélného pásu o výšce minimálně 75 mm a to souběžně ve dvou výškových úrovních: spodní pruh v rozmezí 800 – 1 000 mm a horní pruh v rozmezí 1 400 – 1 600 mm. Značení bude provedeno pomocí jedné z níže uvedených permanentních technologií integrovaných přímo do skleněných prvků z prvovýroby:

- keramický sítotisk nebo digitální tisk, kdy jsou speciální keramické barvy při procesu kalení skla trvale vtaveny do jeho povrchu,
- chemické leptání nebo mechanické pískování povrchu skla s ochrannou nanovrstvou proti ulpívání nečistot,
- vnitřní laminace, kdy je kontrastní grafický motiv (či barevná fólie) hermeticky uzavřen přímo mezi vrstvami bezpečnostního skla.

Na základě posouzení předložené projektové dokumentace příslušný orgán dospěl k závěru, že při použití takto upraveného skla bude dostatečně a účinně eliminováno riziko zraňování nebo úhynu živočichů ve smyslu ust. § 5 odst. 3 zákona o ochraně přírody a současně zajištěna ochrana volně žijících ptáků ve smyslu ust. § 5a zákona o ochraně přírody.

Příslušný orgán se zabýval rovněž otázkou omezení nepříznivých vlivů záměru na zájmy obecné územní a druhové ochrany přírody a krajiny v souvislosti s nárůstem zpevněných ploch v urbanizovaném prostředí na úkor biologicky aktivních povrchů, zhoršením mikroklimatických podmínek, vznikem tepelného ostrova a vytvořením migrační bariéry pro drobné živočichy, a to zejména s ohledem na navržený rozsah zpevněných ploch a kácených dřevin. Po posouzení předložené dokumentace příslušný orgán vyhodnotil, že tyto nežádoucí jevy jsou v daném případě dostatečně eliminovány navrženou fragmentací zpevněných ploch začleněním segmentů nezpevněných ploch umožňujících výsadbu 10 ks dřevin s přirozeným habitem, návrhem sadových úprav předpokládajícím výběr taxonů resp. jejich kultivarů tolerantních k městskému mikroklimatu a suchým a zasoleným půdám a návrhem opatření pro zdárné ujetí a dlouhodobou perspektivu dřevin s využitím moderních agrotechnických metod, např. strukturální substrát, závlahová a provzdušňovací sonda, kořenové kotvy, vertikální kořenové bariéry.

Příslušný orgán se věnoval také otázce případného vlivu záměru na krajinný ráz. Vzhledem k tomu, že se předložený záměr nachází na pozemcích zařazených podle platného územního plánu do stávajících ploch občanského vybavení komerčního, pro které je stanoveno plošné a prostorové uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu postačující k ochraně identifikovaných krajinných hodnot, lze tuto skutečnost považovat za naplnění všech podmínek pro postup podle ust. § 12 odst. 4 zákona o ochraně přírody, tzn. krajinný ráz se v daném případě 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 podmínky stanovené ve výrokovém bodu I.

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.

RNDr. Martina Vašátková
zástupkyně vedoucí Odboru životního prostředí a zemědělství
Magistrátu města Zlína

Doručí se:

S-projekt plus, a.s., třída Tomáše Bati 5267, 760 01 Zlín

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.