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: 15. 5. 2026
ZÁMĚR: Z/2026/94657
ŘÍZENÍ:. R/2026/112923
ČÍSLO JEDNACÍ: R/2026/112923/4
VYŘIZUJE: Vašátková
TEL.: 577 630 955
E-MAIL: martinavasatkova@zlin.eu

DATUM: 10. 11. 2026

SVJ domu 2. května 4095 ve Zlíně
v zastoupení:
REAL FLAT, spol. s.r.o.
Bratří Jaroňků 4079
762 33 Zlín

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 Společenství vlastníků jednotek domu 2. května 4095 ve Zlíně, 2. května 4095, 760 01 Zlín, IČO: 28315944, v zastoupení REAL FLAT, spol. s.r.o., Bratří Jaroňků 4079, 762 33 Zlín, IČO: 49971581 (dále jen „žadatel“) ze dne 15. 5. 2026 pro záměr „Revitalizace bytového domu 2. května 4095, Zlín“ na pozemcích p. č. st. 5325 a 3029/5 v k. ú. Zlín (dále též „záměr“) dle dokumentace zpracované Ing. Jaroslavem Skovajsou, ČKAIT 1300683, v září – listopadu 2025 (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení: SR00X020XKG1),

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 „Revitalizace bytového domu 2. května 4095, Zlín“
je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný

za těchto podmínek:

Z hlediska zákona o ochraně přírody:

1. Nedojde k poškození dřevin, tzn. bude dodržena norma ČSN 83 9061:2026 „Ochrana stromů a vegetačních ploch“.
2. Stavebník zajistí, že bezprostředně před realizací bouracích a demontážních prací, ne však dříve než 1 den před zahájením 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.
3. Předrealizační biologický průzkum bude spočívat ve fyzické kontrole obvodového pláště budovy spojené s ohledáním fasády přiléhající k balkonovým deskám a desce vchodového zastřešení a dále štěrbin pod oplechováním střešní atiky, parapetů, balkonových desek a v poškozené fasádě a dalších míst potenciálně využitelných synantropními druhy živočichů jako hnízdiště, úkryty nebo místa rozmnožování.

4. 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.
   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)
- 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 15. 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:
Revitalizace objektu – bytového domu čp. 4095 na tř. 2. května ve Zlíně, na pozemcích p. č. st. 5325 a 3029/5 v k. ú. Zlín.
Jedná se zejména o zateplení fasády včetně soklu, vybourání balkonů a montáž zavěšených lodžií z prefabrikovaných železobetonových dílců, zateplení střechy, nové klempířské prvky na fasádě, výměnu vstupních dveří, nový okapový chodník.

Podklady pro vydání jednotného environmentálního stanoviska:
- Projektová dokumentace k záměru zpracovaná Ing. Jaroslavem Skovajsou, ČKAIT 1300683, v září – listopadu 2025 (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení: SR00X020XKG1).
- ZPRÁVA Z BIOLOGICKÉHO PRŮZKUMU - Ornitologický a chiropterologický průzkum (RNDr. Zdeněk Tyller, 14. 9. 2026).

Žádost o jednotné environmentální stanovisko byla na základě výzvy příslušného orgánu ze dne 14. 7. 2026 doplněna o podklady pro posouzení záměru z hlediska ochrany přírody, a to dne 17. 9. 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 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. Provedou se výkopové práce v objemu cca 2,5 m^3, část bude použita na zpětné obsypávky (1,0 m^3), zbytek bude předán oprávněné osobě.
Předpokládá se vznik těchto druhů odpadů:

Katalogové číslo	Druh odpadu	Kategorie odpadu	Množství v t	Způsob likvidace
15 01 01	Papírové a lepenkové obaly	O	0,15	recyklace
15 01 02	Plastové obaly	O	0,15	recyklace
15 01 10	Obaly obsahující zbytky nebezpečných látek nebo obaly těmito látkami znečištěné	N	0,2	předání oprávněné osobě
15 01 03	Dřevěné obaly	O	0,1	předání oprávněné osobě
15 01 04	Kovové obaly	O	0,1	recyklace
17 01 01	Beton	O	3	recyklace
17 02 01	Dřevo	O	0,1	předání oprávněné osobě
17 02 03	Plasty	O	0,08	recyklace
17 03 01	Asfaltové směsi obsahující dehet	N	0,1	recyklace
17 03 02	Asfaltové směsi neuvedené pod číslem 17 03 01	O	0,1	recyklace
17 04 05	Železo a ocel	O	0,3	recyklace
20 01 11	Textilní materiály	O	0,07	předání oprávněné osobě
17 06 04	Izolační materiály neuvedené pod čísly 17 06 01 a 17 06 03	O	0,1	recyklace
20 03 01	Směsný komunální odpad	O	0,5	skládka

Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny
Příslušný orgán se v rámci posouzení záměru zabýval otázkou ochrany dřevin, neboť v prostoru záměru (konkrétně na pozemku p. č. 3029/5 k. ú. Zlín v blízkosti předmětného objektu) se nacházejí okrasné listnaté dřeviny, které nebudou káceny, ale mohly by být realizací záměru poškozeny. V zájmu ochrany dřevin podle § 7 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákon o ochraně přírody) příslušný orgán stanovil v souladu s § 5 odst. 3 zákona o ochraně přírody výše ve výrokovém bodě I. podmínku č. 1, jejíž dodržení tuto ochranu zajistí. Konkrétně využil ČSN 83 9061:2026 Ochrana stromů a vegetačních ploch. Zejména jde o tyto požadavky: v kořenovém prostoru dřevin se nesmí hloubit rýhy, koryta a stavební jámy. Nelze-li tomu v určitých případech zabránit, smí se hloubit pouze ručně nebo s využitím odsávací techniky. Nejmenší vzdálenost výkopových prací od paty kmene má být čtyřnásobkem obvodu kmene ve výšce 1 m (nejméně 2,5 m). Při výkopech nesmí dojít k přetnutí kořenů větších než 2 cm. Poraněním je nutno zabránit, případně je nutno kořeny ošetřit. Kořeny je třeba přetnout ostře a místa řezu zahladit a ošetřit. Kořenový prostor stromů nesmí být zatěžován pojezdy, odstavováním strojů a vozidel, skladováním stavebního materiálu. K ochraně před mechanickým poškozením (např. pohmoždění a potrhání kůry, dřeva a kořenů, poškození koruny) vozidly, stavebními stroji a ostatními stavebními postupy je nutno stromy v prostoru stavby chránit plotem, který by měl obklopovat celou kořenovou zónu. Dodržením výše popsaných požadavků bude zabráněno zbytečnému úhynu rostlin ve smyslu § 5 odst. 3 zákona o ochraně přírody.

Příslušný orgán se dále 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 budov evidovaných v databázi České společnosti ornitologické jako potenciální či pravděpodobná hnízdiště rorýse obecného a jiřičky obecné. Při hodnocení vycházel zejména ze stáří budovy, jejího stavebně technického stavu, konstrukčního řešení (zakončení rovné střechy atikou s oplechováním, přítomnost balkonů a vchodového zastřešení) a zjevného mechanického narušení obvodového pláště (lokální degradace vnější omítky obvodového zdiva, statické poruchy železobetonové deskové konstrukce balkonů, štěrbiny pod oplechováním), 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 podrobné prohlídce obvodového pláště budovy nebyly zjištěny žádné úkryty využitelné netopýry. Výklenky v místech kotvení balkonů nepředstavují svým charakterem (tvar, otevřenost, míra oslunění) vhodný letní úkryt pro netopýry. Hnízdní potenciál těchto výklenků je zase snižován trvalou přítomností a rušením ze strany obyvatel domu. V žádném z výklenků nebyl nalezen starý hnízdní materiál ani jiné pobytové znaky nasvědčující dřívějšímu nebo současnému hnízdění. Na objektu nebyly zjištěny žádné vletové otvory, hnízda ani jiné stopy po přítomnosti rorýse obecného (*Apus apus*), jiřičky obecné (*Delichon urbicum*) ani vlaštovky obecné (*Hirundo rustica*), a to ani stopy po jiných synantropních druzích živočichů (trus, zbytky hnízd, mastné skvrny po úkrytištích netopýrů apod.). Při večerním chiropterologickém monitoringu nebylo na objektu zaznamenáno vylétávání netopýrů ani jiné chování nasvědčující přítomnosti letního úkrytu v budově. Sledovaná aktivita netopýrů a to netopýra parkového (*Pipistrellus nathusii*), netopýra nejmenšího (*Pipistrellus pygmaeus*), netopýra pestrého (*Vespertilio murinus*) a netopýra rezavého (*Nyctalus noctula*) měla výhradně lovecký resp. průletový charakter ve vzdušném prostoru a zeleni v okolí budovy bez vazby na samotný objekt; u dvou z uvedených druhů navíc v době průzkumu probíhal podzimní tah.
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 možné hnízdění rorýse obecného a pravděpodobné hnízdění jiřičky obecné na nedalekých budovách evidované v databázi hnízdišť České společnosti ornitologické, jednoznačně vyloučit příležitostné nebo sezónní využívání předmětné budovy netopýry, případně volně žijícími ptáky včetně zvláště chráněných druhů. 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 ve vazbě na základní podmínky ochrany zvláště chráněných živočichů podle ust. § 50 zákona o ochraně přírody proto stanovil v souladu s ust. § 5 odst. 3 zákona o ochraně přírody výše ve výrokovém bodě I. podmínky č. 2 – 5 spočívající v provedení kontrolního biologického průzkumu bezprostředně před zahájením bouracích a demontážních prací a 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.

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 lístky, 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 rozbory 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, využité 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:
REAL FLAT, spol. s.r.o., Bratří Jaroňků 4079, 762 33 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.