

★ Odbor životního prostředí

Váš dopis zn.:

Ze dne: 11.05.2026
Č. záměru: Z/2026/90446
Č. řízení: R/2026/108012

Dle rozdělovníku

Vyřizuje: Michaela Kobylková
Tel.: 566 688 342
E-mail: michaela.kobylkova@zdarns.cz

Datum: 06.10.2026

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

podle ust. § 2 odst. 1 a ust. § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZJES“)

Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska (dále jen „JES“) dle ust. § 15 písm. a) ZJES, a podle § 61 odst. 1 písm. c) a § 66 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, na základě žádosti investora:

Sádrokartony Žďár s.r.o., Haškova 1269/16, Žďár nad Sázavou 6, 591 01 Žďár nad Sázavou, IČO: 29313601 (dále jen „žadatel“) v zastoupení společností **GREMIS Projekce s.r.o., Jihlavská 230, 594 01 Velké Meziříčí, IČO: 23960426** (dále jen „zástupce“)

ze dne 11.05.2026 pro záměr stavby „**BD CIHLOVKA – NÁDRAŽNÍ, ŽĎÁR NAD SÁZAVOU**“ (dále jen „záměr“) na pozemcích parc. č. 297, 298, 299, 290, 304, 315, 301, 291, 294, 273/1 k.ú. Město Žďár, dle dokumentace ID: SR00X02075H7 - „BD CIHLOVKA – NÁDRAŽNÍ, ŽĎÁR NAD SÁZAVOU“, doplněné dne 31.08.2026 na úseku ochrany zemědělského půdního fondu – PD ID: SR00X02DD46M, PD vypracovala společnost GREMIS Projekce s.r.o., Jihlavská 230, 594 01 Velké Meziříčí, IČO: 23960426, zodpovědný projektant: Ing. Vítězslav Gregar, ČKAIT: 1400262, vydává v souladu s ust. § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a podle ust. § 6 odst. 1 ZJES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO.

I.

Záměr „**BD CIHLOVKA – NÁDRAŽNÍ, ŽĎÁR NAD SÁZAVOU**“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný**.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

A. souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9 zák. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů).

Ostatní úkony nejsou nahrazovány.

K úkonu A. se stanovují tyto podmínky:

Pro realizaci záměru jsou orgánem JES v souladu s ustanovením § 9 odst. 8 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen „zákon č. 334/1992 Sb.“), ve znění pozdějších předpisů, stanoveny v zájmu ochrany zemědělského půdního fondu tyto podmínky:

1. Bude trvale odňat pozemek parcelní číslo dle KN 298, výměra 114 m² (celý), druh pozemku – zahrada, v katastrálním území Město Žďár.
2. Z plochy odnímaného pozemku bude na vlastní náklad žadatele provedena skrývka kulturní vrstvy půdy do hloubky 30 cm, o objemu cca 23,34 m³. Ornice bude použita na zvětšení mocnosti orniční vrstvy na pozemku parcelní číslo dle KN 406 v katastrálním území Rosička - DPB 7605/12 640-1110. Ornice je III. třídy ochrany - bude uložena pouze na III., IV. nebo V. třídu ochrany. Ornice nesmí být uložena na I. nebo II. třídu ochrany.
3. Kulturní vrstva půdy nebude ukládána na složišti (mezideponii) - bude přímo odvážena na pozemek deponie parcelní číslo dle KN 406 v katastrálním území Rosička.
4. Dále je žadatel povinen vést protokol (pracovní deník) o činnostech souvisejících se skrývkou, přemístěním, rozprostřením, či jiným využitím, ochranou a ošetřováním skrývaných kulturních vrstev půdy. V protokolu uvádí všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání těchto zemin. Na vyžádání předkládá protokol (pracovní deník) orgánu ochrany zemědělského půdního fondu k posouzení plnění podmínek.
5. Osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je povinna za odňatou zemědělskou půdu zaplatit odvod. Odvod za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu se předepisuje, a to v orientační výši 18.411,00 Kč (slovy: osmnácttisícčtyřistajedenáct korun českých). Přesná částka odvodů bude stanovena samostatným rozhodnutím dle ustanovení § 11, odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., a to na základě pravomocného rozhodnutí vydaného podle zvláštních předpisů (zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů).

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odst. 2 ZJES.

Odůvodnění

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, se namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí vydává dle § 2 odst. 1 ZJES toto jednotné environmentální stanovisko.

Předložený záměr řeší novostavbu bytového domu s 5 bytovými jednotkami a garáže na místě stávajícího demolovaného rodinného domu. Bude se jednat o zděný dům se 4 nadzemními podlažími (3 nadzemní podlaží + 4. uskočené s mezonetovým bytem se vstupem ve 3.NP) zastřešený plochou střechou. Garáž bude jednopodlažní z prefabrikovaných panelů s extenzivní zelenou střechou.

K žádosti č. řízení: R/2026/108012 ze dne 11.05.2026, které bylo založeno na základě žádosti o koordinované vyjádření nebo koordinované závazné stanovisko MěÚ Žďár nad Sázavou, odboru stavebního a územního plánování, byla předložena dokumentace (ID: SR00X02075H7), kterou vypracovala Gabriela Fialová, DiS., GREMIS Projekce s.r.o.,

Jihlavská 230, 594 01 Velké Meziříčí, IČO: 23960426, zodpovědný projektant: Ing. Vítězslav Gregar, ČKAIT: 1400262, pod č. zakázky: 607, k datu: duben 2026. Na základě výzvy ze dne 15.05.2026 byla žádost dne 31.08.2026 doplněna o podklady na úseku zemědělského půdního fondu – PD ID: SR00X02DD46M.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

- ochrana zemědělského půdního fondu,
- ostatní zájmy chráněné zákony uvedenými v § 2 odst. 1 zákona o JES nebudou záměrem dotčeny.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl příslušný orgán k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí realizovat za předpokladu splnění výše uvedených podmínek, a lze tedy vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko. Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů:

Ad A.

Zákon o zemědělském půdním fondu (Bc. Tereza Brabcová, tel.: 566 688 348)

Výrok č. I tohoto jednotného environmentálního stanoviska nahradil souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu s trvalým odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu dle ustanovení § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb. - pozemku parcelní číslo dle KN 298, výměra 114 m² (celý), druh pozemku – zahrada, v katastrálním území Město Žďár.

Pozemek pro stavbu: „Bytový dům Cihlovka“ se nachází v zastavěném území města Žďár nad Sázavou vymezeném platným územním plánem. Stavba je umístěna v ploše se způsobem využití – plochy smíšené obytné - smíšené obytné centrální (SC):

Hlavní využití – občanská vybavenost místního i nadmístního významu v kombinaci s bydlením.

Přípustné využití – do ploch smíšených obytných centrálních lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí centra města a nezvyšují dopravní zátěž v území (součástí ploch mohou být objekty veřejné občanské vybavenosti, komerční občanské vybavenosti – obchody, administrativa, ubytovací kapacity, stravování, nerušící služby, plochy pro bydlení, sport a rekreaci, parkové úpravy prostranství a veřejná zeleň, nezbytné stavby pro dopravu a technickou vybavenost).

Podmíněně přípustné – provozovny výrobních služeb, musí být bez negativních vlivů na okolí. Podmínkou pro stavbu objektů pro bydlení v blízkosti kapacitní komunikace je prokázání toho, že negativní účinky dopravy budou vyloučeny prostřednictvím navržených konkrétních opatření. Podmínkou realizace staveb v zónách vymezených k revitalizaci je prokázání toho, že stavba nenaruší prostorové vazby v území, charakter a strukturu zástavby, že bude ochráněna kulturní, estetická a historická hodnota významných objektů, i těch, které nemají statut nemovité kulturní památky.

Nepřípustné – výroba a sklady, autoopravny, stavby pro velkoobchod a supermarkety, ostatní obchody vymykající se svou velikostí a typem z měřítka centrální zástavby a veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech.

Odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu se dotkne zemědělské půdy ve III. třídě ochrany (BPEJ 85001) dle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů. V jednotlivých klimatických regionech se jedná převážně o půdy vyznačující se průměrnou produkční schopností, které je možné využít v územním plánování pro výstavbu a

jiné nezemědělské způsoby využití. Stavba svým charakterem a umístěním nenaruší zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu - navržené odnětí půdy není v rozporu s § 4 zákona o ochraně ZPF. Při rozhodování o záměru se nepoužije § 4 odst. 3, jedná-li se o záměr na zastavěné ploše vymezené v územním plánu (§ 9 odst. 5 písm. e) zákona číslo 334/1992 Sb.), proto orgán ochrany zemědělského půdního fondu udělil tento souhlas.

Povinný k platbě odvodů musí orgánu ochrany zemědělského půdního fondu doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem (§ 11 odst. 4 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb.) a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci. Povinný k platbě odvodů je povinen písemně oznámit orgánu ochrany zemědělského půdního fondu zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením (§ 11 odst. 4 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb.).

Na pozemku se v místě záměru nenachází odvodňovací ani zavlažovací zařízení a nejsou zde vybudována protierozní opatření.

Naplnění veřejného zájmu - dešťové vody ze střech (bytového domu i garáže) budou svedené do akumulární nádrže s bezpečnostním přepadem do stávající přípojky jednotné kanalizace.

Žadatel je povinen plnit podmínky a povinnosti v něm stanovené ode dne, kdy tato rozhodnutí nabyla právní moci, popř. ve lhůtách v nich určených.

Odvody byly tímto souhlasem stanoveny s využitím následujících údajů:

1. Zařazení pozemku nebo jeho částí do bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) bylo převzato z údajů vedených v katastru nemovitostí a základní cena byla určena dle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
2. Bylo zjištěno, zda bude odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu negativně ovlivněn některý z faktorů životního prostředí, vyjmenovaných v části B příloh zákona č. 334/1992 Sb. a v návaznosti na to určena odpovídající ekologická váha tohoto ovlivnění. V případech, že bude ovlivněno více faktorů životního prostředí, uplatní se nejvyšší určená ekologická váha vlivu. Zde byl ovlivněn faktor ekologické váhy vlivu, a to v chráněné oblasti přirozené akumulace vod s výší koeficientu 10.
3. Základní cena zemědělské půdy dotčené odnětím ze zemědělského půdního fondu (bod 1.) byla následně vynásobena ekologickou vahou ovlivnění příslušného faktoru životního prostředí. Tím je stanovena základní sazba odvodů za odnětí.
4. Výsledná sazba odvodů je zjištěna tak, že základní sazba odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu zjištěná podle bodů 2 a 3 se vynásobí koeficientem třídy ochrany (příloha, část B zákona č. 334/1992 Sb.).

Třída ochrany	koeficient
I. třída	11
II. třída	8
III. třída	5
IV. třída	4
V. třída	4

5. Celková výsledná částka odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu je součtem výsledných sazeb podle výměr jednotlivých bonitovaných půdně ekologických jednotek a jejich zařazení do tříd ochrany zastoupených na odnímaném pozemku.

Odvody budou stanoveny takto:

Číslo parcely	Výměra v m ²	Kód BPEJ/ Základní cena zemědělských pozemků Kč/m ² <i>Bod 1, část D</i>	Faktory ŽP, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze ZPF ekologická váha vlivu <i>bod 2, část D</i>	Třída ochrany <i>Bod 4, část D</i>	Koeficient třídy ochrany <i>Bod 4, část D</i>	Výše odvodů Kč
298	114	85001/3,23	10	III.	5	1.841,1
zaokrouhleno						18.411,00

Pokud dojde ke změně výše uvedeného záměru před realizací stavby, požádá žadatel o vydání nového jednotného environmentálního stanoviska dle § 8 ZJES.

Poučení

Závazné stanovisko ve smyslu ust. § 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 ust. § 1 ZJES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ust. § 149 odst. 7 správního řádu.

Upozornění

Záměr se nachází v území Chráněné krajinné oblasti (CHKO) Žďárské vrchy. Orgánem ochrany přírody příslušným k vyjádření je dle ustanovení § 78 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, AOPK ČR, Regionální pracoviště SCHKO Žďárské vrchy, Brněnská 39, 591 01 Žďár nad Sázavou.

Digitálně podepsal
Lucie Chmelíčková
dne 09.10.2026
09:48

Mgr. Lucie Chmelíčková
vedoucí odboru

Doručí se (do datové schránky z ISSŘ)

MěÚ Žďár nad Sázavou – odbor stavební a územního plánování – Ing. Škodová, Žižkova 1, 591 01 Žďár nad Sázavou (podklad pro koordinované závazné stanovisko)

Doručí se (do datové schránky)

Město Žďár nad Sázavou, Žižkova 227/1, 591 01 Žďár nad Sázavou

Ke zveřejnění

Úřední deska města Žďár nad Sázavou – 15 dnů