

Váš dopis zn.:

Ze dne: 14.01.2026
Č. záměru: Z/2026/8153
Č. řízení: R/2026/10816

Vyřizuje: Ing. Jitka Kubálková
Tel.: 566 688 345
E-mail: jitka.kubalkova@zdarns.cz

Datum: 16.07.2026

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 (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:

KolínSKYdent s.r.o., Bezručova 297, Kolín III, 280 02 Kolín 2, IČO: 02222469 v zastoupení
– **ARTIKUL architekti s.r.o., Přístavní 1221/15, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO: 07127189**

ze dne 14.01.2026 pro záměr stavby „**Přestavba usedlosti Herálec**“ (dále jen „*záměr*“) na pozemcích parc. č.: st. 85/2, 84/5 v kat. území Český Herálec, dle dokumentace „Přestavba usedlosti Herálec“ (ID dokumentace - SR00X01J82BT), kterou v říjnu 2025 vypracovala Ing. arch. Lada Chromelová, ARTIKUL architekti s.r.o., Přístavní 1221/15, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO: 07127189, zodpovědný projektant: Ing. arch. Jakub Vlček, ČKA – 04637 a dle doplnění podkladů z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a odpadového hospodářství dne 25.06.2026 a dne 09.07.2026 (ID dokumentace - SR00X02616W9 a SR00X027J5NQ), 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 „**Přestavba usedlosti Herálec**“ 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 zemědělského půdního fondu - § 9 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.
- B. Vyjádření k nakládání s odpady ke změně dokončené stavby - § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

Ostatní úkony nejsou nahrazovány.

Žižkova 227/1
591 01 Žďár nad Sázavou
www.zdarns.cz

KB Žďár nad Sázavou
č. ú.: 19-328751/0100

IČO: 00295841
DIČ: CZ00295841

tel.: 566 688 111
e-mail: posta@zdarns.cz
dat. schránka: ybxb3sz

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 odňata část pozemku parcelní číslo dle KN 84/5, výměra 290 m² (část), druh pozemku – trvalý travní porost, v katastrálním území Český Herálec. Zbývající část pozemku bude nadále součástí ZPF.
- 2) Z plochy odnímaného pozemku bude na vlastní náklad žadatele provedena skrývka kulturní vrstvy půdy do hloubky 20 cm, o objemu cca 58 m³. Ornice bude použita na úpravy a zkulturnění pozemku po dokončení stavby. Ornice nebude nikam odvážena.
- 3) Do doby použití bude kulturní vrstva půdy ukládána na složišti (deponii) na nezastavěné části pozemku parcelní číslo dle KN 84/5 v katastrálním území Český Herálec. Žadatel (ten, v jehož zájmu je souhlas vydán) je povinen zajistit viditelné označení hranic deponie, ochranu uložených kulturních vrstev půdy před znehodnocením, ztrátami, zcizením a ošetřovat deponii proti zaplevelení.
- 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 25.636,00 Kč (slovy: dvacetpět tisíc šest set třicet šest 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).

K úkonu B. nejsou stanoveny podmínky.

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.

Předmětem záměru je rekonstrukce rodinného domu a výstavba výminku s garážovým stáním a související terénní a zahradní úpravou. Zastavěná plocha navrhovaného stavu – 347 m².

Jedná se o památkově chráněný objekt, který se nachází na pozemku v intravilánu obce. Dům bude dispozičně přestavěn, avšak budou zachovány hodnoty, z jejichž důvodů je dům památkově chráněn. Řešený objekt je navrhovaný rodinný dům se dvěma podlažími, jedním podzemním podlažím. Na pozemku vznikne také moderní výminek. Novostavba bude sloužit jako sklad pro zahradu a sad a také jako možnost pro přespání. Bude mít jedno nadzemní patro a podkroví. Pozemek je napojen na technickou infrastrukturu obce. Je zachováno stávající napojení na inženýrské sítě NN, vodovod, kanalizace, plynovod, telekomunikace. Dům bude primárně vytápěn tepelným čerpadlem vzduch/ vzduch, výminek bude též vytápěn tepelným čerpadlem – 2 ks.

K žádosti č. řízení: R/2026/10816 ze dne 14.01.2026 (které bylo založeno v rámci žádosti o koordinované vyjádření nebo koordinované závazné stanovisko podané na MěÚ Žďár nad Sázavou, odbor stavební a územního plánování) byla předložena dokumentace „Přestavba usedlosti Herálec“ (ID dokumentace - SR00X01J82BT), kterou vypracovala Ing. arch. Lada Chromelová, ARTIKUL architekti s.r.o., Přístavní 1221/15, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO: 07127189, zodpovědný projektant: Ing. arch. Jakub Vlček, ČKA – 04637, k datu říjen 2025. Vzhledem k tomu, že v podání byly zjištěny nedostatky bránící pokračování v řízení o vydání stanoviska dle § 2 zákona o JES, byla odborem životního prostředí vydána dne 12.02.2026 výzva se stanovením lhůty pro doplnění podkladů. Žádost byla doplněna o podklady z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a odpadového hospodářství dne 25.06.2026 a dne 09.07.2026 (ID dokumentace - SR00X02616W9 a SR00X027J5NQ).

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

- zemědělský půdní fond,
- odpadové hospodářství,

ostatní zájmy chráněné zákony uvedenými v § 2 odst. 1 ZJES 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 ochraně ZPF (Bc. Tereza Brabcová, tel.: 566 688 348)

Výrok č. I tohoto jednotného environmentálního stanoviska nahradil souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu s trvalým odnětím části zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu dle ustanovení § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb. - pozemku parcelní číslo dle KN 84/5, výměra 290 m² (část), druh pozemku – trvalý travní porost, v katastrálním území Český Herálec. Na zbývající části pozemku nebude měněn druh pozemku.

Pozemek pro stavbu: „Přestavba usedlosti“ se nachází v zastavěném území obce Herálec vymezeném platným územním plánem. Stavba je umístěna v ploše se způsobem využití – plochy bydlení v rodinných domech (BR):

Hlavní využití: uspokojování potřeb individuálního bydlení v objektech obklopených soukromou zelení v kvalitním prostředí.

Přípustné: pozemky a stavby rod. domů, pozemky soukromé i jiné zeleně, pozemky veřejných prostranství, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury stavby a zařízení občanské vybavenosti nepřesahující význam daného místa a nenarušující jeho obytnou pohodu.

Podm. přípustné: malé prostory obchodu a služeb, menší ubytovací a stravovací zařízení, zařízení sociální zdravotnické péče, doplňkové prostory pro zájmovou činnost, drobná výrobní

činnost v rozsahu odpovídajícím velikosti a objemu budov, chov drobného hospodářského zvířectva i drobná pěstitelská činnost, za podmínky, že tyto činnosti musí být bez negativních dopadů na sousední pozemky. Rodinná rekreace za podmínky, že bude umístována ve stávajících domech nevhodných k trvalému bydlení, či jejich původnímu určení.

Nepřípustné: stavby, zařízení, děje a činnosti, které svými vlivy zatěžují prostředí plochy a obytnou pohodu přímo, anebo druhotně nad přípustnou míru

Odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu se dotkne zemědělské půdy ve IV. třídě ochrany (BPEJ 93641) dle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů. Tato třída zahrnuje v rámci jednotlivých klimatických regionů převážně půdy s podprůměrnou produkční schopností, jen s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu, a i jiné nezemědělské účely. 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 - dešťová voda ze střech bude jímána do akumulární nádrže a užívána pro závlivku – dešťová voda dopadající na pozemek je likvidována povrchově rozstřikem.

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 ve III. zóně chráněné krajinné oblasti s vyšší koeficientu 5 a dále chráněné oblasti přirozené akumulace vod s vyšší 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
84/5	290	93641/2,21	10	IV.	4	25.636
zaokrouhleno						25.636,00

Ad B.

Zákon o odpadech (Mgr. Hana Daďourková, tel.: 566 688 347)

Výrok č. I tohoto jednotného environmentálního stanoviska nahradil vyjádření ke změně dokončené stavby podléhající povolení podle stavebního zákona z hlediska nakládání s odpady, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem, nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití dle § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech v platném znění (dále jen "zákon o odpadech").

V projektové dokumentaci – Souhrnná technická zpráva – kap. B.10. Zásady organizace výstavby - písmeno e) požadavky na ochranu životního prostředí při výstavbě byly uvedeny názvy odpadů, které vzniknou při stavebních pracích, zařazené dle katalogu odpadů, stanoveno jejich odhadované množství a popsán způsob nakládání s nimi (recyklace, skládka). Příslušný správní orgán vykonávající státní správu v oblasti odpadového hospodářství (dále jen orgán OH) nemá k uvedené akci námitek. Předložená projektová dokumentace byla zpracována dostatečně. Uskutečněním záměru při dodržení platných právních předpisů na úseku odpadového hospodářství a předložené dokumentace nejsou ohroženy zájmy chráněné zákonem o odpadech a jeho prováděcími předpisy.

Upozorňujeme na § 93a odst. 1) zákona o odpadech - **Po provedení změny dokončené stavby, která podléhá povolení podle stavebního zákona, je stavebník povinen neprodleně zaslat na MěÚ Žďár nad Sázavou – odbor ŽP, 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.**

Povinností původce odpadů je vzniklé odpady soustřeďovat odděleně, dodržovat postup pro nakládání se stavebními odpady tak, aby byla zajištěna nejvyšší možná míra jejich opětovného použití a recyklace. Bude dodržována hierarchie způsobů nakládání s odpady, tedy pokud nelze vzniku odpadu předejít nebo jej opětovně použít, bude dána přednost recyklaci odpadů před jiným využitím odpadů. Odstranění odpadů (např. skládkováním) bude použito až v poslední řadě.

Odpady lze předat pouze do zařízení určených pro nakládání s odpady v souladu s § 13 odst. 1 písm. e) zákona o odpadech. Seznam provozovatelů zařízení určených pro nakládání s odpady najdete zde: <https://visoh2.mzp.cz/Zarizeni/ZarizeniVyhledatGrid>

Při nakládání s odpady obsahujícími azbest je nutné postupovat v souladu s § 85 zákona o odpadech a dále je nutné dodržovat tyto hlavní zásady:

Při odnímání stavebních materiálů s obsahem azbestu ze stavby musí být voleny takové technologické postupy, které předcházejí nebo minimalizují uvolňování azbestových vláken a prachu do ovzduší (nevrtat, neřezat, neshazovat eternit ze stavby). Při vdechnutí se azbestová mikrovlákná zapichují do plicních sklípků, kde působí jako (karcinogen) rakovinotvorná látka. Při jakékoliv manipulaci s materiály obsahujícími azbest se doporučuje snížit prašnost vlhčením demontovaných materiálů vodou. Odpady obsahující azbest musí být po odnětí ze stavby umístěny do obalů (uzavíratelné kontejnery, plastové pytle apod.), které jsou před dalším nakládáním s nimi utěsněny a označeny nápisem upozorňujícím na obsah azbestu.

Podle Nařízení evropského parlamentu a rady (ES) č. 1907/2006 (příloha XVII. Článek 6 odst. 1) se zakazuje používat předměty, které obsahují azbestová vlákna. Z toho vyplývá, že odstraněnou azbestocementovou krytinu nelze znovu použít, je nutné ji předat do zařízení k nakládání s odpady.

Na nakládání s nekontaminovanou zemínou a jiným přírodním materiálem vytěženým během stavební činnosti, pokud je zajištěno, že materiál bude použit ve svém přirozeném stavu pro účely stavby na místě, na kterém byl vytěžen, se nevztahuje zákon o odpadech (ust. § 2 odst. 1 písm. e) zákona o odpadech).

Původce musí mít na předání stavebního odpadu, který sám nezpracuje, zajištěnou písemnou smlouvu pro odpovídající množství odpadu před jeho vznikem.

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 ČNR 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.

Bc. Ladislav Holeš
zástupce vedoucí odboru

Doručí se (interně přes 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)

Obec Herálec, Herálec 80, 592 01 Herálec pod Žákovou horou

Ke zveřejnění

Úřední deska města Žďár nad Sázavou – 15 dnů