KRAJSKÝ ÚŘAD KRAJE VYSOČINA
Odbor životního prostředí a zemědělství
Ke Skalce 5907/47, 586 01 Jihlava, Česká republika
tel.: 564 602 502, e-mail: posta@kr-vysocina.cz

Číslo jednací: KUJI 87670/2026
Sp. zn.: OZPZ 1795/2026 Ml
Vyřizuje/telefon: František Mládek/564 602 513

Rozhodnutí

DORUČOVANÉ VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU

ZÁVĚR ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ

podle § 7 odst. 6 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o EIA“)

Identifikační údaje

Název záměru:	Telč Wellness resort
Zařazení záměru dle přílohy č. 1 k zákonu o EIA:	Kategorie II, bod 118 (*Tematické areály na ploše od stanoveného limitu; krematoria. Limit: 2 ha*.)
Kapacita (rozsah) záměru:	Předmětem záměru je výstavba nového regeneračního a rekreačního areálu se zastavěnou plochou 24 637,8 m^2, tj. 2,46 ha. Při zohlednění celého dotčeného území (včetně zeleně) je plocha cca 3 ha. Celková plošná rozloha areálu (připočte-li se k němu i velmi řídce zastavěnou severozápadní část až k sádkám) je s předloženým záměrem 13 ha.
Umístění záměru:	kraj: Kraj Vysočina obec: Telč k. ú.: Telč (765546)
Oznamovatel – účastník řízení dle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů:	Společnost Panský dvůr Telč s.r.o., IČO 499 76 125, Purkyňova 648/125, 612 00 Brno, zastoupená na základě písemné plné moci společností 1.ČERNOPOLNÍ s.r.o., IČO 634 81 405, Merhautova 1774/192, 613 00 Brno, kterou zastupuje Ing. Dalibor Vostal, IČO 473 97 446, Kounicova 31, 602 00 Brno
Zpracovatel oznámení:	Ing. Dalibor Vostal, IČO 473 97 446, Kounicova 31, 602 00 Brno (*držitel autorizace dle § 19 zákona o EIA*)

Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry:

Předmětem záměru je výstavba rekreačního a regeneračního centra ve městě Telč. Jedná se o 3 jednotlivé části: 1.část – apartmánový dům, 2.část – hotel, 3.část – SPA (bazény, welnesszóny, sauny a další). Záměrem je využití brownfieldu na volnočasové centrum pro obyvatele i návštěvníky města. V předloženém oznámení zhodnoceny byly případné kumulativní vlivy záměru se záměry v okolí. Na základě provedeného hodnocení nebudou tyto vlivy významné.

Stručný popis technického a technologického řešení záměru:

Záměr řeší výstavbu regeneračního a rekreačního areálu. Jde o etapově řešené novostavby veřejné a technické infrastruktury, apartmánového domu, hotelu a areálu SPA, vnitřního plaveckého bazánu s přidruženým koupalištěm a wellness centrem.

Apartmánový dům bude dvoupatrová budova tvaru L a I, obě křídla nejsou navzájem spojená. Křídla vytvářejí neuzavřený blok budov. Zastavěná plocha menšího křídla na JZ (plocha křídla + pavlačí + teras na terénu + přístupových chodníků) bude celkem 670,2 m^2. Zastavěná plocha většího křídla „L“ (plocha křídla + teras + přístupových chodníků, ramp a vyrovnávacích vstupních schodů do přízemních apartmánů) bude celkem 1 639 m^2. Zastavěná plocha chodníků, vyrovnávacích schodů a opěrných zídek ve vnitro bloku budovy bude 497 m^2. Celkem je navrženo 18 apartmánů typu 2kk a 10 apartmánů typu 3kk. Celkem bude 76 lůžek.

Hotel bude tří a dvou patrová budova. Budova je tvořená křídly A a B – obě jsou třípodlažní (v nadzemních částech) a křídlem C – to je dvoupodlažní (v nadzemní části). Mezi křídly A a C je vložené přízemní restaurační křídlo. To je přisazené k dvorní linii křídla B. Celá budova hotelu pak vytváří hrubou hmotovou kompozicí písmena E. Zastavěná plocha: hotel včetně podzemního parkování – 5 466,5 m^2; parkoviště – 5 097 m^2; plocha opěrných – 15,7 m^2. Navržené ubytovací kapacity hotelu: křídlo „A“ je navrženo pro celkem 64 osob, 32 pokojů pro hosty; křídlo „B“ je navrženo pro celkem 88 osob, 40 pokojů pro hosty; křídlo „C“ je navrženo pro celkem 40 osob, 20 pokojů pro hosty. Navržené parkovací kapacity: 161 míst na terénu (slouží i pro parkování návštěvníků SPA); 144 parkovacích stání pro potřeby hotelu (14 míst před hotelem a 130 míst v podzemních prostorách).

SPA – jde o bazénovou halu, vnější letní bazén a část wellness. Zastavěná plocha: JZ křídlo – 347,5 m^2; JV křídlo – 2 316,3 m^2; SV křídlo – 4 183,5 m^2; venkovní bazény včetně venkovních zpevněných ploch, vyrovnávacích schodů a opěrných zídek a zásobovacího dvora pro SPA – 4 420,8 m^2.

Posuzovaný záměr nespadá do režimu zákona č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a omezování znečištění, o integrovaném registru znečišťování a o změně některých zákonů (zákon o integrované prevenci), ve znění pozdějších předpisů.

Záměr „**Telč Wellness resort**“ naplňuje dikci bodu 118 (*Tematické areály na ploše od stanoveného limitu; krematoria. Limit: 2 ha.*), kategorie II, přílohy č. 1 k zákonu o EIA, jako záměr ve smyslu § 4 odst. 1 písm. c) zákona o EIA.

V souladu s § 7 zákona o EIA bylo provedeno zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjištění, zda záměr může mít významný vliv na životní prostředí a zda bude posuzován dle zákona o EIA. Příslušným úřadem k zajištění zjišťovacího řízení dle § 22 písmene a) zákona o EIA byl Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství.

Na základě informací, uvedených v oznámení záměru, písemných vyjádřeních k oznámení a zjišťovacího řízení, provedeného dle zásad, uvedených v příloze č. 2 k zákonu o EIA, **rozhoduje** příslušný úřad, že záměr

„Telč Wellness resort“

nemá významný vliv na životní prostředí a **nebude** posuzován dle zákona o EIA.

Odůvodnění

1. Odůvodnění vydání rozhodnutí a úvahy, kterými se příslušný úřad řídil při hodnocení zásad uvedených v příloze č. 2 k zákonu o EIA:

Hodnocení záměru bylo provedeno s ohledem na jeho umístění, charakter, kapacitu a rozsah činností souvisejících s jeho realizací a provozem, a to ve vztahu k očekávaným vlivům na jednotlivé složky životního prostředí a veřejné zdraví. Vlivy záměru, s ohledem na jeho charakter a lokalizaci v území, nebudou významné. Z hlediska rozsahu vlivů záměrem nebude překročeno lokální měřítko vlivů. Záměr obsahuje odpovídající opatření k prevenci, vyloučení a snížení negativních vlivů na životní prostředí (zhotovitel stavby zajistí, aby komunikace nebyly znečišťovány; výsadby budou navrženy s ohledem na klimatickou změnu, budou voleny taxony tolerující delší periody sucha; atd.), za kterých lze považovat záměr z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví za akceptovatelný. Na základě výše uvedeného, oznámení záměru a vyjádření k němu uplatněným, dospěl příslušný úřad k závěru, že intenzita zásahů do složek životního prostředí nebude významná. Vlivy na zájmy chráněné zákonem o EIA, i jejich rozsah, jsou jednoznačně určeny a není tedy třeba je v dalším procesu o posuzování vlivů na životní prostředí upřesňovat.

I. Charakteristika záměru

Cílem posuzovaného záměru je výstavba rekreačního a regeneračního centra v Telči. Jedná se o 3 jednotlivé části: 1.část – apartmánový dům, 2.část – hotel, 3.část – SPA. Záměr je umístěn i na pozemcích náležejících do zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“) o ploše 642 m^2. Pozemky pro výstavbu byly již odejmuty ze ZPF. Řešené území se nenachází na pozemcích určených k plnění funkcí lesa (dále také „PUPFL“). Záměr bude napojen na stávající areálový vodovod. Brownfield na posuzované lokalitě neposkytuje možnosti pro bohatou biodiverzitu, proto posuzovaný záměr na ni nebude mít významný vliv. V průběhu realizace a provozu záměru budou vznikat běžné odpady, odpovídající danému druhu záměru. S odpady bude nakládáno v souladu s platnou legislativou v oblasti odpadového hospodářství. Provoz záměru nepředstavuje významný rizikový faktor vzniku havárií nebo nestandardních stavů s nepříznivými environmentálními důsledky. Je srovnatelný s obdobnými běžně provozovanými záměry. Záměr byl zpracován a předložen k posouzení v jedné variantě, která je uvedena v předloženém oznámení záměru.

II. Umístění záměru

Dotčená lokalita se nenachází ve zvláště chráněném území dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“). Území nezasahuje do žádného skladebného prvku ÚSES. Záměr se nenachází na území přírodního parku dle zákona o ochraně přírody a krajiny. Záměrem nebudou dotčeny významné krajinné prvky. V zájmovém území navrhovaného záměru se nenachází žádný památný strom. Záměrem nedojde k ovlivnění soustavy Natura 2000. Dne 2. 9. 2026 pod č. j. KUJI 73410/2026 OZPZ 1012/2026 vydal Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství stanovisko, v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny, ve kterém je uvedeno, že záměr nemůže mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti v působnosti Krajského úřadu Kraje Vysočina. V blízkosti posuzovaného záměru se nenacházejí naleziště nerostných surovin. Řešená lokalita se nachází v ochranném pásmu nemovité kulturní památky – památkové zóny, rezervace, nemovitá

národní kulturní památka. Zájmové území navrhovaného záměru neleží v záplavovém území. Dotčené území nezasahuje do CHOPAV. V prostoru záměru se nenachází žádné staré ekologické zátěže. Záměr nebude zdrojem žádných vlivů přesahujících státní hranice.

III. Charakteristika předpokládaných vlivů záměru na obyvatelstvo a životní prostředí

Vlivy na obyvatelstvo

Navrhovaný záměr nebude zdrojem žádných škodlivin, které by způsobovaly významná negativní rizika. Vlivy výstavby na obyvatelstvo lze hodnotit jako dočasné, lokální a technicky dobře omezitelné. Eliminace těchto negativních vlivů bude spočívat především v plánovaném vhodném nasazení těžké techniky a dodržováním stanovené časové kázně. Záměr nepředstavuje zhoršení celkového stavu (zdravotní, psychický apod.) obyvatel žijících ve městě Telč.

Vlivy na ovzduší a klima

Vlivy výstavby na kvalitu ovzduší lze hodnotit jako dočasné, lokální. Z hlediska vlivů na ovzduší nebude posuzovaný záměr do území vnášet významné emise, které by mohly ovlivnit emisní situaci v zájmovém území. Vytápění bude probíhat především prostřednictvím tepelných čerpadel. Pro hotel budou instalovány 2 plynové kotle o příkonu 2 x 389 kW. Pro část SPA, která obsahuje bazénovou část vnitřní a vnější a dále část s wellness provozy, je pro zajištění potřebných výkonů využito kombinace kogeneračních jednotek + tepelných čerpadel země/voda a k těmto jako bivalenci je navržená ještě plynová kotelna s kondenzačním kotlem s příkonem 389 kW. Z hlediska vlivů na kvalitu ovzduší lze navrhovaný záměr hodnotit jako nevýznamný.

Vlivy na hlukovou situaci

Hlučné práce včetně nákladní a automobilové dopravy budou realizovány v pracovní dny od 7:00 – 19:00 hod. a v sobotu od 8:00 – 16:00 hod. Hlukovou zátěž související s provozem budou představovat výhradně činnosti související s činností probíhající uvnitř Panského dvora, vozidla zajišťující zásobování a vozidla návštěvníků a zaměstnanců. Zdrojem hluku budou i tepelná čerpadla. Na základě provedeného hodnocení nebude mít záměr významný vliv na celkovou hlukovou situaci ve městě Telč.

Vlivy na povrchové a podzemní vody

V rámci záměru jsou navrženy akumulační nádrže s retencí a postupným odpouštěním srážkových vod. Stavba se nedotkne žádného ochranného pásma vodního zdroje. S ohledem na charakter záměru nebudou vlivy na povrchové a podzemní vody významné.

Vlivy na půdu

Vybudováním posuzovaného záměru dojde k trvalému záboru půdního fondu. Jedná se o malé plochy pro komunikace v areálu o celkové ploše 642 m^2. Půdy v PUPFL se záměr nedotkne. Před realizací staveb bude provedena skrývka ornice a podorniční vrstvy, která bude uskladněna v blízkosti staveb. Tato zemina bude zpětně použita k rekultivaci ploch ovlivněných výstavbou a na zpětné ohumusování. Vlivy záměru na půdu jsou s ohledem na výše uvedené nevýznamné.

Vlivy na přírodní zdroje

V zájmovém území se nenachází žádná ložiska nerostů ani se zde nevykonává důlní činnost. Z tohoto důvodu nemá záměr žádné významné vlivy na horninotvorné prostředí a přírodní zdroje.

Vlivy na faunu, floru a ekosystémy

Posuzovaný záměr se nachází v dlouhodobě osídleném a využívaném území. Území nezasahuje do žádného skladebného prvku ÚSES. Vliv na maloplošná a velkoplošná zvláště chráněná území dle zákona o ochraně přírody a krajiny je nulový, jelikož posuzovaný záměr se těchto území nedotýká. Realizací záměru nedojde k významnému negativnímu ovlivnění zájmů ochrany přírody a krajiny v daném území ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny.

Vlivy na krajinu a krajinný ráz

Na základě provedeného hodnocení nebyly identifikovány významné negativní vlivy záměru na krajinný ráz.

2. Úkony před vydáním rozhodnutí:

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství (dále také „KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ“), obdržel jako příslušný úřad dle § 22 písmene a) zákona o EIA dne 11. 9. 2026 oznámení záměru „Telč Wellness resort“, které podal Ing. Dalibor Vostal, IČO 473 97 446, Kounicova 31, 602 00 Brno (zástupce oznamovatele), zpracované dle přílohy č. 3 k zákonu o EIA. Dne 17. 9. 2026 obdržel KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ plnou moc k zastupování. Dopis o zahájení zjišťovacího řízení byl příslušným úřadem rozeslán dne 18. 9. 2026 pod č. j. KUJI 77457/2026 OZPZ 1795/2026 Ml. Informace o oznámení záměru byla zveřejněna dle § 16 zákona o EIA na úředních deskách: Kraje Vysočina 21. 9. 2026 a města Telč 18. 9. 2026. Oznámení záměru bylo zveřejněno na internetu v Informačním systému EIA (http://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_VYS1405). KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ, v průběhu zjišťovacího řízení obdržel celkem jedno vyjádření dotčeného orgánu. KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ k záměru neobdržel žádné vyjádření dotčeného územního samosprávného celku, dotčené veřejnosti, ani veřejnosti.

3. Podklady pro vydání rozhodnutí:

- Oznámení záměru „Telč Wellness resort“, zpracované Ing. Dalibor Vostal, IČO 473 97 446, Kounicova 31, 602 00 Brno – autorizovaná osoba dle § 19 zákona o EIA, srpen 2026;
- Plné moci k zastupování společnosti Panský dvůr Telč s.r.o., IČO 499 76 125, Purkyňova 648/125, 612 00 Brno společností 1.ČERNOPOLNÍ s.r.o., IČO 634 81 405, Merhautova 1774/192, 613 00 Brno, kterou zastupuje Ing. Dalibor Vostal, IČO 473 97 446, Kounicova 31, 602 00 Brno;
- Vyjádření, uvedené níže v bodě 4 odůvodnění tohoto rozhodnutí.

4. Seznam subjektů, jejichž vyjádření příslušný úřad obdržel v průběhu zjišťovacího řízení:

- Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství (ochrana přírody), č. j. KUJI 85782/2026 OZPZ 247/2026 ze dne 21. 10. 2026.

5. Vypořádání vyjádření obdržených v průběhu zjišťovacího řízení:

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství (ochrana přírody), č. j. KUJI 85782/2026 OZPZ 247/2026 ze dne 21. 10. 2026

KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ ve svém vyjádření z hlediska ochrany přírody uvádí, že nepožaduje další posouzení dle zákona o EIA. Předložené oznámení je zpracováno dostatečně. Dále uvádí popis a hodnocení záměru. Sděluje, že hodnocení vlivu závažného zásahu na zájmy ochrany přírody a krajiny dle § 67 zákona o ochraně přírody a krajiny zatím nebylo vypracováno. Předmětná lokalita byla využívána k zemědělské výrobě, v současnosti zde převažuje brownfield, a proto oznámení nepředpokládá významnější dopad na zájmy ochrany přírody a krajiny. Záměr se nenachází v žádném zvláště chráněném území ani jejich ochranném pásmu, v lokalitě soustavy Natura 2000 nebo v přírodním parku. Záměrem nebudou dotčeny významné krajinné prvky, památné stromy ani územní systém ekologické stability. Průzkum zaměřený na faunu a bylinnou floru dotčeného území nebyl proveden. Vzhledem k tomu, že záměr bude vyžadovat rozsáhlé kácení (zachovány budou pouze některé cennější dřeviny), byla vypracována inventarizace dřevin a předběžný návrh ozelenění. Vliv záměru na ochranu přírody a krajiny nebude natolik zásadní, že by to mělo vliv na závěr zjišťovacího řízení. Nicméně v průběhu další projektové přípravy bude nezbytné doplnit hodnocení vlivu závažného zásahu na zájmy ochrany přírody a krajiny dle § 67 zákona o ochraně přírody a krajiny, které bude zaměřeno na vyhodnocení vlivu záměru na dřeviny a na ně vázané organizmy a dále na obecně i zvláště chráněné druhy zejména na ruderálních a

raně sukcesních plochách. Hodnocení bude obsahovat také eliminační a kompenzační opatření na zmírnění nebo kompenzaci zjištěných negativních vlivů. V plánu výsadeb bude zohledněn mj. krajinný ráz (např. pohledové zakrytí výraznějších vyšších budov) a nebudou použity invazně se šířící nepůvodní druhy.

Vypořádání: Vyjádření neobsahuje požadavek na další posuzování dle zákona o EIA. Vyjádření informuje oznamovatele o požadavcích, které je nutné dodržet v rámci další projektové přípravy záměru. Oznamovatel je touto formou o tom informován.

Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí mohou podat do 15 dnů ode dne jeho doručení oznamovatel a dotčená veřejnost, uvedená v § 3 písm. i) bodě 2 zákona o EIA a dotčené územní samosprávné celky, odvolání k Ministerstvu životního prostředí, prostřednictvím Krajského úřadu Kraje Vysočina, odboru životního prostředí a zemědělství. Splnění podmínek dle § 3 písm. i) bodu 2 zákona o EIA doloží dotčená veřejnost v odvolání.

Toto rozhodnutí nenahrazuje vyjádření dotčených správních úřadů ani příslušná povolení podle zvláštních právních předpisů.

V Jihlavě dne: 2. 11. 2026

Ing. František Mládek
úředník odboru životního prostředí a zemědělství

Kraj Vysočina a město Telč se žádají o vyvěšení tohoto rozhodnutí na místě k tomu určeném po dobu stanovenou zákonem (minimálně 15 dnů) a o zaslání potvrzení o vyvěšení Krajskému úřadu Kraje Vysočina, odboru životního prostředí a zemědělství. Po stejnou dobu bude rozhodnutí vyvěšeno i na úřední desce Krajského úřadu Kraje Vysočina. Zveřejněno je též na internetu v Informačním systému EIA (kód záměru VYS1405, https://portal.cenia.cz/eiasea/view/eia100_cr). Patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenou.

Datum vyvěšení:	**Datum sejmutí:**
……	…….
Podpis oprávněné osoby potvrzující vyvěšení	Podpis oprávněné osoby potvrzující sejmutí
Razítko:	Razítko:

ROZDĚLOVNÍK

Účastník řízení (zástupce oznamovatele):

Datovou schránkou

1. Ing. Dalibor Vostal, IČO 473 97 446, Kounicova 31, 602 00 Brno

Dotčené územní samosprávné celky:

2. Kraj Vysočina, IČO 708 90 749, zastoupený odborem životního prostředí a zemědělství – zde

Datovou schránkou

3. Město Telč, IČO 002 86 745, náměstí Zachariáše z Hradce 10, Telč-Vnitřní Město, 588 56 Telč

Dotčené orgány:

4. Krajský úřad Kraje Vysočina, IČ 708 90 749 - zde

Datovou schránkou

5. Krajská hygienická stanice kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě, IČO 710 09 311, Tolstého 1914/15, 586 01 Jihlava
6. Městský úřad Telč, oddělení životního prostředí, IČO 002 86 745, náměstí Zachariáše z Hradce 10, Telč-Vnitřní Město, 588 56 Telč

Ing. František Mládek
Kraj Vysočina
2.11.2026 07:00:39