

VÁŠ DOPIS ZN.:
ZE DNE: 11. 10. 2024
NAŠE ZN.: MMZL 210695/2024/03
VYŘIZUJE: Vašátková
TEL.: 577 630 955
E-MAIL: martinavasatkova@zlin.eu



DATUM: 11. 11. 2024

Koordinované závazné stanovisko ve smyslu ust. § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, k projektové dokumentaci stavby „Polyfunkční dům Lípa“

Stavebník: 

Předložená projektová dokumentace, zpracovaná autorizovaným projektantem Ing. Petrem Vyškovským, ČKAIT 1301387, v červnu 2024, řeší výstavbu polyfunkčního domu v obci Lípa, na pozemcích p. č. st. 32, p. č. 33/1, 33/2, 31 a 515/1 v k. ú. Lípa nad Dřevnicí. Stavba je navržena ve tvaru zkoseného obdélníka s přístavkem. Objekt domu je dvoupodlažní, zastřešený sedlovou střechou bez využitého podkroví, nepodsklepený. Přístavek je přízemní s plochou střechou. Součástí záměru jsou přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy a stavební úpravy objektu čp. 41 (bude provedena demolice stávajícího přístavku, ve kterém se nachází sociální zařízení).

Žádost o koordinované závazné stanovisko byla zástupcem stavebníka doplněna o projektovou dokumentaci, u které došlo ke změně názvu, a to dne 29. 10. 2024. Původní název „Novostavba bytového domu Lípa“ byl změněn na „Polyfunkční dům Lípa“. Jinak se předložená projektová dokumentace nemění.

Magistrát města Zlína jako příslušný dotčený orgán dle § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, dle § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, a dle § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, v platném znění, k předložené dokumentaci výše uvedené stavby

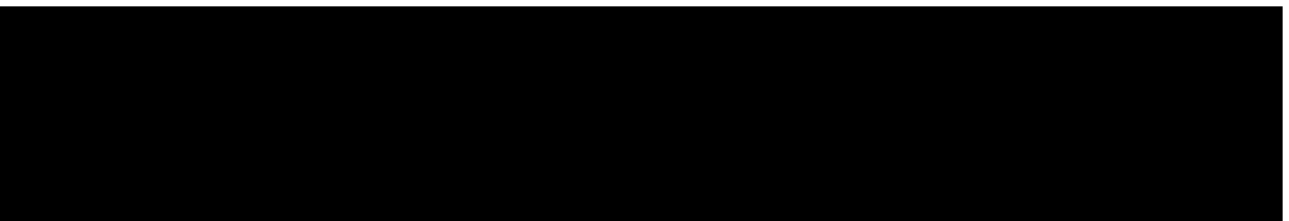
vydává

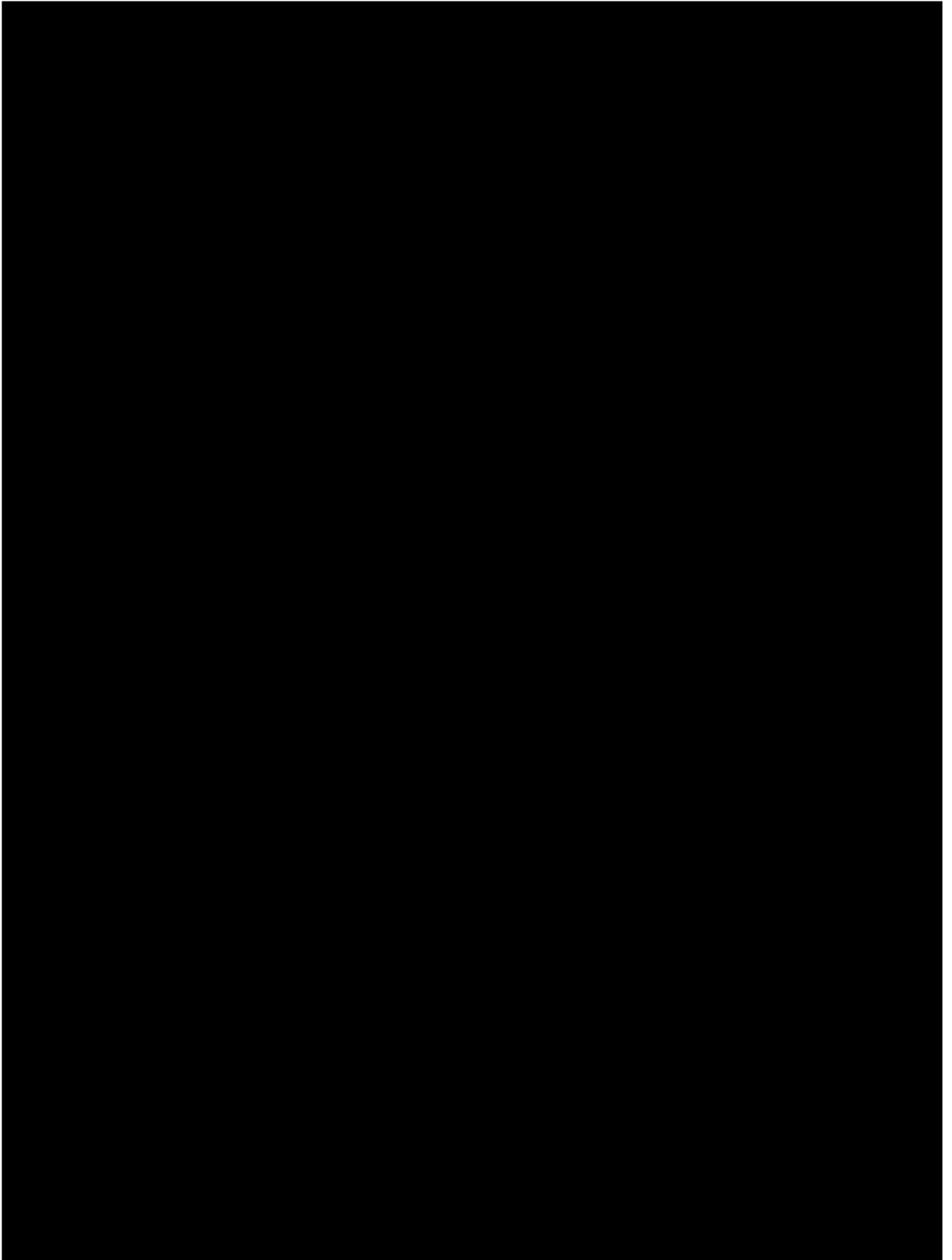
dle § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití ust. § 330 odst. 1 a § 334a odst. 1 - 3 nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, a současně dle § 2 odst. 1 a § 19 odst. 3 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, v platném znění,

koordinované závazné stanovisko

k ochraně veřejných zájmů dle níže uvedených ustanovení zvláštních právních předpisů:

1. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, § 6 odst. 1 písm. e) a § 96b odst. 1, za použití ust. § 330 odst. 1 a § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (nový stavební zákon) a dále jen stavební zákon,





2. zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, podle § 2 odst.1 a § 6 odst. 1

K předložené dokumentaci Magistrát města Zlína, jako příslušný orgán podle ZJES vydává toto souhlasné **jednotné environmentální stanovisko**:

I.

Záměr „Polyfunkční dům Lípa“

je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný.

II.

**Příslušný orgán
souhlasí**

podle § 9 odst. 8 zák. č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění (dále jen zákona)
s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu

pro účely záměru stavby polyfunkčního domu

v tomto rozsahu:

Parcelní číslo KN	Katastrální území	Druh pozemku	Trvalé odnětí v m ²
33/1	Lípa nad Dřevnicí	zahrada	326
Celkem			326

Odnímaný pozemek je zařazen do kódu BPEJ 6.56.00, což odpovídá základní ceně 10,34 Kč/m² podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění. Podle vyhlášky č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany, v platném znění, je odnímaná část pozemku zařazena do I.třídy ochrany zemědělských půd.

Souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu se uděluje za předpokladu, že k zabezpečení ochrany zemědělského půdního fondu zajistí stavebník nebo jeho právní nástupce **splnění následujících podmínek:**

1. Účel trvalého odnětí půdy je závazný a dotčený pozemek nelze na základě tohoto souhlasu využívat k jiné zemědělské činnosti.
2. Do zahájení realizace stavby je stavebník povinen zajistit řádnou údržbu pozemku dotčeného tímto souhlasem.
3. Před zahájením prací bude hranice odnímaného pozemku pro výstavbu zřetelně a jednoznačně vyznačena v terénu tak, aby nedocházelo k neoprávněnému záboru ZPF.
4. Stavebník učiní opatření, aby během provádění činnosti souvisejících se stavbou nedocházelo k úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících zemědělský půdní fond a jeho vegetační kryt ani k dalším jiným škodám. Stavební činností nesmí dojít k poškození okolních zemědělských pozemků, které nebudou dotčeny výstavbou. Bude-li vlivem výstavby narušen přístup na okolní zemědělské pozemky, zajistí stavebník dle konkrétních požadavků vlastníků či nájemců na vlastní náklad přístup na tyto pozemky. Dojde-li vlivem realizace k poškození kvality vodních poměrů na okolních zemědělských pozemcích (například narušením meliorací), zajistí na svůj náklad nápravná opatření.
5. Na základě ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona a v souladu s ust. § 14 vyhlášky č. 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu je stavebník povinen na vlastní náklad zabezpečit skrývku ornice z celé plochy odnímané části pozemku v průměrné hloubce 20 cm. Celý takto skrytý objem bude po dobu výstavby umístěn na mezideponii v rámci staveniště a zabezpečen proti zcizení, zaplevelení a znehodnocení splachem povrchových vod. Po dokončení stavby bude část ornice v rámci konečných sadových úprav rozprostřena po povrchu zbývající nezastavěné části dotčeného pozemku, zbývající část ornice pak bude využita ke zlepšení půdních podmínek na sousední parcele č. 35, která je využívána jako zahrada. O činnostech souvisejících se skrývkou povede stavebník protokol, do kterého se zaznamenává objem skrývky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skrývky, dále ochrana a ošetřování skrývky. Skrývka ornice je posuzována jako zahájení záměru a může být provedena až po vydání a právní účinnosti příslušného oprávnění k realizaci stavby.
6. **Výkopovou zeminu nelze (ani dočasně) ukládat na plochu pozemku, kde neproběhla skrývka kulturní vrstvy půdy.**
7. Za trvalé odnětí plochy pozemku ze ZPF je v tomto případě ve smyslu ust. § 11 odst. 1 zákona osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán tento souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, povinna zaplatit odvod. Orientační výpočet výše odvodu je součástí spisové dokumentace a vychází ze zařazení pozemku nebo jeho části do bonitovaných půdně ekologických jednotek, z jeho základní ceny podle oceňovací vyhlášky, dále závisí na faktorech životního prostředí, které budou odnětím negativně ovlivněny (viz příloha zákona) a na zařazení odnímaných pozemků do třídy ochrany zemědělské půdy podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany. O konečné výši odvodů rozhodne v souladu s § 11 odst. 2 zákona příslušný orgán ochrany ZPF podle přílohy k zákonu po zahájení realizace záměru a při rozhodování bude vycházet z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolovacího aktu vydaného ve věci podle jiných právních předpisů.
8. V souvislosti s ust. § 11 odst. 4 zákona je povinný k platbě odvodů povinen příslušnému orgánu ochrany ZPF
 - a) doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 1 roku ode dne jeho platnosti.
 - b) **písemně oznámit zahájení realizace záměru a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.**

Odůvodnění

Magistrát města Zlína obdržel dne 11. 10. 2024 jako věcně a místně příslušný orgán podle § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozd. předpisů, žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska ve smyslu ust. § 2 odst. 1 cit. zákona, a to v rámci žádosti o koordinované závazné

stanovisko podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, k záměru „Novostavba bytového domu Lípa“. Název projektové dokumentace byl následně, ke dni 29. 10. 2024, změněn na „Polyfunkční dům Lípa“. Jednotné environmentální stanovisko se vydává v případech, kdy záměr podléhá povolování podle stavebního zákona, namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí, a to počínaje dnem účinnosti zákona o JES (tj. od 1. 7. 2024). To se týká i případů, kdy je žádost o povolení stavby podána na stavební úřad bez potřebných stanovisek v období do 30. 6. 2024. V daném případě nastala tato situace, proto příslušný orgán vydal toto jednotné environmentální stanovisko jako součást koordinovaného závazného stanoviska, vydávaného dle původního stavebního zákona platného do 30. 6. 2024, za užití ust. § 330 odst. 1 a § 334a nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozd. předpisů.

Popis záměru:

Výstavba polyfunkčního domu v obci Lípa, na pozemcích p. č. st. 32, p. č. 33/1, 33/2, 31 a 515/1 v k. ú. Lípa nad Dřevnicí. Stavba je navržena ve tvaru zkoseného obdélníka s přístavkem. Objekt domu je dvoupodlažní, zastřešený sedlovou střechou bez využití podkroví, nepodsklepený. Přístavek je přízemní s plochou střechou. Součástí záměru jsou přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy a stavební úpravy objektu čp. 41 (bude provedena demolice stávajícího přístavku, ve kterém se nachází sociální zařízení).

Projektovou dokumentaci zpracoval Ing. Petr Vyškovský, ČKAIT 1301387, v červnu 2024 (oprava názvu ve všech částech PD proběhla v 29.10. 2024)

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů, na kterých se podílely níže uvedené oprávněné úřední osoby:

Vodní zákon (254/2001 Sb.)

- Stanovisko k řízení podle stavebního zákona (§ 104 odst. 3)

Oprávněná úřední osoba: Ing. Petr Kupský

Zákon o odpadech (541/2020 Sb.)

- Vyjádření k nakládání s odpady ke změně dokončené stavby (§146 odst. 3 písm. a))

Oprávněná úřední osoba: Mgr. Libuše Bartolčicová

Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu (334/1992 Sb.)

- Souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9)

Oprávněná úřední osoba: Ing. Radek Klepal

Zákon o ochraně přírody a krajiny (114/1992 Sb.)

- Souhlas se zásahem do krajinného rázu (§ 12 odst. 2)

Oprávněná úřední osoba: Mgr. Petra Marušáková

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 (254/2001 Sb.)

Záměr se nenachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod, v záplavovém území ani v ochranném pásmu vodního zdroje pro hromadné zásobování. Polyfunkční dům bude napojen vodovodní a kanalizační přípojkou na veřejné inženýrské sítě. Dešťové vody budou zadržovány pomocí retenční jímky. Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod.

Z hlediska
odpadů
Sb.)
Projektová

Katalog. číslo	Druh odpadu	Kategorie odpadu	Množství [t]
17 01 01	Beton	0	29,8
17 01 02	Cihly	0	56,2
17 01 03	Tašky a keramické výrobky	0	3,2
17 01 07	Směsi nebo oddělené frakce betonu, cihel, tašek a keramických výrobků neuvedené pod číslem 17 01 06	0	15,6
17 02 01	Dřevo	0	1,6
17 02 02	Sklo	0	0,05
17 02 03	Plasty	0	0,03
17 04 05	Železo a ocel	0	0,15
17 04 11	Kabely neuvedené pod číslem 17 04 10	0	0,07
17 05 04	Zemina a kamení neuvedené pod číslem 17 05 03	0	8,6
17 06 04	Izolační materiály neuvedené pod čísly 17 06 01 a 17 06 03	0	0,12
17 09 04	Směsné stavební a demoliční odpady neuvedené pod čísly 17 09 01, 17 09 02 a 17 09 03	0	1,4
20 03 03	Uliční smetky	0	0,15
20 03 01	Směsný komunální odpad	0	0,4
20 03 07	Objemný odpad	0	0,2
15 01 02	Plastové obaly	0	0,04

 zákona o
(541/2020)

dokumentace řeší stavbu „Polyfunkční dům Lípa“, v rámci které dojde k odstranění části objektu č. p. 41 (přístavku se sociálním zařízením). V projektové dokumentaci je popsáno zařazení a kategorizace vzniklého stavebního odpadu dle vyhl. č. 8/2021 Sb., Katalog odpadů včetně uvedení množství.

Předpokládá se vznik těchto druhů odpadů:

Z hlediska zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (334/1992 Sb.):

Stavebník prostřednictvím svého zplnomocněného zástupce k žádosti doložil všechny náležitosti, které jsou nezbytné pro udělení souhlasu k odnětí půdy ze ZPF. Předložená dokumentace stavby je zpracována se zohledněním zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu dle ust. § 4 zákona o ochraně ZPF a umístění stavby je navrženo tak, aby z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných zájmů došlo k co nejmenším ztrátám zemědělského půdního fondu. Podle platného územního plánu obce Lípa je předmětný pozemek umístěn v zastavitelném území. Stavební činností dojde k trvalému úbytku zemědělské půdy zařazené do I.třídy ochrany zemědělské půdy, tedy chráněné půdy nejvyšší bonitní třídy.

Výměra odnímaného pozemku vychází v souladu s ust. § 9 odst. 4 zákona z předložené projektové dokumentace záměru.

Příslušný orgán při hodnocení žádosti vycházel ze zařazení pozemku do třídy ochrany, z platného územního plánu, ze zdůvodnění záměru a ze zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu uvedených v ust. § 4 zákona o ochraně ZPF. Jedná se sice o zábor kvalitativně hodnotné zemědělské půdy, jde však o drobný pozemek v zastavěném území obce. Na základě posouzení žádosti včetně předložených zákonem stanovených podkladů a s přihlédnutím k souladu záměru s územním plánem obce Lípa dospěl příslušný orgán k závěru, že půda může být trvale odňata ze zemědělského půdního fondu, a vydal tento souhlas podle ust. § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF. Současně stanovil podmínky k zabránění či minimalizaci negativních dopadů navrhované stavební činnosti na zemědělský půdní fond.

Zákon o ochraně přírody a krajiny (114/1992 Sb.)

Podle ust. § 12 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítka a vztahy v krajině.

Záměrem je stavba polyfunkčního domu. Stavba je navržena ve tvaru zkoseného obdélníka s přístavkem. Objekt domu je dvoupodlažní, zastřešený sedlovou střechou bez využitého podkroví, nepodsklepený. Přístavek je přízemní s plochou střechou. Součástí stavby jsou zpevněné plochy, oplocení a přípojky inženýrských sítí.

Krajinný ráz dotčeného prostoru, v němž je stavba umísťována, je identifikován v dokumentech Krajinný ráz Zlínského kraje (Arvíta P. 2005) a ÚAP ORP Zlín - jevy 17 a 18: Oblast a Místo krajinného rázu (LÖW & spol. 2015). Záměr svým základním charakterem odpovídá stavbám v okolí, tzn. sedlová střecha, půdorysy v okolí jsou nepravidelné. Stavbou nedojde k negativnímu ovlivnění krajinného rázu, ovlivnění přírodní, kulturní či historické charakteristiky dotčeného místa krajinného rázu, nedojde k ovlivnění významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonického měřítka a vztahů v krajině.

Zájmy chráněné dle jiných právních předpisů na úseku životního prostředí - z. č. 289/1995 Sb. (lesní zákon) a z. č. 201/2012 Sb. (o ochraně ovzduší) - nejsou záměrem dotčeny.

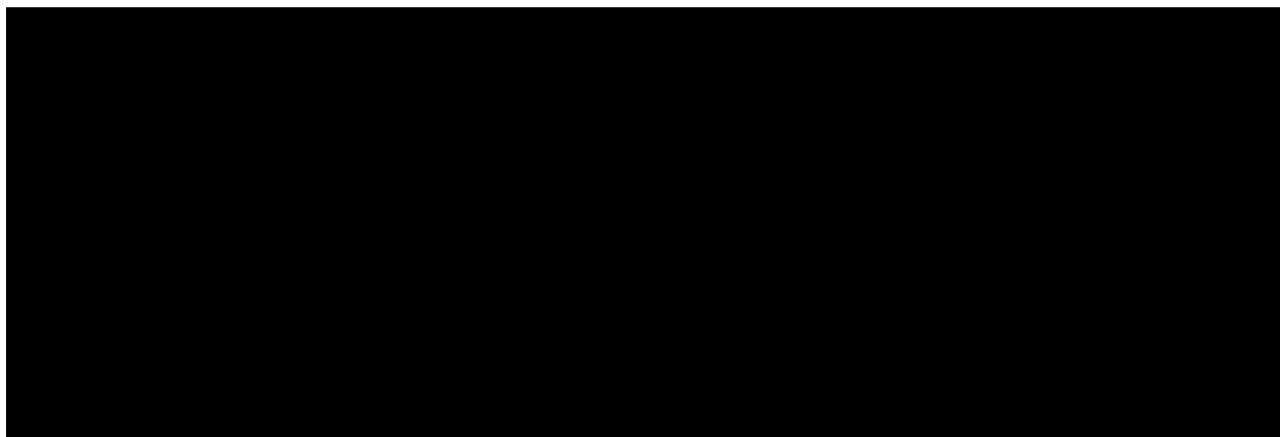
Vyhodnocování vlivů záměru je komplexním procesem, při němž příslušný orgán vyhodnocuje vliv záměru na jednotlivé dotčené zájmy chráněné složkovými zákony v oblasti životního prostředí. Příslušný orgán vyhodnotil vliv záměru na dotčené zájmy životního prostředí jak jednotlivě, tak i ve vzájemných souvislostech. Projektová dokumentace v potřebném rozsahu řeší dotčené životního prostředí tak, že není nutno stanovit k realizaci záměru žádné podmínky. V případě souhlasu s vynětím půdy ze ZPF podmínky stanoveny byly tak, jak ukládá zákon o ochraně ZPF. Záměr byl vyhodnocen jako přípustný a vydáno toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Platnost tohoto jednotného environmentálního stanoviska je podle ust. § 7 odst. 1 ZJES 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odst. 2 ZJES.

Upozornění:

- Dojde-li ke změně v osobě, které svědčí oprávnění k záměru, jsou osoba, které svědčilo oprávnění k záměru, a osoba, které nově svědčí oprávnění k záměru, povinny oznámit a doložit orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který vydal souhlas s odnětím a orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech tuto změnu, a to do 1 měsíce od této změny.
- Podle ust. § 10 odst. 1 zákona může orgán ochrany ZPF, který vydal souhlas k odnětí půdy ze ZPF, na základě žádosti změnit podmínky a další skutečnosti v něm stanovené.
- Zjistí-li orgán ochrany ZPF neplnění podmínek stanovených tímto souhlasem, budou vůči stavebníku nebo jeho právnímu nástupci uplatněny sankce podle ustanovení § 20 nebo § 20a zákona.
- 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 listky, 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 kácení v rámci stavebního záměru ve stanovených řízeních podle stavebního zákona je nutné žádat o závazné stanovisko příslušný orgán ochrany přírody – obecní úřad Lípaě. Závazné stanovisko obecního úřadu je podkladem pro řízení u stavebního úřadu. K žádosti musí být doložena identifikace dřevin určených ke kácení v souvislosti se stavebním záměrem (počet, druh, obvod kmene měřený ve 130 cm nad zemí, situace s lokalizací dřeviny, parcelní číslo pozemku, na němž dřevina roste, odůvodnění, návrh náhradní výsadby), dále musí být doloženo vlastnické právo či nájemní nebo užívatelský vztah žadatele k příslušným pozemkům, nelze-li ověřit v katastru nemovitostí, včetně písemného souhlasu vlastníka pozemku s kácením, není-li žadatelem vlastník pozemku. V případě vyhovění žádosti upozorňujeme na možnost uložení náhradní výsadby jako kompenzaci ekologické újmy

vzniklé kácením dřevin. Bez povolení je možné kácet pouze dřeviny v případech výslovně uvedených ve vyhlášce č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, v platném znění.



Ing. Vladimíra Pavlovová, MBA
vedoucí Odboru životního prostředí
a zemědělství Magistrátu města Zlína

Tento dokument se v části týkající se jednotného environmentálního stanoviska zveřejní na základě ust. § 10 ZJES na úřední desce Magistrátu města Zlína po dobu 15 dní.