



## Magistrát města Zlína

Odbor životního prostředí a zemědělství, Zarámí 4421, 760 01 Zlín  
Tel.: 577 630 955, e-mail: martinavasatkova@zlin.eu

VÁŠ DOPIS ZN.:  
ZE DNE: 27. 11. 2024  
ČÍSLO JEDNACÍ: MMZL 241912/2024  
VYŘIZUJE: Vašátková  
TEL.: 577 630 955  
E-MAIL: martinavasatkova@zlin.eu

Kompo Zlín, s.r.o.  
v zastoupení:



DATUM: 18. 12. 2024

**Koordinované závazné stanovisko dle § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, k projektové dokumentaci stavby „Novostavba rodinného domu, ul. Nad Rybníky, Zlín-Prštné“**

**Stavebník: KOMPO Zlín, s.r.o., IČO 26280141, Hlavníčkovo nábř. 5655, 760 01 Zlín, v zastoupení na základě plné moci ze dne 13. 9. 2024** 

Předložená projektová dokumentace, zpracovaná autorizovaným projektantem Ing. Radovanem Entem, ČKAIT 1301836, v dubnu 2024, řeší novostavbu rodinného domu v ul. Nad Rybníky ve Zlíně-Prštném, na pozemku p. č. 550/309, 550/298, 550/286, 550/274, 550/49 a 550/72 v k. ú. Prštné. Součástí záměru je vybudování zpevněných ploch, opěrné stěny a napojení na sítě technické infrastruktury včetně umístění retenční nádrže o objemu 5 m<sup>3</sup>.

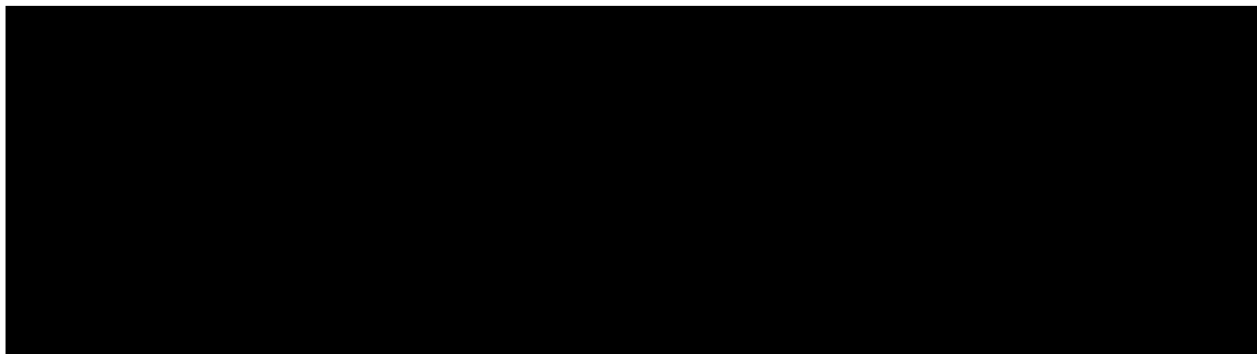
Magistrát města Zlína jako příslušný dotčený orgán dle § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, dle § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, a dle § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, v platném znění, k předložené dokumentaci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

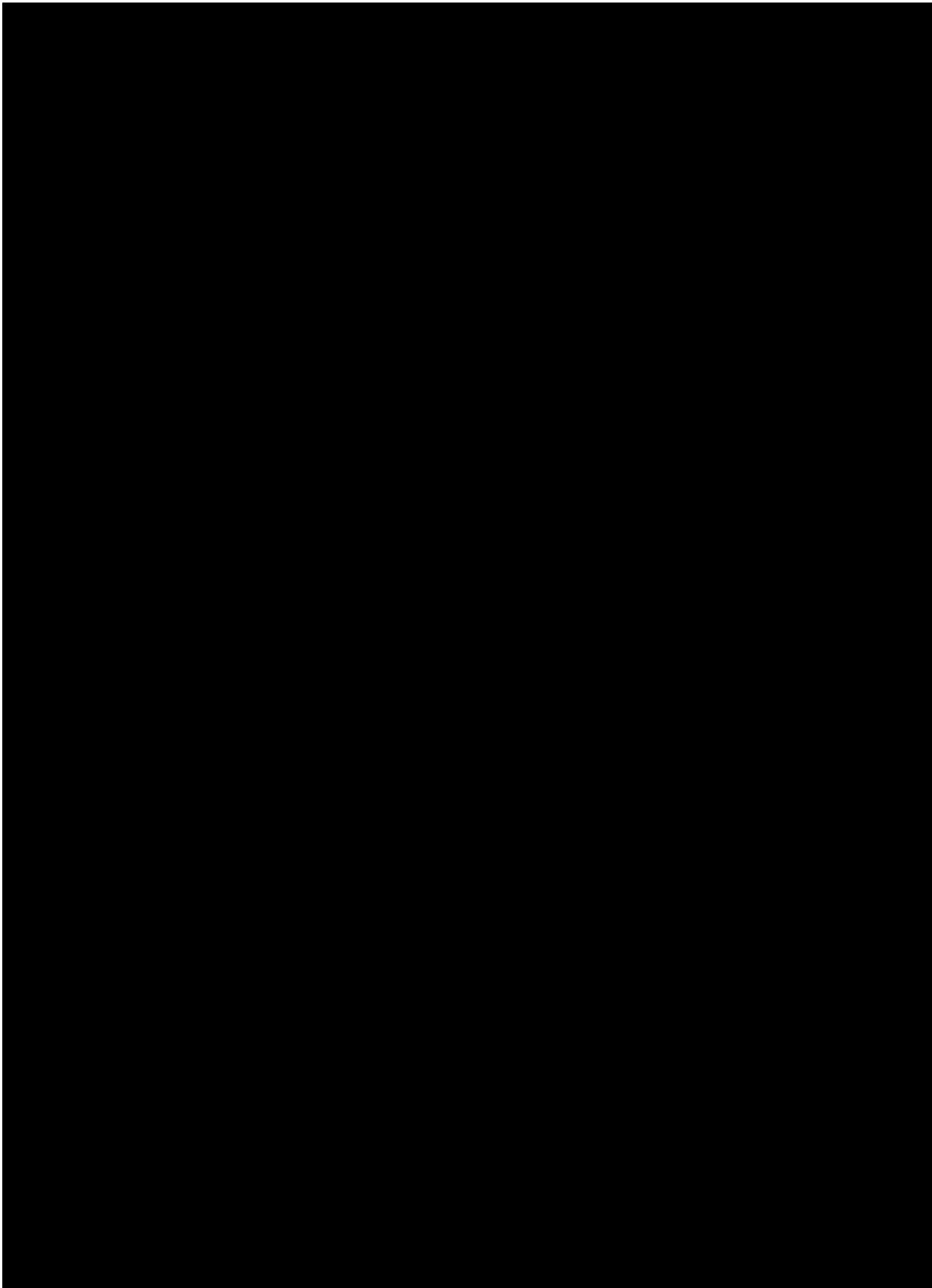
**vydává**

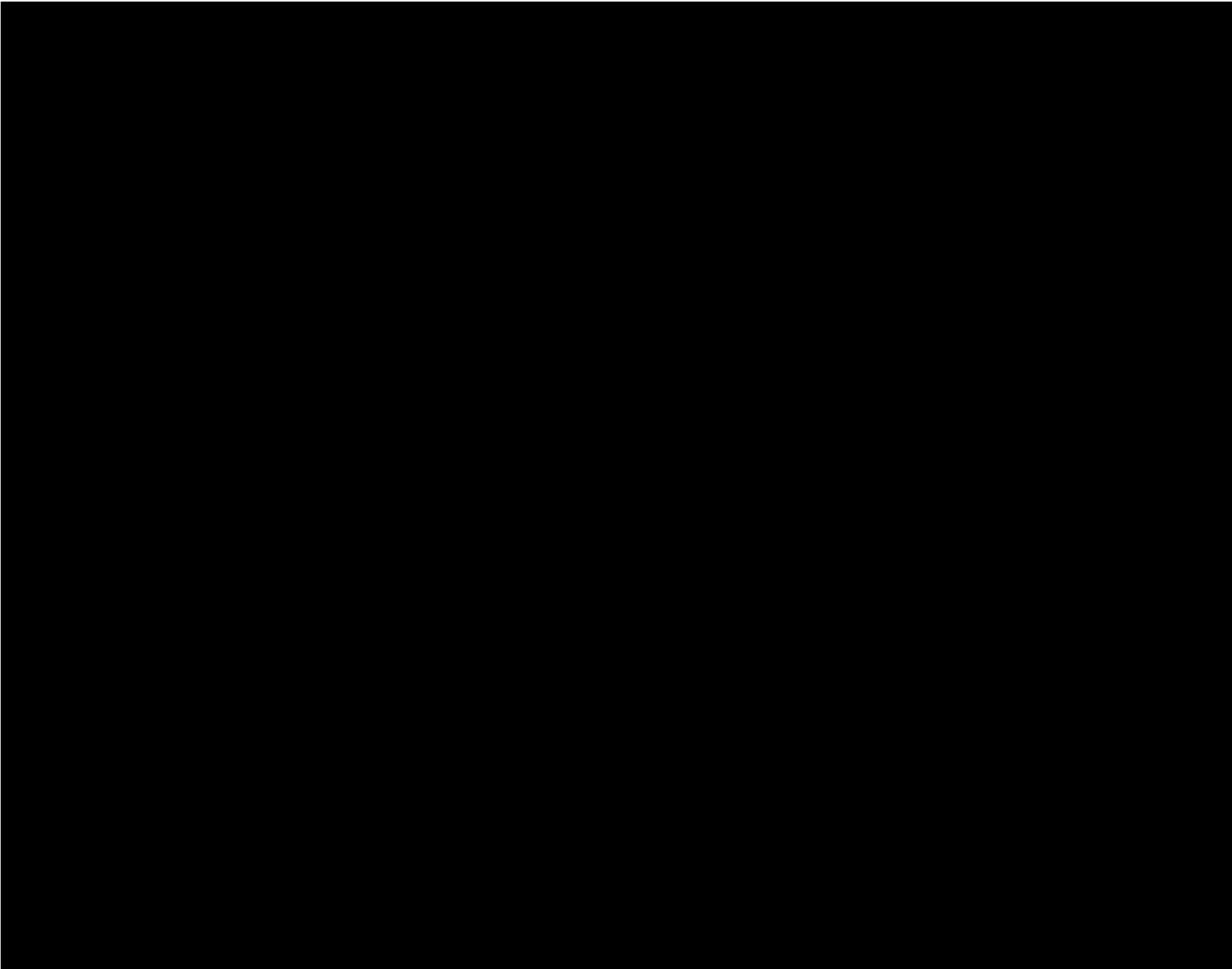
**koordinované závazné stanovisko**

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

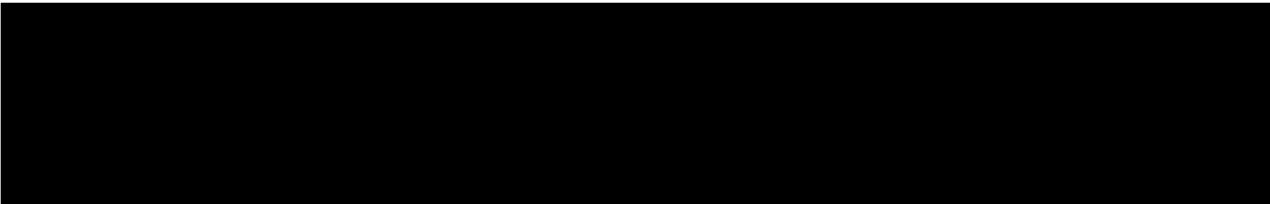
**1. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, § 6 odst. 1 písm. e) a § 96b odst. 3 za použití ust. § 330 odst. 1 a § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (nový stavební zákon)**







2. zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, podle § 40 odst. 4 písm. a) a podle odst. 5 písm. b) ve spojení s § 44 odst. 1



3. 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 „Novostavba rodinného domu, ul. Nad Rybníky, Zlín-Prštné“

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 rodinného domu**  
v tomto rozsahu:

Parcelní číslo KN	Katastrální území	Druh pozemku	Trvalé odnětí v m <sup>2</sup>
550/274 část	Prštné	orná půda	152
550/286 část	Prštné	orná půda	153
550/298 část	Prštné	orná půda	169
550/309 část	Prštné	orná půda	206
<b>Celkem</b>			<b>680</b>

**za podmínek:**

1. Účel trvalého odnětí půdy je závazný a dotčené pozemky nelze na základě tohoto souhlasu využívat k jiné nezemědělské činnosti.
2. Do zahájení realizace stavby je stavebník povinen zajistit řádnou údržbu pozemků dotčených tímto souhlasem.
3. Před zahájením prací bude hranice odnímaných pozemků 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 skryvku ornice z celé odnímané plochy pozemků v minimální 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 ornice v rámci konečných sadových úprav rozprostřena po povrchu zbývajících částí pozemků okolo rodinného domu, čímž se docílí zvýšení mocnosti humusového horizontu a s tím související úrodnosti zahrady. O činnostech souvisejících se skryvkou povede stavebník protokol, do kterého se zaznamenává objem skryvky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skryvky, dále ochrana a ošetřování skryvky. Skryvka 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 skryvka kulturní vrstvy půdy.**
7. Po dokončení stavby bude provedeno geometrické zaměření a oddělení částí pozemků, které jsou předmětem tohoto souhlasu k odnětí půdy ze ZPF. Toto zaměření bude následně vloženo do evidence katastru nemovitostí.
8. Zbývající plocha odnímaných pozemků, která není předmětem uděleného souhlasu k odnětí půdy ze ZPF, bude po realizaci stavby sloužit jako zahrada (§ 9 odst. 4 zákona). **V souladu s tím je stavebník povinen zajistit před započítáním užívání stavby změnu druhu těchto částí pozemků v evidenci katastru nemovitostí.**
9. Za trvalé odnětí plochy pozemků 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 odvodu 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.
10. 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.**

Odnímané pozemky jsou zařazeny do kódu BPEJ 6.14.10, což odpovídá základní ceně 11,02 Kč/m<sup>2</sup> podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. Podle vyhlášky č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany, v platném znění, je odnímaný pozemek zařazen do II. třídy ochrany zemědělských půd.

### **Odůvodnění**

Magistrát města Zlína obdržel dne 27. 11. 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 rodinného domu, ul. Nad Rybníky, Zlín-Prštné“. 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.

Žadatelem je společnost KOMPO Zlín, s.r.o., IČO 26280141, Hlavničkovo náměstí 5655, 760 01 Zlín, v zastoupení na základě plné moci ze dne 13. 9. 2024 Bc. Michal Ent, Za Úvozem 856, 760 01 Zlín

#### Popis záměru:

Novostavba rodinného domu v ul. Nad Rybníky ve Zlíně-Prštném, na pozemku p. č. 550/309, 550/298, 550/286, 550/274, 550/49 a 550/72 v k. ú. Prštné. Součástí záměru jsou terénní úpravy, zpevněné plochy, opěrné stěny, oplocení, napojení na síť technické infrastruktury (přípojka vody, NN, splaškové a dešťové kanalizace) včetně umístění retenční nádrže o objemu 5 m<sup>3</sup>.

Projektovou dokumentaci k záměru zpracoval autorizovaný projektant Ing. Radovan Ent, ČKAIT 1301836, v dubnu 2024.

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

#### Vodní zákon (č. 254/2001 Sb.)

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

Oprávněná úřední osoba: Ing. Petr Kupský

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

- Souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9)

Oprávněná úřední osoba: Ing. Radek Klepal

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

Objekt rodinného domu se nenachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod, v záplavovém území ani v ochranném pásmu vodního zdroje pro hromadné zásobování. Bude napojen vodovodní, dešťovou a splaškovou 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 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu

Stavebník prostřednictvím svého zplnomocněného zástupce k žádosti doložil všechny náležitosti, které jsou nezbytné pro udělení souhlasu k odnětí půdy ze ZPF.

Předložená dokumentace záměru je zpracována se zohledněním zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu dle ust. § 4 zákona a umístění záměru 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 města Zlína jsou předmětné pozemky umístěny v zastavitelném území. Stavební činností dojde k trvalému úbytku zemědělské půdy zařazené do II. třídy ochrany, jedná se tedy o chráněnou půdu s nadprůměrnou produkční schopností.

Výměra odnímaných částí pozemků vychází v souladu s ust. § 9 odst. 4 zákona z předložené projektové dokumentace záměru a stavebník je povinen zajistit, že zbývající nezastavěná část pozemků bude využívána jako zahrada.

Příslušný orgán při hodnocení žádosti vycházel ze zařazení pozemků do třídy ochrany, z platného územního plánu, ze zdůvodnění záměru a ze zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu uvedených v ust. § 4 zákona. Kvalitativně jde sice o pozemky vyšší bonitní třídy, jedná se však o rozvojové území města, kde je již větší část pozemků zastavěna.

Na základě posouzení předložené dokumentace včetně zákonem stanovených podkladů, lokality na místě samém a s přihlédnutím k souladu záměru s územním plánem města Zlína dospěl příslušný orgán k závěru, že půda může být trvale odňata ze zemědělského půdního fondu, a udělil tento souhlas podle ust. § 9 odst. 8 zákona. Současně stanovil podmínky k zabránění či minimalizaci negativních dopadů navrhované stavební činnosti na zemědělský půdní fond.

Příslušný orgán se zabýval rovněž případným vlivem záměru na krajinný ráz a konstatuje, že ochrana krajinného rázu je na základě projednání s orgánem ochrany přírody obsažena v územním plánu obce; tzn. je dodržen princip dohody dle § 12 odst. 4 cit. zákona.

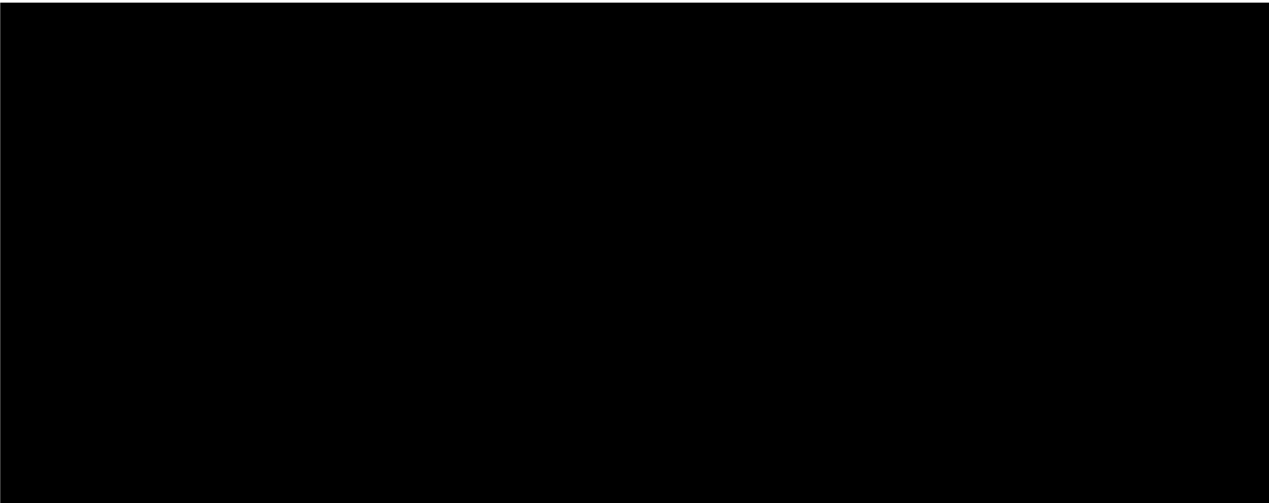
Zájmy chráněné dle jiných právních předpisů na úseku životního prostředí nejsou záměrem dotčeny, resp. podle žádného z dalších složkových zákonů z oblasti ochrany životního prostředí se v daném případě nevydává žádný ze správních úkonů, které dle ZJES mají být v jednotném environmentálním stanovisku obsaženy.

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 uvedených ve výrokovém bodu II.

#### 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 odvozech 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.

#### **Závěr koordinovaného závazného stanoviska**



**Informace pro investora a stavební úřad:**

Zájmy chráněné dle jiných právních předpisů - z. č. 164/2001 Sb. (lázeňský zákon) a z. č. 20/1987 Sb. (o státní památkové péči) nejsou záměrem dotčeny.

**Poučení:**

Toto koordinované závazné stanovisko není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. 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.

**Toto koordinované závazné stanovisko se vydává jako podklad pro řízení vedené příslušným stavebním úřadem. Jeho nedílnou součástí je související část projektové dokumentace potvrzená správním orgánem.**

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.*