

ŽÁDOST
ZE DNE: 13. 9. 2025
ZÁMĚR: Z/2025/170387
ŘÍZENÍ: R/2025/174537
ČÍSLO JEDNACÍ: R/2025/174537/4
VYŘIZUJE: Vašátková
TEL.: 577 630 955
E-MAIL: martinavasatkova@zlin.eu

RIMENT GROUP s.r.o., BZ Invest, s.r.o.
v zastoupení:



DATUM: 10. 12. 2025

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

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

Magistrát města Zlína jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska podle § 15 písm. a) ZJES a § 139 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění (dále jen „příslušný orgán“), na základě žádosti stavebníka, kterými je společnost BZ Invest, s.r.o. Na Výsluní 524, 760 01 Zlín, IČO 26931273, a společnost RIMENT GROUP s.r.o., Za Úvozem 856, Zlín 760 01, IČO 05167540, v zastoupení [redacted] (dále jen „žadatel“) ze dne 13. 9. 2025 pro záměr „Řadová zástavba rodinných domů Zlín Louky – Záluští“ na pozemcích p. č. 251/15, 251/17, 251/18, 251/19, 251/20, 251/21, 251/22, 251/24, 251/27 a 251/39 v k. ú. Louky nad Dřevnicí (dále též „záměr“) dle dokumentace zpracované Ing. Josefem Kaňou v březnu 2025 (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení: SR00X01487UA),

vydává v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

I.

Záměr „Řadová zástavba rodinných domů Zlín Louky – Záluští“

je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný

za těchto podmínek:

1. V prostoru záplavového území nebudou volně skladovány závadné látky, lehce odplavitelný materiál ani stavební odpad.
2. Veškeré části oplocení nemovitostí budou realizovány v provedení volně propustném průtoku povrchových srážkových a povodňových vod. Nebudou zde budovány překážky průtoku vod v podobě nepropustných zdí, podezdívek apod.
3. Mimo hranice řešeného území (vyznačené v situačním výkresu C.3 předložené projektové dokumentace) nesmí v souvislosti s realizací záměru v záplavovém území dojít k navýšení stávajícího terénu.

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 „Řadová zástavba RD + bytový dům Zlín Louky - Záluští“ včetně zpevněných ploch
v tomto rozsahu:

Parcelní číslo KN	Katastrální území	Druh pozemku	Trvalé odnětí v m ²
251/15	Louky nad Dřevnicí	orná půda	902
251/16	Louky nad Dřevnicí	orná půda	179
251/17	Louky nad Dřevnicí	orná půda	449
251/18	Louky nad Dřevnicí	orná půda	642
251/19 část	Louky nad Dřevnicí	orná půda	1.220
251/20 část	Louky nad Dřevnicí	orná půda	315
251/24 část	Louky nad Dřevnicí	orná půda	1.105
251/27	Louky nad Dřevnicí	orná půda	1.125
251/39	Louky nad Dřevnicí	orná půda	757
Celkem			6.694

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 jsou stavebníci povinni zajistit řádnou údržbu pozemků dotčených tímto souhlasem.
3. Stavebníci učiní opatření, aby během provádění činností 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 činnosti nesmí dojít k poškození okolních zemědělských pozemků, které nebudou dotčeny výstavbou. Bude-li vlivem výstavby narušen přístup na okolní zemědělské pozemky, zajistí stavebníci 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.
4. 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 jsou žadatelé povinni na vlastní náklad zabezpečit skryvku orniční vrstvy z celé odnímané plochy pozemků v průměrné hloubce 20 cm. Takto skrytá ornice v množství cca 1.340 m³ bude dočasně uložena dočasnou mezideponií v rámci staveniště. Deponie bude mít lichoběžníkový tvar a bude zabezpečena proti zcizení, zaplevelení a znehodnocení splachem povrchových vod. Po dokončení stavebních prací bude veškerá kubatura skryté ornice rovnoměrně rozprostřena po povrchu nezastavěné části dotčených pozemků a rovněž i navazujících zemědělských pozemků sousedících se stavbou a využita při jejich ohumusení a při konečných sadových úpravách stavby a jejího okolí.
5. O činnostech souvisejících se skryvkou povedou žadatelé 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, odňatých tímto souhlasem ze ZPF. Toto zaměření bude vloženo do evidence katastru nemovitostí.
8. 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 pozemků nebo jejich částí do bonitovaných půdně ekologických jednotek, z jejich 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 povolení aktu vydaného ve věci podle jiných právních předpisů.

9. V souvislosti s ust. § 11 odst. 4 zákona je povinný k platbě odvodů povinen příslušnému orgánu ochrany ZPF
- doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 1 roku ode dne jeho platnosti.
 - písemně oznámit zahájení realizace záměru a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.**

Odnímané pozemky jsou zařazeny do kódu BPEJ 6.56.00, což odpovídá základní ceně 10,34 Kč/m² podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. Podle vyhlášky č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany, v platném znění, jsou odnímané pozemky zařazeny do I. třídy ochrany zemědělských půd.

III.

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

Zákon o vodách (č. 254/2001 Sb., ve znění pozd. předpisů)

- Souhlas ke stavbám a činnostem, k nimž není třeba povolení podle vodního zákona, které ale mohou ovlivnit vodní poměry (§ 17 odst. 1 písm. c): umístění stavby v záplavovém území).

Oprávněná úřední osoba: Ing. Petr Kupský

Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu (č. 334/1992 Sb., ve znění pozd. předpisů)

- Souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9)

Oprávněná úřední osoba: Ing. Radek Klepal

Odůvodnění

Magistrát města Zlína obdržel dne 13. 9. 2025 jako věcně a místně příslušný orgán žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska k projektové dokumentaci záměru, který podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Koordinované závazné stanovisko ve smyslu ust. § 176 odst. 1 cit. stavebního zákona se vydává v případech, kdy jsou kromě složek životního prostředí navíc dotčeny i zájmy státní památkové péče nebo zájmy dle lázeňského zákona. Není-li tomu tak, vydává se k takovým záměrům pouze tzv. jednotné environmentální stanovisko ve smyslu ust. § 2 odst. 1 a § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozd. předpisů. V daném případě nejsou dotčeny zájmy památkové péče a záměr se nenachází ani v ochranném pásmu léčivých minerálních pramenů nebo v ochranném pásmu lázní Kostelec u Zlína, proto příslušný orgán nevydává koordinované závazné stanovisko, ale namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí a současně dle obsahu podané žádosti vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

Popis záměru:

Výstavba řadové zástavby rodinných domů a výstavba bytového domu v ulici Záluští III ve Zlíně-Loukách, na pozemcích p. č. 251/15, 251/17, 251/18, 251/19, 251/20, 251/21, 251/22, 251/24, 251/27 a 251/39 v k. ú. Louky nad Dřevnicí.

Projekt řeší řadovou zástavbu v nově vzniklé ulici Záluští III. Zástavba rodinných domů se skládá z bloků: na západní straně ulice se nachází bloky o počtu 3, 4, 4, 3 jednotlivých RD, na východní straně je plánováno umístění 3 bloků ve složení 4, 4, 3 RD. Na začátku ulice na východní straně je navržen 1 dvoupodlažní bytový dům o počtu 7 bytů.

U rodinných domů bude instalována retenční nádrž na dešťovou vodu, každý bude připojen přípojkou na vodovod, NN a splaškovou kanalizaci. Vytápění je plánováno pomocí tepelných čerpadel vzduch – voda.

U bytového domu bude instalována retenční nádrž na dešťovou vodu, bude připojen na vodovod, NN a splaškovou kanalizaci. Vytápění bude elektrickými rohožemi, na střeše bude instalována FVE.

Součástí záměru jsou zpevněné plochy.

Projektovou dokumentaci k záměru zpracoval projektant Ing. Josef Kaňa v březnu 2025. ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení: SR00X01487UA.

Žádost o jednotné environmentální stanovisko byla na základě výzvy příslušného orgánu ze dne 13. 10. 2025 doplněna o podklady pro posouzení záměru z hlediska vodního hospodářství, a to dne 5. 12. 2025. Tímto dnem je žádost považována za úplnou a začala běžet nová 60denní lhůta k vydání jednotného environmentálního stanoviska (§ 15 odst. 3 zákona o JES.). V uvedené lhůtě se k záměru vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

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

Záměr se nenachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod ani v ochranném pásmu vodního zdroje.

Nachází se v záplavovém území vodního toku Dřevnice (Q_{100}), IDVT 10100089, mimo jeho aktivní zónu, ve vodním útvaru povrchových vod MOV_1240 „Dřevnice od toku Lutoninka po ústí do toku Morava“ a ve vodním útvaru podzemních vod ID 32221 „Flyš v povodí Moravy – severní část“ podzemních vod, ČHP: 4-13-01-0390-0-00, dle mapy povodňového nebezpečí a povodňových rizik v zóně středního (okrajově i vysokého) ohrožení. Povodňová vlna se zde při průtoku Q_{100} pohybuje menší rychlostí než 0,5 m/s a dosahuje hloubky 0,5 – 2,0 m, okrajově i více než 2 m. Orientační poloha lokality: X-1165494; Y-524397. Záměrem dojde k ovlivnění vodních poměrů, proto je nutné jej posoudit podle § 17 odst. 1 písm. c) vodního zákona (umístění stavby v záplavovém území). Za tímto účelem si příslušný orgán vyžádal jako nezbytný podklad pro své posouzení stanovisko správce povodí a správce vodního toku (Povodí Moravy, s. p.), které bylo ve věci vydáno dne 31. 10. 2025 pod čj. PM-39803/2025/5203/No a následně dne 28. 11. 2025 pod čj. PM-47992/2025/5203/No. Stanovisko správce toku a povodí ze dne 31. 10. 2025 obsahuje požadavek na doplnění řezů navrhovanými terénními úpravami a doložení splnění podmínky č. 1, uvedené ve stanovisku čj. PM-19138/2024/5203/Kuč ze dne 24. 5. 2025 k záměru „Místní komunikace Záluští 3. etapa“, týkající se kompenzace vyloučení vody o objemu 5000 m³.

Požadavek správce toku a povodí na kompenzaci vody vyloučené navýšením terénu v objemu 5000 m³ posuzoval příslušný orgán již v rámci koordinovaného stanoviska čj. MMZL 214805/2023/04 ze dne 19. 6. 2024 k záměru „Místní komunikace Záluští 3. etapa“, v němž bylo navýšení terénu v záplavovém území navrženo za účelem ochrany budoucích staveb v celé lokalitě, tedy nejen MK, ale i RD. Tento požadavek byl vyhodnocen jako prakticky nesplnitelný. Vzhledem k rozsahu záplavového území by byl splnitelný pouze vyhloubením jámy uvnitř řešeného území. Tato jáma by však při hloubce 2 m zabrala prostor 50 × 50 metrů, což by znamenalo omezení rozsahu řešeného území. Podstatnější otázkou však bylo řádné hospodaření na orné půdě v prostoru jámy a pochybnosti o jejím přínosu ke zlepšení odtokových poměrů za povodně. Při průtoku Q_{100} protéká řekou Dřevnice 320 m³ vody za sekundu a při tomto průtoku by se jáma - teoreticky - zaplnila za 16 sekund. Ve skutečnosti by se plnila pomaleji, ale současně (s ohledem na nulové zvýšení hladiny povodňové vlny v příčném profilu kolmém na koryto toku) by se na průtoku povodně prakticky její účinek nijak neprojevil. Z tohoto důvodu, ale i na základě stavebníkem předloženého hydraulického posouzení vlivu stavby „MK Záluští 3. etapa“ na odtokové poměry v inundačním území řeky Dřevnice (VÚT Brno, duben 2024) dotčený orgán tehdy podmínku na kompenzaci objemu vody v rámci svého souhlasu dle § 17 odst. 1 písmeno c) zákona č. 254/2001 Sb. v koordinovaném stanovisku ze dne 19. 6. 2024 neakceptoval. Příslušný orgán v rámci posouzení tohoto navazujícího záměru (výstavba domů pro bydlení) zachovává konzistentní názor a požadavek správce toku a povodí na kompenzaci objemu vody vyloučené navýšením terénu považuje opět za nesplnitelný.

Na požadavek správce toku a povodí podobně argumentoval i stavebník a dne 11. 11. 2025 požádal opakovaně o vydání stanoviska k aktuálnímu záměru výstavby rodinných domů a bytového domu. Správce toku a povodí požadované stanovisko vydal dne 28. 11. 2025 pod čj. PM-47992/2025/5203/No. V tomto stanovisku již nepožaduje kompenzaci objemu vody vyloučené navýšením terénu, avšak vznáší nový požadavek na souhrnné posouzení předloženého záměru současně se stavebním záměrem jiného stavebníka na zřízení sportovního areálu pro fotbalovou školu SK Louky, která se také nachází v záplavovém území. Tento požadavek však příslušný orgán považuje za bezpředmětný, neboť od záměru zřízení sportovního areálu pro fotbalovou školu SK Louky bylo upuštěno a řízení z roku 2023 o povolení tohoto záměru bylo zastaveno. Z hydraulického posouzení z r. 2024, které zahrnovalo lokalitu Záluští jako celek, vyplývá jen minimální vliv na odtokové poměry.

Příslušný orgán z principu hospodárnosti a jednotného přístupu k obdobným záměrům v dané lokalitě (předchozí odsouhlasení záměru výstavby související komunikace a inženýrských sítí) předložený záměr odsouhlasil a v rámci tohoto jednotného environmentálního stanoviska stanovil podmínky, při jejichž dodržení je umístění stavby v záplavovém území vodního toku Dřevnice možné. Účelem stanovených podmínek je omezení povodňových rizik, omezení možnosti kontaminace povrchových a podzemních vod a minimalizování případných škod na majetku. 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

Stavebníci prostřednictvím svého zplnomocněného zástupce k žádosti doložili 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 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 města Zlína jsou předmětné pozemky

umístěny v zastavitelném území. Stavební činností dojde k trvalému úbytku zemědělské půdy zařazené do I. třídy ochrany, jedná se tedy o chráněnou půdu s nejvyšší bonitou.

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 se sice jedná o chráněnou půdu vyšší bonitní třídy, jde však o území uprostřed stávající zástavby města určené pro rozvoj bydlení, kde je navíc již část území zastavěno.

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.

Zájmy chráněné dle jiných právních předpisů na úseku životního prostředí 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. Na základě této komplexní úvahy byl záměr vyhodnocen jako přípustný za podmínek stanovených ve výrokovém bodu I. a 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 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 stavebníkům nebo jejich právnímu nástupci uplatněny sankce podle ustanovení § 20 nebo § 20a zákona.

Poučení

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.

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

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

Doručí se:



Na vědomí:

Statutární město Zlín

Tento dokument se na základě ust. § 10 odst. 1 ZJES zveřejní na úřední desce Magistrátu města Zlína po dobu 15 dní.