

ŽÁDOST
ZE DNE: 8. 8. 2025
ZÁMĚR: Z/2025/147898
ŘÍZENÍ: R/2025/151058
ČÍSLO JEDNACÍ: R/2025/151058/7
VYŘIZUJE: Vašátková
TEL.: 577 630 955
E-MAIL: martinavasatkova@zlin.eu

CREAM SICAV, a.s.
v zastoupení:
F.E.D. s.r.o.
Hřebíčková 1320
763 02 Zlín

DATUM: 22. 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, kterým je společnost CREAM SICAV, a.s., Nuselská 262/34, 140 00 Praha, IČ 28545320, v zastoupení F.E.D. s. r. o., Hřebíčková 1320 763 02 Zlín 4, IČO 03994601 (dále jen „žadatel“) ze dne 8. 8. 2025 pro záměr „Rybníky – Hala D“ na pozemcích p. č. 1377/4, 1377/26, 1377/75, st. 1060 a st. 8396 v k. ú. Zlín a na p. č. 1386/1 v k. ú. Prštné (dále též „záměr“) dle dokumentace zpracované společností PANTOGRAF s. r. o. (autorizace Ing. Stanislav Herudek, ČKAIT 1301646) v červenci 2025 a upravené ke dni 3. 12. 2025 (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení – verze č. 5: SR00X01DT96E),

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 „Rybníky – hala D“

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

II.

Příslušný orgán souhlasí

s tím, aby žadateli bylo ve smyslu § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), **povoleno kácení celkem 5 ks dřevin a 515 m² zapojeného porostu** dřevin rostoucích mimo les dle následující specifikace:

Označení dřeviny	Obvod kmene (cm)	Plocha porostu (m ²)	Druh dřevin	Parcelní číslo pozemku	Katastrální území
1	-	250	<i>Acer platanoides</i> (javor mléč), <i>Picea abies</i> (smrk ztepilý), <i>Tilia platyphyllos</i> (lípa velkolistá), <i>Tilia cordata</i> (lípa srdčitá),	1377/4	Zlín

			<i>Juglans regia</i> (ořešák královský), <i>Prunus avium</i> (třešeň ptačí), <i>Rosa canina</i> (růže šípková), <i>Corylus avellana</i> (líška obecná), <i>Prunus cerasifera</i> (slivoň myrobalán), <i>Swida sanguinea</i> (svída krvavá)		
4	-	85	<i>Swida sanguinea</i> (svída krvavá), <i>Acer platanoides</i> (javor mléč), <i>Rosa canina</i> (růže šípková), <i>Syringa vulgaris</i> (šeřík obecný), <i>Sambucus nigra</i> (bez černý), <i>Salix caprea</i> (vrba jíva)	1377/4	Zlín
10	-	75	<i>Rosa canina</i> (růže šípková), <i>Philadelphus coronarius</i> (pustoryl věncový), <i>Acer platanoides</i> (javor mléč), <i>Ulmus carpiniifolia</i> (jilm habrolistý), <i>Crataegus sp.</i> (hloh), <i>Humulus lupulus</i> (chmel otáčivý)	1377/4	Zlín
13	134	-	<i>Betula pendula</i> (bříza bělokorá)	1377/4	Zlín
14	-	40	<i>Rosa canina</i> (růže šípková), <i>Crataegus sp.</i> (hloh), <i>Ulmus carpiniifolia</i> (jilm habrolistý), <i>Prunus insititia</i> (slivoň obecná)	1377/4	Zlín
16	-	65	<i>Philadelphus coronarius</i> (pustoryl věncový), <i>Crataegus sp.</i> (hloh), <i>Ligustrum vulgare</i> (ptačí zob obecný), <i>Swida sanguinea</i> (svída krvavá), <i>Acer platanoides</i> (javor mléč), <i>Mahonia aquifolium</i> (mahonie cesminolistá)	1377/4	Zlín
22	80	-	<i>Juglans regia</i> (ořešák královský)	1377/4	Zlín
23	88	-	<i>Juglans regia</i> (ořešák královský)	1377/4	Zlín
28	160	-	<i>Juglans regia</i> (ořešák královský)	1377/4	Zlín
30	188	-	<i>Betula pendula</i> (bříza bělokorá)	1377/26	Zlín

za těchto podmínek:

- 1) Kácení dřevin je možno provést na základě stavebního povolení v právní moci, v době vegetačního klidu, tj. od 1. 10. do 15. 3. běžného kalendářního roku a zároveň bezprostředně před zahájením stavebních prací tak, aby nedošlo ke kácení dřevin bez navazující stavební činnosti, která byla závažným důvodem pro souhlas s kácením.
- 2) Při kácení nesmí dojít k poškození okolních dřevin, které nejsou předmětem kácení.
- 3) Provedení kácení bude probíhat v souladu s aktuálním standardem AOPK ČR – SPPK A02 005 – Kácení stromů.

Příslušný orgán požaduje, aby žadateli bylo stavebním úřadem ve smyslu § 9 odst. 1 ZOPK **uloženo** provedení **náhradní výsadby** ke kompenzaci ekologické újmy dle následující specifikace:

- **10 ks *Acer campestre* 'Leico'** (javor babyka)
- **219 ks *Ligustrum vulgare* 'Atrovirens'** (ptačí zob obecný)
- **155 ks *Symphoricarpos x chenaultii* 'Hancock'** (pámelník Chenaultův)
- dřeviny budou vysazeny na pozemcích **p. č. 1377/4 a 1377/26 v k. ú. Zlín a p. č. 1386/1 v k. ú. Pršténé** dle parametrů a umístění uvedených v dokumentech SO 2.2.2.4.2 VEGETAČNÍ ÚPRAVY „Osazovací plán“ a „Technická zpráva“

Současně příslušný orgán požaduje, aby žadateli byla stavebním úřadem **uložena povinnost pečovat** o vysazené dřeviny po dobu 5 let ode dne provedení výsadby. Následná péče zahrnuje zejména kontroly a opravy ukotvení a ochranu kmene proti poškození a korní spále, dále výchovné řezy, zálivky, odplevelení výsadbové mísy a případnou výměnu odumřelých jedinců za nové.

Náhradní výsadba bude provedena nejpozději do termínu závěrečné kontrolní prohlídky stavby. V případě, že se závěrečná kontrolní prohlídka nebude konat, tak současně s ukončením stavby a nejpozději do 2 let od nabytí právní moci rozhodnutí stavebního úřadu o povolení stavby. O realizaci náhradní výsadby bude příslušný orgán informován.

II.

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)

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

Oprávněná úřední osoba: Ing. Petr Kupský

Zákon o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb., ve znění pozd. předpisů)

- Uložení zajištění a použití prostředků k zabránění zbytečnému úhynu rostlin a zraňování nebo úhynu živočichů nebo ničení jejich biotopů (§ 5 odst. 3)

- Povolení ke kácení dřevin podle § 8 odst. 1 včetně uložení náhradní výsadby (§ 9 odst. 1)

Oprávněná úřední osoba: Bc. Věra Fialová

Odůvodnění

Magistrát města Zlína obdržel dne 8. 8. 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 nevzdává 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:

Jedná se o novostavbu skladovací haly průmyslových výrobků (popř. prodejního skladu) půdorysných rozměrů 60,8×36,8 m a výšky 9,6 m s napojením na technickou infrastrukturu a o výstavbu okolních zpevněných ploch v ulici Nábřeží ve Zlíně-Prštném na pozemcích 1377/4, 1377/26, 1377/75, st. 1060 a st. 8396 v k. ú. Zlín a na p. č. 1386/1 v k. ú. Prštné.

Stavba je členěna na následující stavební objekty:

SO 2.2.0.4.1 – HALA D

SO 2.2.2.4.1 – ZPEVNĚNÉ PLOCHY

SO 2.2.6.4.1 – PŘÍPOJKA SPLAŠKOVÉ KANALIZACE

SO 2.2.6.4.2 – PŘÍPOJKA DEŠŤOVÉ KANALIZACE

SO 2.2.6.4.3 – VODOVODNÍ PŘÍPOJKA

SO 2.2.6.4.4 – PŘÍPOJKA TEPLOVODU

SO 2.2.6.4.5 – PŘÍPOJKA NN

SO 2.2.6.4.6 – PŘELOŽKA KANALIZACE

SO 2.2.6.4.7 – VSAKOVACÍ ZAŘÍZENÍ S RETENČNÍ NÁDRŽÍ

SO 2.2.6.4.8 – KOLEKTOR

Projektovou dokumentaci k záměru zpracovala společnost PANTOGRAF s. r. o. (autorizace Ing. Stanislav Herudek, ČKAIT 1301646) v červenci 2025. PD byla upravena ke dni 3. 12. 2025 ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení – verze č. 5: SR00X01DT96E.

Žádost o jednotné environmentální stanovisko byla na základě výzvy příslušného orgánu ze dne 4. 9. 2025 postupně doplněna o podklady pro posouzení záměru z hlediska ochrany přírody. Poslední z pokladů byl doložen dne 3. 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, v záplavovém území ani v ochranném pásmu vodního zdroje pro hromadné zásobování. Hala bude napojena vodovodní a splaškovou kanalizační přípojkou na veřejné inženýrské sítě. Dešťové vody budou zadržovány pomocí retenční jímky a následně zasakovány. Součástí záměru je přeložka stoky jednotné kanalizace.

Orientační poloha přeložky: počátek X-1165212; Y-522720, konec X-1165162; Y-522734.

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 přírody a krajiny

V místě záměru se nacházejí dřeviny, které jsou se záměrem v kolizi a bude nutné je pokácet. Žadatel v podané žádosti o závazné stanovisko jako důvod ke kácení uvádí následující: „V řešeném území bude z důvodu kolize s navrženou stavbou provedeno kácení části stávající zeleně, rozsah kácení viz výkres C.4 – SITUAČNÍ VÝKRES KÁCENÍ STROMŮ A KEŘŮ. Návrh vegetačních úprav zahrnuje ponechání hodnotných existujících stromů v prostoru parkoviště a jejich následné ošetření formou zdravotního řezu, případně stabilizačního řezu na torzo u jedinců ve zhoršeném zdravotním stavu. Do podrostu zachovávaných dřevin jsou navrženy pokryvné keřové výsadby, které doplní spodní vegetační vrstvu a zvýší ekologickou stabilitu území. Podél oplocení je umístěn pravidelně tvarovaný živý plot a v západní části řešeného prostoru je navrženo liniové stromořadí stromů s pyramidálním tvarem koruny, které vytvoří doplňující prostorový a krajinářský prvek.“

Součástí projektové dokumentace je ocenění kácených dřevin dle následující metodiky: KOLAŘÍK, Jaroslav. *Oceňování dřevin rostoucích mimo les: včetně výpočtu kompenzačních opatření za kácené nebo poškozené dřeviny*. Vydání: čtvrté. Metodika AOPK ČR. Praha: Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, 2022. ISBN 978-80-7620-099-9.

Ekologická újma kácených dřevin a zapojených porostů byla vypočítána celkem na 655 342 Kč.

Dřeviny se nacházejí na pozemku, který je ve vlastnictví investora, souhlas majitele s kácením není z tohoto důvodu vyžadován.

Dle ust. § 8 odst. 1 lze povolení ke kácení vydat ze závažných důvodů po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin.

„Závažnými důvody, dle Metodického pokynu odboru ochrany přírody a krajiny Ministerstva životního prostředí, ročník XXXII – duben 2022. částka 3, č. 2. 2.3, jsou skutečnosti, které nelze účinně eliminovat přiměřenými a obvykle dostupnými prostředky nebo postupy jinak, než pokácením dřevin“.

Funkční význam dřevin je výsledkem vyhodnocení souboru všech společenských a ekologických funkcí ve smyslu ust. § 1 písm.

b) vyhlášky č. 189/2013 Sb., jako souboru funkcí ovlivňujících životní prostředí. Estetický význam dřevin je pak dán jejich působením na vnímání člověka, tj. jak prostřednictvím všech smyslů dřeviny působí na city člověka a jaké v něm vzbuzují subjektivní dojmy (viz Metodický pokyn odboru ochrany přírody a krajiny Ministerstva životního prostředí, ročník XXXII – duben 2022. částka 3, č. 2. 2.3).

Příslušný orgán upustil od provedení terénního šetření, neboť mu je situace známa z předešlé úřední činnosti, a protože žadatel dodal dostačující a aktuální podklady pro vydání jednotného environmentálního stanoviska. Součástí projektové dokumentace je dokument DENDROLOGICKÝ PRŮZKUM, kde je vyhodnocen současný stav vzrostlých dřevin i zapojených porostních skupin v souladu s aktuálním standardem AOPK ČR A01 001 „Hodnocení stavu stromů“.

Z výše uvedeného dokumentu vyplývá, že investor k záměru přistoupil se zájmem na zachování dřevin s dlouhodobou perspektivou a vysokou biologickou hodnotou a dojde ke kácení pouze v míře nezbytné pro dokončení záměru výstavby skladovací haly a zpevněných ploch v bezprostředním okolí stavby.

Součástí projektové dokumentace je dále dokument SO 2.2.2.4.2 VEGETAČNÍ ÚPRAVY, ze kterého vyplývá, že ačkoli ekologická újma za kácené dřeviny byla vypočítána celkem na 655 342 Kč, náhradní výsadba byla navržena v hodnotě 770 098 Kč.

Příslušný orgán v průběhu řízení zvážil všechny výše uvedené skutečnosti, shromáždil důkazy a posoudil předložený záměr.

Příslušný orgán vyhodnotil, že se jedná o dřeviny rostoucí v kolizi se zamýšlenou stavbou skladovací haly D a zpevněných ploch, a že bez jejich odstranění by nebylo možné stavbu tak, jak je navržena, realizovat. Ke kompenzaci ekologické újmy bude vysazeno celkem 10 ks listnatých vzrůstných dřevin a 374 ks listnatých keřů na pozemcích p. č. 1377/4 a 1377/26 v k. ú. Zlín a p. č. 1386/1 v k. ú. Prštne, které na daném místě bude dlouhodobě perspektivní a převezmou spolu s dalšími dřevinami v lokalitě funkce po kácených dřevinách.

Na základě shromážděných podkladů příslušný orgán realizaci záměru připustil za výlučného dodržení stanovených podmínek.

Podmínka č. 1: omezení doby kácení na dobu vegetačního klidu vychází z ust. § 5 vyhlášky č. 189/2013 Sb., o ochraně přírody a povolování jejich kácení, ve znění pozdějších předpisů.

Podmínky č. 2–3: vychází z ust. § 7 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, kdy jsou všechny dřeviny chráněny před poškozováním a ničením.

Příslušný orgán podle ust. § 70 odst. 2 zákona číslo 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, oznámil dne 22. 12. 2025 přihlášenému spolku České společnosti ornitologické – Jihomoravská pobočka, pobočný spolek, IČO: 65353391, zast. panem Mgr. Gašparem Čamlíkem, se sídlem Lidická 971/27, 602 00 Brno, vydání souhlasu s kácením předmětných dřevin, č. j. MMZL 299295/2025.

Příslušný orgán se dále plně ztotožňuje s projektovou dokumentací, která uvádí podrobné podmínky ochrany dřevin při stavební činnosti v souladu s normou ČSN 83 9061 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích“ a aktuálním standardem AOPK SPPKA 01 002 – „Ochrana dřevin při stavební činnosti“, včetně popsaní podrobných podmínek pro činnost v chráněném kořenovém prostoru stávajících vzrostlých stromů. Zejména jde o tato ustanovení:

- Vymezení chráněného kořenového prostoru před realizací stavební činnosti probíhá pevným oplocením s výškou alespoň 1,5 m.
- Pokud je v chráněném kořenovém prostoru nezbytný pohyb osob či zařízení nebo uskladnění inertního materiálu či výkopku, musí dojít k ochraně půdy proti zhutnění a případnému provedení dalších ochranných opatření.

Dodržením těchto požadavků dle výše uvedené metodiky AOPK tak, jak je uvedeno v projektové dokumentaci, bude zabráněno zbytečnému úhynu rostlin a naplněno tak ust. § 5 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Příslušný orgán se zabýval rovněž případným vlivem záměru na krajinný ráz podle § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Vzhledem k tomu, že se předložený záměr nachází v zastavěném území, pro které je platným územním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu, které postačují k ochraně hodnot krajinného rázu, lze tuto skutečnost považovat za naplnění všech podmínek pro postup podle ust. § 12 odst. 4 citovaného zákona, tzn. krajinný ráz se neposuzuje.

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 II.

Upozornění

- Uložená náhradní výsadba je nedílnou součástí stavby, a tak musí být realizována do kolaudace stavby.
- V případě záměru odstranit dřeviny, které byly vysazeny jako náhradní výsadba, je třeba vždy podat žádost o povolení kácení u příslušného orgánu ochrany přírody (§ 3 vyhlášky č. 189/2013, v platném znění).

Informace pro stavebníka a stavební úřad

Souhlas s kácením dřevin uvedený výše ve výrokovém bodu II. tohoto jednotného environmentálního stanoviska **není povolením ke kácení dřevin rostoucích mimo les**, ale je podkladem, který stavební úřad převeze do výroku jím vydávaného povolení záměru.

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.

RNDr. Martina Vašátková
zástupkyně vedoucí Odboru životního prostředí a zemědělství
Magistrátu města Zlína

Doručí se:

F.E.D. s. r. o., Hřebíčková 1320 763 02 Zlín 4

Na vědomí:

Statutární město Zlín

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