

ŽÁDOST  
ZE DNE: 10. 3. 2026  
ZÁMĚR: Z/2026/47091  
ŘÍZENÍ: R/2026/57105  
ČÍSLO JEDNACÍ: R/2026/57105/2  
VYŘIZUJE: Vašátková  
TEL.: 577 630 955  
E-MAIL: martinavasatkova@zlin.eu

realicon s.r.o.  
v zastoupení:  
Vlastimil Barcuch  
Zálešná IV 5754  
760 01 Zlín

DATUM: 16. 4. 2026

### **ZÁVAZNÉ STANOVISKO**

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

Magistrát města Zlína jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska podle § 15 písm. a) zákona o JES a § 139 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění (dále jen „příslušný orgán“), na základě žádosti stavebníka, kterým je společnost realicon, s.r.o., Kaprova 42/14, 110 00 Praha, IČO 23389176, v zastoupení Vlastimil Barcuch, Zálešná IV 5754, 760 01 Zlín, IČO 07135378 (dále jen „žadatel“) ze dne 10. 3. 2026 pro záměr „Rodinný dvojdům Březnice“ na pozemcích p. č.160, 498, 500 a 501 v k. ú. Březnice u Zlína (dále též „záměr“) dle dokumentace zpracované Ing. Davidem Doleželem, ČKAIT 1302292, v listopadu 2025 (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení – verze č. 2: SR00X01TSIU4),

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 zákona o JES toto

### **SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:**

#### **I.**

**Záměr „Rodinný dvojdům Březnice“  
je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný**

#### **za podmínky:**

- Na skleněné výplně stavebních otvorů o souvislé ploše nad 2 m<sup>2</sup> v severozápadní obvodové stěně objektů SO 02 a SO 03 (okna O04 hlavních obytných místností č. 112 a č. 106) bude použito sklo s koeficientem vnější odrazivosti méně než 15 %.

#### **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 novostavby rodinného dvojdому včetně souvisejících zpevněných ploch  
v tomto rozsahu:**

Parcelní číslo KN	Katastrální území	Druh pozemku	Trvalé odnětí v m <sup>2</sup>
500 část	Březnice u Zlína	zahrada	209
501 část	Březnice u Zlína	zahrada	45
<b>Celkem</b>			<b>254</b>

#### za podmínek:

- Účel trvalého odnětí půdy je závazný a dotčené pozemky nelze na základě tohoto souhlasu využívat k jiné nezemědělské činnosti.
- Do zahájení realizace stavby jsou stavebníci povinni zajistit řádnou údržbu pozemků dotčených tímto souhlasem.
- Před zahájením prací bude hranice odnímaných pozemků pro výstavbu zřetelně a jednoznačně vyznačena v terénu tak, aby nedocházelo k neoprávněnému záboru ZPF.
- Stavebníci 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 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.
- 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 stavebníci povinni na vlastní náklad zabezpečit skrývku ornice z celé odnímané plochy pozemků v průměrné hloubce 15 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 zbývající nezastavěné části pozemku okolo stavby rodinného domu, čímž se docílí zvýšení mocnosti humusového horizontu a s tím související úrodnosti budoucí zahrady. O činnostech souvisejících se skrývkou povedou stavebníci 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.
- Výkopovou zeminu nelze (ani dočasně) ukládat na plochu pozemku, kde neproběhla skrývka kulturní vrstvy půdy.**
- 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.
- Zbývající nezastavěná plocha pozemků, která není předmětem uděleného souhlasu k odnětí půdy ze ZPF, bude po realizaci stavby sloužit jako zahrada (§ 9 odst. 4 zákona).
- 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 výše odvodu 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 povolovacího aktu vydaného ve věci podle jiných právních předpisů.
- 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.

Odnímané pozemky jsou zařazeny do kódů BPEJ 6.20.54, 6.41.67 a 6.48.51, což odpovídá základním cenám 2,97 Kč/m<sup>2</sup>, 1,32 Kč/m<sup>2</sup> a 3,76 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, jsou odnímané pozemky zařazeny do IV. a V. 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)  
- Stanovisko k řízením podle stavebního zákona (§ 104 odst. 3)  
Oprávněná úřední osoba: Ing. Petr Kupský

Zákon o odpadech (č. 541/2020 Sb., ve znění pozd. předpisů)

- Stanovisko k terénním úpravám a odstranění stavby (§ 146 odst. 3 písm. a)

Oprávněná úřední osoba: Mgr. Libuše Bartolčicová, DiS.

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

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)

Oprávněná úřední osoba: Mgr. Lukáš Batoušek

## Odůvodnění

Magistrát města Zlína obdržel dne 10. 3. 2026 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:

Novostavba rodinného dvojdomu domu v obci Březnice, na pozemcích p. č. 160, 498, 500 a 501 v k. ú. Březnice u Zlína.

Stavební objekty:

SO 01 Demolice stávajícího objektu

SO 02 Novostavba rodinného domu „A“

SO 03 Novostavba rodinného domu „B“

SO 04 a SO 05 – Přípojky vody

SO 06 a SO 07 – Splaškové kanalizační přípojky a ČOV

SO 08 a SO 09 – Přípojky jednotná kanalizace

Záměr je situován centrální části obce. V místě záměru je v současné době situována stávající garáž, která bude odstraněna. Přístup k objektům RD bude zajištěn pomocí samostatných sjezdů z místní účelové komunikace. Samotné objekty RD jsou řešeny jako dvojdom (řadový dům krajní), každý s půdorysným rozměrem 6,9 x 11,5 m. Domy jsou nepodsklepené, jednopodlažní s obytným podkrovím, se sedlovou střechou se 2 vikýři na jižní a severní straně RD. Na západní straně objektů bude na RD navazovat plotová zídka z gabionů délky 6,0 m s výškou 1,85 m nad upravený terén. Jako hlavní zdroj tepla pro vytápění budou osazena venkovní tepelná čerpadla. V hlavní obytné místnosti budou umístěna krbová kamna. Dvojdom bude napojen na inž. síť samostatnými přípojkami pro každý z nich (NN, voda, kanalizace).

Podklady pro vydání jednotného environmentálního stanoviska:

Projektová dokumentace k záměru - zpracoval autorizovaný projektant Ing. David Doležel, ČKAIT 1302292, v listopadu 2025 (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení – verze č. 2: SR00X01TSIU4).

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 nenachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod ani v ochranném pásmu vodního zdroje. Nachází se zčásti v záplavovém území vodního toku Březnice. Příslušný orgán však vzhledem ke skutečnosti, že v záplavovém území se nachází toliko zpevněné plochy před rodinnými domy, vyhodnotil, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a nebude mít

za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod. Nedojde tedy k ovlivnění vodních poměrů, a proto není nutné v rámci jednotného environmentálního stanoviska nahrazovat správní úkon podle ust. § 17 odst. písm. c) vodního zákona (umístění stavby v záplavovém území).

Navržené domy budou napojeny samostatnými vodovodními a kanalizačními přípojkami na veřejné inženýrské sítě. Splaškové vody z jednotlivých RD budou předčištěny pomocí domovních čistíren odpadních vod (v tomto případě nevyžadují vydání povolení k nakládání s vodami vodoprávním úřadem). Předčištěné vody budou odvedeny přípojkami jednotné kanalizace do hlavní veřejné stoky jednotné kanalizace v majetku obce. Srážkové vody budou zadržovány pomocí retenčních jímek s přepadem do přípojek jednotné kanalizace.

Orientační poloha ČOV RD „A“: X-1169679; Y-522338, HG rajon: 3222 – Flyš v povodí Moravy, ČHP: 4-13-01-0650-0-00.

Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod.

#### Z hlediska zákona o odpadech

Záměrem je novostavba, v rámci které bude provedena demolice původní stavby garáže, dojde tak ke vzniku odpadů. V projektové dokumentaci je řádně popsáno zařazení a kategorizace vzniklého stavebního odpadu dle vyhl. č. 8/2021 Sb., Katalog odpadů včetně uvedení množství a způsobu likvidace. Po provedení zemních prací bude vytěžená zemina uskladněna na pozemku a použita na terénní úpravy. Zemní práce budou vzhledem k rozsahu výkopů a násypů v nulové bilanci.

Předpokládá se vznik těchto druhů odpadů:

Katalogové číslo	Druh odpadu	Kategorie odpadu	Množství v t	Způsob likvidace
17 01 01	Beton	O	22,1	předání odborné firmě k recyklaci
17 01 02	Cihly	O	27,2	předání odborné firmě k recyklaci
17 02 01	Dřevo	O	1,54	recyklace
17 04 05	Železo a ocel	O	0,5	recyklace

#### 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 obce Březnice jsou předmětné pozemky umístěny v zastavitelném území. Stavební činností dojde k trvalému úbytku zemědělské půdy zařazené do IV. a V. třídy ochrany, jedná se tedy o půdu s podprůměrnou a velmi nízkou produkční schopností.

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.

Na základě posouzení předložené dokumentace včetně zákonem stanovených podkladů, lokality na místě samém a s přihlédnutím k souladu záměru s územním plánem obce Březnice 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.

#### Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny

Příslušný orgán se v rámci posouzení záměru zabýval otázkou ochrany živočichů a to zejména volně žijících ptáků vzhledem k souběhu rizikových faktorů z hlediska zraňování a úhynu ptáků v důsledku jejich kolize s reflexními materiály (velkoformátové prosklení severozápadní obvodové stěny rodinného dvojdomu o souvislé ploše větší než 2 m<sup>2</sup> a orientace rizikové stěny k přírodě blízkým porostním skupinám okolní jinou zástavbou nezacloněné sídelní zeleně a lesa významným z hlediska denní aktivity ptáků ve vzdálenosti do 100 m od předmětných objektů). Vzhledem k předpokládané míře rizikovitosti předloženého záměru stanovil příslušný orgán v souladu s ust. § 5 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny (dále jen zákon) podmínku realizace ochranného opatření k zabránění nebo alespoň eliminaci rizika zraňování a úhynu ptáků v důsledku kolizí s prosklenými plochami v podobě použití materiálu s koeficientem vnější odrazivosti méně než 15 % na skleněné výplně stavebních otvorů v severozápadní obvodové stěně objektů SO 02 a SO 03 (okna O04 hlavních obytných místností č. 112 a č. 106 z pohledu P2); tento prostředek

zamezí vytváření fiktivního obrazu přirozeného prostředí, do něhož se ptáci snaží pronikat. Uvedené opatření vychází ze Standardů péče o přírodu a krajinu AOPK ČR – Opatření v rámci prevence kolizí ptáků s transparentními a reflexními materiály SPPK E02 007: 2022. Příslušný orgán ve své správní úvaze zvažoval rovněž možnost zvolit i jiné technicky a ekonomicky dostupné prostředky k zabránění kolize záměru se zájmy ochrany volně žijících ptáků, např. zabezpečit rizikové plochy polepy. Vzhledem k omezené garanci funkčnosti a životnosti (1–3 roky) a nutnosti jejich periodické výměny se však jedná o řešení dlouhodobě neudržitelné, neperspektivní a z pohledu příslušného orgánu těžko kontrolovatelné a vymahatelné. Z uvedeného důvodu příslušný orgán při stanovení podmínky k této možnosti nepřistoupil a uložil žadateli použití dlouhodobě udržitelného materiálu s antireflexními vlastnostmi. Na základě posouzení předložené projektové dokumentace příslušný orgán dospěl k závěru, že při dodržení stanovené podmínky realizace záměru nedojde ke zraňování nebo úhynu živočichů a současně bude zajištěna ochrana volně žijících ptáků ve smyslu ust. § 5a zákona.

Příslušný orgán se zabýval rovněž otázkou případného vlivu záměru na krajinný ráz. 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 postačující k ochraně hodnot krajinného rázu, lze tuto skutečnost považovat za naplnění všech podmínek pro postup podle ust. § 12 odst. 4 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 I. a II.

#### **Upozornění**

- Investor (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 soustředovány 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.
- 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.
- Při kácení dřevin, které jsou se záměrem v kolizi a nejsou předmětem povolení ke kácení, je nutno dodržet dobu mimo vegetaci, tj. kácení je možné od 1. 10. do 15. 3., a to i z důvodu ochrany volně žijících ptáků v době hnízdění (§ 5 vyhlášky č. 189/2013 Sb. o ochraně dřevin a povolování jejich kácení).

#### **Poučení**

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

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 zákona o JES. 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. Přezkumné řízení lze zahájit do 1 roku od právní moci rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno.

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

**Doručí se:**

Vlastimil Barcuch, Zálešná IV 5754, 760 01 Zlín

**Na vědomí:**

Obec Březnice

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