

ŽÁDOST
ZE DNE: 8. 4. 2026
ZÁMĚR: Z/2026/67204
ŘÍZENÍ: R/2026/80685
ČÍSLO JEDNACÍ: R/2026/80685/4
VYŘIZUJE: Poláková
TEL.: 577 630 947
E-MAIL: milenapolakova@zlin.eu

TUBER s.r.o.
v zastoupení:
Ing. Adam Kašing
Francouzská 6022/1
708 00 Ostrava

DATUM: 25. 5. 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 TUBER s.r.o., Javůrkova 2110/16, 700 30 Ostrava, IČO: 21061033 v zastoupení Ing. Adam Kašing, Francouzská 6022/1, 708 00 Ostrava, IČO: 05498341 (dále jen „žadatel“) ze dne 8. 4. 2026 pro záměr „Nástavba, přístavba a stavební úpravy stávající polyfunkční budovy“ na pozemcích p. č. st. 1929, 732/31 a st. 8850 v k. ú. Zlín (dále též „záměr“) dle dokumentace změny záměru před dokončením zpracované a autorizované Ing. Adamem Kašingem, ČKAIT: 1104367 v dubnu 2026 a upravené ke dni 18. 5. 2026 (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení – verze č. 5: SR00X02154XF),

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 „Nástavba, přístavba a stavební úpravy stávající polyfunkční budovy“ 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 „Nástavba, přístavba a stavební úpravy stávající polyfunkční budovy – zřízení zubní ordinace“ v tomto rozsahu:

Parcelní číslo KN	Katastrální území	Druh pozemku	Trvalé odnětí v m ²
732/31	Zlín	zahrada	337

Celkem			337
---------------	--	--	------------

za podmíněk:

1. Účel trvalého odnětí půdy je závazný a dotčený pozemek nelze na základě tohoto souhlasu využívat k jiné nezemědělské činnosti.
2. Do zahájení realizace stavby je stavebník povinen zajistit řádnou údržbu pozemku dotčeného tímto souhlasem.
3. V souladu s ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona se v tomto případě uděluje stavebníkovi výjimka z povinnosti provedení skrývky orníční vrstvy, na základě výsledků pedologického průzkumu se na lokalitě nenachází využitelná kulturní vrstva půdy.
4. 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 odnímaného pozemku 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 povolení akto vydaného ve věci podle jiných právních předpisů.
5. 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.**

Odnímaný pozemek je zařazen do kódu BPEJ 6.14.50, což odpovídá základní ceně 9,58 Kč/m² 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 III. 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)
 - Vyjádření k nakládání s odpady ke změně dokončené stavby (§146 odst. 3 písm. b)
 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

Odůvodnění

Magistrát města Zlína obdržel dne 8. 4. 2026 jako věcně a místně příslušný orgán podle § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozd. předpisů (dále jen „zákon o JES“), žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska ve smyslu ust. § 2 odst. 1 cit. zákona, které se vydává v případech, kdy záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů; namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí se tak vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

Popis záměru:

Původní projekt řešil nástavbu, přístavbu a stavební úpravy stávající budovy včetně změny účelu užívání na zubní ordinaci. Dotčeny budou stejné pozemky, tj. st. č. 1929 a 8850, p. č. 732/31 v k. ú. Zlín. Před dokončením stavby došlo k dílčím úpravám záměru oproti původně povolené projektové dokumentaci. Tyto změny zahrnují:

- Rozšíření přístavby směrem do zahrady – prodloužení nově řešené přístavby za účelem umístění další zubní ordinace, čímž dojde ke zvýšení kapacity zdravotnického zařízení a k efektivnějšímu provozu.
- Změnu konstrukce střechy – původně navržená plochá střecha s atikou byla nahrazena sedlovou střechou, která lépe zapadá do okolní zástavby a zajišťuje příznivější odvod dešťových vod.
- Úpravu nad schodištěm – v části nad schodištěm bude instalováno protipožární prosklení s integrovanou fólií, která snižuje prostup slunečního záření a tepla do interiéru, což přispívá k ochraně proti přehřívání a zlepšení komfortu užívání.
- Dispoziční změna místnosti 115
- Odstranění světlíku. Místo světlíku bude na budově umístěn žebřík na střechu dle pbr.
- V přední části stavby dojde k úpravě povrchu vstupní konzoly a to z obložení imitace cihel na systém STOPSOL (zmatněné zasklení) jedná se o typ SMALT ESG 6MM.
- V -1.PP dojde k zazdění otvoru okna a následně se proveden nový otvor pro nové okno v místě vstupního schodiště do -1.PP.
- Dále dojde k drobné úpravě otvorů dveří z důvodu potřeb PBR (např. kvůli únikovým cestám díky novým požárními úsekům.)
- Na střeše přístavby i nad hlavním traktem budovy bude vybudovaná nová FVE.
- Změna parkovacích poměrů. V zadní části pozemku budou vybudovány parkovací stání z vodopropustné dlažby DITON AQUAPORE.
- V suterénu bude centrální bateriový systém, ve zkratce CBS, který slouží jako zásobárna elektrické energie pro celý systém nouzového osvětlení v budově

Podklady pro vydání jednotného environmentálního stanoviska:

Projektová dokumentace k záměru zpracovaná a autorizovaná Ing. Adamem Kašingem, ČKAIT: 1104367, v dubnu 2026 a upravená ke dni 18. 5. 2026 (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení – verze č. 5: SR00X02154XF).

Žádost o jednotné environmentální stanovisko byla postupně doplněna o podklady pro posouzení záměru, poslední z pokladů byl doložen dne 18. 5. 2026 a to upravená – v pořadí pátá verze - projektové dokumentace (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení: verze č. 5: SR00X02154XF). 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. Objekt je napojen vodovodní a splaškovou kanalizační přípojkou na veřejné inženýrské sítě. Odpadní vody ze stomatologické ordinace budou předčištěny pomocí odlučovače suspendovaných částic amalgámu. Povolení k vypouštění odpadní vody s obsahem zvláště nebezpečné látky (amalgámu) do kanalizace vydá vodoprávní úřad na základě žádosti stavebníka. Dešťové vody budou zadržovány pomocí retenční jímky a následně vypouštěny do kanalizace; bude tak naplněno ust. § 5 odst. 3 vodního zákona. HG rajon: 3222 – Flyš v povodí Moravy, ČHP: 4-13-01-0252-0-00. 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 změna dokončené stavby (přístavba, nástavba a stavební úpravy), v rámci kterých dojde 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. Kompletně budou zbourány dva stavební objekty (SO 02 a SO 03). Na místě těchto stavebních objektů bude částečně vytvořena řešená přístavba k hlavnímu traktu stávající budovy. Azbest se ve stávající konstrukci nevyskytuje. V případě odvozu či dovozu přebytečné zeminy k využití pro násypy na stavbách probíhajících v okolí či v přilehlém regionu, musí původce odpadu zajistit odběr vzorků této zeminy a provést rozbor v rozsahu přílohy 5. vyhlášky č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady. Veškeré vzniklé odpady budou předány oprávněné osobě.

Předpokládá se vznik těchto druhů odpadů:

Katalogové číslo	Druh odpadu	Kategorie odpadu	Množství v t
08 01 12	Jiné odpadní barvy a laky neuvedené pod číslem 08 01 11	O	0,03
15 01 01	Papírové a lepenkové obaly	O	0,08
15 01 02	Plastové obaly	O	0,04
17 01 01	Beton	O	18
17 01 02	Cihly	O	30
17 01 03	Tašky a keramické výrobky	O	5
17 02 01	Dřevo	O	2
17 02 02	Sklo	O	0,4
17 02 03	Plasty	O	0,23
17 04 01	Měď, bronz, mosaz	O	0,05
17 04 02	Hliník	O	0,1
17 04 05	Železo a ocel	O	7,9
17 04 07	Směsné kovy	O	0,01
17 04 11	Kabely neuvedené pod číslem 17 04 10	O	0,8
17 06 04	Izolační materiály neuvedené pod čísly 17 06 01 a 17 06 03	O	0,65
17 08 02	Stavební materiály na bázi sádry neuvedené pod číslem 17 08 01	O	0,06
17 09 04	Směsné stavební a demoliční odpady neuvedené pod čísly 17 09 01, 17 09 02 a 17 09 03	O	0,5
17 05 04	Zemina a kamení neuvedené pod číslem 17 05 03	O	15

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 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 je předmětný pozemek umístěn v zastavitelném území. Stavební činností dojde k trvalému úbytku zemědělské půdy zařazené do III. třídy ochrany, jedná se tedy o půdu s průměrnou produkční schopností.

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, budoucího využití pozemku 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 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. Podmínky uvedené ve stavebním povolení vyplývající z koordinovaného závazného stanoviska Magistrátu města Zlína č. j. R/2024/18367/3 ze dne 29. 10. 2024 zůstávají v platnosti.

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

- 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 listy, 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.
- Po provedení změny dokončené stavby, je stavebník povinen neprodleně zaslat obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využití vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem, byly využity v souladu s tímto zákonem a že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem, nebo s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu s tímto zákonem a hierarchií odpadového hospodářství.
- 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.

Informace pro stavebníka a stavební úřad

- Na základě ustanovení § 16 odst. 1 vodního zákona mohou být odpadní vody s obsahem zvláště nebezpečné látky (amalgámu) vypouštěny do kanalizace pouze na základě povolení vodoprávního úřadu.

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:

Ing. Adam Kašing, Francouzská 6022/1, 708 00 Ostrava

Na vědomí:

Statutární město Zlín

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