

ŽÁDOST
ZE DNE: 13. 7. 2026
ZÁMĚR: Z/2026/135403
ŘÍZENÍ: R/2026/161405
ČÍSLO JEDNACÍ: R/2026/161405/3
VYŘIZUJE: Vašátková
TEL.: 577 630 955
E-MAIL: martinavasatkova@zlin.eu

FINRENT s.r.o.
v zastoupení:
Petra Žáčková
Skalka I 501
760 01 Zlín

DATUM: 11. 9. 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 FINRENT s.r.o., Smetanova 2401, 760 01 Zlín, IČO: 26243482 v zastoupení Petra Žáčková, Skalka I 501, 760 01 Zlín, IČO: 61412937 (dále jen „žadatel“) ze dne 13. 7. 2026 pro záměr „Novostavba RD na pozemku p. č. 1002/1“ na pozemku parc. č. 1002/1 v k. ú. Lípa nad Dřevnicí (dále též „záměr“) dle dokumentace zpracované společností MTplanING s.r.o., IČO: 17336171, autorizované Ing. Petrem Tkadlecem, ČKAIT 1300998, v květnu 2026 a upravené ke dni 9. 9. 2026 (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení – verze č. 3: SR00X02EKB8Z),

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 „Novostavba RD na pozemku p. č. 1002/1“
je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný**

za podmínky:

- Nedojde k poškození dřevin, tzn. bude dodržena norma ČSN 83 9061 Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích.

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 lesích (č. 289/1995 Sb., ve znění pozd. předpisů)

- Souhlas s dotčením pozemků určených k plnění funkce lesa, včetně území 30 m od okraje lesa (§ 14 odst. 2)

Oprávněná úřední osoba: Ing. Ladislav Hráček

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)

- Souhlas se zásahem do krajinného rázu (§ 12 odst. 2)

Oprávněná úřední osoba: Mgr. Lukáš Batoušek

Odůvodnění

Magistrát města Zlína obdržel dne 13. 7. 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 domu v obci Lípa, na pozemku p. č. 1002/1 v k. ú. Lípa nad Dřevnicí.

Jedná se rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami. Je navržen jako jednopodlažní, částečně podsklepený objekt ukončený dvojicí dvou rovnoběžných sedlových střech, mezi kterými je situována jednopodlažní hmotu ukončená plochou střechou. Půdorysné rozměry mají tedy tvar do písmene „H“. Maximální rozměry rodinného domu jsou 21,65 m x 18,00 m, výška hřebene sedlové střechy je +6,50 m od +0,00 (úroveň 1. nadzemního podlaží). Součástí záměru jsou zpevněné plochy pro parkování a okolo rodinného domu, oplocení, přípojka NN, domovní studna s vodovodem, domovní ČOV se vsakem a řešení dešťových vod. Vytápění bude zajištěno tepelným čerpadlem (vzduch-voda).

Stavební objekty:

SO 01 Příprava území

SO 02 Novostavba rodinného domu

SO 03 Přípojka kanalizace+ČOV, dešťová kanalizace+retence

SO 04 Vodovod ze studny

SO 05 Kabelové napojení NN

SO 06 Zpevněné plochy

SO 07 Tepelné čerpadlo

SO 08 Oplocení

Podklady pro vydání jednotného environmentálního stanoviska:

Projektová dokumentace „Novostavba rodinného domu, na pozemku p.č. 1002/1, Lipské paseky – Lípa“ zpracovaná společností MTplanING s.r.o., IČO: 17336171, autorizovaná Ing. Petrem Tkadlecem, ČKAIT 1300998, v květnu 2026 a upravené ke dni 9. 9. 2026 (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení – verze č. 3: SR00X02EKB8Z).

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. Rodinný dům bude zásobován vodou z vrtané studny, splaškové vody budou předčištěny pomocí

domovní ČOV a následně zasakovány. Dešťové vody budou zadržovány pomocí akumulární jímky a následně zasakovány; bude tak naplněno ust. § 5 odst. 3 vodního zákona (hospodaření s dešťovými vodami).

Orientační poloha studny: X-1168473; Y-513206, HG rajon: 3222 – Flyš v povodí Moravy, ČHP: 4-13-01-0210-0-00.

Nezbytné povolení k nakládání s vodami vydá Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný vodoprávní úřad. Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod.

Z hlediska lesního zákona

Záměr je umístěn ve vzdálenosti do 30 m od pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL - pozemek p. č. 976/1 v k. ú. Lípa nad Dřevnicí), konkrétně ve vzdálenosti 15 m od PUPFL, což je výrazně více než vzdálenost původního odstraněného RD. Realizace záměru nebude mít negativní vliv na PUPFL.

Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny

Příslušný orgán se v rámci posouzení záměru zabýval otázkou ochrany dřevin, neboť v prostoru záměru se nacházejí dřeviny, které nebudou káceny, ale mohly by být realizací záměru poškozeny. V zájmu ochrany dřevin podle ust. § 7 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákon o ochraně přírody) příslušný orgán stanovil v souladu s ust. § 5 odst. 3 zákona o ochraně přírody ve výrokovém bodě I. podmínku, jejíž dodržení tuto ochranu zajistí. Konkrétně využil ČSN 83 9061 Technologie vegetačních úprav v krajině – ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích. Zejména jde o tyto požadavky: v kořenovém prostoru dřevin se nesmí hloubit rýhy, koryta a stavební jámy. Nelze-li tomu v určitých případech zabránit, smí se hloubit pouze ručně nebo s využitím odsávací techniky. Nejmenší vzdálenost výkopových prací od paty kmene má být čtyřnásobkem obvodu kmene ve výšce 1 m (nejméně 2,5 m). Při výkopech nesmí dojít k přetnutí kořenů větších než 2 cm. Poraněním je nutno zabránit, případně je nutno kořeny ošetřit. Kořeny je třeba přetnout ostře a místa řezu zahladit a ošetřit. Kořenový prostor stromů nesmí být zatěžován pojezdy, odstavováním strojů a vozidel, skladováním stavebního materiálu. K ochraně před mechanickým poškozením (např. pohmoždění a potrhání kůry, dřeva a kořenů, poškození koruny) vozidly, stavebními stroji a ostatními stavebními postupy je nutno stromy v prostoru stavby chránit plotem, který by měl obklopovat celou kořenovou zónu. Dodržením výše popsaných požadavků bude zabráněno zbytečnému úhynu rostlin ve smyslu ust. § 5 odst. 3 zákona o ochraně přírody.

Příslušný orgán se dále 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 transparentními a reflexními materiály (velkoformátové prosklení obvodové pláště novostavby o souvislé ploše větší než 2 m² a jejich vzájemná poloha v souvislosti s aspektem průhledných rohů, pozice novostavby ve vzdálenosti do 100 m od porostních skupin a vegetačních prvků sídelní a krajinné zeleně nezacloněných jinou zástavbou a významných z hlediska denní aktivity ptáků). Riziko uvedené kolize v důsledku odrazivosti velkoformátových skleněných výplní a v souvislosti s aspektem průhledného rohového prosklení místnosti č. 108 je výrazně sníženo použitím skla opatřeného z vnější strany kontrastním bodovým či lineárním rastrem provedeným pomocí permanentních technologií (leptáním, pískováním, gravírováním) a v parametrech odpovídajících Standardu péče o přírodu a krajinu E02 007:2022 „Opatření v rámci prevence kolizí ptáků s transparentními a reflexními materiály“ Agentury ochrany přírody a krajiny ČR a České společnosti ornitologické. Riziko kolize vlivem odrazivosti prosklených ploch v jižní obvodové stěně místnosti č. 108 a v západní stěně místností č. 111 a č. 112 bude dále eliminováno předsazenými konstrukčními prvky (fixními dřevěnými lamelovými zástěnami). Na základě posouzení předložené projektové dokumentace příslušný orgán dospěl k závěru, že realizací výše uvedených stavebně technických opatření a technologických prostředků bude dostatečně a účinně eliminováno riziko zraňování nebo úhynu živočichů v souladu s ust. § 5 odst. 3 zákona o ochraně přírody a současně zajištěna ochrana volně žijících ptáků ve smyslu ust. § 5a zákona o ochraně přírody.

Příslušný orgán se zabýval rovněž posouzením vlivu záměru na krajinný ráz, neboť novostavba rodinného domu se podle platného územního plánu nachází na pozemku zařazeném do stávajících ploch smíšených obytných vesnických, pro které jsou sice stanoveny podmínky prostorového uspořádání ovšem v rozsahu a podrobnosti nepostačující pro ochranu všech identifikovaných hodnot krajinného rázu a nelze je proto považovat za dohodnuté s orgánem ochrany přírody ve smyslu ust. § 12 odst. 4 zákona o ochraně přírody, a dále pro uvedené plochy nejsou vůbec stanoveny základní podmínky ochrany krajinného rázu, nebyly tedy naplněny všechny předpoklady pro postup podle ust. § 12 odst. 4 zákona o ochraně přírody. Vzhledem k míře celkového ovlivnění krajinného rázu (slabý negativní vliv na identifikované spoluurčující znaky kulturní a historické charakteristiky dotčeného místa krajinného rázu a to zejména s ohledem na navržené půdorysné, architektonické a materiálové řešení, hmotové členění, tvar zastřešení a sklon střešních rovin v kontextu dochovaných urbanistických hodnot a četného zastoupení objektů s dochovanými regionálně typickými znaky lidového stavitelství, které svým historickým výrazem a charakterem dokládají historickou stavební kulturu místa a vývoj typické venkovské dvorcové zástavby dotčené oblasti krajinného rázu, a dále s ohledem

na eliminaci vizuálního projevu atypického materiálového řešení obvodového pláště novostavby v celkovém obrazu sídla působením vegetační bariéry okolní sídelní i krajinné zeleně a navazujících lesních porostů v preferovaných pohledových vazbách) lze posuzovaný záměr z hlediska ochrany krajinného rázu hodnotit jako přijatelný.

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.

Informace pro stavebníka a stavební úřad

Součástí záměru je stavba vodních děl – studny s vodovodem a domovní čistírny s kanalizací a zasakovacím objektem – se kterými je spojeno nakládání s vodami ve smyslu vodního zákona č. 254/2001 Sb. (odběr podzemních vod a vypouštění odpadních vod do vod podzemních). Nakládání s vodami podléhá povolení vodoprávního úřadu, v daném případě Odboru životního prostředí zemědělství Magistrátu města Zlína. Bez tohoto povolení nelze stavbu vodního díla zahájit (§ 9 odst. 9 vodního zákona).

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:

Petra Žáčková, Skalka I 501, 760 01 Zlín

Na vědomí:

Obec Lípa

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