

ŽÁDOST
ZE DNE: 26. 5. 2026
ZÁMĚR: Z/2026/102010
ŘÍZENÍ: R/2026/121785
ČÍSLO JEDNACÍ: R/2026/121785/5
VYŘIZUJE: Vašátková
TEL.: 577 630 955
E-MAIL: martinavasatkova@zlin.eu
DATUM: 17. 9. 2026

Bytové domy Zimní s.r.o.
v zastoupení:



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 jsou Bytové domy Zimní s.r.o., Rašínova 522, 760 01 Zlín, IČO: 08886521, v zastoupení [redacted] (dále jen „žadatel“) ze dne 26. 5. 2026 pro záměr „Novostavba rodinných řadových domů“ na pozemcích p. č. 1444/97, 1444/101 a 1443 v k. ú. Štípa (dále též „záměr“) dle dokumentace zpracované Ing. arch. Ondřejem Starým, ČKA 05127, v lednu – dubnu 2026 a upravená ke dni 4. 8. 2026 (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení – verze č. 3: SR00X02AH8ZS),

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 rodinných řadových domů“
je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný**

za těchto podmínek:

- Na skleněné výplně stavebních otvorů v severovýchodní obvodové stěně 1. nadzemního podlaží novostavby řadových domů (konkrétně okna místností A–P 1.04 objektu SO 01) bude použito sklo s koeficientem vnější odrazivosti méně než 15 %. Alternativně bude na uvedené výplně použito sklo z vnější strany opatřené kontrastním bodovým či lineárním vzorem provedeným pomocí permanentních technologií (leptáním, pískováním, gravírováním) a v parametrech (tj. velikosti a vzájemné rozteči jednotlivých prvků) odpovídajících aktuálně platným požadavkům Standardu péče o přírodu a krajinu E2 007:2022 Opatření v rámci prevence kolizí ptáků s transparentními a reflexními materiály.

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 „Novostavba řadových domů“
v tomto rozsahu:

Parcelní číslo KN	Katastrální území	Druh pozemku	Trvalé odnětí v m ²
1444/97 část	Štípa	orná půda	21
1444/101 část	Štípa	orná půda	1.735
Celkem			1.756

za podmíněk:

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 je stavebník povinen zajistit řádnou údržbu pozemků dotčených tímto souhlasem.
3. Stavebník 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 stavebník 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 je stavebník povinen na vlastní náklad zabezpečit skrývku ornice z celé odnímané plochy pozemků v průměrné hloubce 20 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 zbývajících částí pozemků okolo novostaveb rodinných domů, čímž se docílí zvýšení mocnosti humusového horizontu a s tím související úrodnosti zahrad. O činnostech souvisejících se skrývkou povede stavebník 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.
5. **Výkopovou zeminu nelze (ani dočasně) ukládat na plochu pozemku, kde neproběhla skrývka kulturní vrstvy půdy.**
6. 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.
7. Zbývajíc plocha odnímaných pozemků, která není předmětem uděleného souhlasu k odnětí půdy ze ZPF, bude po realizaci stavby sloužit jako zahrada (§ 9 odst. 4 zákona). **V souladu s tím je stavebník povinen zajistit před započatím užívání stavby změnu druhu těchto částí pozemků v evidenci 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 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 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
 - 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.**

Odnímané pozemky jsou zařazeny do kódů BPEJ 6.46.10 a 6.48.11, což odpovídá základním cenám 7,08 Kč/m² a 4,97 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 III. a IV. 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 řízení podle stavebního zákona (§ 104 odst. 3)

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

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 26. 5. 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 rodinných řadových domů ve Zlíně-Štípe, na pozemcích p. č. 1444/97, 1444/101 a 1443 v k. ú. Štípa.

Jedná se o osm identických domů, bude obsahovat tři bytové jednotky a jeden atelier. Každý dům bude napojen samostatnými přípojkami na inženýrské sítě, pro které již bylo vydáno stavební povolení.

Stavební objekty:

SO 01 NOVOSTAVBA ŘADOVÝCH DOMŮ

SO 02 ZPEVNĚNÉ PLOCHY A TERÉNNÍ ÚPRAVY

SO 03 PŘÍPOJKA NN

SO 04 PŘÍPOJKA SĐELOVACÍHO VEDENÍ

SO 05 VODOVODNÍ PŘÍPOJKA

SO 06 PŘÍPOJKA KANALIZACE ŠPLAŠKOVÉ

SO 07 PŘÍPOJKA KANALIZACE DEŠŤOVÉ

Podklady pro vydání jednotného environmentálního stanoviska:

Projektová dokumentace k záměru zpracovaná Ing. arch. Ondřejem Starým, ČKA 05127, v lednu – dubnu 2026 a upravená ke dni 4. 8. 2026 (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení – verze č. 3: SR00X02AH8ZS).

Žádost o jednotné environmentální stanovisko byla na základě výzvy příslušného orgánu ze dne 27. 7. 2026 doplněna o podklady pro posouzení záměru z hlediska ochrany přírody, a to dne 4. 8. 2026. 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. Rodinné domy budou napojeny samostatnými vodovodními, dešťovými a splaškovými kanalizačními přípojkami na veřejné inženýrské sítě. Dešťové vody budou zadržovány pomocí společné trubní retence, která je součástí dešťové kanalizační stoky; bude tak naplněno ust. § 5 odst. 3 vodního zákona (hospodaření s dešťovými vodami). HG rajon: 3222 – Flyš v povodí Moravy, ČHP: 4-13-01-0330-0-00. Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod.

Z hlediska zákona o 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 jsou předmětné pozemky umístěny v zastavitelném území. Stavební činností dojde k trvalému úbytku zemědělské půdy zařazené do částečně do III. třídy a částečně do IV. třídy ochrany, jedná se tedy o půdu s průměrnou a podprůměrnou produkční schopností.

Výměra odnímaných částí pozemků vychází v souladu s ust. § 9 odst. 4 zákona z předložené projektové dokumentace záměru a stavebník je povinen zajistit, že zbývající nezastavěná část pozemků bude využívána jako zahrada.

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 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 výše ve výrokovém bodě II. 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 několika níže uvedených rizikových faktorů z hlediska zraňování a úhynu ptáků v důsledku jejich kolize s reflexními materiály:

- velkoformátová prosklení stavebních otvorů v severovýchodní obvodové stěně objektu SO 01 Rodinné domy o souvislé ploše větší než 2 m²,
- podíl prosklených ploch na vnějším plášti objektu,
- pozice novostavby ve vzdálenosti do 100 m od stávajících porostních skupin sídelní zeleně významných z hlediska denní aktivity ptáků i budoucích vegetačních prvků sídelní zeleně zahrad a navrhovaného veřejného prostranství nezacloněných jinou zástavbou.

Riziko uvedené kolize v souvislosti s odrazivostí skleněných výplní stavebních otvorů v severovýchodní obvodové stěně 2. nadzemního podlaží (konkrétně oken místností A–P 2.04) je výrazně sníženo návrhem materiálového a konstrukčního řešení představených zábradelních výplní (zábradlí lodžii) provedených z lakovaných ocelových sloupků tmavé barvy a pohledově překrývající cca ½ výše specifikovaných oken. Jelikož mírou rizikovitosti obvodového pláště budovy vlivem odrazivosti skleněných výplní stavebních otvorů v severovýchodní obvodové stěně 1. nadzemního podlaží (konkrétně oken místností A–P 1.04) se předložená dokumentace vůbec nezabývá a nenavrhuje žádné prostředky k prevenci či snížení rizika výše popsané kolize, stanovil příslušný orgán v souladu s ust. § 5 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákon o ochraně přírody) výše ve výrokovém bodě I. podmínku realizace ochranných opatření k zabránění nebo alespoň eliminaci rizika zraňování a úhynu ptáků v důsledku kolizí s reflexními plochami v podobě použití skla s koeficientem vnější odrazivosti méně než 15 %, alternativně osazením výše specifikovaných oken skly z vnější strany opatřenými kontrastním bodovým či lineárním vzorem provedeným pomocí permanentních technologií (leptáním, pískováním, gravírováním) a v parametrech (tj. velikosti a vzájemné rozteči jednotlivých prvků) odpovídajících aktuálně platným požadavkům Standardu péče o přírodu a krajinu E2 007:2022 „Opatření v rámci prevence kolizí ptáků s transparentními a reflexními materiály“ Agentury ochrany přírody a krajiny ČR a České společnosti ornitologické. K eliminaci výše popsaného rizika bude částečně přispívat i navržená stínící technika (venkovní žaluzie). Poněvadž se však jedná o prostředek, jehož účinnost je podmíněna režimem užívání stavby (režimem ovládání žaluzií), který je zcela mimo kontrolu příslušného orgánu a jako takový nevymahatelný, považuje

příslušný orgán uvedený prostředek za podpůrný nikoliv klíčový. Příslušný orgán 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 bude dostatečně a účinně eliminováno riziko zraňování nebo úhynu živočichů ve smyslu 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 dále zabýval otázkou omezení nepříznivých vlivů záměru na zájmy obecné územní a druhové ochrany přírody a krajiny v souvislosti se změnami harmonických vztahů v krajině, nárůstem zpevněných ploch v urbanizovaném prostředí na úkor biologicky aktivních povrchů, zhoršením mikroklimatických podmínek, vznikem tepelného ostrova a vytvořením migrační bariéry pro drobné živočichy, a to zejména s ohledem na navržený rozsah zpevněných ploch. Po posouzení předložené dokumentace příslušný orgán vyhodnotil, že tyto nežádoucí jevy budou v daném případě účinně eliminovány návrhem urbanistické koncepce lokality Dolečky III zpracované v rámci aktualizace evidované „Územní studie Zlín – Štípa SO.2 298 Etapa 3“, která řeší komplexně plošné a prostorové uspořádání zastavitelné plochy smíšené obytné městské Z298 vymezené platným územním plánem. Citovaná územní studie vymezuje v prostorové vazbě na území, řešené předloženým záměrem, plochy veřejné zeleně v přímé návaznosti na plochy komunikací a plochy dopravy v klidu a dále plochy s převahou nezpevněných ploch a dostatečným prostorovým potenciálem pro založení vegetačních prvků soliterní i skupinové sídelní zeleně s využitím taxonů dřevin přirozeného habitu.

Příslušný orgán se zabýval rovněž otázkou případného vlivu záměru na krajinný ráz. Vzhledem k tomu, že se předložený záměr nachází na pozemcích zařazených podle platného územního plánu do zastavitelné plochy smíšené obytné městské, pro kterou je stanoveno plošné a prostorové uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu postačující k ochraně identifikovaných krajinných hodnot, lze tuto skutečnost považovat za naplnění všech podmínek pro postup podle ust. § 12 odst. 4 zákona o ochraně přírody, tzn. krajinný ráz se v daném případě 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

- 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.

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:

[Redacted]

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.