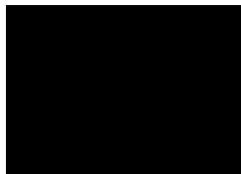


ŽÁDOST
ZE DNE: 12. 12. 2024
ZÁMĚR: Z/2024/93764
ŘÍZENÍ: R/2024/85288
ČÍSLO JEDNACÍ: R/2024/85288/2
VYŘIZUJE: Vašátková
TEL.: 577 630 955
E-MAIL: martinavasatkova@zlin.eu



DATUM: 13. 1. 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, na základě žádosti stavebníka, kterým je [REDAKCE] v zastoupení [REDAKCE] (dále jen „žadatel“) ze dne 12. 12. 2024 pro záměr „Novostavba rodinného domu manž. Stodůlkových“ na pozemku parc. č. 1389 v k. ú. Příluky u Zlína (dále též „záměr“) dle dokumentace zpracované firmou koncept_2M, spol s.r.o. (autorizace Ing. Martin Mrlík, ČKAIT 1301637) v listopadu 2024,

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 „Novostavba rodinného domu manž. Stodůlkových“
je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný**

za těchto podmínek:

1. Z hlediska zákona o vodách:

- Během vrtných prací bude prováděn hydrogeologický dozor v dotčené lokalitě, spočívající v kontinuálním monitorování úrovně hladiny podzemní vody a v aktualizaci informací o úrovni hladin podzemní vody v nejbližších okolních zdrojích podzemní vody (do vzdálenosti min. 50 m).
- Při vlastní realizaci vrtů bude zamezeno propojení vyskytujících se kolektorů podzemní vody formou technického pažení a při konečném vystrojení vrtů provedením těsnící injektáže v celém profilu vrtů.
- Při vlastní realizaci vrtů a následně při jejich provozu je nutno zcela vyloučit činnosti, které by směřovaly k potenciálnímu ohrožení kvality podzemních vod.
- Dodavatel technologie pro tepelné čerpadlo musí dokladovat zdravotní nezávadnost média, které bude zprostředkovávat přenos tepelné energie v systému země–voda a dokladovat těsnost zabudovaných kolektorů systému z hlediska možného úniku tohoto média do podzemních vod.
- Z vrtů pro tepelné čerpadlo nebude odebírána žádná voda.

2. Z hlediska zákona o ochraně přírody

- 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, především tato ustanovení: Zejména jde o tato ustanovení: 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. Při výkopech nesmí dojít k přetnutí kořenů větších než 2 cm.
- Při stavbě rodinného wellness bude dbáno na to, aby nedocházelo k vysychání půdy a působení mrazu na jižní straně objektu, kde je zvýšená pravděpodobnost výskytu kořenů dřevin. Ochrana může být provedena například zakrytím stěny pravidelně vlhčenou textilií, nebo překrytím stěny výkopu vhodným materiálem, dle standardu AOPK A01 002:2017 Ochrana dřevin při stavební činnosti.
- Umístění betonových patek oplocení na jižní a východní hranici pozemku bude voleno tak, aby nedošlo k poškození dřevin dle výše uvedené normy ČSN 83 9061. Výkopové práce betonových patek oplocení budou prováděny ručně.

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 domu
v tomto rozsahu:

Parcelní číslo KN	Katastrální území	Druh pozemku	Trvalé odnětí v m ²
1389 část	Příluky u Zlína	trvalý travní porost	528
Celkem			528

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. Před zahájením prací bude hranice odnímaného pozemku pro výstavbu zřetelně a jednoznačně vyznačena v terénu tak, aby nedocházelo k neoprávněnému záboru ZPF.
4. 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.
5. 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 pozemku v průměrné hloubce 10 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 pozemku okolo rodinného domu, čímž se docílí zvýšení mocnosti humusového horizontu a s tím související úrodnosti zahrady. 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.
6. **Výkopovou zeminu nelze (ani dočasně) ukládat na plochu pozemku, kde neproběhla skrývka kulturní vrstvy půdy.**

7. Po dokončení stavby bude provedeno geometrické zaměření a oddělení části pozemku, která je předmětem tohoto souhlasu k odnětí půdy ze ZPF. Toto zaměření bude následně vloženo do evidence katastru nemovitostí.
8. Zbývající plocha odnímaného pozemku, 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 žadatel povinen zajistit před započítáním užívání stavby změnu druhu tohoto pozemku v evidenci katastru nemovitostí.
9. 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 odvodu ve výši 2.619,- Kč 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 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 akto vydaného ve věci podle jiných právních předpisů.
10. 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.**

Odnímaná část pozemku je zařazena do kódu BPEJ 7.41.78, což odpovídá základní ceně 1,24 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 V. třídy ochrany zemědělských půd.

Odůvodnění

Magistrát města Zlína obdržel dne 12. 12. 2024 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:

Jedná se o novostavbu rodinného domu a wellness v ulici Mařinková ve Zlíně-Přilukách na pozemku parc. č. 1389 v k. ú. Přiluky u Zlína.

Ve své kompozici se kubistický objekt soustředí na svou hlavní hmotu v 1. NP, ke které přidává a odebírá geometrické části hmoty, 2. NP je ustoupené, zastřešené plochou střechou s výškou atiky v nejvyšším bodě +6,95 m. Celkem je navrženo jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží. Parkování je navrženo v suterénu. Wellness je objekt z větší části zapuštěný pod terén, kompletně z monolitického železobetonu. Součástí stavby je koupací jezírko, přípojky inženýrských sítí, retenční dešťových vod, vrtaná studna, tepelné čerpadlo a zpevněné plochy.

Projektovou dokumentaci k záměru zpracovala firma koncept_2M, spol. s r.o. (autorizace Ing. Martin Mrlík, ČKAIT 1301637) v listopadu 2024,

Žádost o jednotné environmentální stanovisko byla na základě výzvy příslušného orgánu doplněna o podklady pro posouzení záměru z hlediska ochrany vod dne 13. 1. 2025 (v Informačním systému stavebních řízení se jedná o dokumentaci - verze č. 3).

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů, na kterých se podílely níže uvedené oprávněné úřední osoby:

Vodní zákon (č. 254/2001 Sb.)

- Stanovisko k řízení podle stavebního zákona (§ 104 odst. 3)
- Souhlas ke stavbám a činnostem, k nimž není třeba povolení podle vodního zákona (§ 17 odst. 1 písm. g)

Oprávněná úřední osoba: Ing. Petr Kupský

Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu (č. 334/1992 Sb.)

- Souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9)

Oprávněná úřední osoba: Ing. Radek Klepal

Zákon o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb.)

- 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: Bc. Věra Fialová

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

Objekt rodinného domu se nenachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod, v záplavovém území ani v ochranném pásmu vodního zdroje pro hromadné zásobování. Bude napojen vodovodní, dešťovou a splaškovou kanalizační přípojkou na veřejné inženýrské sítě. Dešťové vody budou zadržovány pomocí retenční jímky. Součástí záměru jsou tři vrty pro tepelné čerpadlo systému země-voda a také vrtaná studna se souvisejícím vodovodem. Nezbytné povolení k nakládání s podzemními vodami pro objekt studny 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.

Příslušný orgán se dále zabýval i skutečností, že součástí záměru stavby rodinného domu jsou i 3 vrty hloubky 150 m pro tepelné čerpadlo na principu země-voda pro účely vytápění objektu. Vrtů nevyžadují stavební povolení, protože však mohou ovlivnit vodní poměry, je podle § 17 odst. 1 písm. g) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, k vrtům pro využívání energetického potenciálu podzemních vod, z nichž se neodebírá nebo nečerpá podzemní voda, nutný souhlas vodoprávního úřadu. Z předloženého hydrogeologického posudku zpracovaného Ing. Miroslavem Fialou v prosinci 2024 vyplývá, že provozem navržených vrtů pro tepelné čerpadlo nedojde k negativnímu ovlivnění režimu podzemních vod v prostoru zájmové lokality. Příslušný orgán proto v rámci tohoto jednotného environmentálního stanoviska souhlasí s realizací vrtů dle § 17 odst. 1 písm. g) vodního zákona a v souladu s ust. § 17 odst. 2 vodního zákona současně stanovil podmínky, za kterých lze vrty realizovat.

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 záměru je zpracována se zohledněním zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu dle ust. § 4 zákona a umístění záměru 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 V. třídy ochrany, jedná se tedy o půdu s velmi nízkou produkční schopností.

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

Příslušný orgán při hodnocení žádosti vycházel ze zařazení pozemku 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 podmínky k zabránění či minimalizaci negativních dopadů navrhované stavební činnosti na zemědělský půdní fond.

Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny

V prostoru záměru se nacházejí dřeviny. Příslušný orgán proto vzhledem k § 7 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dřeviny jsou chráněny před poškozováním a ničením), stanovil podmínky, jejichž dodržení tuto ochranu zajistí. Konkrétně využil ČSN 83 9061 Technologie vegetačních úprav v krajině - ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích a standard AOPK A01 002:2017 Ochrana dřevin při stavební činnosti. Zejména jde o tato ustanovení: 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 obklopotvat celou kořenovou zónu. Stěny otevřeného výkopu je nutné chránit ve směru ke stromu odpovídajícím způsobem proti vysychání a účinkům mrazu. Nutná je minimalizace doby otevření výkopu.

V projektové dokumentaci je uvedeno: „Z cca ½ v JV části pozemku je parcela obklopena strukturou původního lesa, která zůstane nejen zachována, ale naopak doplněna podobným typem dřevin.“ Příslušný orgán usoudil, že kořenový systém vzrostlých dřevin v bezprostředním okolí stavby velmi pravděpodobně zasahuje do prostoru stavby. Jde především o stavbu oplocení a objekt rodinného wellness. Poškození kořenového systému však může vést k hnilobě kořenů a selhání dřevin. Vzhledem k nedostatečnému vyhodnocení ochrany dřevin v projektové dokumentaci příslušný orgán stanovil podmínky ochrany dřevin.

Příslušný orgán se zabýval rovněž případným vlivem záměru na krajinný ráz. V této souvislosti příslušný orgán konstatuje, že ochrana krajinného rázu je na základě projednání s orgánem ochrany přírody obsažena v územním plánu obce; tzn. je dodržen princip dohody dle § 12 odst. 4 cit. zákona.

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 posoudil projektovou dokumentaci záměru a shledal, že záměrem jsou dotčeny zájmy ochrany vod, ochrany ZPF a ochrany přírody – riziko poškození dřevin při stavební činnosti. Stanovil proto ve výrokovém bodu I. a II. podmínky, při jejichž dodržení lze záměr realizovat. Záměr byl vyhodnocen jako přípustný za podmínek stanovených ve výroku.

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 odvozech 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

Součástí záměru je stavba vodního díla – studny s vodovodem - se kterou je spojeno nakládání s vodami ve smyslu vodního zákona č. 254/2001 Sb. (odběr podzemních vod). 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.

Žádáme proto o uvedení následující podmínky do rozhodnutí o povolení záměru „Novostavba rodinného domu manž. Stodůlkových“: „Podmínkou vykonatelnosti povolení záměru vodního díla vrtané studny se souvisejícím vodovodem je dle ust. § 9 odst. 9 zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon) povolení k nakládání s vodami, vydané příslušným vodoprávním úřadem.

Stavba tohoto vodního díla tedy nemůže být započata dříve, než bude na základě žádosti stavebníka vydáno Odborem životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína související povolení k nakládání s vodami.“

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.

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

Doručí se:

Na vědomí:

Statutární město Zlín

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