

MĚSTSKÝ ÚŘAD KROMĚŘÍŽ
ODBOR STAVEBNÍHO ÚŘADU A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
767 01 Kroměříž, Velké náměstí 115/1

vyřizuje	Kateřina Dostálíková
oddělení	ekologie krajiny
e-mail	katerina.dostalikova@mestokm.cz
telefon	+420 573 321 323
číslo záměru	Z/2025/22757
číslo řízení	R/2025/27938
datum	20.05.2025
počet stran	6

Závazné stanovisko

podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (dále jen „ZJES“)

Městský úřad Kroměříž, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle ustanovení § 11 odst. d) a § 15 písm. a) ZJES v rámci výkonu přenesené působnosti podle § 61 odst. 1 písm. c) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, na základě žádosti:

název: Novostavba RD Skaštice – parc. č. 161

žadatel: Lukáš Motal, [redacted] a Silvie Motalová, [redacted], *zástupce žadatele:* ELLMA s.r.o., B. Němcové 358, 683 33 Brankovice, IČ 08252599, *osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby:* Ing Lukáš Luža, [redacted]

podklad pro: povolení stavby

den podání žádosti: 06.02.2025

záměr: novostavba jednopodlažního, nepodsklepeného objektu víceúhelníkového půdorysu se sedlovými střechami nad obytnou částí o sklonu 43° a 35° a plochou střechou nad technickým zázemím a garáží.

Členění stavby:

SO01 – RODINNÝ DŮM

SO02 – ZPEVNĚNÉ PLOCHY

SO03 – OPLOCENÍ

SO04 – PŘÍPOJKA VODY

SO05 – SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

SO06 – DEŠŤOVÁ KANALIZACE

SO07 – PŘÍPOJKA PLYNU

SO08 – PŘÍPOJKA NN

SO09 – VRTANÁ STUDNA

SO10 – VENKOVNÍ BAZÉN

katastrální území: Skaštice

pozemek parc. č.: 161, 797

projektová dokumentace: *zpracovatel PD:* Ing. Lukáš Luža, autorizace 1006162, Obor IP00, *ID dokumentace:* SR00X00HB3A5

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:

Záměr „**Novostavba RD Skaštice – parc. č. 161**“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný**.

Příslušný orgán vydává dle § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) **souhlas s trvalým odnětím půdy ze ZPF** pro výše uvedený záměr při dodržení následujících podmínek:

1. Z trvale odnímané plochy 591 m² pro stavbu „**Novostavba RD Skaštice**“ bude provedena skrývka kulturní vrstvy půdy - ornice o hloubce 0,30 m dle pedologického průzkumu (součást spisové dokumentace) a o celkovém objemu cca 177 m³ z pozemku ZPF parc. č. 161 v kultuře zahrada v k. ú. Skaštice.
2. Hranice odnímaného pozemku se zřetelně vyznačí v terénu tak, aby nedocházelo k neoprávněnému záboru ZPF.
3. Skrytá ornice bude využita k terénním a sadovým úpravám na pozemku investora v množství cca 126 m³. V katastru nemovitostí bude zbylá plocha pozemku kolem novostavby označena jako druh pozemku „zahrada“. Dále bude část ornice v množství cca 38 m³ využita na zemědělsky obhospodařované části pozemku parc. č. 29 v k. ú. Skaštice a v množství cca 13 m³ na pozemku parc. č. 28/2 v k. ú. Skaštice, oba v majetku investora.
4. Pokud nebude ornice ihned po skrytí rozprostřena, povinností stavebníka je provést taková opatření, aby nedocházelo k jejímu znehodnocování a zaplevelování.
5. O manipulaci s ornici povede investor evidenci, která bude předložena orgánu ochrany ZPF v případě potřeby a kontroly.
6. Zahájení skrývky ornice je možno započít až po povolovacím aktu podle stavebního zákona, které bude opravňovat žadatele k zahájení realizace záměru.
7. Bude-li vlivem výstavby narušen přístup na jiné zemědělské pozemky, zajistí stavebník dle konkrétních potřeb na vlastní náklady přístup na tyto pozemky. Dojde-li vlivem realizace stavby k poškození hydrologických a odtokových poměrů na okolních zeměděl. pozemcích, zajistí stavebník na svůj náklad nápravná opatření.
8. Za trvale odnímanou půdu pro stavbu „**Novostavba RD Skaštice**“ orgán ochrany zemědělského půdního fondu Odboru stavebního úřadu a životního prostředí Městského úřadu Kroměříž ve smyslu § 11 odst. 2 zákona o ochraně ZPF **předepíše odvody po zahájení realizace záměru**. Orientační výpočet odvodů je součástí spisové dokumentace a byl stanoven na částku 62.835 Kč. Dle § 11 odst. 3 zákona o ochraně ZPF bude správní orgán při rozhodování o odvodech vycházet z právního stavu ke dni nabytí účinnosti prvního povolovacího aktu vydaného podle zvláštních právních předpisů, jejichž bude souhlas k odnětí součástí, popřípadě ke dni nabytí účinnosti rozhodnutí o souhlasu.
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 v rámci JES podkladem, a to do 6 měsíců ode dne jeho platnosti,
 - b) **písemně oznámit zahájení realizace záměru a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením**.

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů se namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí dle § 2 odst. 1 ZJES vydává toto jednotné environmentální stanovisko (dále jen „JES“).

Charakteristika záměru:

Novostavbu jednopodlažního, nepodsklepeného objektu víceúhelníkového půdorysu se sedlovými střechami nad obytnou částí o sklonu 43° a 35° a plochou střechou nad technickým zázemím

a garáží. Splaškové vody z RD budou napojeny na splaškovou kanalizaci v obci. Objekt bude dále napojen na nové přípojky plynu a vody.

Členění stavby:

SO01 – RODINNÝ DŮM

Objekt bude tvořit zděný stěnový systém. Založení stavby objektu bude provedeno pomocí základové desky z železobetonu a základových pasů. Stěny a příčky budou vyzděny z keramických bloků POROTHERM či LEIER tl. 300, 250 mm. Zastřešení bude provedeno pomocí dřevěné hambálkové konstrukce. Střešní plášť bude z plechové střešní krytiny. Na střeše bude umístěno 20 ks FVE panelů s celkovým výkonem 10kWp.

SO02 – ZPEVNĚNÉ PLOCHY

Pro přístup k objektu rodinného domu jsou navrženy nové zpevněné plochy určené pro pojezd osobního vozidla a k provedení sjezdu z místní komunikace. Dále chodník pro pěší pro vstup na pozemek. Odstavení osobního vozidla na pozemku stavby a plochy pro pěší provoz. Pojezdové plochy budou provedeny z betonové zámkové dlažby tl. 80 mm, plochy určené pro pěší a terasu budou z betonové zámkové dlažby tl. 60 mm.

SO03 – OPLOCENÍ

Oplocení domu je navrženo z čelní strany objektu z pohledového zdiva vyplněného plotovým polem ze zámečnické konstrukce mezi pilíři. Oplocení bude tl. 300 mm, do výšky 1,65 m. Oplocení ze zbylých třech stran bude z betonových dílců osazených do nosných sloupů. Max. výška bude 1,95 m.

SO04 – PŘÍPOJKA VODY

Ze stávajícího veřejného vodovodu v majetku VaK Kroměříž bude vyvedeno potrubí HDPE32x3,0 a ukončeno ve vod. šachtě na pozemku č. 2. Vodoměrná šachta bude umístěna před objektem. Kapacitně je řád dostačující pro napojení RD. Ve vodoměrné šachtě bude osazena typová vodoměrná řada DN25 s fakturačním vodoměrem DN15. Odtud bude pokračovat vnější domovní vodovod do objektu, kde bude umístěn hlavní uzávěr vody objektu DN25 – součást vnitřního řešení vodoinstalace.

SO05 – SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

K pozemku bude nově přivedena přípojka splaškové kanalizace končící u hranice pozemku v revizní šachtě. Objekt bude napojen na přípojku splaškové kanalizace domovní částí přípojky DN 160. Vnitřní zemní kanalizační rozvody budou vedeny od jednotlivých stupaček zařizovacích předmětů. Hloubka uložení potrubí bude minimálně 1,0 m. Potrubí bude uloženo na pískové lože. Provedení kanalizace bude ve smyslu ČSN 75 6101 (Stokové sítě a kanalizační přípojky) a ČSN 75 6760 (Vnitřní kanalizace), ČSN EN 1610 (Provádění stok a kanalizačních přípojek a jejich zkoušení) a Zákona o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb. Pro realizaci a provozování platí všeobecné podmínky správce a provozovatele kanalizačního řádu – podle pokynů obce Skaštice. Připojení na kanalizační sběrač bude provedeno shora obloukem s náklonem 30° po směru toku. Ke kontrole napojení před záhozem bude přizván správce kanalizace.

SO06 – DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Dešťové vody budou svedeny ze střech objektu z 8 míst. Okapy budou napojeny na lapače střešních splavenin. Společné svodné venkovní potrubí dešťové kanalizace povede do akumulární jímky na pozemku investora, která bude umístěna před objektem, voda z akumulární nádrže (10 m³) bude využívána pro závlahu pozemku, z jímky bude vyveden bezpečnostní přepad do zasakovacího pole 3x5x0,5 m. V místě lomů, ohybů a v místě napojení budou instalovány revizní kanalizační šachty.

SO07 – PŘÍPOJKA PLYNU

Nová přípojka bude vysazena z hlavního řádu NTL plynovodu a je ukončena v oplocení v kiosku HUP. Veškeré potrubí bude spojované svařováním. Přípojka končí hlavním uzávěrem HUP. Za tímto uzávěrem bude dále vedeno hlavní domovní vedení do objektu. Bude osazen plynoměr v oplocení před domem. Prostupy potrubí stěnami budou opatřeny chráničkami. Musí být provedena tlaková zkouška. Potrubí je vedeno ve sklonu s odvodněním v nejnižších místech.

SO08 – PŘÍPOJKA NN

Ze sloupu před pozemkem stavebníka bude přiveden kabel do pojistkové skříně, umístěné v plotě pozemku. Z pojistkové skříně bude veden kabel do elektroměrné skříně na hranici pozemku. Zde

bude umístěn elektroměr poskytovatele elektrické energie. Z elektroměrné skříně bude napojen rozváděč RD, který bude umístěn technické místnosti objektu v místnosti označené 102.

SO09 – VRTANÁ STUDNA

Studna bude sloužit jako zdroj užitkové vody pro zásobování projektovaného RD objednatele. Hloubení studny bude provedeno strojně, vhodným typem vrtné soupravy a to postupným těžením zeminy do projektované hloubky 10,0 m p. t. Vrtný průměr je navržen min. 324 mm. Jako výstroj studny budou použity PVC-U výpažnice s atestem na pitnou vodu o vnějším Ø 160-200 mm. Dno výstroje studny bude opatřeno víčkem, mezikruží studny bude obsypáno tříděným kamenivem frakce 3–4 mm. Obsyp bude aplikován do hloubky cca 1,5 m pod terén, následně bude mezikruží utěsněno jílem nebo jílovou směsí do úrovně terénu a provedeno hutnění. Horní hrana ochranné skruže bude umístěna v úrovni 0,3 m nad okolní terén, okolí studny bude opatřeno betonovou dlažbou nebo mazaninou s 5° sklonem od studny. Vlastní ponorné čerpadlo včetně výtlačného potrubí bude uchyceno na ocelový příčník usazený v úrovni 0,6-0,8 m p.t. Plocha kolem studny do vzdálenosti 10 m nesmí být jakkoli znečišťována a nesmí na ní být prováděny činnosti vedoucí ve svém důsledku k možnému zhoršení kvality podzemní vody. Konstrukce a provedení studny musí účinně vyloučit možnost vnikání nečistot a povrchové vody do studny. Studna musí být provedena pouze z jakostních, čistých a dosud nepoužitých stavebních hmot, které vykazují potřebnou odolnost proti nepříznivým vlivům vody a půdy a odpovídají příslušným materiálovým normám. Z uvedených důvodů nutno použít pouze hmoty zdravotně nezávadné, bez negativního vlivu na jakost vody.

SO10 – VENKOVNÍ BAZÉN

Ve dvoře objektu bude usazen typizovaný venkovní bazén 8x3,5 m pro potřeby obyvatelů domu.

Doručené podklady:

Dne 06.02.2025 Městský úřad Kroměříž, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, obdržel žádost, jejíž součástí byla plná moc a projektová dokumentace k záměru. Dne 21.03.2025 byl záměr doplněn přes ISSŘ (číslo *ID dokumentace* v žádosti nesedí s číslem podání přes ISSŘ), 19.04.2025 byl záměr doplněn přes ISSŘ pod číslem *ID dokumentace*: SR00X00M3KMP, 06.05.2025 byl záměr doplněn přes ISSŘ pod číslem *ID dokumentace*: SR00X00P9E88 a dne 11.05.2025 byl záměr doplněn přes ISSŘ pod číslem *ID dokumentace*: SR00X00QROWZ. Příslušný orgán shledal doručené podklady za úplné a mohl přistoupit k vydání tohoto JES.

Předmětným záměrem budou dotčeny složky životního prostředí, chráněné následujícími zákony:

- zákon č. 334/1992 Sb., zákon o ochraně ZPF
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“)

Zákon o ochraně ZPF:

POZEMKY ZPF K ODNĚTÍ:

k. ú.	parcelní číslo	druh pozemku/BPEJ/třída ochrany	výměra celé parcely	výměra odnímané plochy
Skaštice	161	zahrada/35800/II. třída	1439 m ²	591 m ²
	celkem			591 m ²

Městský úřad Kroměříž, orgán ochrany ZPF obdržel dne 06.05.2025 doplněnou žádost o udělení souhlasu k odnětí půdy ze ZPF pro stavbu „Novostavba RD Skaštice“ z pozemku ZPF parc. č. 161 v kultuře zahrada v k. ú. Skaštice. Žádost byla opatřena a doplněna všemi potřebnými náležitostmi ve smyslu § 9 odst. 6 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších změn.

Předmětná projektová dokumentace řeší novostavbu rodinného domu, nové zpevněné plochy. Odnímá se jen nejnutnější plocha ZPF. Stavba je navržena v souladu se základními zásadami

plošné ochrany ZPF uvedenými v § 4 zákona. Realizací záměru nedojde k narušení organizace ZPF ani sítě zemědělských účelových komunikací.

Zbývající část pozemku parc. č. 161 v k. ú. Skaštice, která není dotčena souhlasem s odnětím půdy ze ZPF, bude po realizaci stavby využívána jako zahrada, dle § 9 odst. 4 zákona o ZPF.

Stavební záměr je v souladu s platným územním plánem. Stavebníkem navržené řešení opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině orgán ochrany ZPF schvaluje jako dostačující.

Dešťové vody budou svedeny ze střech objektu z 8 míst. Okapy budou napojeny na lapače střešních splavenin. Společné svodné venkovní potrubí dešťové kanalizace povede do akumulární jímky na pozemku investora, která bude umístěna před objektem, voda z akumulární nádrže (10 m³) bude využívána pro závlahu pozemku.

Orgán ochrany ZPF Městského úřadu Kroměříž předloženou žádost včetně všech náležitostí posoudil a následně vydal souhlas k trvalému odnětí půdy ze ZPF podle ust. § 9 odst. 8 zákona, ve kterém byly stanoveny podmínky pro odnětí půdy. Nesplněním některé z podmínek ochrany zemědělského půdního fondu stanovených rozhodnutím o souhlasu s odnětím půdy, nebo neoznámením zahájení realizace záměru ve stanovené lhůtě, může být jednání stavebníka klasifikováno jako přestupek podle § 20 zákona.

Pro tuto stavbu budou orgánem ochrany zemědělského půdního fondu ve smyslu § 11 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, předepsány odvody po oznámení zahájení záměru. Orientační výpočet odvodů je součástí spisové dokumentace a byl stanoven na částku 62.835 Kč. Dle § 11 odst. 3 bude správní orgán při rozhodování o odvodech vycházet z právního stavu ke dni nabytí účinnosti prvního povolovacího aktu vydaného podle zvláštních právních předpisů, jejichž bude souhlas k odnětí součástí, popřípadě ke dni nabytí účinnosti rozhodnutí o souhlasu a stanoví konečnou výši odvodu.

Trvale odnímaná plocha bude odepsána z evidence zemědělské půdy na základě rozhodnutí vydávaných podle stavebního zákona, jejichž závaznou součástí bude souhlas k trvalému odnětí půdy ze ZPF.

Dle ust. §10 odst. 3 zákona souhlas pozbývá platnosti uplynutím 3 let ode dne oznámení žadateli, nestane-li se podkladem pro řízení podle zvláštních předpisů. Podkladem pro zápis změny druhu pozemku v katastru nemovitostí je rozhodnutí vydané podle zvláštních předpisů popřípadě pravomocné rozhodnutí o souhlasu (§ 10 odst. 4 zákona).

Podle § 10 odst. 1 zákona se tento souhlas k odnětí půdy ze ZPF stane závaznou součástí rozhodnutí, která budou ve stejné věci vydána podle zvláštních předpisů (stavební zákon, vodní zákon apod.). Platnost vydaného souhlasu je totožná s platností těchto rozhodnutí a prodlužuje se současně s prodloužením jejich platnosti podle zvláštních předpisů, např. dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Investor je povinen plnit podmínky v něm stanovené ode dne, kdy tato rozhodnutí nabyla právní moci, popřípadě ve lhůtách v nich určených.

Tento souhlas neřeší majetkoprávní vztahy k dotčeným pozemkům.

Odůvodnění stanovených podmínek:

Podmínka č. 1) až 7) týkající se skrývky a hospodaření s ornici vychází z § 8 odst. 1 zákona o ochraně ZPF.

Podmínka č. 8) a 9) týkající se povinností a platby odvodů vychází z § 11 odst. 2 a odst. 4 a zákona o ochraně ZPF

Zákon o vodách:

Vodoprávní úřad posoudil soulad záměru se zákonem č. 254/2001 Sb., vodní zákon a zjistil, že s výše uvedeným záměrem lze souhlasit, neboť jsou splněny podmínky ustanovení § 5 odst. 3) a dále, že provedení záměru nemůže vést ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo ke zhoršení stavu útvaru podzemní vody nebo znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody.

Závazné stanovisko podle § 104 odst. 3 vodního zákona se vydává prostřednictvím JES.

Na vydání JES se podílely tyto oprávněné úřední osoby:

- zákon č. 334/1992 Sb., zákon o ochraně ZPF – Mgr. Jana Bakalová
- zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon – Miloslava Procházková

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odst. 2 ZJES.

Poučení:

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.

Informace:

Orgán ochrany ZPF dále upozorňuje, že dojde-li ke změně v osobě povinného k platbě odvodů, je nový povinný k platbě odvodů povinen oznámit a doložit příslušnému orgánu ochrany ZPF tuto změnu, a to do 1 měsíce od této změny.

Veřejné zájmy na úseku státní památkové péče nejsou předmětným záměrem dotčeny.

Upozornění:

Předmětné území je klasifikováno jako území s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Dle § 22 odst. 2 zákona č.20/1987 Sb., má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni oznámit svůj záměr Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. O archeologickém nález, který nebyl učiněn při provádění archeologických výzkumů, musí být učiněno oznámení Archeologickému ústavu nebo nejbližšímu muzeu buď přímo, nebo prostřednictvím obce, v jejímž územním obvodu k archeologickému nález došlo (§ 23 odst. 2 zákona č.20/1987 Sb).

Formulář pro splnění oznamovací povinnosti naleznete na webových stránkách Archeologického ústavu AV ČR, Brno, v.v.i.: <https://www.arub.cz/archeologicke-sluzby/informace-pro-stavebniky>

Bc. Alena Kotasová

vedoucí oddělení ekologie krajiny
odboru stavebního úřadu a životního prostředí
Městského úřadu Kroměříž

Doručí se:

Zástupce žadatele:

ELLMA s.r.o., B. Němcové 358, 683 33 Brankovice, IČ 08252599, IDDS nay7enh

Na vědomí:

Obec Skaštice, Skaštice 13, 767 01 Kroměříž, IČ 00488909, IDDS qtibsep

Ve smyslu ustanovení § 10 odst. 1 ZJES se závazné stanovisko zasílá příslušnému obecnímu úřadu k vyvěšení na úřední desku:

Město Kroměříž, Velké náměstí 115/1, 797 01 Kroměříž, IČ 00287351