

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
spisová značka	MeUKM/047054/2025/06/OZP/DoS
číslo jednací	MeUKM/087183/2025/0207/25
číslo záměru	Z/2025/65839
číslo řízení	R/2025/69515
datum	24.06.2025
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 RODINNÉHO DOMU na parc. č. 1063/1k. ú. KVASICE

žadatel: Ing. Klára Urbanová Zapletalová, [redacted] a Jiří Urban, [redacted], **zástupce žadatele:** Ing. Jaroslav Zemánek, [redacted]

podklad pro: povolení stavby

den podání žádosti: 07.04.2025

záměr: novostavba rodinného domu.

vodohospodářské řešení: novostavba RD bude napojena přípojkou na vodovodní řad a splaškové vody budou napojeny na jednotnou kanalizaci obce. Dešťové vody ze střechy rodinného domu se budou odvádět do retenční nádrže s bezpečnostním přepadem do vsaku.

katastrální území: Kvasice

pozemek parc. č.: 1063/1, 1063/4, 1073/2, 1502/6, 1502/83

projektová dokumentace: *zpracovatel PD:* Ing. Jaroslav Zemánek, [redacted], *generální projektant:* Ing. Tomáš Zemánek, [redacted], *ID dokumentace:* SR00X0001KZO

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 RODINNÉHO DOMU na parc. č. 1063/1k. ú. KVASICE**“ 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 320 m² pro stavbu „**NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU na parc.č. 1063/1 a 1063/4**“ bude provedena skrývka kulturní vrstvy půdy-ornice o hloubce 0,30 m dle pedologického průzkumu (součást spisové dokumentace) a o celkovém objemu cca 96 m³ z pozemku ZPF parc. č. 1063/1 v kultuře zahrada v k. ú. Kvasice.
 2. Hranice odnímaného pozemku se zřetelně vyznačí v terénu tak, aby nedocházelo k neoprávněnému záboru ZPF.
 3. Skrytá ornice bude uložena odděleně od výkopové zeminy a po dokončení stavby bude zpětně využita k terénním a sadovým úpravám a rozprostřena v tl. max. 0,15 m na pozemku investora v množství cca 96 m³. V katastru nemovitostí bude zbylá plocha pozemku kolem novostavby nadále označena jako druh pozemku „zahrada“.
 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 RODINNÉHO DOMU na parc. č. 1063/1 a 1063/4**“ 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 51.885 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:

Novostavba rodinného domu.

Rodinný dům je nepodsklepený, má dvě nadzemní podlaží a nevyužitě podkroví. Zastřešen je pultovou střechou se sklonem střešní roviny 2°, po obvodu ze tří stran je střecha ukončená atikou. Na straně severozápadní je střecha bez atiky ukončená vnějším žlabem s jedním dešťovým svodem. Celkové rozměry objektu jsou 9,00 m x 10,50 m + terasa 3,5 x 9,0 m. Výška objektu je 6,85 m od podlahy v 1. NP. V rodinném domě tvoří technické zařízení rozvody vody, kanalizace, tepla, elektřiny, technologické zařízení tvoří otopná soustava.

Vodoinstalace – Zásobování vodou objektu RD se navrhuje z veřejného uličního vodovodního řadu 9-3 VPPVC 110 pomocí navrhované přípojky HDPEo32x4,4 (DN25). Připojení na stávající

vodovodní řad je pomocí navrtávacího pasu s uzávěrem a zemní teleskopickou soupravou. Ukončení vodovodní přípojky je v navrhované vodoměrné plastové šachtě o 1,2 m, vysoké 1,5 m umístěné na pozemku parc. č. 1063/1. Ve vodoměrné šachtě bude osazen hlavní uzávěr vody (HUV) DN25 a měření spotřeby vody $Q_n=2,5 \text{ m}^3/\text{h}$. Z vodoměrné šachty pokračuje rozvod pod terénem do navrhovaného RD. Přípojka vody bude vedena v celé délce v chráničce min DN 80. Připojovací potrubí budou vedena v podlaze, ve stěně, příp. v instalační předstěně ve výšce 0,5 m n.č.p. Pro umyvadlo bude připraveno napojení ve výšce 0,55 m n.č.p. Ke sprchovému koutu budou vývody přivedeny do výšky 1,20 m n.č.p., k pračce do výšky 0,7 m n.č.p., k vaně do výšky 0,8 m n.č.p. Pro kuchyňský dřez a myčku bude potrubí vyvedeno do výšky 0,55 m n.č.p. Splachovací nádržka záchodové mísy bude napojena ve výšce 1,05 m n.č.p. Napojení zařizovacích předmětů – umyvadlo, WC – bude provedeno přes rohové ventily a flexi hadičky. Montážní prvek Alcaplast pro závěsné WC obsahuje integrovaný rohový ventil. Tento způsob napojení umožňuje případné místní opravy bez nutnosti uzavření většího okruhu vodovodu.

Teplá voda – ohřev teplé vody je pomocí nerez zásobníku, který je integrovaný ve vnitřní jednotce tepelného čerpadla. Objem zásobníku 190 l. Jednotka umístěna v technické místnosti č. 1.05.

Splaškové odpadní vody – V objektu bude umístěno několik svislých odpadních potrubí (DN50 - DN110). Odpadní potrubí K1 bude odvětráno a ukončeno nad střechou. Toto potrubí bude vyvedeno nad střechu, kde bude ukončeno větrací hlavicí HL810. Prostup střechou bude důkladně izolován dle použité hydroizolace. Ostatní svislá potrubí budou odvětrávána nepřímou (napojením do odvětrávaného potrubí) nebo budou neodvětrávána. Na ležatou kanalizaci budou odpadní potrubí napojena dvojicí kolen 45°. Připojovací potrubí od zařizovacích předmětů budou vedena v instalačních předstěnách, příp. ve stěnách. Připojovací potrubí bude vedeno v minimálním spádu 3,0% k odpadnímu potrubí, bude do něj zaústěno přes odbočku s úhlem 87,5°. Všechny zařizovací předměty budou vybaveny zápachovou uzávěrkou. Myčka a pračka bude napojena přes zápachovou uzávěrku HL405. Při prostupu potrubí hranicí jednotlivých požárních úseků bude prostup utěsněn požární ucpávkou.

Dešťové odpadní vody – Dešťové vody ze střechy rodinného domu se budou odvádět do retenční nádrže o objemu 4,1 m³, ze které je napojen bezpečnostní přepad, který je sveden do vsakovacího objektu o kapacitě 3,0 m³. Ležaté trasy kanalizace budou min. DN 125 a v podélném sklonu min. 2%. Ležatá kanalizace bude provedena z plastového potrubí pro splaškovou kanalizaci z PVC KG. Výškové osazení poklopů jednotlivých šachet situovaných v okolních plochách bude upraveno dle nivelety okolní plochy.

Elektroinstalace – Vnitřní rozvody elektrické energie napojeny na vedení NN – hromosvod. Napojení bude provedeno z elektroměrového rozváděče umístěného v pilíři před domem kabelem CYKY-J 4x16 a CYKY-O 4x1,5 (HDO). Hlavní jistič před elektroměrem bude 3x25 A s charakteristikou D. Kabele budou ukončeny v rozváděči RD, který bude umístěn v zádveři domu m.č. 1.01.

Rozvody budou zapuštěny do stavební konstrukce. V rámci silnoproudé elektroinstalace je navrženo připojení digestoře, tepelného čerpadla vzduch/voda, varné desky v kuchyni, osvětlení, zásuvky a hromosvod. Světelné rozvody budou provedeny kabele CYKY-J 3x1,5, CYKY-O 2x1,5 a budou zapuštěny do stavební konstrukce. Budou provedeny pouze světelné vývody zakončené tak, aby nedošlo k úrazu elektrickým proudem. Svítidla si osadí investor. Ovládání bude vypínačem od vstupu. Vypínače budou umístěny ve výšce 1200 mm.

Zásuvkové rozvody – Zásuvkové rozvody budou provedeny kabele CYKY-J 3x2,5 a CYKY-J 5x2,5 a budou zapuštěny do stavební konstrukce. Přesné rozmístění zásuvek bude provedeno dle požadavků investora.

Koupelna – Rozvod musí být proveden v souladu s ČSN 33 2000-7-701. Zásuvkové okruhy jsou opatřeny proudovými chrániči. Ukončení je zásuvkami v provedení pod omítku s krytím IP 44. Zásuvky musí být umístěny nejméně v zóně 3. V místnosti je navrženo doplňující ochranné pospojování propojující ochranný vodič zásuvek s kovovými trubkami, kovovou vanou ve smyslu ČSN 33 2000-7-701. Ochranné pospojování bude provedeno pomocí vodiče H07V-K 6 ŽŽ a každý vývod bude spojen s hlavní přípojnící PE v rozváděči RD. Dále bude vyvedeno pospojování pod vanu a vanu sprchového koutu.

Bleskosvod – Objekt bude opatřen ochranou před bleskem dle ČSN 62305. Jímací soustava a další spojovací materiál jsou z pozinkované oceli. Objekt je zařazen do třídy ochrany LPS III.

Slaboproud – V domě bude provedeno trubkování televizní antény, satelitu a trubkování internetu. Dále bude zřízeno dorozumívací zařízení mezi venkovním vstupem do domu a vnitřkem domu.

Vzduchotechnika – Větrání je přirozené okny, v místnosti kuchyně je digestoř, která má odvětrávací potrubí vyvedené nad střechu. V místnosti 1.04 a 2.02 Koupelna je navrženo nucené odvětrání ventilátorem např. Mixvent, které má odvětrávací potrubí vyvedené nad střechu.

Vytápění – Hlavním primárním zdrojem vytápění objektu je tepelné čerpadlo IVT AIR X 70 vzduch/voda, vytápění s maximálním výkonem 7 kW. Vnitřní jednotka s vestavěným zásobníkem teplé vody AirModul E, elektrokotel 9 kW/15 kW, nerezový zásobník vody 190 l. Vnitřní jednotka umístěna v 1. NP v technické místnosti. Systém vytápění je teplovodní podlahové. V koupelně je navíc umístěn topný žebřík s připojením do zásuvky. Podružným zdrojem vytápění je krbová vložka, o výkonu 6,0 kW, která je umístěná v obývacím pokoji m. č. 1.07.

Doručené podklady:

Dne 04.04.2025 (do datové schránky) Městský úřad Kroměříž, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, obdržel žádost, jejíž součástí byla plná moc a projektová dokumentace k záměru. Dne 08.04.2025 byl záměr vložen do ISSŘ pod číslem *ID dokumentace*: SR00X00O1KZO. Dne 16.04.2025, 28.04.2025, 26.05.2025 a 12.06.2025 byl záměr doplněn do ISSŘ o podklady k odnětí ze ZPF. 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., 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
Kvasice	1063/1	zahrada/31100/I. třída	1 586 m ²	320 m ²
			celkem	320 m ²

Městský úřad Kroměříž, orgán ochrany ZPF obdržel dne 08.04.2025 žádost o udělení souhlasu k odnětí půdy ze ZPF pro stavbu „**NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU na parc.č. 1063/1 a 1063/4**“ z pozemku ZPF parc. č. 1063/1 v kultuře zahrada v k. ú. Kvasice. Žádost byla opatřena a doplněna dne 12.06.2025 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. 1063/1 v k. ú. Kvasice, 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 střechy objektu do plastové retenční nádrže o objemu 4,1 m³ a využívány na závlahu zahrady a na údržbu ploch okolo RD. Přebytková část vody bude přepadem odvedena do nového vsaku o objemu 3,0 m³.

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 51.885 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 skřívky 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 – Danuše Nedvědová
- zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon – Jana Urbanová

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:

Ing. Jaroslav Zemánek, 

Na vědomí:

Obec Kvasice, A. Dohnala 18, 768 21 Kvasice, IČ 00287385, IDDS quhbdab

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