

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/062831/2025/05/OZP/DoS
číslo jednací	MeUKM/087928/2025/0256/25
číslo záměru	Z/2025/83643
číslo řízení	R/2025/86179
datum	25.06.2025
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

žadatel: Soňa Marčaníková, [redacted] a Martin Marčaník, [redacted], **zástupce žadatele:** QUALITY house, s.r.o., Dolní Novosadská 433/91, 783 01 Olomouc - Nemilany, IČ 29398631, **osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby:** Milan Bernát, [redacted]

podklad pro: povolení stavby

den podání žádosti: 06.05.2025

záměr: novostavba rodinného domu, včetně nové kanalizační splaškové přípojky, venkovních rozvodů ZTI a NN, revizní šachty pro splaškovou kanalizaci, revizní šachty pro dešťovou kanalizaci, akumulární nádrže spolu se vsaky, zpevněných ploch a oplocení, které se budou realizovat na pozemku parc. č. 158/1, k. ú. Zářičí v obci Zářičí.

umístění záměru: záměr se nachází v záplavovém území vodního toku Morava, Malá Bečva.

katastrální území: Zářičí

pozemek parc. č.: 176, 158/1, 158/2

projektová dokumentace: zpracovatel PD: A4C project s.r.o., Novosady 350/6, 784 01 Litovel, IČ 07686838, ID dokumentace: SR00X00QSS0A

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“ 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 246 m² pro stavbu „**Novostavba rodinného domu**“ bude provedena skryvka kulturní vrstvy půdy-ornice o hloubce 0,30 m dle pedologického průzkumu (součást spisové dokumentace) a o celkovém objemu cca 74 m³ z pozemku ZPF parc. č. 158/1 v kultuře zahrada v k. ú. Záříčí.
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 74 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 skryvky 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“ 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 42.674 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, 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, včetně nové kanalizační splaškové přípojky, venkovních rozvodů ZTI a NN, revizní šachty pro splaškovou kanalizaci, revizní šachty pro dešťovou kanalizaci, akumulární nádrže spolu se vsaky, zpevněných ploch a oplocení, které se budou realizovat na pozemku parc. č. 158/1, k. ú. Záříčí v obci Záříčí.

Novostavba rodinného domu bude nepodsklepená přízemní stavba s 1. NP, půdorysu jednoduchého obdélníkového tvaru o rozměrech 15,00 m x 8,00 m. Zastřešení rodinného domu bude valbovou střechou se sklonem 22°. Výška komínového tělesa bude 0,650 m nad hřebenem valbové střechy. Obytné místnosti budou orientovány J-S. Osazení objektu (čistá podlaha =

$\pm 0,000$) je navrženo v rovinatém terénu v úrovni min. 0,3 m nad upraveným terénem. Výška hřebene bude v úrovni +4,818 m od $\pm 0,000$ m (čistá podlaha 1. NP).

Objekt bude vytápěn fotovoltaickými panely, které budou napojeny na elektrické infrapanely, alternativně na elektrické topné rohože, příp. elektrické konvektory. Ohřev vody bude zajišťovat zásobníkový ohřívač vody. V místnosti č. 1.09 budou umístěna krbová kamna o max. výkonu 8,0 kW.

Na pozemku investora jsou navržena 2 parkovací stání. Pojízdne zpevněné plochy jsou navrženy z rozebíratelné zámkové dlažby tloušťky 80 mm a jsou navrženy pro pojezd osobními vozidly do hmotnosti 3.5 t. Objekt bude pro pěší napojen novým sjezdem. Pochozí a nepojízdné plochy jsou navrženy z rozebíratelné zámkové dlažby tloušťky 60 mm, dle výběru investora. Dešťové vody budou ze zpevněných ploch odvedeny sespádováním na přilehlý volný terén na pozemku investora.

Dopravní infrastruktura:

Pozemek investora bude na západní straně napojen novým sjezdem na účelovou komunikaci, která vede na pozemku parc. č. 176, k. ú. Záříčí. Na pozemku investora jsou navržena 2 parkovací stání. Pojízdne zpevněné plochy jsou navrženy z rozebíratelné zámkové dlažby tloušťky 80 mm a jsou navrženy pro pojezd osobními vozidly do hmotnosti 3.5 t. Objekt bude pro pěší napojen novým sjezdem. Pochozí a nepojízdné plochy jsou navrženy z rozebíratelné zámkové dlažby tloušťky 60 mm, dle výběru investora. Dešťové vody budou ze zpevněných ploch odvedeny sespádováním na přilehlý volný terén na pozemku investora.

Vodovod:

Vodovodní řád se v blízkosti pozemku investora nenachází. Na pozemku investora se nachází studna. Tato studna je umístěna cca uprostřed pozemku investora – viz koordinační situace. Rodinný dům bude napojen na tuto stávající studnu. Od této studny budou směrem k rodinnému domu provedeny venkovní rozvody vody. Vodoměrná sestava bude umístěna v domě. Venkovní rozvody budou provedeny z PE 100 RC DN 32 SDR 11.

Poznámka: V současné době se na pozemku nachází stávající studna, která je v kolizi s navrženým rodinným domem. Tato studna bude odstraněna a bude zbudována nová studna, mimo plochu rodinného domu. Projektová dokumentace, včetně povolení studny je řešena samostatně.

Elektrická energie:

Zemní vedení NN vede na pozemku parc. č. 176, k. ú. Záříčí, západně od pozemku investora. Přípojka NN je stávající a je napojena do stávající přípojkové kabelové skříně NN. Tato přípojková kabelová skříň NN se nachází na pozemku investora. Rodinný dům bude napojen na zemní vedení NN přes tuto stávající přípojkovou kabelovou skříň NN. Od této přípojkové kabelové skříně NN budou směrem k rodinnému domu provedeny venkovní rozvody NN.

Splašková kanalizace:

Kanalizační splašková stoka vede na pozemku parc. č. 162/2, 161/2, 158/2 a parc. č. 176, k. ú. Záříčí, západně od pozemku investora. Je navržena kanalizační splašková přípojka. Přípojka bude napojena na pozemku parc. č. 176, k. ú. Záříčí a bude ukončena v nové revizní šachtě pro splaškovou kanalizaci, která se bude nacházet na pozemku parc. č. 158/1, k. ú. Záříčí. Rodinný dům bude napojen na kanalizační splaškovou stoku přes tuto novou revizní šachtu pro splaškovou kanalizaci. Od této revizní šachty budou směrem k rodinnému domu provedeny venkovní rozvody splaškové kanalizace. Kanalizační splašková přípojka a venkovní rozvody splaškové kanalizace budou provedeny z PVC KG DN 150.

Dešťové vody:

Řád dešťové kanalizace se v blízkosti pozemku investora nenachází. Dešťové vody budou z rodinného domu svedeny do nové akumulární nádrže o objemu 3,0 m³. Před akumulární nádrží bude na trase potrubí umístěna revizní šachta pro dešťovou kanalizaci. Přepad akumulární nádrže bude do nového vsaku o objemu 3,6 m³. Dešťová voda bude využívána k závlaze. Akumulační nádrž, revizní šachta pro dešťovou kanalizaci a vsak budou umístěny na pozemku parc. č. 158/1, k. ú. Záříčí. Venkovní rozvody dešťové kanalizace budou provedeny z PVC KG DN 100.

Doručené podklady:

Dne 06.05.2025 Městský úřad Kroměříž, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, obdržel žádost, jejíž součástí byla plná moc a projektová dokumentace k záměru. Dne 03.06.2025 byl záměr doplněn do datové schránky o podklady k souhlasu dle § 17 (vodní zákon) + stanovisko Povodí Moravy, s.p. Brno, 06.06. 2025 byl záměr doplněn do ISSŘ o podklady k odnětí ze ZPF a dne 10.06.2025 byl záměr doplněn do datové schránky o opravu podkladů 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
Záříčín	158/1	zahrada/35600/I. třída	822 m ²	246 m ²
			celkem	246 m ²

Městský úřad Kroměříž, orgán ochrany ZPF obdržel dne 06.05.2025 žádost o udělení souhlasu k odnětí půdy ze ZPF pro stavbu „Novostavba rodinného domu“ z pozemku ZPF parc. č. 158/1 v kultuře zahrada v k. ú. Záříčín. Žádost byla opatřena a doplněna dne 10.06.2025 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. 158/1 v k. ú. Záříčín, 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 akumulární nádrže o objemu 3 m³ a využívány na závlahu zahrady a na údržbu ploch okolo RD. Přebytečná část vody bude přepadem odvedena do nového vsaku o objemu 3,6 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 42.674 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 skryvky 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.

Záměr se nachází v záplavovém území vodního toku Morava, Malá Bečva a podléhá vydání souhlas vodoprávního úřadu dle § 17 odst. 1) písm. c) vodního zákona prostřednictvím jednotného environmentálního stanoviska.

K žádosti bylo přiloženo souhlasné Povodí Moravy, s.p. Brno pod značkou PM20296/2025/5203/No ze dne 26.05.2025 a příslušného správce povodí.

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 – Ing. Josef Opršal

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:

QUALITY house, s.r.o., Dolní Novosadská 433/91, 783 01 Olomouc - Nemilany, IČ 29398631, IDDS ebhaz7b

Na vědomí:

Obec Zářičí, Zářičí 25, 768 11 Chropyně, IČ 00287903, IDDS xrmariid

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