

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/069252/2025/05/OZP/DoS
číslo jednací	MeUKM/095340/2025/0287/25
číslo záměru	Z/2025/90901
číslo řízení	R/2025/94165
datum	11.08.2025
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. 2418/4, k.ú. Kroměříž

žadatel: Lenka Dlouhá, [redacted], *zástupce*

žadatele: Ing. Pavlína Chytilová, [redacted]

podklad pro: povolení stavby

den podání žádosti: 19.05.2025

záměr: novostavba rodinného domu.

umístění záměru: hydrologické pořadí 4-12-02-1040-0-00-90, určení polohy místa záměru orientačně souřadnicemi určenými v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální: X 1152596,405; Y 540114,180., daná lokalita se nachází ve vodním útvaru MOV_1170 „Morava od toku Haná po tok Dřevnice“ povrchových vod a ve vodním útvaru ID 22202 „Hornomoravský úval - jižní část“ podzemních vod.

vodohospodářské řešení: rodinný dům bude zásobován vodou z veřejného vodovodu, který je veden v komunikaci před pozemkem. Napojení bude provedeno novou vodovodní přípojkou ukončenou hlavním domovním uzávěrem vody v technické místnosti. Splaškové odpadní vody budou svedeny do domovní čistírny odpadních vod. Předčištěná odpadní voda bude odváděna do akumulární nádrže na pozemku investora. Obsah nádrže bude pravidelně vyvážen k odborné likvidaci. Dešťové vody budou odváděny ze střechy rodinného domu do retenční nádrže o objemu 6 m³ s přepadem do vsakování, přičemž bude dodržena zásada neodtékání srážkových vod mimo vlastní pozemek. Veškeré srážkové vody ze střechy a zpevněných ploch budou svedeny do retenční nádrže se vsakem, což umožní částečné využití vody pro závlivku zeleně.

katastrální území: Kroměříž

pozemek parc. č.: 2418/4, 3182

projektová dokumentace: *zpracovatel PD:* Ing. Pavlína Chytilová (autorizovaný inženýr pro pozemní stavby) – ČKAIT 130 26 50, *datum zpracování:* 03/2025, *ID dokumentace:* SR00X00RVU93

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. 2418/4, k.ú. Kroměříž**“ 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 201 m² pro stavbu „**Novostavba rodinného domu, na parc.č. 2418/4, k.ú. Kroměříž**“ bude provedena skrývka kulturní vrstvy půdy-ornice o hloubce 0,35 m dle pedologického průzkumu (součást spisové dokumentace) a o celkovém objemu cca 70 m³ z pozemku ZPF parc. č. 2418/4 v kultuře zahrada v k. ú. Kroměříž.
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 sadovým úpravám a rozprostřena v tl. max. 0,15 m na pozemku investora v množství cca 70 m³ jako svrchní vrstva. 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 tuto stavbu 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 34.868 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.

Jedná se o nepodsklepený, přízemní, volně stojící rodinný dům jednoduchého obdélníkového půdorysu s plochou střechou. Dům je určen pro trvalé bydlení 3–4 osob a je řešen jako jednopodlažní objekt bez obytného podkroví. Nosnou konstrukci objektu tvoří zděný konstrukční systém z keramických bloků POROTHERM 30 PROFI, doplněný kontaktním zateplovacím systémem ETICS s izolací EPS 70F tl. 200 mm. Vodorovné nosné konstrukce jsou řešeny pomocí předpjatých stropních panelů SPIROLL. Objekt je založen plošně na základových pasech s přesahem základové desky, a to ve výšce min. 1,25 m nad stávající terén, z důvodu ochrany proti vodě při výskytu povodňových stavů Q_{100} . Zastřešení je řešeno jako plochá střecha s atikami, krytá PVC fólií, s extenzivním spádem pomocí spádových klínů. Systém je opatřen parozábranou a tepelnou izolací z EPS 150. Srážkové vody ze střechy budou svedeny do retenční nádrže s regulovaným odtokem do vsakovacího zařízení. Dešťové vody i přečištěné vody z domovní ČOV budou vsakovány do půdního prostředí na základě pozitivních výsledků hydrogeologického průzkumu. Součástí stavby je připojení na inženýrské sítě: NN, vodovod a splašková kanalizace zakončená ČOV. Dále jsou navrženy zpevněné plochy (vjezd, chodník, terasa) a vsakovací objekt pro srážkové vody.

Doručené podklady:

Dne 19.05.2025 Městský úřad Kroměříž, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, obdržel žádost, jejíž součástí byla plná moc a projektová dokumentace k záměru. Dne 10.06.2025 byl záměr doplněn do datové schránky o podklady k vodoprávnímu úřadu a podklady k odnětí ze ZPF. Dne 17.07.2025, 23.06.2025 a 01.07.2025 byl záměr doplněn přes ISSŘ o opravu podkladů k vodoprávnímu úřadu. Příslušný orgán shledal doručené podklady za úplné a mohl přistoupit k vydání tohoto JES.

Záměrem nebudou dotčeny zájmy chráněné těmito zákony:

- zákona č. 114/92 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 541/2020 Sb., zákon o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o odpadech“)

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

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
- 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
Kroměříž	2418/4	zahrada/35600/I. třída	1342 m ²	201 m ²
			celkem	201 m ²

Městský úřad Kroměříž, orgán ochrany ZPF obdržel dne 10.06.2025 opravenou žádost o udělení souhlasu k odnětí půdy ze ZPF včetně oprav v dokumentaci pro vynětí pro stavbu „Novostavba rodinného domu, na parc.č. 2418/4, k.ú. Kroměříž“ z pozemku ZPF parc. č. 2418/4 v kultuře zahrada v k. ú. Kroměříž. Žádost byla opatřena 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. Jedná se o nepodsklepený, přízemní, volně stojící rodinný dům jednoduchého obdélníkového půdorysu s plochou střechou. 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. 2418/4, k. ú. Kroměříž, 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 do retenční nádrže s regulovaným odtokem do vsakovacího zařízení.

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. Nesplnění 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 34.868 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.

Stavba se nachází v záplavovém území vodního toku Morava a Moštěnka (Q₁₀₀, z větší části v Q₂₀), v zóně středního ohrožení dle mapy povodňového nebezpečí a povodňových rizik a současně se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje II. stupně vodního zdroje Plešovec a Břestský les, a proto podléhá vydání souhlasu vodoprávního úřadu dle § 17 odst. 1 písm. c) a e) vodního zákona. Vzhledem k tomu, že se jedná o záměr vyžadující JES, souhlas podle § 17 odst. 1 se nevydává.

K žádosti bylo přiloženo souhlasné stanovisko správce povodí - Povodí Moravy, s.p. Brno se zn. PM-21871/2025/5203/No ze dne 04.06.2025 a souhlasné stanovisko správce ochranného pásma vodního zdroje II. stupně - Vodovody a kanalizace Kroměříž, a.s. stanovisko č. 679/2025 ze dne 05.06.2025.

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 – Ing. Petra Buřinská

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.

Upozorňujeme, že ten kdo akumuluje odpadní vody v bezodtokové jímce, je povinen zajišťovat jejich zneškodňování tak, aby nebyla ohrožena jakost povrchových a podzemních vod a na výzvu vodoprávního úřadu nebo České inspekce životního prostředí prokázat jejich zneškodňování v souladu se zákonem /§38 odst. 8 vodního zákona/.

Věřejné 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. Pavlína Chytilová, [REDACTED]

Na vědomí:

Město Kroměříž, Odbor investic, Velké náměstí 115/1, 797 01 Kroměříž, IČ 00287351, IDDS
bg2bfur

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