

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/090236/2025/04/OZP/DoS
číslo jednací	MeUKM/106206/2025/0386/25
číslo záměru	Z/2025/121084
číslo řízení	R/2025/123041
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 s garáží a terasou včetně oplocení, zpevněných ploch, akumulární nádrže, vsakovací jímky a napojení na technickou a dopravní infrastrukturu

žadatel: Miroslav Bajer, [redacted] a Aneta Kňazovičová, [redacted], *zástupce žadatele:* Bc. Pavel Zývala, [redacted]

podklad pro: povolení stavby

den podání žádosti: 30.06.2025

záměr: novostavba rodinného domu s garáží a terasou včetně oplocení, zpevněných ploch, akumulární nádrže, vsakovací jímky a napojení na technickou a dopravní infrastrukturu

vodohospodářské řešení: novostavba rodinného domu bude připojena novou vodovodní přípojkou ke stávajícímu vodovodnímu řadu pro veřejnou potřebu. Vodoměrná sestava bude umístěna ve vodoměrné šachtě od vodovodního řadu. Splaškové vody z rodinného domu budou odváděny samospádem novou kanalizační přípojkou napojenou na stávající vedení jednotné kanalizace do centrální čistírny odpadních vod. Dešťové vody ze střechy a zpevněných ploch budou svedeny ležatou kanalizací do podzemní akumulární nádrže na dešťovou vodu o objemu cca 10 m³, kde budou zachycovány. Tato užitková voda bude maximálně využívána na zalévání. Z akumulární nádrže bude nevyužitá voda odváděna přepadem do vsakovací jímky.

katastrální území: Medlov u Zborovic

pozemek parc. č.: 67, 248/1

projektová dokumentace: zpracovatel PD: Bc. Pavel Zývala, [redacted]

[redacted], autorizace: Ing. Zdeněk Maur, [redacted]

[redacted], ID dokumentace: SR00X00WI8OM

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 s garáží a terasou včetně oplocení, zpevněných ploch, akumulční nádrže, vsakovací jímky a napojení na technickou a dopravní infrastrukturu**“ 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 292 m² pro stavbu „**Novostavba rodinného domu s garáží a terasou včetně oplocení, zpevněných ploch, akumulční nádrže, vsakovací jímky a napojení na technickou a dopravní infrastrukturu**“ bude provedena skrývka kulturní vrstvy půdy o hloubce 0,3 m dle pedologického průzkumu (součást spisové dokumentace) a o celkovém objemu cca 88 m³ z pozemku ZPF parc. č. 67 v kultuře orná půda v k. ú. Medlov u Zborovic.
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 jako svrchní vrstva na pozemku investora. V katastru nemovitostí bude zbylá plocha pozemku kolem novostavby 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 přepočítán a stanoven na částku 38.591 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 s garáží a terasou včetně oplocení, zpevněných ploch, akumulční nádrže, vsakovací jímky a napojení na technickou a dopravní infrastrukturu.

Navržený objekt je samostatně stojící jednopodlažní RD, nepodsklepený, půdorys ve tvaru písmene L. RD bude zastřešen valbovou střechou s hřebenem ve tvaru písmene L, sklon střešních rovin bude 25°. Na východní straně na RD bude navazovat terasa zastřešená pultovou střechou. Na západní (uliční) straně se bude nacházet hlavní vstup do objektu. Dále zde budou umístěna garážová vrata a okna prosvětlující prostory kuchyně a pokoje. Na jižní straně domu bude umístěno okno prosvětlující koupelnu. Na východní straně domu se bude nacházet okno prosvětlující prostor pokoje, francouzská okna prosvětlující prostor ložnice a obývacího pokoje s jídelnou. Dále zde budou umístěny dveře do technické místnosti. Za domem se bude nacházet zastřešená terasa. Na severní straně domu se budou nacházet okna prosvětlující prostory chodby a garáže. Fasáda domu bude mít světle béžovou barvu. Sokl objektu bude z dekorativní omítky (marmolit) hnědé barvy. Okna a ostatní výplně otvorů budou dřevěné, hnědé barvy. Klempířské výrobky budou provedeny z pozinkovaného plechu s povrchovou úpravou v hnědé barvě. Sjezd a parkovací stání budou řešeny z pojízdné zámkové betonové dlažby. Okapový chodník bude lemován zahradním obrubníkem a vysypán kačírkem. Terasa bude řešena z dřevěných palubek. Ostatní zpevněné plochy v okolí domu budou řešeny z pochozí zámkové betonové dlažby. Oplocení ze západní (uliční) strany bude provedeno jako dřevěné laťkové. Laťky budou osazeny mezi plotové sloupky, které budou zabetonovány do patek. Zbývající strany stavebního pozemku budou oploceny taktéž dřevěným laťkovým oplocením. Hlavní vstup do domu bude ze západní strany do zádveří. Ze zádveří bude přístupná technická místnost, garáž a chodba, ze které bude přístupná ložnice a koupelna. Dále bude ze zádveří přístupná kuchyně (se spíží) s jídelnou a obývacím pokojem průchozí do další chodby. Z této chodby bude přístup do koupelny a pokojů. Výstup na terasu a do zahrady bude z ložnice, obývacího pokoje a technické místnosti.

Doručené podklady:

Dne 30.06.2025 Městský úřad Kroměříž, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, obdržel žádost, jejíž součástí byla plná moc a projektová dokumentace k záměru. Dne 16.07.2025 byl záměr doplněn přes datovou schránku o podklady k odnětí ze ZPF. 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
Medlov u Zborovic	67	Orná půda /31010/II. třída	766 m ²	292 m ²
			celkem	292 m ²

Městský úřad Kroměříž, orgán ochrany ZPF obdržel dne 16.07.2025 žádost o udělení souhlasu k odnětí půdy ze ZPF pro stavbu „**Novostavba rodinného domu s garáží a terasou včetně oplocení, zpevněných ploch, akumulční nádrže, vsakovací jímky a napojení na technickou a dopravní infrastrukturu**“ z pozemku ZPF parc. č. 67 v kultuře orná půda v k. ú. Medlov u Zborovic. 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 s garáží, 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. 67 v k. ú. Medlov u Zborovic, 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 ze střech a zpevněných ploch budou svedeny ležatou kanalizací do podzemní akumulční nádrže na dešťovou vodu o objemu cca 10 m³, kde budou zachycovány. Tato užitková voda bude maximálně využívána na zalévání zahrady. Z akumulční nádrže bude nevyužitá voda odváděna přepadem do vsakovací jímky.

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 38.591 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 s § 5 odst. 3) zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon a zjistil, že s výše uvedeným záměrem lze souhlasit, neboť jsou splněny podmínky tohoto ustanovení.

Jedná se o záměr vyžadující JES, závazné stanovisko podle § 104 odst. 3 vodního zákona se nevydává. Stavbou a stavebními úpravami nedojde k ovlivnění vodních poměrů.

Orgán příslušný k vydání JES došel dále k závěru, 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.

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.

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:

Bc. Pavel Zývala, [REDACTED]

Na vědomí:

Obec Zborovice, Hlavní 37, 768 32 Zborovice, IČ 00287920, IDDS jjrjdqf

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