

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/068353/2025/06/OZP/DoS
číslo jednací	MeUKM/107971/2025/0282/25
číslo záměru	Z/2025/89789
číslo řízení	R/2025/92666
datum	13.08.2025
počet stran	7

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: PROJEKT SCHVÁLENÍ NEMOVITÉ VĚCI V KATASTRU OBCE STŘÍLKY

žadatel: Ing. Vladimír Lusík, [redacted] a Ing. Shanti Lusíková, [redacted], zástupce žadatele: Ing. Petr Velecký, Šumice 573, 687 31 Šumice, IČ 05883997

podklad pro: povolení stavby

den podání žádosti: 15.05.2025

záměr: novostavba rodinného domu na místě odstraněných rodinných domů.

vodohospodářské řešení: novostavba rodinného domu bude napojena novými přípojkami na vodovod a splaškovou kanalizaci. Dešťové vody budou zaústěny do jímky dešťových vod s bezpečnostním přepadem do vsakovacích jímek. Dešťová voda bude využita pro splachování WC.

katastrální území: Střílky

pozemek parc. č.: st. 184, st. 266, parc. č. 164/1, 164/2, 1874/54, 1874/45

projektová dokumentace: zpracovatel PD: Ing. Petr Velecký, [redacted]
[redacted], odpovědný projektant stavby: Ing. arch. Martin Velecký, [redacted]
[redacted], datum zpracování: 04/2025, ID dokumentace: SR00X00RQFE4

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 „**PROJEKT SCHVÁLENÍ NEMOVITÉ VĚCI V KATASTRU OBCE STŘÍLKY**“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný**.

I.

Příslušný orgán uděluje **souhlas** ve smyslu § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platn. zn. (dále jen „ZOPK“) k povolení stavby, která by mohla snížit nebo změnit krajinný ráz.

Stanovené podmínky:

Bude provedeno opatření k potlačení viditelnosti výrazných prvků stavby – dlouhých rovných linií teras a střechy; např. použitím obložení z tmavšího materiálu (dřeva) a využitím převíslé mobilní zeleně.

II.

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 pozemků ZPF parc. č. 164/1 a 164/2 v k. ú. Střílky bude trvale odňata půda o celkové výměře 121 m² pro stavbu „**PROJEKT SCHVÁLENÍ NEMOVITÉ VĚCI V KATASTRU OBCE STŘÍLKY**“.
2. **Z trvale odnímané plochy 121 m²** pro uvedou stavbu, **nebude provedena skrývka kulturní vrstvy půdy - ornice**, neboť se dle předložené fotodokumentace a popisu lokality na pozemku již žádná ornice nevyskytuje.
3. Za trvale odnímanou půdu pro stavbu „**PROJEKT SCHVÁLENÍ NEMOVITÉ VĚCI V KATASTRU OBCE STŘÍLKY**“ 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 1.723 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.
4. 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.**

III.

Příslušný orgán dle zákona č. 285/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (lesní zákon) dle § 14 odst. 2 souhlasí za této podmínky.

1. Na pozemky určené k plnění funkcí lesa nebude ukládán jakýkoliv materiál či odpad, je zakázáno kácení stromů a narušování kořenových systémů.

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 na místě odstraněných rodinných domů.

Jedná se o stavbu rodinného domu nepravidelného obdélníkového půdorysného tvaru s plochou střechou.

Nosná konstrukce bude provedena v kombinaci monolitických železobetonových stěn a zděných cihelných stěn z pálených tvárnic. V podzemních podlažích se nachází zázemí domu (technické místnosti) a sklady včetně garáže a odpočinkových místností. V nadzemních podlažích se nachází obytné místnosti a sociální zázemí včetně herny.

TECHNICKO-EKONOMICKÉ ATRIBUTY BUDOVY:

- obestavěný prostor 6100 m³,
- zastavěná plocha 380 m²,
- podlahová plocha 1020 m²,
- počet podzemních podlaží 2,
- počet nadzemních podlaží 2,
- způsob využití stavba rodinného domu,
- druh konstrukce zděná konstrukce,
- způsob vytápění tepelné čerpadlo + plynový kondenzační kotel,
- přípojka vodovodu nová přípojka,
- přípojka kanalizační sítě stávající kanalizační přípojka,
- přípojka plynu bude využita stávající přípojka,
- výtah ano,
- hloubka stavby 8,5 m,
- výška stavby 7,8 m,
- předpokládaná kapacita počtu osob ve stavbě 8 osob.

Doručené podklady:

Dne 15.05.2025 Městský úřad Kroměříž, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, obdržel žádost, jejíž součástí byla plná moc a projektová dokumentace k záměru. Dne 09.06.2025 byl záměr usnesením prodloužen z důvodu zvláště složitého případu. Dne 14.07.2025 byla zaslána výzva k doplnění podkladů a 16.07.2025 byl záměr doplněn přes ISSŘ a to o opravu podkladů pro orgán ochrany přírody a krajiny. Příslušný orgán shledal doručené podklady za úplné a mohl přistoupit k vydání tohoto JES.

Záměrem nebudou dotčeny zájmy chráněné těmito zákony:

- 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:

- zákona č. 114/92 Sb., ZOPK
- zákon č. 334/1992 Sb., ochrana ZPF
- zákon č. 289/1995 Sb., lesní zákon
- zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon

Zákon o ochraně přírody a krajiny:

Městský úřad Kroměříž, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, jako příslušný orgán ochrany přírody posoudil předložený záměr a udělil souhlas k povolení stavby, která by mohla snížit nebo změnit krajinný ráz ve smyslu § 12 odst. 2 zákona.

Zájmové území je součástí přírodního parku Chřiby, který byl zřízen v roce 1996 prioritně k ochraně krajinného rázu, a je situováno v bezprostřední blízkosti evropsky významné lokality EVL CZ 0724091 Chřiby. V zájmovém území se nenachází žádný z prvků územního systému ekologické stability.

Záměr novostavby rodinného domu je umístěn v jižní části obce Střílky na pozemcích ve vlastnictví investora, na nichž se aktuálně nacházejí stavby starších rodinných domů určené

k odstranění. Předmětné pozemky bezprostředně navazují na les, který je významným krajinným prvkem ze zákona, a nenachází se na nich významná krajinná zeleň. Novostavba je navržena jako monolitická zděná konstrukce nepravidelného obdélníkového půdorysného tvaru s plochou střechou, má dvě podzemní a dvě nadzemní podlaží. Výška stavby je 7,8 m, zastavěná plocha 380 m². Fasádu domu tvoří dřevěný obklad ve světlém odstínu, okenní konstrukce a vrata jsou v tmavě šedém odstínu. Stavba je téměř 42 m dlouhá, s rovnou zelenou střechou a terasami, situovaná na konci slepé ulice, téměř v závěru krátkého příkrého údolí, pohledově otevřeného směrem k severozápadu do kompaktní zástavby Střílek. Objem a tvar objektu je zcela vzdálen charakteru okolní zástavby a v místě přechodu sídla do krajiny může působit nepřírozně, a to zejména i díky některým výrazným prvkům stavby.

Projektová dokumentace k povolení stavby obsahuje dokument 'Hodnocení vlivu na krajinný ráz ve smyslu §12 zákona č. 114/1992 Sb. pro stavbu rodinného domu na parc. č. st. 184, st. 266, parc. č. 164/1, 164/2, 1874/54 k. ú. Střílky', který vypracoval Mgr. et Ing. Petr Švehlík, 2024/2025. V závěru tohoto posouzení je předložený záměr vyhodnocen jako '*únosný zásah do krajinného rázu*.. '.

Správní orgán požádal příslušné regionální pracoviště AOPK ČR o odborné vyjádření ve věci, které je jedním z podkladů závazného stanoviska správního orgánu k předloženému záměru. Závěrem je v tomto odborném vyjádření konstatováno: '*lze konstatovat, že z hlediska krajinného rázu posuzovaná stavba sice neodpovídá svým architektonickým výrazem charakteru zástavby v daném prostoru, ale v kontextu umístění v závěru údolí nepůsobí rušivě a pokud bude minimalizována viditelnost dlouhých linií teras a střechy a částečně potlačena viditelnost ploch prosklení, ve vzdálenějších pohledech se objekt bude ztrácet na pozadí lesa. Realizaci nedojde k negativnímu ovlivnění dle § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.*'.

V dokumentu jsou uvedena doporučení k minimalizaci negativního vlivu na krajinný ráz, která správní orgán uložil jako podmínku souhlasu, což je opatření k potlačení viditelnosti výrazných prvků stavby - dlouhých rovných linií teras a střechy, které jsou zcela novým prvkem v území a na pozadí lesa a je nutno jejich viditelnost potlačit, např. použitím obložení z tmavšího materiálu /dřeva/ a využitím převисlé mobilní zeleně střech a teras. V dokumentu jsou dále uvedena doporučení k minimalizaci negativních vlivů stavby a jejího provozu na volně žijící ptactvo a noční hmyz v lokalitě v bezprostřední blízkosti lesa, jedná se zejména o omezení velikosti ploch skleněných tabulí a jejich doplnění vhodnými samolepkami, a volba vhodného typu osvětlení s upravenou vlnovou délkou a nízkou povrchovou teplotou.

Z výše uvedených důvodů správní orgán uděluje souhlas s umístěním stavby, která by mohla snížit nebo změnit krajinný ráz s uvedením podmínek a doporučení ke zmírnění jejího negativního vlivu.

Doporučení AOPK ČR:

Doporučuje se omezení velikosti ploch průhledných skleněných tabulí /např. dřevěným laťováním/ a jejich doplnění vhodnými samolepkami /pruhy/ z důvodu snížení míry nebezpečnosti pro okolní ptactvo.

Doporučuje se pro osvětlení objektu /vnitřní i venkovní/ použít svítidla s upravenou vlnovou délkou tak, aby vyzařovala méně zelené a modré, a měla sníženou úroveň jasu z důvodu minimalizace dopadu osvětlení na noční hmyz. Venkovní svítidla by měla mít nízkou povrchovou teplotu /příp. ochrannou mřížku/ a tok světla usměrněn k zemi.

Zákon o ochraně ZPF:

POZEMKY ZPF K ODNĚTÍ:

k. ú.	parcelní číslo	druh pozemku/BPEJ/třída ochrany	výměra celé parcely	výměra odnímané plochy
Střílky	164/1	zahrada/54941/V. třída	93 m ²	93 m ²
	164/2	zahrada/54941/V. třída	28 m ²	28 m ²
			Celkem	121 m²

Městský úřad Kroměříž, orgán ochrany ZPF obdržel dne 15.05.2025 žádost o udělení souhlasu k odnětí půdy ze ZPF pro stavbu „PROJEKT SCHVÁLENÍ NEMOVITÉ VĚCI V KATASTRU OBCE STŘÍLKY“ z pozemků ZPF parc. č. 164/1 a 164/2 v kultuře zahrada v k. ú. Střílky. 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 nepravidelného obdélníkového půdorysného tvaru s plochou střechou, na místě odstraněných rodinných domů. Odnímá se jen nejnutnější plocha ZPF. Stavba je navržena v souladu se základními zásadami plošné ochrany ZPF uvedenými v § 4 zákona. Realizaci záměru nedochází k narušení organizace ZPF ani sítě zemědělských účelových komunikací.

Stavební záměr je v souladu s platným územním plánem.

Z předmětných pozemků nebude provedena skrývka ornice, neboť se dle předložené fotodokumentace a popisu lokality na pozemku již žádná ornice nevyskytuje. V části pozemku 164/2 se nachází přístavek, který bude odstraněn, na částech pozemků je uskladněn stavební materiál, část pozemku 164/1 je zatravněna.

Stavebníkem navržené řešení opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině orgán ochrany ZPF schvaluje jako dostačující. Dešťové vody budou zaústěny do jímky dešťových vod s bezpečnostním přepadem do vsakovacích jímek. Dešťová voda bude využita pro zalévání zahrady. 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 1.723 Kč (je součástí spisové dokumentace). 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. 183/2006 Sb, o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. 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) a 2) týkající se plochy odnětí, skrývky a hospodaření s ornici vychází z § 8 odst. 1 zákona o ochraně ZPF.

Podmínka č. 3) a 4) týkající se povinností a platby odvodů vychází z § 11 odst. 2 a odst. 4 a zákona o ochraně ZPF.

Zákon o lesích:

Orgán státní správy lesů souhlasí dle § 14 zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon s povolením stavby. Zájmy hájené zákonem o lesích jsou z předložené dokumentace dotčeny tím, že stavba se nachází ve vzdálenosti 11,5 m od okraje lesního pozemku parc. č. 1815/29 v k. ú. Střílky. Dle § 14 odst. 2 se stanovisko vydává, pokud dojde k dotčení pozemku do vzdálenosti 30 m od okraje lesa. Z projektové dokumentace je zřejmé, že stavba bude probíhat tak, aby nedošlo k poškození pozemků určených k plnění funkcí lesa a porostů na nich rostoucích. Na pozemky PUPFL nebude navážen ani skladován žádný materiál nebo odpad a nebudou jezdit a stát motorová vozidla na lesních pozemcích. Investor si je vědom potenciálních rizik spojených s blízkostí lesa, a také je obeznámen s možností podmáčení půdy, větrných poryvů a jiných patogenů, které mohou snížit stabilitu vzrostlých stromů, a může dojít k jejich pádu. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavbu, která je v souladu s územním plánem (individuální bydlení), investor jsi je vědomý možných rizik, které mohou nastat, a dále nebude mít stavba negativní dopad na lesní hospodaření ani neovlivní přístup k lesním porostům. Orgán státní správy lesů posoudil všechny skutečnosti a zvážil všechny důvody pro udělení souhlasu. Pro zmírnění vlivu stavby na pozemky určené k plnění funkcí lesa byla stanovena tato podmínka, že nesmí dojít k poškození sousedních lesních porostů.

Odůvodnění podmínky:

Stanovená podmínka č. 1 vychází z § 11 odst. 1 a § 20 odst. 1 zákona č. 285/1995 Sb., lesní zákon.

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.

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:

- zákona č. 114/92 Sb., ZOPK – Ing. Leona Císařová
- zákon č. 334/1992 Sb., ochrana ZPF – Danuše Nedvěďová
- zákon č. 289/1995 Sb., lesní zákon – Bc. Blanka Snídalová
- 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. Petr Velecký, [REDACTED]

Na vědomí:

Obec Střílky, Koryčanská 47, 768 04 Střílky, IČ 00287776, IDDS ighbis4

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