

**MĚSTSKÝ ÚŘAD KROMĚŘÍŽ**  
**ODBOR STAVEBNÍHO ÚŘADU A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**  
**767 01 Kroměříž, Velké náměstí 115/1**

---

|                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| <b>vyřizuje</b>       | Kateřina Dostálíková            |
| <b>oddělení</b>       | ekologie krajiny                |
| <b>e-mail</b>         | katerina.dostalikova@mestokm.cz |
| <b>telefon</b>        | +420 573 321 323                |
| <b>spisová značka</b> | MeUKM/080306/2025/07/OZP/DoS    |
| <b>číslo jednací</b>  | MeUKM/113656/2025/0337/25       |
| <b>číslo záměru</b>   | Z/2025/118431                   |
| <b>číslo řízení</b>   | R/2025/120540                   |
| <b>datum</b>          | 27.08.2025                      |
| <b>počet stran</b>    | 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 písm. 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 pasivního rodinného domu Morkovice

**žadatel:** Jaroslav Churý, [redacted] a Mgr. David Churý, [redacted], *zástupce žadatele:* atelier3, s.r.o., Cyrilská 508/7, 602 00 Brno, IČ 09424822, *osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby:* Jaroslav Král, [redacted]

**podklad pro:** povolení stavby

**den podání žádosti:** 11.06.2025

**záměr:** novostavba dvoupodlažní stavby.

**katastrální území:** Morkovice

**pozemek parc. č.:** 1625/1, 1606/1, 1781/14, 1517/2, 1779/120, 1779/78

**projektová dokumentace:** *zpracovatel PD:* atelier3, s.r.o., Cyrilská 508/7, 602 00 Brno, IČ 09424822, *hlavní projektant:* Ing. Jaroslav Pospíšil, Autorizace 1007101, Obor IP00, *datum zpracování:* 05/2025, *zakázka:* A4 24-029, *ID dokumentace:* SR00X00W37KS

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 pasivního rodinného domu Morkovice**“ 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 184 m<sup>2</sup> pro stavbu „**Novostavba pasivního rodinného domu Morkovice**“ bude provedena skryvka kulturní vrstvy půdy o hloubce 0,3 m dle pedologického průzkumu (součást spisové dokumentace) a o celkovém objemu cca 56 m<sup>3</sup> z pozemku ZPF parc. č. 1625/1 v kultuře zahrada v k. ú. Morkovice.
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 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 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 36.270 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 dvoupodlažní stavby, stavba je nepodsklepená a je řešena jako dřevostavba obdélníkového půdorysu s ustoupenou vstupní částí. Do ulice dům působí jednoduchým nerušivým dojmem. Důležitou fasádu ale také tvoří jihozápadní fasáda, která je otočená do zahrady za domem. Sem se také otevírá prostor s navrženou obytnou plochou v podobě obývacího pokoje s kuchyní orientovanou do zahrady s plynulým přechodem na venkovní terasu. Výrazným architektonickým prvkem je obytné patro s hlavní ložnicí, které je ustoupeno jak do zahradní části, tak do uliční části domu, kde se nachází střešní terasa.

Hlavní hmota rodinného domu je tvořena kombinací bílé omítky, oken a dveří s tmavými rámy, dřevěného obkladu a tmavého oplechování. Okna jsou řešena jako plastová a vstupní dveře jako hliníkové. Fasáda je navržena jako kontaktní zateplovací systém ETICS. Hmota RD je navržena jako kompaktní, aby bylo možné dosáhnout pasivního standardu a také menších finančních nároků na stavební část. Výška ploché střešky nad 1. NP je přibližně 3,25 m od 0,000 objektu

a výška ploché střechy nad 2. NP je přibližně 6,45 m od 0,000 objektu. Plochá střecha má sklon min. 3 % a je odvodněna zaatikovými svody.

Větrání objektu je řízeno rekuperační jednotkou. Ohřev TUV je zajištěn jednotkou Pkom 4 s integrovaným zásobníkem. Vytápění objektu je zajištěno kombinací elektrických podlahových rohoží a sálavých panelů. V objektu bude osazen klimatizační set (2x1) sloužící ke chlazení.

Dešťová voda bude svedena do akumulární nádrže.

Odpadní vody z objektu budou svedeny do veřejné splaškové kanalizace prostřednictvím splaškové kanalizační přípojky.

Objekt bude připojen na zdroj vody hlavního řadu prostřednictvím vodovodní přípojky.

K objektu je přiveden zdroj plynovodního vedení – objekt nebude využívat.

Objekt bude připojen na zdroj elektrického vedení – nová kabelová skříň NN – pilíř.

V blízkosti se také nachází přípojka na sdělovací vedení Cetinu – objekt nebude využívat.

Ochrana objektu před bleskem – objekt bude vybaven jímacím zařízením dle ČSN EN 62305.

#### Doručené podklady:

Dne 11.06.2025 (přes datovou schránku) Městský úřad Kroměříž, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, obdržel žádost, jejíž součástí byla plná moc a projektová dokumentace k záměru. Dne 25.06.2025 byla vložena projektová dokumentace do ISSŘ, 25.06.2025, 09.07.2025, 31.07.2025 byl záměr doplněn o opravu podkladů k odnětí ze ZPF a 11.08.2025 byl záměr doplněn do ISSŘ jako verze č. 4 a to o kompletní dodání podkladů 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 ZPF
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“)

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl příslušný orgán k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a tedy vydat souhlasné JES. Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů:

#### Zákon o ochraně ZPF:

POZEMKY ZPF K ODNĚTÍ:

| k. ú.     | parcelní číslo | druh pozemku/BPEJ/třída ochrany | výměra celé parcely | výměra odnímané plochy |
|-----------|----------------|---------------------------------|---------------------|------------------------|
| Morkovice | 1625/1         | zahradní /31000/I. třída        | 521 m <sup>2</sup>  | 184 m <sup>2</sup>     |
|           |                |                                 | celkem              | 184 m <sup>2</sup>     |

Městský úřad Kroměříž, orgán ochrany ZPF obdržel dne 11.06.2025 žádost o udělení souhlasu k odnětí půdy ze ZPF pro stavbu „**Novostavba pasivního rodinného domu Morkovice**“ z pozemku ZPF p. č. 1625/1 v kultuře zahrada v k. ú. Morkovice. 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 a 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. 1625/1 v k. ú. Morkovice, 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 do akumulární nádrže na dešťovou vodu o objemu cca 10 m<sup>3</sup>, kde budou zachycovány. Tato užitková voda bude maximálně využívána na zalévání zahrady. Ostatní dešťové vody budou likvidovány přirozeným vsakem na pozemku investora.

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 36.270 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.

Vzhledem k tomu, že se jedná o záměr vyžadující JES, závazné stanovisko podle § 104 odst. 3 vodního zákona se nevydává.

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

Toto JES bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9),
- stanovisko k umístování a povolování staveb (§ 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon).

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.

Při provádění stavby musí být učiněna taková opatření, aby nedocházelo ke kontaminaci podzemních vod.

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.: <http://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:

atelier3, s.r.o., Cyrilská 508/7, 602 00 Brno, IČ 09424822, IDDS 9gbg534

Na vědomí:

Město Morkovice - Slížany, Náměstí 900, 768 33 Morkovice, IČ 00287504, IDDS kgxb2yq

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