

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/153331/2025/03/OZP/DoS
číslo jednací	MeUKM/001858/2026/0708/25
číslo záměru	Z/2025/212841
číslo řízení	R/2025/223741
datum	06.01.2026
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 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: DOSTUPNÉ NÁJEMNÍ A PROVOZNÍ BYDLENÍ ZDOUNKY

žadatel: Obec Zdounky, Zdounky 27, 768 02 Zdounky, IČ 00287938, *osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby:* Ing. Milan Drkula, nar. xxx, *zástupce žadatele:* BAUMAS projekt s.r.o., Moravská 310/57a, 767 01 Kroměříž, IČ 07657072, *osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby:* Ing. Pavel Olšovský, nar. xxx

podklad pro: povolení stavby

den podání žádosti: 21.11.2025

záměr: rekonstrukce objektu.

umístění záměru: hydrologické pořadí 4-12-02-1160-0-00, určení polohy místa záměru orientačně souřadnicemi určenými v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální: X 1162498,7, Y 546245,5. Daná lokalita se nachází ve vodním útvaru povrchových vod MOV_1120 Kotojedka od toku Olšinka po ústí do toku Morava a v území vodního útvaru podzemních vod 32301 Středomoravské Karpaty - severní část.

vodohospodářské řešení: zásobování pitnou vodou zůstává stávající pomocí stávající vodovodní přípojky. Odpadní vody budou napojeny do stávající kanalizační přípojky. Vnitřní kanalizace je navržena systémem oddílné soustavy, tj. splašková a dešťová jsou vedeny odděleně. Dešťové vody budou likvidovány stávajícím způsobem a to odvedením do stávající kanalizace přes stávající kanalizační přípojku. Dešťové vody ze střechy přístavby budou do přilehlého rostlého terénu, kde budou zasakovány. Dešťové vody ze zpevněných ploch budou odvedeny do přilehlého rostlého terénu, kde budou zasakovány, případně odváděny stávajícím způsobem do stávající dešťové kanalizace přes stávající dešťové vpusti. Zdrojem tepla pro 2. NP a 3. NP bude tepelné čerpadlo systému země-voda se zemními vrty. Navrženo je 9 vrtů o hloubce každého 100 m a vrtného průměru 127 mm. Vrty budou vystrojeny geotermálními sondami a vyplněny vzestupně injektážní směsí.

katastrální území: Zdounky

pozemek parc. č.: 480/1, 481/1, 481/4

projektová dokumentace: zpracovatel PD: BAUMAS projekt s.r.o., Moravská 310/57a, 767 01 Kroměříž, IČ 07657072, vypracoval: Ing. Petr Simerský, zodpovědný projektant: Ing. Pavel Olšovský, ČKAIT 1302162, datum zpracování: 07/2025, číslo zakázky: 23-06/2025-S, ID dokumentace veze č. 4: SR00X01EW0FC

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:

I.

Záměr „**DOSTUPNÉ NÁJEMNÍ A PROVOZNÍ BYDLENÍ ZDOUNKY**“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný**

za těchto podmínek:

V souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“) se stanovují tyto podmínky:

1) Po provedení stavebních úprav, bouracích prací a odstranění stávající střešní krytiny západní strany, stavebník v souladu s § 93a zákona o odpadech neprodleně zašle, příp. předloží obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností (MěÚ Kroměříž) doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využití vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem, byly využity v souladu s tímto zákonem a že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem, nebo s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu s tímto zákonem a hierarchií odpadového hospodářství.

2) Odpady obsahující azbest je nutno ukládat na skládky k tomu určené. Odpady musí být upraveny a zabaleny tak, aby se částice azbestu nemohly uvolňovat do ovzduší (§ 85 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech). Při nakládání s azbestem je nutno splnit požadavky stanovené vyhláškou č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady (§ 4), zákon. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci, v platném znění (§ 21) a vyhl. č. 432/2003 Sb., kterou se stanoví podmínky pro zařazování prací do kategorií.)

II.

Toto JES se vydává namísto následujících správních úkonů:

- souhlas ke stavbám a činnostem, k nimž není třeba povolení podle vodního zákona (§ 17 odst. 1 zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“))
- vyjádření k nakládání s odpady ke změně dokončené stavby (§ 146 odst. 3 písm. b) zákon č. 541/2020 Sb., zákon o odpadech)

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:

Rekonstrukce třípodlažního částečně podsklepeného objektu s plochými střechami. Stávající objekt je půdorysně a i vizuálně členitý. V 1. NP se nachází obchodní družstvo COOP, které zde zůstane. K objektu přiléhá velká parkovací plocha včetně příjezdové komunikace a vstupní části. Objekt je ze tří stran obklopen dvorní plochou, která je částečně využívána pro zásobování obchodu a z velké části nevyužívaná. Velká část objektu bude nově zateplená. Zateplení objektu se neřeší u přízemních částí, která se nachází v zadní části řešeného objektu. Zde se nachází provozní a skladovací prostory náležící družstvu COOP. Ze západní části se k objektu přistavuje přízemní objekt, kde se bude nacházet kolárna. Z této západní strany se nově navrhuje přístup k novému osobnímu výtahu, který se navrhuje ve stávající šachtě nevyužívaného nákladního výtahu. Tato západní dvorní část projde celkovou revitalizací s novými zpevněnými plochami a zelení. Vizuálně objekt projde celkovou obměnou, kdy členitá fasáda se pomocí zateplení vyrovná, osadí se nové zavěšené balkóny a jednotlivá okna se zvětší, případně zazdí.

Stávající střešní krytina přístřešku ze západní strany objektu je dle PD tvořena vlnitou krytinou, nejspíš eternitovou. Tento přístřešek se bude odstraňovat.

TEA – technicko-ekonomické atributy budovy:

SO01 – Stavební úpravy stávajícího objektu a přístavba kolárny

Stávající konstrukční řešení objektu zůstává nezměněné. Dozdívky otvorů a přístavba budou provedeny z pórobetonových tvárnic. Nové vnitřní stěny budou provedeny jako sádkartonové.

Viz STZ B.3.4.

SO02 – Zpevněné plochy

Jedná se převážně o předláždění stávajících zpevněných ploch. Nová dlažba je navržena jako betonová zámková tl. 60 mm s podélným sklonem max. 8,33% a příčným sklonem max. 2,0%.

Popis technického řešení:

Na upravený terén se položí nosná vrstva štěrkodrti 16/32 v tl. 150 mm. Rovněž v místech, kde je potřeba vyrovnat větší výškový rozdíl, se použije zhutněný násyp ze štěrkodrti. Na takto připravený podklad se provede vrstva z kameniva frakce 4/8 mm v tl. 40 mm - kladecí vrstva. Do této vrstvy se již uloží betonová zámková dlažba tl. 60 mm. Hranice plochy je ohraničena obrubníky 1000x80x200 mm. Tyto obrubníky budou rovněž osazeny do betonového lože C12/15 s opěrrou.

Zemní práce:

Před zahájením zemních prací je nutno, aby investor zajistil vytyčení všech podzemních inženýrských sítí, které se v uvedené lokalitě vyskytují. Zakreslení inženýrských sítí v projektové dokumentaci je pouze pro účely projektování a nemůže sloužit pro účely vytyčení jednotlivých inženýrských sítí. Při provádění projektové dokumentace nebyla výšková ani směrová poloha jednotlivých inženýrských sítí ověřována. Únosnost pláň je nutno ověřit zatěžovací zkouškou dle ČSN 721006.

Odvodnění:

Dešťové vody z navržené plochy budou vsakovány především přes samotnou plochu. Vody, které se nezasáknou, budou vsakovány do okolní zeleně.

SO03 – Zemní vrtý

Pro využití geotermálních vrtů bude tepelné čerpadlo země-voda s výkonem do 45 kW. Z hydrogeologického hlediska je předpokládáno provádění vrtů v málo zvodnělých jílovcích (popř. tuhých/tvrdých jílech), s odhadovanou ziskovostí přenosem tepla 50 W/1 m hloubky. Je projektováno 9 ks vrtů pro tepelné čerpadlo hloubky 100 m. Geotermální vrtý budou rozmístěny na pozemcích parc. č. 480/1, 481/1, 481/4 ve 2 řadách tak, aby byla dodržena vzdálenost mezi jednotlivými vrtý aspoň 10 m. U vrtů v těsné blízkosti stávajících sítí je nutno ověřit skutečnou polohu stávajících sítí kopanými sondami. Po provedení 1 vrtu bude proveden test tepelné odezvy horninového prostředí (Thermal Response Test), který umožní získat podrobnější informace o tepelné vodivosti podloží, tepelném odporu vrtu a neovlivněné teplotě podloží, což představuje

klíčový faktor pro optimalizaci výkonu tepelného výměníku. Na základě výsledku může být pro pokrytí potřebného výkonu tepelného čerpadla v rozmezí +/- 20% optimalizována hloubka ostatních vrtů. Propojovací potrubí mezi vrty (2 x PE 40 mm od každého vrtu) bude vedeno do kruhové sběrné šachty. Zde bude osazen rozdělovač/sběrač propojovacího potrubí, kde budou jednotlivá potrubí propojena a dále do budovy vedeny 2 ks potrubí PE 90 mm až do technické místnosti, kde bude umístěno vlastní tepelné čerpadlo.

Podrobněji viz objekt SO03 „Vrty pro tepelné čerpadlo“.

SADOVÉ ÚPRAVY, ÚPRAVY TERÉNU

Prostory nedotčené zpevněnými plochami budou tvarově upraveny buď vykopáním, nebo dosypáním zeminy a dále osety parkovou travinou, mulčem, keři. Plochy okolo objektu a zpevněných ploch zasažené výkopovými pracemi budou upraveny pomocí zeminy a nově osety parkovou travinou. Okolo objektu budou i vysázené vzrostlé stromy – podrobněji řešeno v technické zprávě dokumentace objektu.

Doručené podklady:

Dne 21.11.2025 Městský úřad Kroměříž, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, obdržel žádost, jejíž součástí byla plná moc a projektová dokumentace k záměru. Dne 10.12.2025 byl záměr doplněn přes ISSŘ jako verze č. 4 a to o podklad 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. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, 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

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

- zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon
- zákon č. 541/2020 Sb., zákon o odpadech

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 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, souhlas podle § 17 odst. 1) písmene g) se nevydává.

K žádosti bylo přiloženo souhlasné stanovisko Povodí Moravy, s.p. zn. PM-48467/2025/5203/Ho ze dne 08.12.2025.

Zákon o odpadech:

Příslušný orgán odpadového hospodářství dle § 126 písm. k) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, posoudil předložený záměr ve smyslu § 146 odst. 3 písm. b) zákona o odpadech z hlediska nakládání s odpady, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem, nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití a dále jeho souladu s povinnostmi vyplývajícími

z tohoto zákona a prováděcích právních předpisů a vyhodnotil, že za předpokladu splnění podmínek lze udělit souhlasné stanovisko. Uskutečněním záměru při dodržení platných právních předpisů na úseku odpadového hospodářství a předložené dokumentace nejsou ohroženy zájmy chráněné zákonem o odpadech a jeho prováděcími předpisy. Z hlediska nakládání s dalšími odpady dle odpadů včetně množství nebezpečného odpadu v PD ke stavebním úpravám nemá správní orgán další námítky.

Vzhledem k tomu, že se jedná o záměr vyžadující JES, závazné stanovisko dle § 146 odst. 3 písm. b) se samostatně nevydává.

Odůvodnění stanovených podmínek:

Podmínka č. 1, týkající se předložení dokladů prokazujících nakládání v souladu se zákonem o odpadech a hierarchií odpadového hospodářství vychází z § 93a zákona o odpadech.

Podmínka č. 2, týkající se nakládání s odpady obsahující azbest vychází z § 85 zákona o odpadech, případně dalšího výskytu nebezpečných odpadů, nutno s nimi nakládat dle zvláštních předpisů a podmínek, předány specializované firmě k jejich likvidaci.

Na vydání JES se podílely tyto oprávněné úřední osoby:

- zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon – Ing. Petra Buřinská
- zákon č. 541/2020 Sb., zákon o odpadech – Ing. Marie Zavadilová

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:

Odstranění stavebních materiálů s obsahem azbestu by měla provádět renomovaná firma, která zaručí řádný a bezpečný technologický postup demontáže nebezpečných stavebních materiálů a prvků a následné předání vzniklých azbestových odpadů k bezpečnému odstranění (§ 159 odst. 3 stavebního zákona). Nebezpečné odpady budou shromažďovány odděleně podle druhu včetně označení identifikačním listem nebezpečného odpadu na plochách nebo v nádobách k tomu určených.

Stavební firma odstraňující azbest je povinna takové práce ohlašovat 30 dní před jejich zahájením místně příslušnému orgánu veřejného zdraví § 5 vyhl. 432/2003 Sb., kterou se stanoví podmínky pro zařazování prací do kategorií, limitní hodnoty ukazatelů biologických expozičních testů, podmínky odběru biologického materiálu pro provádění biologických expozičních testů a náležitosti hlášení prací s azbestem a biologickými činiteli.

Azbest a materiály, které jej obsahují, by měly být bezpečně odstraněny před prováděním prací. Kromě pracovníků provádějících práce s azbestem na stavbě nesmí být prováděny jiné činnosti. Odstranění stávající osinkocementové střešní krytiny s obsahem azbestu bude provedena ručním rozebráním.

Odpady a materiály obsahující azbest musí být sbírány a odstraňovány z místa svého původu v utěsněných obalech označených nápisem upozorňujícím na obsah azbestu.

Prostor, kde dochází k odstraňování částí stavby s obsahem azbestu nebo stavby celé, musí být vymezen tzv. „kontrolovaným pásmem“, v němž je nutno dodržovat režimová opatření - nesmí se zde jíst, pít, kouřit (pro tyto účely musí být vyčleněno místo, které není kontaminováno azbestem).

Při odstraňování částí staveb, které jsou z azbestových materiálů nebo obsahují jako součást azbest, je nezbytné již od prvního kontaktu s takovými materiály dbát na důsledné zabránění vdechnutí a zabránění kontaminace ovzduší a okolního prostředí azbestem a azbestovým

prachem. Pracovníci v „kontrolovaném pásmu“ musí být vybaveni maskou s filtrem nebo polomaskou, ochranným oděvem (kombinéza), rukavicemi, obuví. Z prostředí, kde dochází k demontáži azbestových částí nebo je nakládáno s azbestovými odpady, nesmí docházet k úniku prachu do okolního nechráněného prostředí. Použité ochranné oděvy se musí přepravovat např. do čistírny nebo prádelny v uzavřených obalech (kontejnerech).

Upozorňujeme stavebníka na povinnosti původce odpadů dle § 13 a § 15 (zejména odst. 2) zákona o odpadech.

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:

BAUMAS projekt s.r.o., Moravská 310/57a, 767 01 Kroměříž, IČ 07657072, IDDS 54tpzvh

Na vědomí:

Obec Zdounky, Zdounky 27, 768 02 Zdounky, IČ 00287938, IDDS epwbabk

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