

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/149945/2025/05/OZP/DoS
číslo jednací	MeUKM/025352/2026/0692/25
číslo záměru	Z/2025/60692
číslo řízení	R/2025/217135
datum	23.02.2026
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: RD 7 samostatný Kotojedská ul., Kroměříž

žadatel: Energo IPT s.r.o., Sušilova 602/13, 602 00 Brno, IČ 25583026, *osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby:* Kamila Netopilová

podklad pro: povolení stavby

den podání žádosti: 13.11.2025

záměr: novostavba rodinného domu RD7

umístění záměru: hydrogeologické pořadí 4-12-02-1040-0-00, určení polohy místa záměru orientačně souřadnicemi určenými v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální: X 1156659,2; Y 539504,9. Stavba samotného rodinného domu je umístěna mimo záplavové území. Daná lokalita se nachází v záplavovém území vodního toku Kotojedka (Q₁₀₀), ve vodním útvaru MOV_1170 „Morava od toku Haná po tok Dřevnice“ povrchových vod a ve vodním útvaru ID 32301 "Středomoravské Karpaty - severní část" podzemních vod.

vodohospodářské řešení: vodovod bude napojen nově navrženou přípojkou vody na stávající vodovodní řad. Splaškové vody budou svedeny kanalizační přípojkou do veřejné kanalizace. Dešťové vody budou odváděny do retenční nádrže o objemu 8m³. Z retenční nádrže budou dešťové vody odváděny regulovaným odtokem o průtoku 0,25 l/s do dešťové kanalizace se vsakováním. Voda z nádrže bude využívána k závlaze. Dešťové vody ze zpevněných ploch budou volně zasakovány do okolních travnatých ploch.

katastrální území: Kroměříž

pozemek parc. č.: 1061/1

projektová dokumentace: *zpracovatel PD:* Energo IPT s.r.o., Sušilova 602/13, 602 00 Brno, IČ 25583026, *autorizace:* Ing. Marcela Otáhalová, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT 1006382, *datum zpracování:* 03/2025, *ID dokumentace verze č. 1:* SR00X00N8G09

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 „**RD 7 samostatný Kotojedská ul., Kroměříž**“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný** za těchto podmínek:

Příslušný správní 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 172 m² pro stavbu „**RD 7 samostatný Kotojedská ul., Kroměříž**“ bude provedena skrývka kulturní vrstvy půdy - ornice o hloubce 0,25 m dle pedologického průzkumu (součást spisové dokumentace) a o celkovém objemu cca 43 m³ z pozemku ZPF parc. č. 1061/1 (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 využita k terénním a sadovým úpravám 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 stanoven na částku xxx 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.**

II.

Toto JES se vydává namísto následujících správních úkonů:

- souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- 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“))

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 RD7. Samostatný RD s výškou stavby 6,75 m nad UT. Zastavěná plocha 101 m², dvě nadzemní podlaží, počet osob 4.

Navrhovaná stavba bude realizována kombinovanou stavební technologií. Základové konstrukce budou tvořit betonové pasy po obvodu stavby na úrovni 1. NP a žb deska pod podlahou 1. NP. Nosná konstrukce domu je navržena jako montovaná ocelová stavba. Ocelovou konstrukci tvoří nosné příčné rámy ze sloupů a průvlaků z válcovaných nosníků. Opláštění bude tvořeno PIR panely z exteriéru a SDK konstrukce z interiéru. Vodorovné stropní a střešní konstrukce budou provedeny suchou cestou a budou také z ocelových nosných prvků. Vnitřní nenosné příčky budou provedeny z SDK konstrukcí. Výplně otvorů v obvodovém plášti budou plastové. Podlahové krytiny budou dle výběru investora: keramická dlažba a vinylová podlaha. Schodiště bude ocelové s dřevěným obkladem. Střešní konstrukce bude zateplena EPS, střešní krytina z PVC fólie. Jako zdroj tepla je navrženo tepelné čerpadlo vzduch voda o jmenovitém topném výkonu 7,0 kW. Na samostatném betonovém základu před obvodovou zdí bude osazena venkovní jednotka TČ, v prostoru technické místnosti bude osazena vnitřní jednotka TČ. Je navrženo tepelné čerpadlo od firmy IVT AIR X 70 v provedení monoblok a vnitřní jednotka se zásobníkem teplé vody AIRMODUL E9. Propojení vnitřní a venkovní jednotky TČ bude provedeno z trub PEX dle pokynů výrobce-trasa je navržena v podlaze. Součástí vnitřní jednotky bude záložní elektrokotel 9 kW a 3-cestný ventil pro ohřev teplé vody. Na výstupu topné vody bude osazena bezpečnostní souprava (příslušenství k TČ) obsahující pojistný ventil a by-pass. Oběh topné vody zajistí externí oběhové čerpadlo. Topný systém bude doplněn externí expanzní nádobou (při realizaci bude upraven přetlak vzduchu v expanzní nádobě). Topný výkon TČ zajistí prostorový termostat s týdenním časovým programem s návazností na ekvitermní regulaci. Zapojení tepelného čerpadla se může lišit dle pokynů jednotlivých výrobců. Novostavba rodinného domu bude napojena na nově budovanou technickou infrastrukturu.

Podrobný popis viz projektová dokumentace.

Doručené podklady:

Dne 13.11.2025 Městský úřad Kroměříž, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, obdržel žádost, jejíž součástí byla projektová dokumentace k záměru. Dne 04.02.2026 byl záměr doplněn do datové schránky o podklady k vodoprávnímu úřadu a orgánu ochrany 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., 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
Kroměříž	1061/1	orná půda/32411/IV. třída	3222 m ²	172 m ²
			celkem	172 m ²

Městský úřad Kroměříž, orgán ochrany ZPF obdržel dne 13.11.2025 žádost o udělení souhlasu k odnětí půdy ze ZPF pro stavbu „**RD 7 samostatný Kotojedská ul., Kroměříž**“ z pozemku ZPF parc. č. 1061/1 (zahrada) v k. ú. Kroměříž. Žádost byla dne 04.02.2026 opatřena a doplněna 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. 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, 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.

Dešťová voda z řešeného objektu rodinného domu bude svedena dešťovou kanalizací do retenční nádrže o objemu 8 m³. Rodinný dům má vlastní retenční nádrž v zahradní části parcely. V retenční nádrži budou osazeny regulační prvky typu T s regulovaným odtokem (0,25 l/s) do dešťové kanalizace. RD bude napojen na již povolenou a budovanou dešťovou kanalizaci se vsakováním mimo budoucí pozemek rodinného domu. Dešťové vody ze zpevněných ploch kolem RD budou příčným spádem odtékat do zatravněných ploch kolem RD.

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 xxx 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, souhlas podle § 17 odst. 1) je tímto nahrazen.

K žádosti bylo přiloženo souhlasné stanovisko: Povodí Moravy, s.p. Brno ze dne 05.01.2026, zn. PM-52228/2025/5203/No a VaK Kroměříž, a.s., ze dne 17.10.2025, č. j. VaKKM/BU/25/2608.

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 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:

Žadatel:

Energo IPT s.r.o., Sušilova 602/13, 602 00 Brno, IČ 25583026, IDDS x8737zu

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