

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/000173/2025/04/OZP/DoS
číslo jednací	MeUKM/043233/2026/0782/25
číslo záměru	Z/2025/239287
číslo řízení	R/2026/199
datum	31.03.2026
počet stran	5

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: Bytové domy v lokalitě ul. Lutopecká, Kroměříž – I. Etapa – část Bytové domy – BD

žadatel: Město Kroměříž, Velké náměstí 115/1, 767 01 Kroměříž, IČ 00287351, *zástupce žadatele:* P.P. Architects s.r.o., Slovinská 693/29, 612 00 Brno, IČ 27689778

podklad pro: povolení stavby

den podání žádosti: 22.12.2025

záměr: tři samostatně stojící bytové domy a sportoviště

umístění záměru: hydrologické pořadí 4-12-02-1040-0-00-90, daná lokalita se nachází 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: v rámci stavby je navrženo 24 vrtů pro tepelná čerpadla systém země - voda. Napojení na inženýrské sítě včetně přípojek a likvidace dešťových vod je řešena v projektu „Bytové domy v lokalitě ul. Lutopecká, Kroměříž - část Technická a dopravní infrastruktura – TDI“.

katastrální území: Kroměříž

pozemek parc. č.: 470/1, 4535

projektová dokumentace: *zpracovatel PD:* P.P. Architects s.r.o., Slovinská 693/29, 612 00 Brno *vypracovala:* Ing. arch. Bohdana Kaňová, IČ 27689778, *hlavní projektant:* Ing. arch. Pavel Pekár, Číslo a typ autorizace: 2833 A.0, *datum zpracování:* 10/2025, *číslo zakázky:* 25_023, *ID dokumentace verze č. 4:* SR00X01SF54F

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 „**Bytové domy v lokalitě ul. Lutopecká, Kroměříž – I. Etapa – část Bytové domy – BD**“ 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:

Po provedení výstavby bytových domů, 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, využitě 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.

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“)
- stanovisko k terénním úpravám a odstranění stavby (§ 146 odst. 3 písm. a) zákona 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:

Tři samostatně stojící bytové domy a sportoviště. Projektu předchází projekt Bytové domy v lokalitě ul. Lutopecká, Kroměříž – I. Etapa – část Technická a dopravní infrastruktura – TDI, který zpracovává TDI k BD včetně jejich přípojek.

Konkrétně se jedná o hlavní stavbu tří BD, související geotermální vrty, přilehlé zpevněné plochy a venkovní úpravy a objekt sportoviště.

Jedná se o novostavbu s pěti nadzemními podlažními. Objekt je na půdorysu tvaru obdélníku. Ve středním traktu domu je umístěna vertikální komunikace - společné schodiště a výtah.

V přízemí ze vstupní haly se schránkami je přístupná kočárkárna, sušárna, rozvodna, technická místnost, sklepní kóje, byt a společná chodba se schodištěm a výtahem.

Každá bytová jednotka ve 2., 3. a 4.np je přístupná ze společné chodby, která sousedí s vertikálním komunikačním jádrem – s výtahem a domovním schodištěm. Na typickém patře jsou umístěny 3x 3+kk a 1x 2+kk.

Členění souboru staveb na objekty a technická a technologická zařízení:

SO 02 Bytový dům A

2.2.0.4.02a SO 02a Hlavní objekt

2.2.6.4.02b SO 02b Přípojka vodovodu (je součástí předcházejícího projektu TDI)

2.2.6.4.02c SO 02c Přípojka kanalizace (je součástí předcházejícího projektu TDI)

2.2.6.4.02d SO 02d Přípojka slaboproudu (je součástí předcházejícího projektu TDI)

2.2.7.4.02e SO 02e Zpevněné plochy

2.2.6.4.02f SO 02f Geotermální vrty

SO 03 Bytový dům B

2.2.0.4.03a SO 03a Hlavní objekt

2.2.6.4.03b SO 03b Přípojka vodovodu (je součástí předcházejícího projektu TDI)

2.2.6.4.03c SO 03c Přípojka kanalizace (je součástí předcházejícího projektu TDI)

2.2.6.4.03d SO 03d Přípojka slaboproudu (je součástí předcházejícího projektu TDI)

2.2.7.4.03e SO 03e Zpevněné plochy

2.2.6.4.03f SO 03f Geotermální vrt

SO 04 Bytový dům C

2.2.0.4.04a SO 04a Hlavní objekt

2.2.6.4.04b SO 04b Přípojka vodovodu (je součástí předcházejícího projektu TDI)

2.2.6.4.04c SO 04c Přípojka kanalizace (je součástí předcházejícího projektu TDI)

2.2.6.4.04d SO 04d Přípojka slaboproudu (je součástí předcházejícího projektu TDI)

2.2.7.4.04e SO 04e Zpevněné plochy

2.2.6.4.04f SO 04f Geotermální vrt

1.8.0.4.06 SO 06 Venkovní úpravy

1.8.0.4.16 SO 16 Sportoviště (je součástí navazujícího projektu BD)

TEA – technicko – ekonomické atributy budov

a) Obestavěný prostor

1 BD 5 830 m³

3 BD 3 x 5 830 m³ = 17 490 m³

b) Zastavěná plocha

1 BD 378 m²

3 BD 3 x 378 m² = 1 134 m²

c) Podlahová plocha

PP bytů 1 BD 1 161,2 m²

PP bytů 3 BD 3 x 1 161,2 m² = 3 483,6 m²

HPP 1 BD 1 780,6 m²

HPP 3 BD 3 x 1 780,6 m² = 5 341,8 m²

d) Počet podzemních podlaží

0 PP

e) Počet nadzemních podlaží

5. NP

f) Způsob využití

Bytové domy

g) Druh konstrukce

Kombinace monolitických i prefabrikovaných železobetonových konstrukcí a zděných keramických konstrukcí

h) Způsob vytápění

Tepelným čerpadlem země/voda

i) Přípojka vodovodu

Viz předcházející projekt Bytové domy v lokalitě ul. Lutopecká, Kroměříž – I. Etapa – část Technická a dopravní infrastruktura – TDI

j) Přípojka kanalizační sítě

Viz předcházející projekt Bytové domy v lokalitě ul. Lutopecká, Kroměříž – I. Etapa – část Technická a dopravní infrastruktura – TDI

k) Přípojka plynu

Viz předcházející projekt Bytové domy v lokalitě ul. Lutopecká, Kroměříž – I. Etapa – část Technická a dopravní infrastruktura – TDI

l) Výtah

V každém BD je navržen výtah o rozměrech kabiny 1,1 m x 1,4 m z 1. NP až do 5. NP.

Podrobný popis viz projektová dokumentace.

Doručené podklady:

Dne 22.12.2025 Městský úřad Kroměříž, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, obdržel žádost, jejíž součástí byla plná moc a projektová dokumentace k záměru. Dne 13.02.2026 byl záměr doplněn přes ISSŘ o opravu podkladů pro odpadové hospodářství a dne 12.03.2026 byl záměr doplněn jako verze č. 4 a to o kompletní podání podkladů pro odpadové hospodářství a vodoprávní úřad. 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) je tímto nahrazeno. K žádosti bylo přiloženo souhlasné stanovisko: Povodí Moravy, s.p. Brno, ze dne 12.02.2026, zn. PM - 3972/2026/5203/No.

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. a) 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 odpady vzniklými při výstavbou bytových domů nemá správní orgán k projektové dokumentaci žádné námítky.

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

Odůvodnění stanovených podmínek:

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

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. Josef Pospíšil

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:

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

Pozemky č. 470/1 a 4535 se nacházejí v ochranném pásmu Městské památkové rezervace Kroměříž, proto se na ně vztahují v plné míře podmínky památkové péče. Závazné stanovisko v předmětné věci dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, bude vydáno samostatně, a to na základě usnesení orgánu státní památkové péče č. j. MeUKM/022727/2026 ze dne 17.02.2026 o vyloučení ze společného řízení dle § 140 odst. 3 zákona 500/2004 Sb. správní řád, v platném znění a v souladu s platným organizačním řádem Městského úřadu Kroměříž (vyřizuje oprávněná úřední osoba Ing. arch. Martina Radochová).

Bc. Alena Kotasová
vedoucí oddělení ekologie krajiny
odboru stavebního úřadu a životního prostředí
Městského úřadu Kroměříž

Doručí se:

Zástupce žadatele:

P.P. Architects s.r.o., Slovinská 693/29, 612 00 Brno, IČ 27689778, IDDS suht9w3

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