

**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>číslo záměru</b>	Z/2025/20262
<b>číslo řízení</b>	R/2025/23233
<b>datum</b>	16.04.2025
<b>počet stran</b>	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 § 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 rodinného domu

**žadatel:** Lukáš Picko, [redacted] a Jessica Picko, [redacted]  
[redacted], *zástupce žadatele:* QUALITY house, s.r.o., Dolní Novosadská 433/91, 783 01 Olomouc - Nemilany, IČ 29398631, *osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby:* Milan Bernát, [redacted]

**podklad pro:** povolení stavby

**den podání žádosti:** 30.01.2025

**záměr:** novostavbu rodinného domu, včetně vodovodní přípojky, venkovních rozvodů ZTI a NN, vodoměrné šachty, jímky na vyvážení, revizní šachty pro splaškovou kanalizaci, retenční nádrže a zpevněných ploch.

**katastrální území:** Pačlavice

**pozemek parc. č.:** 17/1, 17/5, 122/3

**projektová dokumentace:** *zpracovatel PD:* A4C project s.r.o. Novosady 350/6, 784 01 Litovel, IČ 07686838, *autorizace:* Ing. Pavlína Buláková, ČKAIT 1202330, Obor: IP00 – pozemní stavby, *ID dokumentace:* SR00X00GWZRG

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 rodinného domu**“ 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 261 m<sup>2</sup> pro stavbu „Novostavba rodinného domu“ bude provedena skrývka kulturní vrstvy půdy o hloubce 0,25 m dle pedologického průzkumu (součást spisové dokumentace) a o celkovém objemu cca 65 m<sup>3</sup> z pozemku ZPF parc. č. 17/5 v kultuře ovocný sad v k. ú. Pačlavice.
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“. Podorničí a ostatní výkopovou zeminu nelze rozprostřít na ornici, nebo na zbylou část pozemku v kultuře ovocný sad. Možné využití je pouze k dosypání výkopů.
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 stavbu „Novostavba rodinného domu“ 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 45.276 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:

Novostavbu rodinného domu, včetně vodovodní přípojky, venkovních rozvodů ZTI a NN, vodoměrné šachty, jímky na vyvážení, revizní šachty pro splaškovou kanalizaci, retenční nádrže a zpevněných ploch.

#### Vodovod:

Vodovodní řád vede na pozemku parc. č. 17/1 a parc. č. 122/3, k. ú. Pačlavice, jihozápadně od pozemku investora. Je navržena vodovodní přípojka. Přípojka bude napojena na pozemku parc. č. 17/1, k. ú. Pačlavice a bude zakončena novou vodoměrnou šachtou, která se bude nacházet na pozemku parc. č. 17/5, k. ú. Pačlavice. Rodinný dům bude napojen na vodovodní řád přes tuto novou vodoměrnou šachtu. Od této vodoměrné šachty budou směrem k rodinnému domu provedeny venkovní rozvody vody. Venkovní rozvody vody budou provedeny z PE 100 RC DN 32 SDR 11

#### Elektrická energie:

Zemní vedení NN vede na pozemku parc. č. 17/1 a parc. č. 122/3, k. ú. Pačlavice, jihozápadně od pozemku investora. Přípojka NN je stávající a je napojena do stávající přípojkové kabelové

skříňě NN. Tato přípojková kabelová skříň NN se nachází na pozemku investora. Rodinný dům bude napojen na zemní vedení NN přes tuto stávající přípojkovou kabelovou skříň NN. Od této přípojkové kabelové skříňě NN budou směrem k rodinnému domu provedeny venkovní rozvody NN.

**Splašková kanalizace:**

Kanalizační splašková stoka povede na pozemku parc. č. 17/1 a parc. č. 122/3, k. ú. Pačlavice, jihozápadně a severozápadně od pozemku investora. Odpadní vody budou z rodinného domu svedeny do hranaté jímky na vyvážení o objemu 12,0 m<sup>3</sup>, která se bude nacházet na pozemku parc. č. 17/5, k. ú. Pačlavice. Vývoz bude realizován 2x měsíčně fekálním vozem. Navržená jímka bude vodotěsná, nepropustná a bezodtoková. Venkovní rozvody splaškové kanalizace budou provedeny z PVC KG DN 150.

Poznámka: Kanalizační splašková stoka je zanesena v projektu, nicméně ještě není zrealizována. Předpokládaný termín realizace kanalizační splaškové stoky je v roce 2026. Po kolaudaci stoky bude jímka na vyvážení na tuto stoku přepojena.

**Dešťové vody:**

Veřejná dešťová kanalizace vede na pozemku parc. č. 17/1, k. ú. Pačlavice, jihozápadně od pozemku investora. Kanalizační dešťová přípojka je stávající a je vyvedena na pozemek investora, kde je zakončena ve stávající revizní šachtě pro dešťovou kanalizaci. Dešťové vody budou z rodinného domu svedeny do nové retenční nádrže o objemu 4,0 m<sup>3</sup>. Přepad retenční nádrže bude do stávající revizní šachty pro dešťovou kanalizaci a z ní potom do veřejné dešťové kanalizace. Retenční nádrž bude umístěna na pozemku parc. č. 17/5, k. ú. Pačlavice. Venkovní rozvody dešťové kanalizace budou provedeny z PVC KG DN 100.

Doručené podklady:

Dne 03.02.2025 Městský úřad Kroměříž, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, obdržel žádost, jejíž součástí byla plná moc a projektová dokumentace k záměru. Dne 17.02.2025 byl záměr doplněn přes ISSŘ pod číslem *ID dokumentace*: SR00X00GX0YX a 03.04.2025 byl záměr doplněn přes ISSŘ pod číslem *ID dokumentace*: SR00X00IFMMV. Příslušný orgán shledal doručené podklady za úplné a mohl přistoupit k vydání tohoto JES.

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

- zákon č. 334/1992 Sb., o ZPF
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“)

Záměrem nebudou dotčeny zájmy chráněné těmito zákony:

- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zákona č. 114/92 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 541/2020 Sb., zákon o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o odpadech“)

Zákon o ochraně ZPF:

**POZEMKY ZPF K ODNĚTÍ:**

k. ú.	parcelní číslo	druh pozemku/BPEJ/třída ochrany	výměra celé parcely	výměra odnímané plochy
Pačlavice	17/5	Ovocný sad /35600/I. třída	609 m <sup>2</sup>	261 m <sup>2</sup>
			<b>celkem</b>	<b>261 m<sup>2</sup></b>

Městský úřad Kroměříž, orgán ochrany ZPF obdržel dne 03.02.2025 žádost o udělení souhlasu k odnětí půdy ze ZPF pro stavbu „Novostavba rodinného domu“ z pozemku ZPF parc. č. 17/5 v kultuře ovocný sad v k. ú. Pačlavice. Po doplnění dne 03.04.2025 byla 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, nové zpevněné plochy. Odnímá se jen nejnútnejší 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. 17/5 v k. ú. Pačlavice, 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 budou z rodinného domu svedeny do nové retenční nádrže o objemu 2 m<sup>3</sup> s regulovaným odtokem do veřejné dešťové kanalizace. Dešťové vody ze zpevněných ploch budou svedeny prostým sespádováním na přilehlý volný terén 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. 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 45.276 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. 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) až 7) týkající se skrývky 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.

Závazné stanovisko podle § 104 odst. 3 vodního zákona se vydává prostřednictvím JES.

Na vydání JES se podílely tyto oprávněné úřední osoby:  
– zákon č. 334/1992 Sb., o ZPF – Danuše Nedvěďová  
– zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon – Ing. Josef Opršal

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 nálezu, 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 nálezu 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>

Ing. Petr Vodák  
vedoucí oddělení ochrany vod a prostředí  
odboru stavebního úřadu a životního prostředí  
Městského úřadu Kroměříž

#### **Doručí se:**

##### **Zástupce žadatele:**

QUALITY house, s.r.o., Dolní Novosadská 433/91, 783 01 Olomouc - Nemilany, IČ 29398631, IDDS ebhaz7b

##### **Na vědomí:**

Obec Pačlavice, Pačlavice 185, 768 34 Pačlavice, IČ 00287580, IDDS tajbscs

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