

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/029042/2025/03/OZP/DoS
číslo jednací MeUKM/058367/2025/0120/25
číslo záměru Z/2025/36493
číslo řízení R/2025/41761
datum 28.04.2025
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 § 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 BYTOVÉHO DOMU – BLOK A Vojtěcha Adamce, Hulín

žadatel: Vratislav Zouvala, [redacted], Emilie Zouvalová, [redacted]

[redacted], Karel Zavadil, [redacted]

[redacted], Romana Zavadilová, [redacted]

[redacted], Richard Dostál, [redacted]

[redacted], Pavla Dostálová, [redacted]

zástupce žadatele: Ing. Jakub Burý, [redacted]

adresa pro doručování: Tovačovského 2784/24, 767 01 Kroměříž

podklad pro: povolení stavby

den podání žádosti: 26.02.2025

záměr: novostavba bytového domu v lokalitě nových staveb pro bydlení v obci Hulín.

Členění stavby:

22041-SO.01 Bytový dům – blok A

22242-SO.02 Sklady a altán

22313-SO.03 Zpevněné plochy a oplocení

22644-SO.04 Přípojka vody

22645-SO.05 Dešťová kanalizace

katastrální území: Hulín

pozemek parc. č.: 2490/2, 2490/7, 2490/8, 2501/1, 2501/9, 2501/23

projektová dokumentace: zpracovatel PD: MONT-KOVO spol. s r.o., Břest 81, 768 23 Břest, IČO 60746378, hlavní projektant: Ing. Jan Mičánek, [redacted]

[redacted], ID dokumentace: SR00X00JFNF6

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 BYTOVÉHO DOMU – BLOK A Vojtěcha Adamce, Hulín**“ 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 1 255 m² pro stavbu „**NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU – BLOK A Vojtěcha Adamce, Hulín**“ bude provedena skrývka kulturní vrstvy půdy o výměře 956 m² o hloubce 0,25 m o objemu 239 m³ a o výměře 299 m² o hloubce 0,35 m o objemu 105 m³ dle pedologického průzkumu (součást spisové dokumentace) a o celkovém objemu cca **344 m³** z pozemků ZPF parc. č. 2501/9 a 2501/23 v kultuře zahrada v k. ú. Hulín.

2. Hranice odnímaného pozemku se zřetelně vyznačí v terénu tak, aby nedocházelo k neoprávněnému záboru ZPF.

3. Menší část skryté ornice v množství cca 50 m³ bude využita k terénním a sadovým úpravám na zelených nezpevněných plochách na pozemku investora okolo bytového domu. Větší část skryté ornice v celkovém množství cca 295 m³ bude odvezena, rozprostřena (ve vrstvě max. 0,15 m) a hospodářsky využita na zemědělsky obhospodařovaném pozemku parc. č. 1207 v k. ú. Pravčice. Souhlas majitele i uživatele tohoto pozemku je součástí spisové dokumentace.

4. Skrytá ornice bude dočasně uložena na mezideponii na pozemcích stavby, v okrajové části, odděleně od výkopové zeminy. 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 BYTOVÉHO DOMU – BLOK A Vojtěcha Adamce, Hulín**“ 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 571.811 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 bytového domu v lokalitě nových staveb pro bydlení v obci Hulín.

Bytový dům bude mít 6 bytových jednotek s veškerým příslušenstvím. Součástí bytového domu je samostatný objekt skladu s altánem, zpevněné a odstavné plochy a přípojky inženýrských sítí.

Členění stavby:

22041-SO.01 Bytový dům – blok A

- obestavěný prostor 3283,9 m³
- zastavěná plocha 271,3 m²
- podlahová plocha bez lodžii a balkónů 589,98 m²
- obytná plocha 415,05 m²
- počet podzemních podlaží 0
- počet nadzemních podlaží 3
- počet bytových jednotek 6
- způsob využití: bytové jednotky
- druh konstrukce: zděná stavba, ŽB základy a stropní konstrukce
- způsob vytápění: lokální teplovodní plynovými kotli
- přípojka vodovodu: centrální z veřejného řádu
- přípojka kanalizační sítě: oddílná kanalizace, splašková kanalizace do veřejného řádu
- přípojka plynu: centrální z veřejného řádu
- přípojka elektřiny: centrální z veřejného řádu
- výtah: bez výtahu

22242-SO.02 Sklady a altán

- obestavěný prostor 405,6 m³
- zastavěná plocha 114,2 m²
- podlahová plocha 96,7 m²
- počet podzemních podlaží 0
- počet nadzemních podlaží 1
- způsob využití: skladové kóje bytů
- druh konstrukce: zděná stavba, ŽB základy
- způsob vytápění: není
- přípojka vodovodu: bez přípojky
- přípojka kanalizační sítě: jen dešťová kanalizace
- přípojka plynu: bez přípojky
- přípojka elektřiny: lokální z SO.01
- výtah: bez výtahu

22313-SO.03 Zpevněné plochy a oplocení

- obestavěný prostor 0 m³
- zastavěná plocha 875,6 m²
- podlahová plocha 0 m²
- počet podzemních podlaží 0
- počet nadzemních podlaží 0
- délka oplocení 90,8 m
- způsob využití: zpevněné komunikace, parkoviště, chodníky
- druh konstrukce: betonová podezdívka, ocelové sloupky a pletivo
- způsob vytápění: není
- přípojka vodovodu: bez přípojky
- přípojka kanalizační sítě: není, dešťové vody do okolního terénu
- přípojka plynu: bez přípojky
- přípojka elektřiny: bez přípojky
- výtah: bez výtahu

22644-SO.04 Přípojka vody

- délka přípojky vody PE k šachtě 6,0 m
- délka domovního vodovodu PE od šachty 5,55 m

- délka přípravy domovního vodovodu PE 11,44 m
- způsob využití: zemní přípojka vody k SO.01
- druh konstrukce: vedení z PE100RC, d40 v zemní rýze
- přípojka vodovodu: ano na centrální řád

22645-SO.05 Dešťová kanalizace

- délka dešťové kanalizace 141,0 m
- akumulční nádrž 10,0 m³
- vsakovací objekt - retenční objem 8,32 m³
- způsob využití: zemní dešťová kanalizace, akumulční, retenční a vsakovací objekty
- druh konstrukce: vedení z PVC v zemní rýze a jamách
- přípojka kanalizační sítě: splašková je součástí SO.01-D1.2a, dešťová jde do akumulace a vsakovacího objektu

Doručené podklady:

Dne 26.02.2025 Městský úřad Kroměříž, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, obdržel žádost, jejíž součástí byla plná moc a projektová dokumentace k záměru. Dne 10.04.2025 byl záměr doplněn přes ISSŘ pod číslem *ID dokumentace*: SR00X00JFQGG a dne 17.04.2025 byl záměr doplněn pod číslem *ID dokumentace*: SR00X00OG154. 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., zákon o ochraně 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
- 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. 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
Hulín	2501/23	zahrada/32210/IV. třída	468 m ²	468 m ²
	2501/9	zahrada/32210/IV. třída	488 m ²	488 m ²
		zahrada/35800/II. třída	299 m ²	299 m ²
		celkem		1 255 m ²

Městský úřad Kroměříž, orgán ochrany ZPF obdržel dne 26.02.2025 žádost o udělení souhlasu k odnětí půdy ze ZPF pro stavbu „NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU – BLOK A Vojtěcha Adamce, Hulín“ z pozemků ZPF parc. č. 2501/23 a 2501/9 oba v kultuře zahrada v k. ú. Hulín. Na základě výzvy byla žádost doplněna dne 17.04.2025 o nezbytné přílohy. 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 bytového domu a nové zpevněné plochy. Odnímá se celá plocha pozemků ZPF parc. č. 2501/23 a 2501/9 v k. ú. Hulín. 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. 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 bytového domu svedeny do nové akumulární nádrže o objemu 10 m³ s přepadem do vsakovacího objektu. Z nádrže bude napájen zavlažovací systém pro zahradu řešeného bytového domu.

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 571.811 Kč. Dle § 11 odst. 3 bude správní orgán při rozhodování o odvozech 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 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 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 – Miloslava Procházková

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 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:

Ing. Jakub Burý, [REDACTED]

Na vědomí:

Město Hulín, nám. Míru 162, 768 24 Hulín, IČ 00287229, IDDS 2prbftx

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