

**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/2024/99742
<b>číslo řízení</b>	R/2025/626
<b>datum</b>	13.02.2025
<b>počet stran</b>	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 RD na parcele č. 145/76 k.ú. Kroměříž - Kotojedy

**žadatel:** Martin Snídal, nar. 15.01.1986, Bartošova 2132/4, 767 01 Kroměříž, *zástupce žadatele:* Ing. Pavel Výrostek, nar. 17.05.1985, Požárníků 258, 767 01 Kroměříž

**podklad pro:** povolení stavby

**den podání žádosti:** 20.12.2024

**záměr:** novostavba rodinného domu.

Členění stavby:

SO 01 – Rodinný dům

SO 02 – Zpevněné plochy

SO 03 – Přívod vody

**katastrální území:** Kotojedy

**pozemek parc. č.:** 145/75

**projektová dokumentace:** *zpracovatel PD:* Ing. Iveta Mrhálková, Za Humny 1828, 688 01 Uherský Brod, *zodpovědný projektant:* Ing. Pavel Výrostek, Požárníků 258, 767 01 Kroměříž, číslo v evidenci ČKAIT- 1302343, obor IP00 pozemní stavby, *ID dokumentace:* SR00X00DEYIT

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 RD na parcele č. 145/76 k.ú. Kroměříž - Kotojedy**“ 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 293 m<sup>2</sup>** pro stavbu „Novostavba RD na parcele č. 145/76 k.ú. Kroměříž - Kotojedy“ **bude provedena skryvka kulturní vrstvy půdy o hloubce 0,3 m** dle pedologického průzkumu (součást spisové dokumentace) a **o celkovém objemu cca 88 m<sup>3</sup> z pozemku ZPF parc. č. 145/75 v kultuře orná půda v k. ú. Kotojedy.**
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 skryvky 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 61.301,- 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 rodinného domu.

Dům je navržen jako samostatně stojící, jednogenerační, velikostní kategorie 4+kk s garáží a domácí posilovnou. Součástí projektu jsou zpevněné plochy, domovní rozvod vody, kanalizace, el. vedení. Povolení studny, sjezdu z komunikace a připojení NN je předmětem samostatných dokumentací.

Členění stavby:

SO 01 – Rodinný dům – Navržený dům je jednopodlažní, půdorysného tvaru T, s největší šířkou a délkou 17,9 m a 18,6 m. Střecha nad obytnou částí je navržena plochá s atikami ve dvou úrovních +4,34 a +3,59 m. Velikostní kategorie domu je 4+kk, navíc je dům vybaven garáží a domácí tělocvičnou. Objekt je řešen jako zděný, založený na základových pasech, s nosným zdivem z pórobetonových bloků s kontaktním zateplovacím systémem a tenkovrstvou omítkou. Střecha je plochá s povlakovou krytinou. Výplně otvorů budou plastové. Vnitřní dispozice domu je zvolena pro maximální využití možností na parcele pro daný účel jednotlivých funkčních zón

v objektu. Vstupní část a vjezd do garáže a pracovna jsou orientovány směrem k silnici na jih, tělocvična je orientována na sever a jih. Obývací pokoj je orientován na sever, ložnice na západ a pokoj na východ. Vstup do domu je přes předsíň, odkud je přístup do šatny a na WC, z předsíňe je přístup do chodby, odkud je přístupný obývací pokoj, ložnice, koupelna, pokoj, technická místnost. Pracovna je přístupná z obývacího pokoje. Ložnice disponuje vlastní šatnou a koupelnou. Přístup z domu do garáže je možný přes technickou místnost, odkud je přístupná také tělocvična, která má vlastní vstup z venku. Z tělocvičny je přístupna koupelna.

SO 02 – Zpevněné plochy – Zpevněná plocha na pozemku stavebníka, navazující na sjezd z komunikace, bude provedena z vegetační dlažby. Odvodnění této plochy je řešeno vsakováním spárami vegetační dlažby.

SO 03 – Přívod vody – Projekt řeší návrh nového přívodu vody (vodovodu) v délce 16,55 m z již povolené vrtané study do novostavby rodinného domu. Odpadní vody z nového RD budou likvidovány v jímce na vyvážení.

#### Doručené podklady:

Dne 20.12.2024 Městský úřad Kroměříž, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, obdržel žádost, jejíž součástí byla plná moc a projektová dokumentace k záměru. Dne 17.01.2025 byl záměr doplněn přes ISSŘ pod číslem *ID dokumentace*: SR00X00DEZT3 a dne 27.01.2025 byl záměr doplněn přes ISSŘ 2x pod číslem *ID dokumentace*: SR00X00FAGPU a SR00X00G4YLL. 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., 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
Kotojedy	145/75	Orná půda /30200/I. třída	2050 m <sup>2</sup>	293 m <sup>2</sup>
			celkem	293 m <sup>2</sup>

Městský úřad Kroměříž, orgán ochrany ZPF obdržel dne 17.01.2025 žádost o udělení souhlasu k odnětí půdy ze ZPF pro stavbu „Novostavba RD na parcele č. 145/76 k.ú. Kroměříž - Kotojedy“ z pozemku ZPF p. č. 145/75 v kultuře orná půda v k. ú. Kotojedy. 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 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 parc. č. 145/75 v k. ú. Kotojedy, 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. Ze střechy objektu RD budou dešťové vody svedeny do retenční nádrže o objemu 7 m<sup>3</sup> k následnému využití pro zálivku. Nevyužité dešťové vody svedeny do vsakovacího zařízení. 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 61.301,- Kč. Dle § 11 odst. 3 bude správní orgán při rozhodování o odvozech vycházet z právního stavu ke dni nabytí účinnosti prvního povoloovacího 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 orníci 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.

Upozorňujeme, že ten kdo akumuluje odpadní vody v bezodtokové jímce, je povinen zajišťovat jejich zneškodňování odvozem na čistírnu odpadních vod a na výzvu vodoprávního úřadu nebo České inspekce životního prostředí předložit doklady o odvozu odpadních vod za období posledních dvou kalendářních let. Odvoz může provádět pouze provozovatel čistírny odpadních vod nebo osoba oprávněná podle živnostenského zákona. Ten, kdo provede odvoz, je povinen

tomu, kdo akumuluje odpadní vody v bezodtoké jímce, vydat doklad, ze kterého bude patrné jméno toho, kdo akumuluje odpadní vody v bezodtoké jímce, lokalizace jímky, množství odvezených odpadních vod, datum odvozu, název osoby, která odpadní vodu odvezla, a název čistírny odpadních vod, na které budou odpadní vody zneškodněny (§ 38 odst. 7 vodního zákona).

Na vydání JES se podílely tyto oprávněné úřední osoby:

- zákon č. 334/1992 Sb., ZPF – Mgr. Jana Bakalová
- 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.: <http://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. Pavel Výrostek, nar. 17.05.1985, Požárníků 258, 767 01 Kroměříž

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