

5.3.
Sno/121348/26/Vnitř.

Magistrát města Ostravy

Odbor územního plánování a stavebního řádu

Záměr č.: Z/2025/115069
Řízení č.: R/2025/150663
Č.j.: R/2025/150663/10

Vyřizuje: Jana Křížová
Telefon: 599 443 487
E-mail: jana.krizoval@ostrava.cz

Datum: 17.02.2026

Magistrát města Ostravy odbor vnitřních věcí	
písemnost ev. č.:	405
vyvěšena dne	17-02-2026
sňata dne	
za správnost	Jana Moravcová
souběžně zveřejněna na internetu	

Dle rozdělovníku

Rozhodnutí

Povolení záměru

Výroková část:

Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu, (dále jen „stavební úřad“) jako stavební úřad příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f), § 30 odst. 3 písm. a) a § 34a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ust. § 18 odst. 1 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon JES“), a ust. § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, na základě žádosti o povolení záměru, kterou dne 07.08.2025 podala žadatelka Ing. Ivana Ježková, Ph.D., nar. dne 15.04.1972, bytem Šefíková 466, 747 66 Dolní Lhota (dále jen „stavebník“),

I.

podle ust. § 195, § 197 odst. 1 a § 211 odst. 1 a 2 stavebního zákona

povoluje záměr

„RD na pozemku parc. č. 757/33 k. ú. Dolní Lhota u Ostravy“

na pozemcích parc. č. 757/33, 1064/1, 1064/6, 1064/8, 1064/9, 1064/20, 759/17 v katastrálním území Dolní Lhota u Ostravy.

Druh a účel povolované stavby:

Předmětem povolení záměru je stavba pro bydlení – novostavba rodinného domu (dále jen „RD“).

Součástí povolení záměru je hospodářská budova se dvěma sklady, zpevněné plochy a stavby vodních děl, a to dešťová kanalizace, retenční nádrž a vsakovací objekt, splašková kanalizace a čistírna odpadních vod.

Účel stavby: bydlení v rodinném domě.

Vymezení pozemků pro realizaci záměru:

Záměr bude umístěn a realizován na pozemcích parc. č. 757/33, 759/17 (vše orná půda), parc. č. 1064/1, 1064/6, 1064/8, 1064/9, 1064/20 (vše ostatní plocha) v katastrálním území Dolní Lhota u Ostravy.

Umístění stavby na pozemku:

Záměr bude umístěn na výše uvedených pozemcích dle výkresu C.3a „Koordinační situační výkres“, který autorizovala Ing. arch. Zuzana Sýkorová, autorizovaný architekt ČKAIT 05238 v květnu 2025, který tvoří nedílnou součást tohoto rozhodnutí.

Popis záměru včetně jeho prostorového řešení a údajů o kapacitě:

Jedná se o soubor staveb, kde stavbou hlavní je stavba rodinného domu (SO 01), stavbami vedlejšími jsou hospodářská budova (SO 02), zpevněné plochy (SO 03) a stavby vodního díla (IO 02). Tyto objekty se umisťují a povolují na pozemku parc. č. 757/33 v k. ú. Dolní Lhota u Ostravy.

Součástí projektové dokumentace jsou objekty SO 04 – Oplocení, IO 01 – Sjezd, IO 02.1 Vodovodní přípojky a IO 03 – Přípojka plynu, které nevyžadují povolení záměru dle § 171 stavebního zákona, a tudíž nejsou předmětem povolení záměru. Tyto objekty se nacházejí na pozemcích parc. č. 757/33, 1064/1, 1064/6, 1064/8, 1064/9, 1064/20, 759/17 v katastrálním území Dolní Lhota u Ostravy.

SO 01 – Rodinný dům

Předmětem záměru je novostavba rodinného domu, který je navržen jako nepodsklepený, jednopodlažní zděný objekt, půdorysného tvaru obdélníku o rozměrech max. 14,000 x 9,600 m, zastřešený sedlovou střechou s plechovou krytinou, o sklonu 20° a výšce hřebene +5,610 m od ±0,000 = 299,7 m n.m. Bpv. Na jižní straně rodinného domu k objektu přiléhá zimní zahrada o půdorysných rozměrech 3,900 x 4,450 m, která není s domem propojená a navazuje na terasu při jižní straně domu. Dispozičně se jedná o 1 bytovou jednotku 4+1. Vstup do rodinného domu je navržen ze západní strany.

Objekt bude založen na železobetonových základových pásech šířky min. 550 mm a výšky min. 400 mm. Na základový pás budou vyzděny tvárnice ztraceného bednění šířky 400 mm a celkové výšky 500 mm (2x250 mm). Celá konstrukce bude vyztužena ocelí. Základová spára je situována v hloubce -1,300 m pod úroveň ±0,000. Na základových pasech bude provedena podkladní železobetonová deska tl. 150 mm. V základech (ve vrstvě drceného kameniva pod podkladní deskou) bude realizován pasivní systém odvětrání radonu z perforovaných PVC trubek průměru 100–150 mm (s min. spádem) s vyvedením nad střechu.

Stavba je navržena jako zděná z plynosilikátových tvárnic YTONG.

Vytápění RD bude zajištěno plynovým kondenzačním kotlem, kdy otopnou soustavu tvoří systém podlahového topení. Kotel je navržen v kombinaci se zásobníkovým ohříváčem teplé vody o objemu 144 l a bude umístěn v technické místnosti. Druhým zdrojem tepla bude tepelné čerpadlo vzduch-vzduch LG, typ CAC Multi – FMU3R.U23, 6,3 kW, v provedení multisplit systém s venkovní kondenzační invertorovou jednotkou s přímým napojením na 3 vnitřní výparníkové jednotky. Sekundárním zdrojem tepla budou krbová kamna na dřevo o výkonu max. 6 kW. V objektu bude větrání pobytových místností zajištěno přirozeným způsobem okny. Rozvody teplé vody bude zajišťovat oběhové cirkulační čerpadlo s uzavíracími klapkami a zpětnou klapkou.

Stavba RD bude napojena na veřejnou technickou infrastrukturu – vodovodní řad, plynovodní řad a distribuční síť NN.

Objekt bude sloužit jako rodinný dům s jednou bytovou jednotkou.

Zastavěná plocha:	151,75 m ² + terasa 37,2 m ²
Obestavěný prostor:	829 m ³
Užitná plocha stavby:	105,17 m ²

SO 02 – Hospodářská budova

Stavbu RD doplňuje u sjezdu na západní straně objekt hospodářské budovy s garážovými vraty z jižní strany a dvěma samostatnými vstupy z východní strany budovy. Objekt bude jednopodlažní, nepodsklepený a bude obsahovat 2 sklady. Objekt bude zastřešen pultovou střechou s plechovou krytinou, kdy hřeben je situován

na západní hranici pozemku. Půdorysný rozměr objektu je 10,000 x 6,000 m, výška atiky je +3,525 m od ±0,000 = 299,7 m n.m. Bpv.

Základy jsou řešeny jako základové pásy z betonu. Základová spára bude situována v hloubce -1,000 m pod úrovní ±0,000.

Svislá nosná konstrukce bude tvořena z plynosilikátových (alt. keramických) tvárníc YTONG.

Zastavěná plocha:	60,5 m ²
Obestavěný prostor:	232 m ³
Užitná plocha stavby:	51,4 m ²

SO 03 – Zpevněné plochy

Zpevněné plochy budou z betonové dlažby v tl. min 60 mm, lemované obrubníky tl. 50 mm s nájezdovým obrubníkem tl. 80 mm (sjezd šířky 12,3 m) se spádem ploch do šterbinového žlabu délky 10 m s napojením na dešťovou kanalizaci. Chodník vede podél RD a tvoří přístup k RD.

Zastavěná plocha chodníku je 32 m².

Součástí záměru je stavba vodních děl:

IO 02 – Vodohospodářské stavby

IO 02.2 Splašková kanalizace

Kanalizační potrubí

Splašková kanalizace bude provedena PVC SN 12 DN 150 (D160x5,5 mm) v celkové délce 8,50 m. Potrubí bude ukládáno do výkopu na pískové lože tl. min. 100 mm. Kolem potrubí bude proveden obsyp šterkopískem o zrnitosti max. 8 mm 300 mm nad horní hranu potrubí, hutněný po stranách potrubí. Následný zásyp v komunikaci bude proveden přírodním drceným šterkem o zrnitosti 0-63 mm hutněným po vrstvách 300 mm. Zásyp v travnatém terénu bude proveden prohozeným výkopkem hutněným po vrstvách 200 mm. Na splaškové kanalizaci bude osazena kanalizační šachta, která bude tvořena dnem z polypropylenu. Na šachtové dno, které má přítok i odtok ve stejné dimenzi jako kanalizace, bude osazena šachtová korugovaná roura PP o průměru 425 mm zvlněného tvaru (vlnovec). Šachta bude uložena do písku a obsypána šterkopískem o velikosti zrn do 20 mm a bude ukončena litinovým poklopem.

Před vsakovacím zařízením bude provedena filtrační šachta, která bude sloužit jako revizní a odběrné místo pro odběr vzorků, revizi a inspekci. Zároveň bude šachta sloužit pro ochranu vsakovacího zařízení před únikem jakýkoliv plovoucích a usaditelných nečistot. Šachta bude průměru 620 mm.

Čistírna odpadních vod

Bude realizována čistírna odpadních vod AS-MONOcomp 4 (určena k předčištění odpadních vod pro 4 ekvivalentní obyvatele) vyrobená z vodotěsné válcové plastové nádrže o celkovém průměru 1200 mm a výšce 1520 mm. ČOV bude opatřena plastovým nepochozím poklopem. ČOV bude osazena do výkopové jámy na základovou desku tl. 150 mm z betonu C16/20 vyztuženou kari sítí 100x100x6 mm, která bude uložena do roviny na zhutněný šterkový podsyp tl. 150 mm fr. 32/63 mm. Obsyp ČOV bude proveden hutněným drceným kamenivem frakce 4/8 mm. Přítokové potrubí splaškových vod z RD do ČOV bude PVC DN KG 150 mm ve výšce 1300 mm ode dna nádrže ČOV, odtokové potrubí z ČOV do vsakovacího objektu bude PVC DN KG 150 mm ve výšce 1220 mm ode dna nádrže ČOV. Dmychadlo bude umístěno v nástěnné skřínce uložené u zdi hospodářské budovy 6,5 m od ČOV. Elektro napojení dmychadla bude provedeno také z hospodářské budovy.

IO 02.3 Dešťová kanalizaceKanalizační potrubí

Srážkové vody ze střechy RD, ze střechy hospodářské budovy a zpevněných ploch budou odváděny dešťovou kanalizací z potrubí PVC SN 12 DN 150 v celkové délce 55,6 m. Na trase kanalizace bude osazena retenční nádrž. Kanalizační potrubí bude ve výkopu uloženo do pískového lože tl. 100 mm. Obsyp potrubí bude proveden šterkopískem o zrnitosti max. 8 mm do výšky 300 mm nad horní hranu potrubí. Následný zásyp v komunikaci bude proveden přírodním drceným šterkem o zrnitosti 0-63 mm hutněným po vrstvách 300 mm. Zásyp v travnatém terénu bude proveden prohozeným výkopkem hutněným po vrstvách 200 mm.

Před retenční nádrží bude osazena kanalizační šachta Š2 tvořena dnem z polypropylenu. Na šachtové dno, které má přítok i odtok ve stejné dimenzi jako kanalizace, bude osazena šachtová korugovaná roura PP o průměru 425 mm zvlněného tvaru (vlnovec). Šachta bude uložena do písku a obsypána šterkopískem o velikosti zrn do 20 mm a bude ukončena litinovým poklopem.

Retenční nádrž

Retenční nádrž z materiálu PP o celkovém retenčním objemu 8,0 m³ bude uložena v hloubce 2,6 m. V návrhu retenční nádrže se počítá s 1ks plastové kruhové nádrže s průměrem 2,65 m. Nátokové potrubí bude DN 150 ve výšce 1350 mm ode dna retenční nádrže, odtokové potrubí z retenční nádrže do vsakovacího objektu bude DN 150 ve výšce 300 mm ode dna retenční nádrže. Nádrž bude osazena na vodorovnou základovou betonovou desku tloušťky cca 150 mm s kari sítí 100x100x6 tak, aby vrchní hrana nádrže vyčnívala 5-10 cm nad okolní terén, která bude uložena hutněné šterkopískové lože tl. 150 mm. Vstup do nádrže bude možný pomocí žebříku.

Vsakovací objekt

Předčištěné odpadní vody a srážkové vody budou zasakovány do vod podzemních prostřednictvím vsakovacího objektu (vsakovací jámy) 3,0 x 1,0 m a perforovaného potrubí délky 17,5 m. Vsakovací zařízení pro likvidaci srážkových a přečištěných splaškových vod bude v konečném součtu o půdorysné velikosti 19,0 m². Celková retenční schopnost zařízení bude 3,99 m³. Mocnost šterkové vrstvy bude 0,7 m. Plošný vsakovací objekt bude vyplněn šterkem frakce 32/63. Perforované potrubí bude celé obsypáno šterkem frakce 32/63. Šterková výplň bude obalena netkanou geotextilií 300 g/m². Nad geotextilií bude proveden násyp původní prohozenou zeminou až po úroveň okolního terénu. Terén bude ohumusován a zatravněn v tl. 100 mm. Větrání vsakovacího zařízení bude probíhat přes revizní šachtu Š (splašková kanalizace) a Š1 (dešťová kanalizace).

Polohopisné vymezení stavby vodního díla:

Stavba vodních děl bude realizována na pozemku parc. č. 757/33 v k.ú. Dolní Lhota u Ostravy, obci Dolní Lhota, kraji Moravskoslezském. Umístění je patrné z dokumentace, kterou v červnu 2025 vypracoval pan Ing. et Ing. Tomáš Hrnčiar, Petrovice u Karviné 41, 735 72 Petrovice u Karviné a autorizovala paní Ing. Iva Výtisková, Jiřího Krále 1361/19, 725 25 Ostrava, autorizovaný inženýr pro stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství, číslo autorizace ČKAIT 1104134.

Určení polohy stavby vodního díla v systému JTSK:

Čistírna odpadních vod:	X = 1 099 792,9	Y = 483 964,6 (střed)
Vsakovací objekt:	X = 1 099 792,2	Y = 483 954,7 (Š1, napojení dešťové kanal. na VO)
Splašková kanalizace:	X = 1 099 785,3	Y = 483 962,2 (napojení na RD)
	X = 1 099 795,4	Y = 483 695,3 (napojení na vsakovací objekt)
Filtrační šachta	X = 1 099 794,2	Y = 483 964,9 (střed)
Dešťová kanalizace	X = 1 099 795,8	Y = 483 957,7 (Š2, spojná šachta kanalizace)
	X = 1 099 796,9	Y = 483 968,7 (napojení zpev. plochy-sjezdu k RD)
Retenční nádrž:	X = 1 099 794,4	Y = 483 955,5 (střed)

Vymezení území dotčeného vlivy stavby:

Stavební úřad vymezil území dotčené vlivy stavby v rozsahu pozemků parc. č. 757/33, 1064/1, 1064/6, 1064/8, 1064/9, 1064/20, 759/17 na nichž se záměr umísťuje a povoluje, a dále v rozsahu nejbližších sousedních pozemků parc. č. 201/1, 201/21, 201/22, 192/1, 757/21, 757/29, 757/31, 220/9, 757/20, 759/11, 759/13, 1064/10, 1064/19, 180/2, 193/9, 201/6, 1064/7, 757/32, 757/14, 1064/5, 1064/16, 1064/17, 220/1, 229/15, 757/15 a parc. č. st. 711 vše v katastrálním území Dolní Lhota u Ostravy.

Podmínky pro provedení a užívání stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ID SR00X016TC1T, kterou v červnu 2025 zpracovala společnost Linea atelier s.r.o., IČO 21058474, se sídlem Na Příčnici 957/50, 739 32 Vratimov, kterou autorizovala Ing. arch. Zuzana Sýkorová, autorizovaný architekt ČKAIT 05 238 a ověřil stavební úřad v tomto řízení. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník bude při provádění stavby respektovat požadavky, které se týkají jejího umístění a realizace a vyplývají z následujících stanovisek dotčených vlastníků, resp. správců dopravní a technické infrastruktury:
Obec Dolní Lhota, č.j. DL/0643/2025 ze dne 08.07.2025; CETIN a.s., zn. 171190/25 ze dne 22.06.2025; ČEZ Distribuce, a.s., zn. 001164915243 ze dne 20.06.2025; GasNet, s.r.o., zn. 5003371123 ze dne 18.07.2025 a zn. 5003369708 ze dne 30.07.2025; Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s., zn. 9773/V015677/2025/CI ze dne 20.06.2025
3. V průběhu výstavby budou před záhozem zaměřeny všechny nově budované podzemní stavby.
4. Při provádění stavby nesmí docházet k ohrožování a obtěžování okolí, zejména hlukem a prachem, k ohrožování bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích, ke znečišťování pozemních komunikací, ovzduší a povrchových i podzemních vod, ke zhoršování odtokových poměrů v lokalitě a k omezování přístupu k přilehlým stavbám nebo pozemkům a k sítím technického vybavení.
5. Stavebník je povinen strpět provedení kontrolních prohlídek, které je nezbytné pro zjištění, zda stavebník při výstavbě postupuje v souladu s povolením.
6. Záměr bude dokončen do dvou let od nabytí právní moci rozhodnutí.

Specifické podmínky pro provedení a užívání staveb vodních děl – IO 02.2 Splašková kanalizace, IO 02.3 Dešťová kanalizace

1. Stavba vodního díla bude provedena podle ověřené projektové dokumentace. Pokud dojde ke změnám, majících vliv na technické řešení vodního díla, je nutno před realizací projednat a nechat schválit příslušným stavebním úřadem.
2. Kóty projektu budou výškově navázány na státní nivelační síť, nebo na síť pevných bodů.
3. V průběhu výstavby budou před záhozem zaměřeny všechny podzemní sítě a průběžně doplňována projektová dokumentace dle skutečného provedení.
4. Výkopy budou ohraničeny, zajištěny, za snížené viditelnosti osvětleny a při záhozu řádně zhutněny.
5. Při provádění stavebních prací budou hluk a prašnost eliminovány na co nejnižší míru. Při manipulaci se sypkými materiály budou dodržována protiprašná opatření (zaplachtování, zakrytování, skrápění).
6. Technologie stavebních prací, postup a organizace výstavby a bezpečnostní a kontrolní opatření při výstavbě musí být zvoleny a prováděny v takovém rozsahu a struktuře, aby byly vyloučeny veškeré negativní účinky a dopady na bezpečnost, zdraví a život lidí na staveništi i okolí a na bezpečnost a plynulost budoucího provozu vodního díla.
7. Během realizace stavby bude zajištěn příjezd vozidlům záchranné služby a hasičským vozidlům ke stávajícím nemovitostem v předmětném území, dále bude zajištěn bezpečný přístup a příjezd ke stávajícím nemovitostem.
8. Stavbou a jejím užíváním nesmí dojít ke znečištění podzemních ani povrchových vod a ke zhoršení odtokových poměrů na předmětné lokalitě.

9. Veškeré případné manipulace s vodám závadnými látkami v době realizace stavby musí být prováděny tak, aby bylo zabráněno nežádoucímu úniku závadných látek do půdy nebo jejich nežádoucímu smísení se srážkovými vodami.
10. Stávající inženýrské sítě musí být respektovány včetně jejich ochranných pásem (s přihlédnutím k příslušným ČSN), přeložky nebo jiné zásahy musí být předem projednány s jejich operativními správci. Každé poškození kabelového vedení či zařízení bude neprodleně ohlášeno příslušnému správci, a to i v případě, že nedojde k bezprostřední poruše či přerušení dodávky.
11. Při provádění zemních nebo jiných prací, které mohou ohrozit vedení inženýrských sítí je stavebník povinen učinit veškerá opatření, aby nedošlo k poškození těchto vedení a zařízení stavebními pracemi.
12. Stavebník prokazatelně seznámí pracovníky, kteří budou provádět zemní práce, s polohou vytýčených vedení a zařízení a s postupem prací v ochranných pásmech těchto vedení a zařízení a poučí je o nebezpečí možného úrazu.
13. Při provozu povolené stavby vodního díla nesmí docházet k přetoku odpadních vod na povrch pozemku na kterém se stavba vodního díla nachází a na pozemky s tímto pozemkem sousedící. Zároveň nesmí docházet k průsaku odpadních vod do případného zařízení sloužícího k odvodnění pozemku.
14. Spolu s žádostí o kolaudaci budou stavebnímu úřadu předloženy veškeré doklady prokazující, že s odpadem vznikajícím během stavby bylo nakládáno způsobem, který je v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, včetně předpisů vydaných k jeho provedení.
15. Spolu s žádostí o kolaudaci bude stavebnímu úřadu předložen provozní řád pro provoz předmětných staveb vodních děl (čistírna odpadních vod, potrubí dešťové i splaškové kanalizace, retenční nádrže a vsakovací objekt), zpracovaný dle ust. § 3 odst. 1 vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 216/2011 Sb., o náležitostech manipulačních řádů a provozních řádů vodních děl.
16. Spolu s žádostí o kolaudaci bude stavebnímu úřadu předložen protokol o vodotěsnosti dešťové kanalizace, včetně kanalizačních šachet a protokoly o zkouškách vodotěsnosti retenční nádrže.
17. Spolu s žádostí o kolaudaci bude stavebnímu úřadu předložen protokol o vodotěsnosti splaškové kanalizace, včetně kanalizačních šachet a nádrže ČOV.
18. Spolu s žádostí o kolaudaci bude stavebnímu úřadu předložen doklad o způsobu likvidace kalů z ČOV.
19. Spolu s žádostí o kolaudaci bude stavebnímu úřadu předložen doklad o revizi elektropřipojky k ČOV.
20. Ve smyslu ust. § 197 odst. 1 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, bude stavebnímu úřadu stavebníkem písemně oznámen termín za účelem provedení kontrolní prohlídky, a to min. 7 dnů před jeho dosažením, níže uvedených fází výstavby stavby vodního díla:
 - při realizaci vsakovacího objektu, retenční nádrže a ČOV před zásypem
 - po dokončení stavby vodních děl, před zahájením provozu vodních děl.

V případě, že výše uvedené fáze budou prováděny etapovitě, bude ve výše uvedeném termínu oznámena stavebnímu úřadu každá etapa samostatně.

Podmínky a požadavky vyplývající ze závazných stanovisek dotčených orgánů:

Magistrát města Ostravy, odbor ochrany životního prostředí, v rámci koordinovaného závazného stanoviska, KS P 1103/2025, č.j. SMO/477168/25/ÚPaSŘ/Pie ze dne 06.08.2025

1. Na části pozemku parc. č. 757/33 v k. ú. Dolní Lhota u Ostravy bude v místě realizace záměru provedena skryvka ornice v mocnosti 0,25 m a v objemu cca 81,5 m³. Tato skryvka ornice bude po dokončení stavebních prací rozprostřena na zbývajících nezastavěných částí předmětného pozemku.

Označení účastníků řízení podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“):

Ing. Ivana Ježková, Ph.D., Šeříková 466, 747 66 Dolní Lhota

II.

Na základě koordinovaného závazného stanoviska a koordinovaného vyjádření vydaného Magistrátem města Ostravy, odborem ochrany životního prostředí č.j. SMO/477168/25/ÚPaSŘ/Pie ze dne 06.08.2025, jehož součástí je Jednotné enviromentální stanovisko, vydané dle ust. § 149 správního řádu ve spojení s ust. § 6 odst. 1 zákona JES,

podle ust. § 18 odst. 1 a § 19 zákona JES a v souladu ust. 8 a 9 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“)

povoluje kácení dřevin

rostoucích mimo les v následujícím rozsahu: (číslování dle JES)

2 ks *Tilia cordata* (lípa srdčitá) o obvodech kmenů 121 cm a mnohokmen o hodnotě náhradního kmene 86 cm, ozn. č. 1 a 2,

2 ks *Populus nigra* (topol černý) o obvodech kmenů 236 a 188 cm, ozn. č. 3 a 4,

rostoucích na pozemku parc. č. 757/33 v k. ú. Dolní Lhota u Ostravy.

Kácení dřevin se povoluje za těchto podmínek:

1. Kácení dřevin bude provedeno pouze v případě realizace výše uvedeného záměru, v rámci přípravy území.
2. Aktuálně před zahájením kácení dřevin je nezbytné provedení vizuální kontroly dřevin z hlediska hnízdění ptáků. V případě zjištěného hnízdění ptáků je nutno přijmout opatření zajišťující dodržení ust. § 5a odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb, o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

stanovuje povinnost

provedení náhradní výsadby ke kompenzaci ekologické újmy vzniklé vykácením dřevin v následujícím rozsahu:

3 ks *Tilia cordata* (lípa srdčitá), sadovnický zapěstované dřeviny o obvodu kmene ve výšce 1 m nad zemí 14 – 16 cm,

1 ks *Quercus robur* (dub letní), sadovnický zapěstované dřeviny o výšce sazenice 275 – 300 cm,

na pozemku parc. č. 881/1 v k. ú. Dolní Lhota u Ostravy.

Uložená náhradní výsadba bude provedena za těchto podmínek:

1. Náhradní výsadba bude provedena nejpozději do dvou let od provedení kácení. Žadatel Magistrátu města Ostravy, odboru ochrany životního prostředí písemně oznámí termín realizace kácení.
2. Magistrát města Ostravy, odbor ochrany životního prostředí bude neprodleně písemně informován o provedení náhradní výsadby, k oznámení o provedení výsadby bude přiložen doklad o provedení výsadby dřevin s uvedením počtu a druhu dřevin včetně jejich velikosti a situační plánec se zákresem vysazených dřevin.
3. Dřeviny budou vysazeny mimo ochranná pásma zařízení technické infrastruktury. Při realizaci náhradní výsadby bude přihlédnuto k ČSN 839021 – Technologie vegetačních úprav v krajině – Rostliny a jejich výsadba.
4. O všechny vysazené dřeviny náhradní výsadby bude zajištěna následná péče po dobu pěti let ode dne provedení této výsadby. Následná péče bude spočívat v následujícím jednání:
 - Minimálně 5x ročně bude prováděna dostatečná záливka, dále bude prováděno pravidelné odplevelování.

- Od dvou let od výsadby bude dle potřeby proveden výchovný řez.
- Pravidelně bude prováděno sledování zdravotního stavu dřevin, včetně výměny uhynulého jedince v nejbližším vhodném období.

III.

podle ust. § 10 odst. 1 a 4 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění posledních předpisů (dále jen zákon o pozemních komunikacích)

povoluje dopravní připojení sousední nemovitosti (sjezdem),

- pozemku parc. č. 757/33 v k. ú. Dolní Lhota na místní komunikaci ul. Družstevní na pozemku parc. č. 1064/8 a 1064/9 v k. ú. Dolní Lhota.

Podmínky pro dopravní připojení:

1. Záměr bude realizován podle projektové dokumentace RD na pozemku parc. č. 757/33 k. ú. Dolní Lhota u Ostravy, IO 01 - Sjezd z pozemku parc. č. 757/33 na místní komunikaci vypracované Ing. arch. Zuzanou Sýkorovou, autor. architekt ČKAIT 05 238.
2. V rozhledových výhledech nesmí být žádné překážky vyšší než 0,75 m nad úrovní jízdního pruhu/pásu i sjezdu. Přípustné jsou ojedinělé překážky o šířce $\leq 0,15$ m a ve vzájemné vzdálenosti >10 m (veřejné osvětlení, dopravní značení, strom), viz ČSN 73 6110/Z1 čl. 12.8.
3. Zpevněná plocha (sjezd) bude na stávající pozemní komunikaci napojena přes snížený silniční obrubník s výškovým přesahem 0,02 - 0,05 m, viz ČSN 73 6110/Z1 čl. 10.1.2.12.
4. S ohledem na bezpečnost silničního provozu, pak nesmí oplocení pozemku svým rozsahem, tvarem, použitým materiálem i charakterem omezovat rozhledové pole sjezdu připojujícího stavbu na pozemní komunikaci.

Označení účastníků řízení podle § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“):

Ing. Ivana Ježková, Ph.D., Šeříková 466, 747 66 Dolní Lhota

Richter Pavel, Záhumenní 1485/61, Kouty, 747 21 Kravaře

Obec Dolní Lhota, Poštovní 250, 747 66 Dolní Lhota

Odůvodnění:

Dne 07.08.2025 (viz *auditní záznam v ISSŘ*) podala žádost o povolení stavby žadatelka Ing. Ivana Ježková, Ph.D., nar. dne 15.04.1972, trvale bytem Šeříková 466, 747 66 Dolní Lhota. Žadatele zastupuje na základě plné moci Ing. arch. Zuzana Sýkorová, jednatelka společnosti Linea ateliér s.r.o., IČO 21058474, Rostislavova 1386/17, 703 00 Ostrava. Jedná se o žádost o povolení stavby „**RD na pozemku parc. č. 757/33 k. ú. Dolní Lhota u Ostravy**“ na pozemcích parc. č. 757/33, 1064/1, 1064/6, 1064/8, 1064/9, 1064/20, 759/17 v katastrálním území Dolní Lhota u Ostravy.

Žádost o povolení záměru stavebník podal elektronicky prostřednictvím portálu stavebníka pod číslem záměru Z/2025/115069, na formuláři stanoveném v příloze č. 3 k vyhlášce č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů. Podáním žádosti bylo dne 07.08.2025 podle § 44 odst. 1 správního řádu zahájeno řízení.

Záměrem je soubor staveb, kdy stavba rodinného domu je stavbou hlavní, která souvisí s bydlením a rodinnou rekreací a je dle ust. § 5 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stavbou jednoduchou a dle ust. § 171 vyžaduje

povolení záměru. Hospodářská budova, čistírna odpadních vod, splašková a dešťová kanalizace se vsakem jsou stavbami vedlejšími.

Součástí projektové dokumentace jsou objekty SO 04 – Oplocení, IO 01 – Sjezd, IO 02.1 Vodovodní přípojky a IO 03 – Přípojka plynu, které nevyžadují povolení záměru dle § 171 stavebního zákona, a tudíž nejsou předmětem povolení záměru.

Stavební úřad v souladu s ust. § 68 odst. 3 správního řádu uvádí všechny podklady pro vydání rozhodnutí, z nichž při rozhodování ve věci žádosti vycházel:

Stavebník doložil k žádosti:

- *dle ust. § 184 odst. 2 písm. a) stavebního zákona:* projektovou dokumentaci pro povolení záměru. Dokumentaci zpracovala společnost Linea ateliér s.r.o., IČO 21058474, Rostislavova 1386/17, 703 00 Ostrava v červnu 2025, autorizovaným architektem Ing. arch. Zuzanou Sýkorovou ČKAIT 05 238. Dokumentace byla zpracována dle prováděcí vyhlášky č. 131/2004 Sb., o dokumentaci staveb. Dokumentace obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentaci objektů (část D.) a dokladovou část. Vodní díla autorizovala Ing. Iva Vytisková, č. a. 1104134, autorizovaný technik pro stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství. Vytápění vypracoval Ing. Michal Havlíček ČKAIT 1104134. Požárně bezpečnostní řešení vypracoval Ing. Miroslav Sopůšek ČKAIT 1104597. Statické posouzení vypracoval Ing. Petr Schneider, ČKAIT 1103261 a elektroinstalaci vypracoval Radim Blatňák, ČKAIT 1202146.
- *dle ust. § 184 odst. 2 písm. c) stavebního zákona souhlas vlastníka podle § 187 stavebního zákona vyznačený na situačním výkrese:*

Souhlas udělený Václavem Fojtíkem (vlastník dotčených pozemků parc. č. 757/29, 757/30 v k. ú. Dolní Lhota u Ostravy) ze dne 08.08.2025.

Souhlas udělený Ing. Mgr. Iva Tichá, Ph.D. (vlastník dotčených pozemků parc. č. 192/1 v k. ú. Dolní Lhota u Ostravy) ze dne 10.08.2025.

Souhlasy udělené Obcí Dolní Lhota (vlastník dotčeného pozemku parc. č. 1064/1, 1064/6, 1064/20, 1064/8 v k. ú. Dolní Lhota u Ostravy) dne 07.08.2025 a dne 08.07.2025.

Souhlas udělený Pavlem Richterem (vlastník dotčeného pozemku parc. č. 1064/9 v k. ú. Dolní Lhota u Ostravy).
- *dle ust. § 184 odst. 2 písm. e) stavebního zákona vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno stavebním zákonem nebo jiným právním předpisem, nebo náležitosti podle § 177 stavebního zákona, není-li vyjádření nebo závazné stanovisko součástí žádosti:*
 - Krajská hygienická stanice MSK, souhlasné závazné stanovisko č. j.: R/2025/119175/2 ze dne 22.07.2025 bez podmínek.
 - Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu, Koordinované závazné stanovisko KS P 1103/2025, č. j. SMO/477168/25/ÚPaSŘ/Pie ze dne 06.08.2025 včetně souhlasného jednotného environmentálního stanoviska s podmínkami, které jsou uvedeny ve výroku č. II tohoto rozhodnutí.
 - Městské ředitelství Policie Ostrava, DI zn.: KRPT-170349-2/ČJ-2025-070706 ze dne 08.07.2025 s podmínkami, které jsou uvedeny ve výroku č. III tohoto rozhodnutí.
- *dle ust. § 184 odst. 2 písm. f) stavebního zákona vyjádření vlastníků nebo správců veřejné dopravní nebo technické infrastruktury uvedených v digitální technické mapě (DTM):*
 - Obec Dolní Lhota, č.j. DL/0538/2025/Je ze dne 28.05.2025 a č. j. DL/0643/2025 ze dne 08.07.2025
 - CETIN a.s., č. j. 146316/25 ze dne 27.05.2025 (Informace o poloze sítí) a č. j. 171190/25 ze dne 22.06.2025
 - ČEZ Distribuce, a.s., zn. 0102343352 ze dne 27.05.2025 a zn. 001164915243 ze dne 20.06.2025

- ČEZ ICT Services, a. s., zn. 0700980995 ze dne 27.05.2025
- Telco Infrastructure, s.r.o., zn. 1100247938 ze dne 27.05.2025
- Telco Pro Services, a. s., zn. 0201879293 ze dne 27.05.2025
- GasNet, s.r.o., zn. 5003371123 ze dne 18.07.2025, zn. 2002828043 ze dne 18.07.2025, zn. 5003369708 ze dne 30.07.2025 a zn. 5003334216 ze dne 28.05.2025
- Povodí Odry, státní podnik, č. j. POD/10733/2025 ze dne 24.06.2025
- Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s., zn. 9773/V015677/2025/CI ze dne 20.06.2025 a zn. 9773/V013516/2025/OT ze dne 10.06.2025

K žádosti bylo dále doloženo:

- Smlouva o připojení k distribuční soustavě – připojení plynového zařízení k distribuční soustavě, číslo smlouvy 330091892881, uzavřená dne 23.06.2025 se společností GasNet, s.r.o.
- Smlouva o připojení odběrného el. zařízení k DS do napěťové hladiny 0,4 kV (NN) č. 25_SOP_01_4122496649 uzavřená dne 29.05.2025 se společností ČEZ Distribuce, a.s.
- Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti inženýrské sítě – vodovodní přípojky uzavřenou dne 08.07.2025 s Obcí Dolní Lhota.
- Požárně bezpečnostní řešení, č. TZ-25-130 ze dne 07.07.2025
- Dendrologický průzkum s návrhem kácení a návrhem výsadby náhradní zeleně, č. ZS_08_2025 vypracovaný v květnu 2025.
- Hodnocení radonového indexu pozemku, který byl stanoven jako střední. Objekt bude preventivně chráněn proti pronikání radonu z geologického podloží.
- *dle ust. § 184 odst. 2 písm. g) stavebního zákona závěr zjišťovacího řízení, že záměr podléhá posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, byl-li vydán:*
Stavba nepodléhá zjišťovacímu řízení.
- *dle ust. § 184 odst. 2 písm. i) stavebního zákona další podklad vyžadovaný jinými právními předpisy:*
K projednávanému záměru není nutné předkládat další podklady podle jiných právních předpisů.

Podklady pro vydání povolení stavby doložené účastníky řízení:

Účastníci řízení v průběhu řízení stavebnímu úřadu nepředložili žádné podklady či důkazy.

Za podklady rozhodnutí stavební úřad považuje všechny podklady, které doložil žadatel, podklady zajištěné stavebním úřadem a podklady doložené účastníky řízení.

Stavební úřad posoudil obsahové náležitosti žádosti včetně její součástí a shledal, že žádost je úplná a obsahuje všechny požadované náležitosti dle ust. § 184 stavebního zákona.

Vzhledem k tomu, že žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl žadatel vyzván k doplnění žádosti výzvou ze dne 25.09.2025 pod č.j. R/2025/150663/4 a řízení bylo přerušeno usnesením dne 25.09.2025 pod č.j. R/2025/150663/5 do termínu 31.12.2025. Žádost byla stavebníkem doplněna dílčím doplněním, a to dne 11.08.2025 pod č.j. R/2025/150663/2, dne 01.10.2025 pod č.j. R/2025/150663/6 a dne 12.10.2025 pod č.j. R/2025/150663/7.

Stavební úřad opatřením č.j. R/2025/150663/8 ze dne 22.10.2025 vyrozuměl účastníky řízení o zahájení řízení. Dále je informoval o tom, že nebude nařizovat ústní jednání, a proto podle ust. § 189 odst. 1 stavebního zákona určil, že účastníci řízení mohou své námítky podat ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení vyrozumění, a současně dal účastníkům řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí před vydáním rozhodnutí v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu, a to do 3 pracovních dnů po uplynutí výše uvedené lhůty pro uplatnění

námitek. Zároveň účastníky řízení poučil, že se jedná se o lhůtu pro vyjádření k podkladům rozhodnutí, nikoliv o další lhůtu pro námítky.

O zahájení řízení stavební úřad vyznamenal rovněž hlavního projektanta, kterým je Ing. arch. Zuzana Sýkorová, (ČKA č. 05 238), Slezská 5/8, Dobroslavice, 747 94.

Výše uvedené vyznamení bylo účastníkům řízení podle ust. § 182 a), b), c) stavebního zákona a dotčeným orgánům doručováno jednotlivě. Ostatním účastníkům v souladu s ust. § 188 odst. 4 stavebního zákona veřejnou vyhláškou. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o řízení s velkým počtem účastníků řízení, účastníci řízení podle § 182 písm. d) se v souladu s ust. § 188 odst. 3 stavebního zákona, identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí.

Ve lhůtě pro podání námitek určené ve vyznamení nebyly uplatněny žádné námítky účastníků řízení.

Stavební úřad vymezil okruh účastníků řízení podle § 182 stavebního zákona následovně:

stavebník:

Ing. Ivana Ježková, Ph.D., Šeříková 466, 747 66 Dolní Lhota

Do okruhu účastníků řízení dle § 182 písm. a) stavebního zákona, zahrnul stavební úřad stavebníka (žadatele) a zároveň vlastníka pozemků, na kterých má být záměr uskutečněn.

obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn:

Obec Dolní Lhota, Poštovní 250, 747 66 Dolní Lhota

Do okruhu účastníků řízení dle § 182 písm. b) zahrnul stavební úřad obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn.

vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:

vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn:

Ing. Ivana Ježková, Ph.D., Šeříková 466, 747 66 Dolní Lhota (vlastník pozemků parc. č. 757/33, 759/17 v k. ú. Dolní Lhota u Ostravy)

Obec Dolní Lhota, Poštovní 250, 747 66 Dolní Lhota (vlastník pozemků parc. č. 1064/1, 1064/6, 1064/8, 1064/20 v k. ú. Dolní Lhota u Ostravy, vlastník pozemku k náhradní výsadbě parc. č. 881/1 v k. ú. Dolní Lhota u Ostravy)

Richter Pavel, Záhumenní 1485/61, Kouty, 747 21 Kravaře (vlastník pozemku parc. č. 1064/9 v k. ú. Dolní Lhota u Ostravy a zároveň oprávněný z věcného břemene k pozemkům parc. č. 1064/1, 1064/20, 1064/6, 1064/8 v k. ú. Dolní Lhota u Ostravy)

osoby mající jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám, na kterých má být záměr uskutečněn:

ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín (oprávněný z věcného břemene k pozemkům parc. č. 757/33, 759/17, 1064/1, 1064/8, 1064/20 v k. ú. Dolní Lhota u Ostravy)

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem (oprávněný z věcného břemene k pozemkům parc. č. 1064/1, 1064/6, 1064/9 v k. ú. Dolní Lhota u Ostravy)

vlastníci, resp. správci dotčené dopravní a technické infrastruktury, na kterou má být záměr napojen, nebo kterým svědčí zákonné věcné právo k pozemku nebo stavbě, na kterých má být záměr uskutečněn:

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem 1

Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s., 28. října 1235/169, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava

Jako účastníky řízení dle § 182 písm. c) stanovil stavební úřad vlastníky pozemků nebo staveb, na kterých má být záměr uskutečněn a dále vlastníky, resp. správce dotčené dopravní a technické infrastruktury, na kterou má být záměr napojen, nebo kterým svědčí zákonné věcné právo k pozemku nebo stavbě, na kterých má být záměr uskutečněn.

osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno:

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o řízení s velkým počtem účastníků řízení, účastníci řízení se v souladu s ust. § 188 odst. 3 stavebního zákona identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí. Jedná se o tyto pozemky a stavby na nich:

parc. č. 201/1, 201/21, 757/21, 757/31, 192/1, 220/9, 757/20, 759/11, 759/13, 1064/10, 1064/19, 180/2, 193/9, 201/6, 201/22, 1064/7, 757/32, 757/14, 1064/5, 1064/16, 1064/17, 220/1, 229/15, 757/15 a parc. č. st. 711 v k. ú. Dolní Lhota u Ostravy.

Stavba svým účelem, rozsahem a charakterem vhodně doplňuje stávající okolní zástavbu a nepředstavuje zdroj rušivých vlivů na vzdálenější okolí. Stavební úřad proto vymezil účastníky řízení dle § 182 písm. d) v rozsahu přilehlých sousedních pozemků a staveb, jejichž vlastnické právo nebo jiné věcné právo může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno.

osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon

Účastenství v řízení pro jiné osoby z hlediska jiného právního předpisu nebylo shledáno.

Stavební úřad si v průběhu řízení ověřil dálkovým přístupem do katastru nemovitostí vlastnická a jiná věcná práva k pozemkům, na nichž má být předmětný záměr povolen. Stejně tak postupoval v případě sousedních pozemků a staveb na nich.

Vymezení okruhu účastníků koresponduje s územím dotčeným vlivy stavby.

Podle ustanovení § 193 stavebního zákona posuzuje stavební úřad, zda je záměr v souladu s:

- a) *územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,*
 - b) *cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán*
 - c) *požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,*
 - d) *požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,*
 - e) *požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,*
 - f) *ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení,*
- které hodnotí a poměřuje ve vzájemných souvislostech.

Záměr je v souladu:

- a) s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území.

Stavební úřad posuzoval soulad záměru s těmito dokumentacemi:

- Územní rozvojový plán (dále jen „ÚRP“), který vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28.08.2024 a který nabyl právní účinnosti dne 29.10.2024
- Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje (dále jen „ZÚR MSK“) ve znění po vydání Aktualizací č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 8a, 8b a Změny č. 11, která byla vydána Zastupitelstvem Moravskoslezského kraje formou opatření obecné povahy usnesením č. 4/271 dne 16.06.2025 a nabyla právní účinnosti dne 21.07.2025
- Územní plán Dolní Lhota, vydaný dne 29.06.2011 usnesením Zastupitelstva obce Dolní Lhota (dále jen „ÚP Dolní Lhota“).

Posouzení souladu předmětného záměru s ÚRP a se ZÚR MSK

ÚRP – pro první územní rozvojový plán se ust. § 73 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů nepoužije do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona. Tedy územní rozvojový plán, schválený vládou dne 28.08.2024, není pro rozhodování závazný, a proto se soulad záměru neposuzuje.

Při posouzení předloženého záměru se ZÚR MSK nebyl v řešeném území zjištěn záměr ovlivňující navrhované umístění stavby. V území nejsou evidovány žádné hodnoty, které by byly tímto záměrem omezovány, či narušovány.

Posouzení souladu předmětného záměru s ÚP Dolní Lhota

Funkční využití pozemků je závazně stanoveno v textové části ÚP Dolní Lhota „F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ a ve výkresu „2. Hlavní výkres“.

Dle ÚP Dolní Lhota se pozemky dotčené záměrem nachází z části v zastavitelné ploše Z26 se způsobem využití „Plochy smíšené obytné SO“ (v této ploše je navrhována novostavba rodinného domu, hospodářská budova, zpevněné plochy, nezbytná technická infrastruktura, oplocení), z části v zastavěném území, v ploše se způsobem využití „Plochy veřejných prostranství – pěší a vozidlové komunikace PV“ (vnější domovní rozvod vody, vodovodní přípojka) a z části v nezastavěném území, v ploše se způsobem využití „Plochy veřejných prostranství – pěší a vozidlové komunikace PV“ (vnější domovní rozvod vody).

Předmětný záměr (dle textové části ÚP Dolní Lhota, kapitoly „F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“) lze dle vhodnosti využití „Plochy smíšené obytné SO“ zařadit do kategorie „přípustné využití“ (stavby rodinných domů; stavby doplňkové ke stavbám hlavním (např. pergoly, skleníky, zimní zahrady, altány, bazény, apod.); stavby a zařízení dopravní infrastruktury, např. stavby a zařízení pozemních komunikací funkční třídy C a D, opěrné zdi, mosty, doprovodná izolační zeleň, autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily; stavby sítí a zařízení technické infrastruktury, např. vodovody, kanalizace, domovní ČOV, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě) a dle vhodnosti využití „Plochy veřejných prostranství – pěší a vozidlové komunikace PV“ zařadit do kategorie „přípustné využití“ (stavby sítí a zařízení technické infrastruktury).

ÚP Dolní Lhota stanovuje pro plochy se způsobem využití „Plochy smíšené obytné SO“ tyto podmínky prostorového uspořádání:

- max. podlažnost 2 NP a podkrovi
- koeficient zastavění pozemku (KZP) – max. 0,40

Rodinný dům je navržen jako jednoduchá přízemní stavba obdélníkového půdorysu, která je zastřešena sedlovou střechou, rozšířená o jednopodlažní zimní zahradu. Výška hřebene střechy rodinného domu je +5,610 m nad úrovní podlahy 1.NP. Hospodářská budova je jednopodlažní, nepodsklepená stavba s pultovou střechou, výška atiky je + 3,525 m nad úrovní podlahy 1.NP. Podmínka max. podlažnosti je předloženým záměrem respektována.

V textové části odůvodnění v kapitole „1.3. Vymezení základních pojmů, seznam použitých zkratk, přehled citovaných zákonů a vyhlášek“ je definován koeficient zastavění pozemku (KZP) jako „*poměr mezi součtem výměr zastavěných a zpevněných ploch na regulovaném pozemku k výměře tohoto pozemku*“. A dále je definován regulovaný pozemek jako „*stavební pozemek, tj. zastavěné plochy a nádvoří, jakož i eventuální přiléhající další pozemky tvořené pozemkovými parcelami, které s nimi provozně souvisejí, provozně na něj navazují a jsou s nimi užívány jako jeden celek*“.

Součet výměr zastavěných a zpevněných ploch je 325,35 m² (zastavěná plocha rodinného domu s terasou je 188,95 m², zastavěná plocha hospodářské budovy je 60,5 m², zastavěná plocha zpevněných ploch a sjezdu je 75,9 m²), což činí 35 % (0,35) z výměry pozemku rodinného domu (výměra pozemku parc. č. 757/33 je 927 m²). Lze tedy konstatovat, že koeficient zastavění pozemků je předloženým záměrem respektován.

Pro plochy se způsobem využití „Plochy veřejných prostranství – pěší a vozidlové komunikace PV“ nejsou podmínky prostorového uspořádání územním plánem stanoveny.

Stavební úřad dále posoudil záměr ve vztahu k ostatním záměrům v území. Dle výkresu „4. Vodní hospodářství“ je v řešeném území (komunikace ul. Družstevní) navržen řad pitné vody a kanalizace výtlačná. V souběhu a ve dvou místech příčným křížením s územním plánem navrhovanou technickou

infrastrukturou je dle předložené dokumentace navržena vodovodní přípojka, vnější domovní rozvod vody a část navrhovaného sjezdu. V předložené dokumentaci, v kap. B.1 souhrnné technické zprávy je uvedeno, že byly zohledněny prostorové nároky pro budoucí infrastrukturu dle územního plánu. Stavební úřad dále uvádí, že vzhledem k tomu, že vzájemné křížení či souběh inženýrských sítí navzájem nebo se zpevněnými plochami (v tomto případě sjezd z rozebíratelné dlažby) je v urbanizovaném území zcela běžné a s ohledem na rozsah veřejného prostranství v dané lokalitě lze konstatovat, že umístěním navrhované vodovodní přípojky, vnějšího domovního rozvodu vody a sjezdu dle předložené dokumentace nedojde ke znemožnění případné budoucí realizace územním plánem navrhované technické infrastruktury v posuzované lokalitě.

Na základě výše uvedeného posouzení dospěl stavební úřad k závěru, že předmětný záměr splňuje podmínky stanovené ÚP Dolní Lhota pro umístění staveb v dotčeném území, a je tedy v souladu s ÚP Dolní Lhota.

Pro území, na kterém se nacházejí pozemky dotčené záměrem, není vydán regulační plán, a proto se soulad záměru s regulačním plánem neposuzuje.

Pro dané území není vydáno žádné územní opatření.

b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán

Obec Dolní Lhota má vydán územní plán, proto se posouzení z hlediska splnění požadavků dle ust. § 193 odst. 1 písm. b) neuplatní.

c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,

Stavební úřad posoudil obsahové náležitosti žádosti jak obecné náležitosti podle správního řádu, tak její součásti a shledal, že žádost je úplná a obsahuje všechny požadované náležitosti dle ust. § 184 stavebního zákona (viz. Odůvodnění výše).

Stavebník k žádosti o povolení záměru doložil dokumentaci pro vydání povolení, zpracovanou společností Linea ateliér s.r.o., IČO 21058474, se sídlem Na Příčnici 957/50, 739 32 Vratimov, kterou autorizovala Ing. arch. Zuzana Sýkorová, autorizovaný architekt ČKAIT 05 238, podle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 131/2004 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů. Projektová dokumentace je úplná, přehledná, jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu a soulad s právními předpisy a dále jsou zapracovány požadavky z vyjádření v dokladové části. Jednotlivé části projektové dokumentace jsou opatřeny elektronickým autorizačním razítkem projektanta, s oprávněním pro příslušný obor.

Stavební úřad se při posouzení souladu navrhovaného záměru s požadavky na výstavbu zabýval mimo jiné splněním požadavků uvedených v § 137 až 149 stavebního zákona a dále splněním požadavků dle vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů.

Záměr splňuje požadavky podle stavebního zákona, uvedené v ust. § 143 až § 148, § 149, § 150, § 153 (§ 151 se na předmětný záměr nevztahuje).

Dle ust. § 143 odst. 1 stavebního zákona je záměr v souladu s územně plánovací dokumentací, nebude nijak poškozovat urbanistické, ani architektonické kvality daného území. Stavba hmotově ani výškově nevybočuje z charakteru stávající bezprostředně navazující zástavby bez jednotného rázu staveb, odpovídá měřítku krajiny v daném území, nenarušuje vztahy v krajině, nebude působit jako hmotná stavba a zásah do krajiny bude minimální, jak již bylo posouzeno viz výše.

Stavba dle ust. § 143 odst. 2 stavebního zákona bude napojena na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace. Pro navrhovaný objekt bude provedena nová plynovodní přípojka, nová přípojka elektrické energie, nová vodovodní přípojka vč. vnějšího domovního rozvodu – tyto stavby dle § 171 stavebního zákona nevyžadují povolení, a proto nejsou předmětem povolení záměru. Splaškové vody z objektu budou předčištěny v ČOV a následně svedeny do vsakovacího zařízení o ploše 19 m². Srážkové vody z objektu

budou svedeny přes retenčně akumulární nádrž o objemu 8 m³ do vsakovacího zařízení. V rámci dopravního řešení bude objekt napojen na veřejnou komunikaci ul. Družstevní.

Stavba rodinného domu i stavba hospodářské budovy dle ust. § 144 odst. 1 stavebního zákona splňují požadavky pro odstupy staveb. Stavba rodinného domu je umístěna 3,00 m od hranice s pozemkem parc. č. 192/1, 10,66 m od parc. č. 757/29, 9,21 m od parc. č. 757/32 a 13,82 m od parc. č. 1064/9. Stavba hospodářské budovy je umístěna na hranici s pozemkem parc. č. 757/32, který je ve vlastnictví žadatelky. Tyto vzdálenosti od hranic sousedních pozemků zaručují umožnění údržby povolené stavby dle § 144 odst. 2 stavebního zákona. Stavební úřad považuje požadavky ust. § 144 stavebního zákona za prokázané a splněné.

Stavba rodinného domu (SO 01) i stavba hospodářské budovy (SO 02) jsou navrženy tak, aby splnily požadavky uvedené v ust. § 145 a § 146. Splnění požadavků na požární bezpečnost dle ust. § 147 stavebního zákona byla prokázána, pro stavbu SO 01 i stavbu SO 02 bylo zpracováno požárně bezpečnostní řešení, které zpracoval Ing. Miroslav Sopůšek (ČKAIT 1104597). Požárně bezpečnostní řešení bylo zpracováno dle předpisů požární ochrany platných v době zpracování. Z požárně bezpečnostního řešení stavby vyplývá, že se jedná o stavbu kategorie I. + 3. třídy využití, u které se dle zákona č. 133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů nevykonává státní požární dozor. U stavby SO 02 přesahuje požárně nebezpečný prostor přes hranici pozemku na sousední parcelu č. 737/32, která je ve vlastnictví žadatelky, což nevyžaduje další opatření. V požárně nebezpečném prostoru objektu SO 01 a SO 02 se nenachází jiný objekt a požárně nebezpečný prostor nepřesahuje na dalších místech přes hranici stavebního pozemku. Za předpokladu dodržení podmínek uvedených v požárně bezpečnostním řešení vyhovuje projektová dokumentace stavby požadavkům požární bezpečnosti staveb.

Stavba dle ust. § 148 stavebního zákona splňuje požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí. Jako zdroj vytápění je pro rodinný dům navržen plynový kotel PROTHERM PANTHER CONDENS 15 KKO-CS/1 o výkonu 2,7-16,4 kW, tepelné čerpadlo CAC Multi-F MU3R19.U23 a krbová kamna na dřevo. Venkovní jednotka typu vzduch – vzduch, bude umístěna na terénu u severní strany rodinného domu. K předmětné stavbě bylo předloženo souhlasné závazné stanovisko Krajské hygienické stanice MSK č.j. R/2025/119175/2 ze dne 22.07.2025. Stavba svým provozem neohrozí zdraví jejich uživatelů. Stavba nebude mít nepřipustný negativní vliv na kvalitu životního prostředí nebo na klima, ani během výstavby, ani při užívání.

Dle ust. § 149 je stavba navržena a provedena takovým způsobem, aby při jejím užívání, údržbě nebo provozu nevznikalo nebezpečí nehod nebo poškození zdraví osob nebo zvířat. Stavba nebude užívána osobami osob s omezenou schopností pohybu a orientace.

Dle ust. § 150 je stavba a její technické zařízení pro vytápění, chlazení, osvětlení a větrání navržena tak, aby při jejím užívání, údržbě nebo provozu byla spotřeba energie co nejnižší.

Dokumentace je zpracována dle platných právních předpisů, tudíž stavební úřad posuzuje dokumentaci dle platných prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu.

Stavební úřad posoudil soulad záměru s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění (dále jen „vyhláška“), zejména s požadavky na vymezení pozemků, s požadavky na umístění staveb a s požadavky na stavby. Při posouzení stavební úřad vycházel z dokumentace stavby.

Dle § 7 odst. 2 vyhlášky je parkovací stání navrženo na pozemku rodinného domu.

Dle § 8 odst. 1 vyhlášky musí být stavba navržena a provedena tak, aby splňovala požadavky na hospodaření se srážkovými vodami a zachycení znečištění srážkových vod v souladu s normou. Předčištěné odpadní vody a srážkové vody budou zasakovány do vod podzemních prostřednictvím vsakovacího objektu (vsakovací jámy) 3,0 x 1,0 m a perforovaného potrubí délky 17,5 m vsakovacího zařízení. V okolí plánovaného vsakovacího zařízení se nenachází žádný zdroj podzemních vod, který by byl ve vlivu zasakovaných vod.

§ 9 vyhlášky není posuzován, záměr bude napojen na dopravní infrastrukturu novým sjezdem napojeným na stávající účelovou veřejně přístupnou komunikaci na parcele č. 1064/8 a 1064/9 v k. ú. Dolní Lhota u Ostravy.

§ 10 vyhlášky – Na pozemku stavby pro bydlení a stavby pro rodinnou rekreaci lze kromě stavby pro bydlení a stavby pro rodinnou rekreaci umístit také stavbu a zařízení související nebo podmiňující funkci bydlení a rodinné rekreace a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků a staveb a zařízení na nich. Navržená stavba je stavbou rodinného domu, sousední stavbou na pozemku parc. č. 757/33 je stavba hospodářské budovy.

Dle § 11 vyhlášky navržená stavba ani její část nepřesahuje na sousední pozemky a jejich umístěním nebude znemožněna zástavba na sousedních pozemcích. Stavba rodinného domu je umístěna 3,00 m v nejbližším místě a 13,82 m v nejvzdálenějším místě od hranice sousedního pozemku parc. č. 192/1 a parc. č. 1064/9 na kterém je umístěna pozemní komunikace ul. Družstevní. Stavba hospodářské budovy je umístěna na hranici s pozemkem 757/32, který je ve vlastnictví žadatelky, dále je umístěn 5,17 m od hranice s pozemkem 1064/9. Stavby jsou dostatečně vzdáleny od hranic se sousedními pozemky, stavby tak splňují požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy staveb od hranic se sousedními pozemky jsou dostatečné a umožní údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.

Dle § 12 odst. 1 se sítě technické infrastruktury v zastavitelné ploše a v zastavěném území umísťují pod terénem. Pro objekt je navrženo nové připojení na technickou infrastrukturu, které je umístěno pod terénem.

Dle § 14 je staveniště navrženo tak, aby neohrožovalo život a zdraví osob nebo zvířat, neobtěžovalo okolí nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy, neohrožovalo bezpečnost provozu na pozemních komunikacích, neznečišťovalo pozemní komunikace, ovzduší a vody a umožňovalo přístup k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technické infrastruktury a požárním zařízením.

Dle § 16 až § 18 musí být stavba navržena a provedena tak, aby její stavební konstrukce odolaly předvídatelným vlivům. Stavební konstrukce musí být navrženy a provedeny v souladu s normou. Založení stavby musí být navrženo a provedeno způsobem odpovídajícím základovým poměrům zjištěným průzkumem základových poměrů v místě stavby. Stavba se zakládá tak, aby nebyla ohrožena její stabilita a nebyly ohroženy okolní pozemky a stavby. Splnění požadavků na mechanickou odolnost a stabilitu dle ust. § 16 až § 18 vyhlášky byla prokázána, pro stavbu byla zpracována technická zpráva a statický výpočet, který zpracoval Ing. Petr Schneider. Statický výpočet byl zpracován v souladu s vyhláškou 146/2024 Sb. Lze konstatovat, že navržená stavba splňuje požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby.

Navržená stavba je v souladu s požadavky na vymezení pozemků, s požadavky na umísťování staveb a s požadavky na stavby. Záměr splňuje požadavky podle vyhlášky, uvedené v ust. § 7 až § 9, § 11, § 12, § 14 a § 16 až § 18. Stavba je dále navržena v souladu s požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí dle § 19 až § 31 a dále dle § 46 vyhlášky. Požadavky § 53 se neuplatní, nenavrhuje se stavba pro sport. Splnění podmínek stavební úřad ověřil v předložené projektové dokumentaci.

Údaje o vodoprávní evidenci:

Údaje oprávněného:

Jméno a příjmení:	Ing. Ivana Ježková, Ph.D.
Bydliště:	Šefíkova 466, 747 66 Dolní Lhota
Datum narození:	15.04.1972
Údaje o místě předmětu rozhodnutí:	
Název vodního díla:	„RD na pozemku parc.č.757/33 k.ú. Dolní Lhota“
Identifikátor kraje:	CZ081
Název kraje:	Moravskoslezský
Identifikátor obce:	506711

Název obce: Dolní Lhota
Identifikátor kat.území: 629545
Název katastrálního území: Dolní Lhota u Ostravy
IDVT: -
Jméno vodního toku: -
Číslo hydrologického pořadí: 2-01-01-1580-0-00 - Mešnice
Hydrogeologický rajón: 6611 - Kulm Nížkého Jeseníku v povodí Odry

Přímé určení polohy:
Čistírna odpadních vod: X = 1 099 792,9 Y = 483 964,6 (střed)
Vsakovací objekt: X = 1 099 792,2 Y = 483 954,7 (Š1, napojení dešťové kanal. na VO)
Splašková kanalizace: X = 1 099 785,3 Y = 483 962,2 (napojení na RD)
X = 1 099 795,4 Y = 483 695,3 (napojení na vsakovací objekt)
Filtrační šachta X = 1 099 794,2 Y = 483 964,9 (střed)
Dešťová kanalizace X = 1 099 795,8 Y = 483 957,7 (Š2, spojná šachta kanalizace)
X = 1 099 796,9 Y = 483 968,7 (napojení zpev. plochy-sjezdu k RD)
Retenční nádrž: X = 1 099 794,4 Y = 483 955,5 (střed)
Název a kód vodního útvaru: Porubka od pramene po ústí do toku Odry (HOD_0170)

Údaje o předmětu rozhodnutí:

440 – vodní díla – stavby kanalizačních stok a kanalizačních objektů
441 – stoková síť
445 – čistírna odpadních vod
446 – retenční nádrže
449 – jiné objekty (vsakovací objekt)

d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy.

K povolení záměru byla vydána kladná závazná stanoviska a vyjádření dotčených orgánů na příslušných úsecích chránící veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Výčet těchto závazných stanovisek a vyjádření je uveden výše v odůvodnění tohoto rozhodnutí, včetně informace, zda jsou souhlasná, souhlasná s podmínkami či nesouhlasná.

Stavební úřad ověřil vzájemný soulad doložených závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními právními předpisy. Podmínky uvedené v závazné části závazného stanoviska nebo vyjádření dotčeného orgánu byly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí.

e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu.

Stavba bude napojena na komunikaci ul. Družstevní novým sjezdem.

f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení jsou zejména: právo být informován o zahájení řízení, právo nahlížet do spisu, právo na uplatnění námitek, právo vyjádřit se k podkladům rozhodnutí, právo podat proti rozhodnutí opravný prostředek.

Účastníci byli vyrozuměni o zahájení řízení opatřením ze dne 22.10.2025. V opatření byli účastníci informováni, že nebude nařízeno ústní jednání. Stavební úřad zároveň dle ust. § 189 odst. 1 stavebního zákona určil v oznámení o zahájení řízení ze dne 22.10.2025, že účastníci řízení mohou své námitky podat ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení, a dále je poučil o možnosti seznámit se záměrem a o podmínkách pro uplatňování námitek účastníků řízení. Současně byla účastníkům řízení dána možnost

vyjádřit se k podkladům rozhodnutí, a to ve lhůtě do 3 pracovních dnů po uplynutí lhůty pro uplatnění námitek. Této možnosti žádný z účastníků nevyužil. O možnosti opravného prostředku proti rozhodnutí jsou účastníci poučeni v tomto rozhodnutí.

Odůvodnění povolení kácení:

Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu, vydal dne 06.08.2025 pod č. j. SMO/477168/25/ÚPaSŘ/Pie koordinované závazné stanovisko a JES č. KS P 1103/2025. Povolení kácení dřevin rostoucích mimo les podle § 8 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny je součástí závazné části tohoto koordinovaného závazného stanoviska.

Na základě tohoto závazného stanoviska povolil stavební úřad dle ust. § 18 odst. 1 zákona JES částí II. výroku kácení dřevin včetně uložení náhradní výsadby, přičemž se opírá o odůvodnění vydaného závazného stanoviska, které zní následovně (citace):

Magistrát města Ostravy, odbor ochrany životního prostředí (dále jen MMO OOŽP) jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle ust. § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZJES“) a podle zákona č. 51/2020 Sb., o územně správním členění státu a o změně souvisejících zákonů (zákon o územně správním členění státu), ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ust. § 12 odst. 19 vyhlášky č. 346/2020 Sb., o stanovení správních obvodů obcí s rozšířenou působností, ve znění pozdějších předpisů, že záměr je přípustný.

*V rámci stavby je navrženo vykácení 2 ks **Tilia cordata** (lípa srdčitá) o obvodech kmenů 121 cm a mnohokmen o hodnotě náhradního kmene 86 cm, ozn. č. 1 a 2 (ozn. č. převzato ze situace Dendrologický průzkum č. DP.1), a 2 ks **Populus nigra** (topol černý) o obvodech kmenů 236 a 188 cm, ozn. č. 3 a 4, všechny rostoucí na pozemku parc. č. 757/33 v k. ú. Dolní Lhota u Ostravy, jež je ve vlastnictví fyzické osoby: Ing. Ivana Ježková, Ph.D., nar. 15.4.1972, trvale bytem Šeříková, 466, 747 66 Dolní Lhota.*

Pro realizaci kácení stanovil Magistrát města Ostravy několik podmínek. Podmínka č. 1 byla stanovena s ohledem na skutečnost, že v případě nerealizování stavby by odpadl závažný důvod pro vykácení předmětné dřeviny, a tudíž v případě, že by stavba nebyla realizována, což nelze s ohledem na její význam v budoucnu předpokládat, dřeviny by mohly být zachovány a nadále plnit své ekologické funkce. Podmínka č. 2 byla stanovena s ohledem na nutnost zajištění ochrany volně žijících ptáků v souladu s ust. § 5a odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Žadatel je vlastníkem dotčených pozemků, na nichž povolované dřeviny rostou (viz výše).

Dle ust. § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, orgán ochrany přírody může uložit žadateli přiměřenou náhradní výsadbu ke kompenzaci ekologické újmy vzniklé pokácením dřevin. Současně může uložit následnou péči o dřeviny po nezbytně nutnou dobu, nejvýše však do pěti let.

Součástí dokumentace je návrh opatření ke snížení nepříznivého vlivu stavby na přírodu a krajinu, tj. opatření ke kompenzaci ekologické újmy vzniklé vykácením dřeviny. Navrhované opatření spočívá v provedení výsadby celkem 3 ks sadovnický zapěstovaných dřevin o obvodech kmenů ve výšce 1 m nad zemí 14 – 16 cm a 1 ks o výšce sadovnického výpěstku 275 – 300 cm na pozemku parc. č. 881/1 v k. ú. Dolní Lhota u Ostravy.

Žadatel není vlastníkem předmětného pozemku, je jím obec Dolní Lhota, IČ 005 35 133, Poštovní 250, 747 66 Dolní Lhota, MMO OOŽP proto vyžadoval k žádosti doložení souhlasu vlastníka k umístění kompenzačního opatření (výsadby nových dřevin). Souhlas vlastníka byl doložen dne 23.července 2025.

Magistrát města Ostravy konstatuje, že výsadbu 4 ks výše uvedených druhů dřevin na pozemku na území obce jako náhradu za vykácení 4 ks stromů, jež v některých případech již dosáhly svého životního optima a krátkověkých stromů s výrazně sníženou vitalitou, jež na svém stanovišti nejsou dlouhodobě perspektivní, lze považovat za dostatečnou. Rozsah takto navržené náhradní výsadby je tedy možno považovat za dostatečný a přiměřený.

Vysazeny budou sadovnický zapěstované dřeviny, ve vhodném sponu a mimo ochranná pásma zařízení technické infrastruktury. Pro realizaci náhradní výsadby Magistrát města Ostravy stanovil několik podmínek. Pro účinnou kontrolu realizace náhradní výsadby Magistrát města Ostravy stanovil podmínky č. 1 a 2, v nichž

stanovil termín nejzazšího provedení náhradní výsadby od realizace kácení, včetně oznámení termínu realizace kácení a realizace náhradní výsadby a dále doklad specifikující její umístění. Pro zajištění náhrady ekologické újmy prostřednictvím kvalitně a perspektivně realizované výsadby dřevin, stanovil podmínku č. 3. Dále byla žadateli uložena povinnost o vysazené dřeviny pečovat. Za účelem realizace řádné povýsadbové péče byly uloženy tři podmínky, jež zajišťují péči formou zálivky, odplevelování, výchovného řezu a výměny uhynulých jedinců po dobu pěti let. Pětiletou lhůtu pro zabezpečení řádné údržby vysazených dřevin stanovil Magistrát města Ostravy s ohledem na to, že dle jeho zkušeností je tato doba optimální k posouzení úspěšnosti výsadby a záruky další perspektivy vysazených dřevin.

Územní plán Dolní Lhota nestanovuje plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody, a proto je v souladu a ust. § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb. vliv stavby na krajinný ráz posuzován.

Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je dle ust. § 12 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině. K umísťování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas dle ust. § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Zásah do krajinného rázu spočívá v realizaci novostavby rodinného domu u ulice Družstevní v Dolní Lhotě. Dům bude jednopodlažní s terasou, obdélníkového půdorysu. Dům bude zastřešen sedlovou střechou s maximální výškou nad terénem cca 5,6 m. Stavbu domu doplňuje stavba hospodářské budovy obdélníkového půdorysu o rozměrech 6 x 10 m, zastřešená pultovou střechou. Součástí stavby budou zpevněné plochy včetně vjezdu, a přípojky zařízení technické infrastruktury včetně akumulace a vsaku. Stavba bude realizována na pozemcích parc. č. 757/33, 1064/1, 1064/6, 1064/8, 1064/9, 1064/20 a 759/17 v k. ú. Dolní Lhota u Ostravy. Rodinný dům je situován při východním okraji intravilánu obce Dolní Lhota, v návaznosti na stávající zástavbu rodinných domů situovaných podél ulice Družstevní. Magistrát města Ostravy vymezil potenciálně dotčený krajinný prostor, tj. prostor, ve kterém se bude stavba pohledově uplatňovat (dále jen PDKP). PDKP je vymezen z jižní strany zalesněným horizontem a úbočím na pozadí (znak spoluurčující, běžný) s objekty zemědělského družstva v popředí (znak doplňující, běžný), ze západní strany stávající zástavbou rodinných domů se zahradami (znak zásadní, běžný) a zalesněným horizontem na pozadí (znak spoluurčující, běžný), ze severní strany stávající zástavbou rodinných domů se zahradami (znak zásadní, běžný) a z východní strany zčásti zalesněným horizontem (znak spoluurčující, běžný) a zemědělsky obhospodařovanými pozemky (znak spoluurčující, běžný) s roztroušenými porosty dřevin a rodinnou zástavbou městského obvodu Krásné Pole na horizontu (znak zásadní, běžný). V PDKP se nachází jako kulturní dominanta krajiny kostel u páteřní komunikace obce, která však nebude stavbou ovlivněna. V PDKP s nenacházejí žádná zvláště chráněná území, pouze významné krajinné prvky – lesy, vodní toky a údolní nivy, jejichž vizuální charakteristiky nebudou stavbou ovlivněny. Předmětná stavba hmotově ani výškově nevybočuje z charakteru stávající bezprostředně navazující zástavby bez jednotného rázu staveb, odpovídá měřítku krajiny v daném území, nenarušuje vztahy v krajině, proto lze vliv stavby na dochované znaky krajinného rázu hodnotit jako slabý. Vzhledem k uvedenému lze konstatovat, že realizací výše uvedené stavby nedojde k podstatnému ovlivnění krajinného rázu.

S ohledem na výše uvedené a po posouzení žádosti včetně dokumentace pro povolení záměru a dalších náležitostí stanovených § 83a zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody krajiny, ve znění pozdějších předpisů a ust. § 4 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, ve znění pozdějších předpisů, lze konstatovat, že toto jednotné environmentální stanovisko s výjimkou rozhodnutí o povolení kácení dřevin dle ust. § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, včetně uložení náhradní výsadby dle ust. § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a souhlasu k umístění stavby, která by mohla snížit nebo změnit krajinný ráz dle ust. § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, nenahrazuje žádný další správní úkon dle ust. § 83 odst. 8 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody krajiny, ve znění pozdějších předpisů a že je předložený záměr z pohledu zájmů chráněných zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody krajiny, ve znění pozdějších předpisů, přípustný.

Odůvodnění povolení připojení sjezdu:

Pro účely stavebního záměru, který je předmětem tohoto rozhodnutí o povolení záměru, je navrženo nové připojení samostatným sjezdem k místní komunikaci ul. Družstevní.

Souvisí-li připojení pozemních komunikací navzájem nebo připojení sousední nemovitosti na dálnici, silnici a místní komunikaci, vyžadující povolení podle tohoto zákona, se záměrem povolovaným podle stavebního zákona, rozhodne o povolení připojení pozemních komunikací navzájem nebo připojení sousední nemovitosti na dálnici, silnici a místní komunikaci, jakož i úpravě takového připojení nebo jeho zrušení stavební úřad rozhodnutím o povolení záměru podle stavebního zákona - § 10 odst. (4) zákona o pozemních komunikacích.

K žádosti o povolení připojení žadatel připojil projektovou dokumentaci „RD na pozemku parc. č. 757/33 k. ú. Dolní Lhota u Ostravy, část IO 01 Sjezd z pozemku parc. č. 757/33 na místní komunikaci“, kterou vypracovala Ing. arch. Zuzana Sýkorová, autorizovaný architekt ČKAIT 05 238.

K žádosti o povolení připojení žadatel připojil také vyjádření vlastníka dotčené místní komunikace (obec Dolní Lhota ze dne 08.07.2025, uvedeno na výkrese č. C4a) a vyjádření Policie České republiky (č.j. KRPT-170349-2/ČJ-2025-070706 ze dne 8. července 2025). Podmínky stanovené v zákonem vyžadovaných vyjádřeních učinil stavebník součástí projektové dokumentace pro povolení stavebního záměru. Žadatel také připojil souhlas vlastníka pozemku parc. č. 1064/9 k. ú. Dolní Lhota u Ostravy, který hraničí s dotčenou místní komunikací (vlastník Richter Pavel, nar. 15. 8. 1956, Záhumenní 1485/61, Kouty, 747 21 Kravaře, na výkrese č. C4a). Podmínky pro zajištění údržby sjezdu se nestanoví – povinnost stavebníka udržovat sjezd po celou dobu jeho životnosti je dána obecně závaznými právními předpisy, zejména ust. § 12 Vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

Stavební úřad v řízení o povolení záměru posoudil záměr dle ust. § 193 stavebního zákona ve spojení s přechodnými ustanoveními § 329 a § 330 stavebního zákona a dospěl k závěru, že navrhovaný záměr je s předmětnými požadavky v souladu.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby, a proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho doručení. Odvolání se podává u Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu, přičemž odvolacím správním orgánem je Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor krajský stavební úřad. Včas podané a přípustné odvolání má odkladný účinek.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Odvolání musí mít náležitosti uvedené v § 37 odst. 2 správního řádu a musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Není-li v odvolání uvedeno, v jakém rozsahu odvolatel rozhodnutí napadá, platí, že se domáhá zrušení celého rozhodnutí.

K novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlédne jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve. Namítá-li účastník, že mu nebylo umožněno učinit v řízení v prvním stupni určitý úkon, musí být tento úkon učiněn spolu s odvoláním.

Ostatní poučení:

Povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech dobu delší, nejdéle však 5 let. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.

Povolení pozbývá platnosti také dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští. Jde-li o vyhrazené stavby, včetně staveb souvisejících, povolení nepozbývá platnosti, bylo-li provádění stavby zahájeno v době jeho platnosti.

Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky. Platnost povolení nezanikne, dokud o žádosti není pravomocně rozhodnuto.

Zhotovitel stavby před zahájením stavby zajistí vytyčení prostorové polohy stavby subjektem k tomu oprávněným. Doklad o provedeném vytyčení bude předložen stavebnímu úřadu při závěrečné kontrolní prohlídce.

Před zahájením prací bude provedeno zaměření tras vedení technické infrastruktury, které budou nebo mohou být realizací stavby dotčeny.

Stavebník před zahájením stavby zajistí vytyčení prostorové polohy stavby subjektem k tomu oprávněným. Doklad o provedeném vytyčení bude předložen stavebnímu úřadu při závěrečné kontrolní prohlídce.

Stavebník je v případě stavby, zařízení nebo terénní úpravy podléhající povolení podle tohoto zákona povinen:

a) před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, vyhrazené a ostatní stavby,

b) před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem),

c) oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu,

d) před zahájením provádění nebo odstraňování stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí, nebo do jejího odstranění; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku,

e) zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, je-li povinná, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie,

f) ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,

g) při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis) nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem)

S veškerými odpady, které budou vznikat stavební činností, musí být nakládáno v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů. Ke kolaudaci stavby budou stavebnímu úřadu stavebníkem doloženy doklady prokazující, že s odpady vzniklými stavební činností bylo nakládáno způsobem, který je v souladu s tímto zákonem.

Upozornění:

Stavba bude prováděna svépomocí s tím, že stavebník je povinen zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím. Stavebník spolu s oznámením termínu zahájení stavby oznámí jméno a příjmení stavbyvedoucího.

Pro stavbu mohou být použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby.

Jakékoliv omezení provozu na pozemních komunikacích musí být řešeno v souladu s požadavky zákona č. 361/2000 Sb. o provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

Podle ust. § 230 odst. 1 stavebního zákona lze stavbu, která vyžaduje povolení, užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí.

Stavebník je povinen před zahájením provádění záměru umístit na viditelném místě staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě.

Stavebník je povinen zajistit, aby na stavbě nebo staveništi byla k dispozici ověřená projektová dokumentace a dokumentace pro provádění stavby.

Digitálně podepsal
Jana Křížová
dne 17.02.2026
11:29

Jana Křížová
referent stavebního úřadu

Tato písemnost musí být vyvěšena po dobu 15 dnů na úřední desce Magistrátu města Ostravy a na úřední desce obce Dolní Lhota a současně zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Poplatek:

Správní poplatek byl uhrazen před vydáním tohoto rozhodnutí.

Rozdělovník:

Účastníci řízení, kterým se doručuje jednotlivě:

Ing. Ivana Ježková, Ph.D., Šeříková 466, 747 66 Dolní Lhota
prostřednictvím:

Linea ateliér s.r.o., Rostislavova 1386/17, 703 00 Ostrava
Obec Dolní Lhota, Poštovní 250, 747 66 Dolní Lhota

Účastníci řízení, kterým se doručuje veřejnou vyhláškou:

Richter Pavel, Záhumenní 1485/61, Kouty, 747 21 Kravaře
ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín
GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem
CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha
Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s., 28. října 1235/169, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava

Osoby s vlastnickými nebo jinými právy k sousedním pozemkům a stavbám na nich:

parc. č. 201/1, 201/21, 757/21, 757/31, 192/1, 220/9, 757/20, 759/11, 759/13, 1064/10, 1064/19, 180/2, 193/9, 201/6, 201/22, 1064/7, 757/32, 757/14, 1064/5, 1064/16, 1064/17, 220/1, 229/15, 757/15 a parc. č. st. 711 v k. ú. Dolní Lhota u Ostravy.

Dotčené orgány:

Krajská hygienická stanice MSK, Na Bělidle 724/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
Statutární město Ostrava, MMO Odbor ochrany životního prostředí, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 729 30 Ostrava
Městské ředitelství police Ostrava, dopravní inspektorát, Výstavní 55/117, Vítkovice, 703 00 Ostrava

Hlavní projektant:

Ing. arch. Zuzana Sýkorová, (ČKA č. 05 238), Slezská 5/8, Dobroslavice, 747 94

Dále obdrží:

Magistrát města Ostravy, odbor vnitřních věcí, Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava (pro vyvěšení na úřední desku)

Obec Dolní Lhota, Poštovní 250, 747 66 Dolní Lhota (pro vyvěšení na úřední desku)

