

Vaše značka: [REDACTED]

Ze dne:

Č. j.: SMO/605073/26/ÚPaSŘ/MoI

Sp. zn.: S-SMO/516199/26/ÚPaSŘ/6 [REDACTED]
[REDACTED]

Vyřizuje: Šárka Molová

Telefon: 599 442 484

E-mail: sarka.molova@ostrava.cz

Datum: 7.9.2026

KS M 1361/2026

Z/2026/36207 R/2026/172107 ID dokumentace SR00X029SXXI,

Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu jako věcně a místně příslušný dotčený orgán v řízení vedeném dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) na základě žádosti, jež podal dne 29.7.2026 Golf Resort Lhotka s.r.o., Ostravská 452, 73541 Petřvald vydává dle ust. § 176 stavebního zákona ve spojení s ust. § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, toto

závazné stanovisko

k povolení záměru „**NOVOSTAVBY ŘADOVÝCH DOMŮ R1-R26, DVOJDOMU RD1 A RD2 A SAMOSTATNĚ STOJÍCÍCH RODINNÝCH DOMŮ RD3-RD6**“ na pozemcích parc. č. 428, 429, 431/3, 431/1, 430, 431/4, 431/2 v k. ú. Lhotka u Ostravy, které zahrnuje požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které Magistrát města Ostravy hájí podle jiných právních předpisů.

Podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále i „ZJES“)

Magistrát města Ostravy (dále jen MMO) 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, na základě žádosti právnické osoby, kterou je Golf Resort Lhotka s.r.o., IČ 11723840, Ostravská 452, 735 41 Petřvald, zastoupené na základě plné moci paní Miroslavou Mikulkovou, nar. 09.04.1967, IČ 01114867, bytem V Kolonii 186, 73934 Václavovice (dále jen „žadatel“) ze dne 29.07.2026

pro povolení záměru „**NOVOSTAVBY ŘADOVÝCH DOMŮ R1-R26, DVOJDOMU RD1 A RD2 A SAMOSTATNĚ STOJÍCÍCH RODINNÝCH DOMŮ RD3-RD6**“ (dále jen „záměr“)

na pozemcích parc. č. 428, 429, 431/3, 431/1, 430, 431/4, 431/2 v k. ú. Lhotka u Ostravy dle dokumentace změny stavby před dokončením, kterou vypracoval [REDACTED] IČ 07527870, ČKAIT 1104172, datum vypracování 07/2026, ID dokumentace SR00X029SXKI,

vydává v souladu s ust. § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a podle ust. § 6 odst. 1 ZJES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

I.

Záměr „**NOVOSTAVBY ŘADOVÝCH DOMŮ R1-R26, DVOJDOMU RD1 A RD2 A SAMOSTATNĚ STOJÍCÍCH RODINNÝCH DOMŮ RD3-RD6**“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný**.

II.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- Stanovisko k umístění a povolení stavby dle ust. § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (vyřizuje Ing. Znášiková)

III.

Údaje podle ust. § 115b zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů:

Kód klasifikace typu předmětu správního aktu: 840

Název dotčeného vodního toku:	-
IDVT:	-
Staničení:	-
Číslo hydrologického pořadí:	2-02-04-0010-0-00-00 – Odra
Název a kód útvaru povrchových vod:	Odra od toku Opava po tok Ostravice (HOD_0430)
Název a kód útvaru podzemních vod:	Kulm Nízkého Jeseníku v povodí Odry – 66111
Hydrogeologický rajón:	6611 – Kulm Nízkého Jeseníku v povodí Odry
Orientační určení polohy:	Y: 474595.3201 X: 1099198.9524

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle stavebního zákona, se namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí dle ust. § 2 odst. 1 ZJES vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

MMO jako věcně a místně příslušný orgán obdržel od žadatele dne 29.07.2026 žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska k výše uvedenému záměru, které bude sloužit jako podklad pro vydání povolení záměru.

Podkladem pro vydání tohoto jednotného environmentálního stanoviska byla již zmíněná, žadatelem předložená projektová dokumentace k záměru a vyjádření odborně způsobilé osoby v oboru hydrogeologie zpracované Ing. Svatoplukem Valíčkem v červenci 2026. Projektová dokumentace je úplná a přehledná, členěná na jednotlivé po sobě jdoucí oddíly tak, jak to vyžaduje charakter stavby.

Popis záměru:

Předmětem předložené dokumentace je změna stavby před dokončením, která spočívá v doplnění pochozích zpevněných ploch venkovních teras ze vsakovací dlažby u řadových rodinných domů R_01 až R_26 a rodinných domů RD1–RD6 na pozemcích parc. č. 431/2, 431/4, 430 a další v k.ú. Lhotka u Ostravy. Ostatní

části stavby zůstávají beze změny. Navržené pochozí venkovní terasy budou provedeny ze vsakovací betonové dlažby, která umožňuje vsakování srážkových vod přímo do podlaží. Na základě technických parametrů deklarovaných výrobcem je tato dlažba považována za plně propustnou zpevněnou plochu. Technické vlastnosti systému jsou doloženy technickou dokumentací výrobce, která je součástí projektové dokumentace. Hladina podzemní vody se dle předloženého hydrogeologického posudku nachází v hloubce 8 m p.t. Dle doloženého hydrogeologického posudku, zpracovaného odborně způsobilou osobou v oboru hydrogeologie, Ing. Svatoplukem Valíčkem v červenci 2026, je navržený způsob odvádění srážkových vod možný. Ke stavbě „NOVOSTAVBY ŘD R1-R26, DVOJDOMU RD1 A RD2 A SAMOSTATNĚ STOJÍCÍCH RD RD3-RD6, k.ú. Lhotka u Ostravy“ bylo vydáno koordinované závazné stanovisko č. 276/2024 ze dne 7.3.2024, č.j. SMO/145669/24/ÚPaSŘ/Kol a koordinované závazné stanovisko č. 7/2026 ze dne 27.1.2026, č.j. SMO/065510/26/ÚPaSŘ/Oti.

Magistrát města Ostravy přezkoumal předloženou dokumentaci a konstatuje, že záměr nevyžaduje vydání souhlasu dle § 17 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění. Z předložených podkladů, známých skutečností a veřejně dostupných informací vyplývá, že se zamýšlený záměr nenachází v žádné vodohospodářsky významné oblasti (ochranné pásmo vodního zdroje, záplavové území, chráněná oblast přirozené akumulace vod). Plánovaným záměrem nedojde k ohrožení zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními právními předpisy. Magistrát města Ostravy posoudil záměr rovněž podle § 23a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění a shledal, že vzhledem k charakteru, rozsahu a lokalizaci předmětného záměru lze předpokládat, že jeho realizací nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického stavu dotčených útvarů povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvarů podzemních vod, a že nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod. Magistrát města Ostravy měl při posuzování záměru k dispozici všechny podklady, nezbytné k tomu, aby vycházel ze stavu, o němž nejsou důvodné pochybnosti dle § 3 zákona 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, projektová dokumentace je přehledná, úplná a navrženým technickým řešením je dostatečně prokázáno, že nedojde k negativnímu ovlivnění zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění. Magistrát města Ostravy se dále zabýval splněním povinností vyplývajících z § 5 odst. 3 zákona 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění. Veškeré srážkové vody budou vsakovány na pozemku investora. Magistrát města Ostravy konstatuje, že navržené řešení je v souladu s ustanovením § 5 odst. 3 vodního zákona. Způsob utrácení srážkových vod byl navržen na základě závěrů odborně způsobilé osoby Ing. Svatopluka Valíčka, který dospěl k tomu, že se v předmětné lokalitě se nachází půdní horizonty umožňující vsakování srážkových vod. Magistrát města Ostravy jako věcně a místně příslušný orgán dle ust. § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, v platném znění konstatuje, že záměr je přípustný.

Vzhledem k tomu, že se záměrem dotčené pozemky dle Územního plánu Ostravy nachází v zastavěném území, pro které je územním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody, není v souladu s ust. § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů vliv záměru na krajinný ráz posuzován. S ohledem na výše uvedené a po posouzení žádosti včetně dokumentace pro povolení záměru a dalších náležitostí stanovených § 83a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů lze konstatovat, že toto jednotné environmentální stanovisko nenahrazuje žádný správní úkon dle ust. 83 odst. 8 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a že je předložený záměr z pohledu zájmů chráněných zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, přípustný.

Záměr se dotýká pozemků parc. č. 428, 429, 430, 431/1, 431/2, 431/3, 431/4 a 431/5 (druh pozemků orná půda) v k. ú. Lhotka u Ostravy, které jsou součástí zemědělského půdního fondu. Magistrát města Ostravy, odbor ochrany životního prostředí, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu, vydal v rámci koordinovaného stanoviska Magistrátu č. 371/2023, pro stavbu „Novostavby řadových domů R1-R26, dvojdomu RD1 a RD2 a samostatně stojících rodinných domů RD3-RD6“, investora: Golf Resort Lhotka s.r.o., IČO: 117 23 840, Ostravská 452, 735 41 Petřvald, souhlas dle ust. § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, k trvalému odnětí zemědělské půdy částí pozemků

parc. č. 428 v rozsahu 0,1236 ha, parc. č. 429 v rozsahu 0,2302 ha, parc. č. 430 v rozsahu 0,0487 ha, parc. č. 431/1 v rozsahu 0,0101 ha, parc. č. 431/2 v rozsahu 0,0441 ha, parc. č. 431/3 v rozsahu 0,0607 ha, parc. č. 431/4 v rozsahu 0,0334 ha a parc. č. 431/5 v rozsahu 0,0003 ha, druh pozemků orná půda, v celkovém rozsahu odnětí 0,5511 ha, v k. ú. Lhotka u Ostravy. Tento souhlas se stal podkladem pro rozhodnutí, stavební povolení, pod č. j. MOaP/062209/25/OSŘP1/Bu, které vydalo statutární město Ostrava, Úřad městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, odbor stavebního řádu a přestupků, dne 17. 7. 2025 a které nabylo právní moci dne 6. 8. 2025. Stavba byla zahájena v říjnu 2025. Magistrát města Ostravy, odbor ochrany životního prostředí, předepsal odvody za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu pro předmětnou stavbu v rámci Příkazu č. 209/2025 - zem. o předepsání odvodů za odnětí zemědělského půdního fondu, pod č. j. SMO/777488/25/OŽP/FAJ, dne 17. 12. 2025 a které nabylo právní moci dne 30. 12. 2025. Pro záměr „Novostavby řadových domů R1-R26, dvojdomu RD1 a RD2 a samostatně stojících rodinných domů RD3-RD6“ není tudíž zapotřebí dle výše uvedených podkladů souhlas dle § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, neboť části pozemků parc. č. 428, 429, 430, 431/1, 431/2, 431/3, 431/4 a 431/5 v k. ú. Lhotka u Ostravy, dotýkající se tohoto záměru, byly již trvale odňaty ze zemědělského půdního fondu a nedochází tímto záměrem k rozšíření rozsahu odnětí zemědělské půdy. Po posouzení žádosti včetně dokumentace pro změnu stavby před dokončením a výše uvedeného lze konstatovat, že toto jednotné environmentální stanovisko nenahrazuje žádný správní úkon dle ust. § 21 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a že je předložený záměr z pohledu zájmů chráněných zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, přípustný.

V předložené dokumentaci je uveden soupis vzniklých odpadů a způsob nakládání s odpady, které jsou v souladu s povinnostmi vyplývajícími ze zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, ve znění pozdějších předpisů. Odpady vzniklé stavební činností budou shromažďovány utříděné podle jednotlivých druhů a kategorií ve shromažďovacích prostředcích v místě stavby, budou zabezpečeny před nežádoucím znehodnocením, odcizením nebo únikem a následně předány původcem v souladu s hierarchií odpadového hospodářství podle ust. § 13 odst. 1 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů. Na základě předložených podkladů a uvedených skutečností lze konstatovat, že toto jednotné environmentální stanovisko nenahrazuje žádný správní úkon dle ust. § 146 odst. 3 písm. a), b) nebo c) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, a že je předložený záměr z pohledu zájmů chráněných zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, přípustný.

Předmětný záměr se nedotýká působnosti či zájmů chráněných zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, ve znění pozdějších předpisů.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl MMO k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí realizovat, a tedy vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s ust. § 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.

Upozornění:

Realizací záměru nesmí dojít ke znečištění podzemních ani povrchových vod a ke zhoršení odtokových poměrů na předmětné lokalitě.

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.

Šárka Molová
referent státní správy a samosprávy na úseku územního plánování – koordinátor
oprávněná úřední osoba

-podepsáno elektronicky-

Obdrží:

[Redacted]

- Dotčená obec: Statutární město Ostrava
- Magistrát města Ostravy, odbor vnitřních věcí, oddělení středisko informačních služeb – zveřejnění prostřednictvím úřední desky Magistrátu města Ostravy, tj. způsobem umožňujícím dálkový přístup, po dobu 15 dnů.
- Odbor ochrany životního prostředí