

MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Hynaisova 10, 779 11 Olomouc

Olomouc, dne: 26.03.2026

Sp.zn.záměru: Z/2025/236713
Č. j.: SMOL/144234/2026/OZP/Svo
Číslo spisu: S-SMOL/595871/2025/OZP

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Barbora Svoboda, DiS., 4. nadz. podl., dv. č. 4.01
Telefon: 588488313
E-mail: barbora.svoboda@olomouc.eu
Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Mgr. Bc. Jakub Jílek

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

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

Magistrát města Olomouce, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle § 15 písm. a) ZJES a podle § 61 odst. 1 písm. c) a § 66 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, na základě žádosti, kterou podal Obec Dolany, IČO: 00298808, Dolany 58, 783 16 Dolany u Olomouce, v zastoupení: Atelier Polách & Bravenec s.r.o., IČO: 25870092, Mahlerova 240/15, Olomouc, 779 00 Olomouc 9 (dále jen „žadatel“), dne 18.12.2025 pro záměr „Dolany - Novostavba bytových domů pro nájemné bydlení“ na pozemcích parc. č. 424, 425, 558/1, 1573/1, 1573/2, 410/2, k.ú. Dolany u Olomouce (dále též „záměr“), vydává v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb, správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a podle § 6 odst. 1 ZJES toto:

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

Záměr „Dolany - Novostavba bytových domů pro nájemné bydlení“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný za níže uvedených podmínek.

I.

Příslušný orgán souhlasí ve smyslu § 9 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), s trvalým vynětím půdy ze ZPF k záměru pro následující část pozemku:

<u>katastrální území</u>	<u>pozemek parc.č.</u>	<u>druh pozemku</u>	<u>odnímaná výměra</u>
Dolany u Olomouce	424	zahrada	1231 m ²

Tento souhlas se uděluje v zájmu Obce Dolany, IČO: 00298808, Dolany 58, 783 16 Dolany u Olomouce, pro stavbu „Novostavba bytových domů pro nájemné bydlení“, dle předložené projektové dokumentace, za předpokladu splnění následujících podmínek:

1. V souladu s ustanovením § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF provede ten, v jehož prospěch je souhlas udělován, na vlastní náklad skryvku kulturní vrstvy půdy do hloubky 20 cm a následně ji využije k ozelenění stavby. Způsob provedení skryvky a její další manipulace bude prováděna

v souladu s ustanovením § 14 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

2. Před zahájením stavby je žadatel povinen zajistit zřetelné vyznačení hranic záboru v terénu, aby nedocházelo k neoprávněnému záboru ZPF.
3. Stavebník dodrží opatření na zadržení vody v krajině navržená v dokumentaci ke stavbě.
4. V souladu s ustanovením § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF jsou osobě, které svědčí oprávnění k záměru, orientačně vymezeny odvozy za trvalé odnětí půdy ze ZPF o celkové výměře 1231 m² ve výši **153.629,- Kč**. Konečná výše odvodů se stanoví podle ustanovení § 11 zákona o ochraně ZPF.

II.

Příslušný orgán ve smyslu ust. § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "vodní zákon") se záměrem **souhlasí s následujícími podmínkami:**

1. Při výstavbě a následném provozování nesmí dojít ke znečištění povrchových nebo podzemních vod a k ohrožení jejich jakosti nedovoleným nakládáním se závadnými látkami. Při realizaci stavby je nutno postupovat tak, aby nedošlo k poškození stávajících inženýrských sítí a stávajících vodních děl. Navrhovatel zajistí v průběhu přípravy a realizace stavby zabezpečení látek ohrožujících jakost povrchových a podzemních vod. Použité mechanismy budou v dobrém technickém stavu tak, aby případné úniky provozních náplní nekontaminovaly půdu a podzemní vody. Případné ohrožení jakosti vod je nutné bezprostředně oznámit na Magistrát města Olomouce, odbor životního prostředí.
2. Plochy, na kterých mají být zřízeny retenčně-vsakovací objekty pro vsakování srážkových vod, musí zůstat během celé stavební fáze volné a chráněné před poježděním vozidly stavby. V oblasti plánovaných vsakovacích zařízení nesmí být skladovány látky ohrožující vodu. Těžební práce v rámci stavby musí být provedeny tak, aby byla zachována propustnost.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

Zákon o ochraně ZPF (č. 334/1992 Sb.)

Souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9)

Vodní zákon (č. 254/2001 Sb.)

Stanovisko k povolování záměru (§ 104 odst. 3)

Odůvodnění

Magistrát města Olomouce obdržel dne 18.12.2025, prostřednictvím Portálu stavebníka, žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska podle § 176 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Magistrát města Olomouce posoudil, zda jsou splněny podmínky pro vydání koordinovaného závazného stanoviska a dospěl k závěru, že v daném případě jsou dotčeny pouze veřejné zájmy chráněné zákonem č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů. Nejsou tak splněny podmínky pro vydání koordinovaného závazného stanoviska. Žádost tak byla ve smyslu § 37 odst. 1 správního řádu posouzena dle skutečného obsahu, tzn. jako žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska.

Předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí se dle § 2 odst. 1 ZJES vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

Předložený záměr řeší novostavbu dvou bytových domů. Bytový dům A (zast. plocha 457 m²) a bytový dům B (zast. plocha 427 m²) mají tři nadzemní podlaží včetně obytného podkrovní.

Jednotlivé bytové domy budou napojeny novými vodovodními přípojkami VPI a VP2 z polyetylenu PE100RC SDR11 Ø 50x4,6 mm na nový vodovodní řad SO.04 z polyetylenu PE100RC SDR17 Ø 1100x6,6 mm. Nový vodovodní řad bude napojen na stávající vodovodní řad z PVC d 100, který je veden ve stávajícím chodníku podél silnice (parc.č. 425, k.ú. Dolany u Olomouce). Umístění vodovodního řadu je navrženo v kraji projektované komunikace, na konci řadu bude osazen koncový hydrant nadzemní DN 100.

Přípojka vodovodu VPI k bytovému domu A. bude zakončena v kolárně vodoměrnou sestavou. Přípojka

vodovodu VP2 pro bytový dům B. povede přes vodoměrnou šachtu, která bude umístěna v chodníku. Šachta bude samonosná DN 1200 mm s poklopem třídy B125 DN 600 a vstupním žebříkem.

V rámci objektu SO.05 je navržena gravitační stoka splaškové kanalizace PVC DN 250 SN 12 a dvě splaškové kanalizační přípojky SKP1 a SKP2 z PVC 200 SN 10 k bytovým domům. Navrhovaná stoka splaškové kanalizace bude napojena na obecní splaškovou kanalizaci z PVC DN 300 umístěné v silnici III/4436 (parc.č. 1573/2, k.ú. Dolany u Olomouce). Napojení na stávající stoku bude v místě stávající revizní šachty, která bude v silnici provedena nově s odbočením nového přítoku stoky PVC 250 ve směru projektované komunikace. Napojení kanalizačních přípojek na novou stoku je v revizních kanalizačních šachtách.

V rámci objektu SO.06 je řešeno vybudování dešťové kanalizace z PVC DN 300 SN 12, do které budou napojeny přepady ze vsakovacích objektů. Nová dešťová stoka bude napojena na stávající dešťovou kanalizaci umístěnou na druhé straně silnice III/4436. V místě napojení nové stoky na stávající kanalizaci bude osazena nová stoková šachta.

V rámci HDV je řešena likvidace srážkových vod odtékajících ze střech bytových domů A a B a z navrhované asfaltové komunikace. Likvidace srážkových vod bude řešena vsakováním do zemního prostředí. Jsou navrženy 3 vsakovací objekty se škrćeným odtokem a s bezpečnostním přepadem napojeným na dešťovou kanalizaci.

Vsakovací objekty jsou navrženy jako vsakovací studny z prefabrikovaných skruží DN 2000 (vsak 1 a 3), resp. DN 1500 (vsak 2). Před každým vsakovacím objektem je osazena rozdělovací šachta z prefabrikovaných skruží DN 1000, do které je naveden přítok přípojek z uličních vpustí nebo ležatých větví dešťové kanalizace. Z rozdělovací šachty je vyveden odtok do vsakovací šachty, bezpečnostní přepad a škrćený odtok do bezpečnostního přepadu. Potrubí bezpečnostních přepadů je navrženo z PVC DN 200 SN 10.

V rámci SO.06 jsou navrženy následující objekty:

- Stoka dešťové kanalizace z PVC DN 300 SN 12 – 101 m.
- Vsak 1: – retenční objem 17 m³ + rozdělovací šachta ŠDV1
 - bezpečnostní přepad BP1 – PVC 200 – 17,2 m.
- Vsak 2: – retenční objem 4 m³ + rozdělovací šachta ŠDV2
 - bezpečnostní přepad BP2 – PVC 200 – 5,8 m.
- Vsak 3: – retenční objem 8 m³ + rozdělovací šachta ŠDV3
 - bezpečnostní přepad BP3 – PVC 200 – 4,9 m.

Projektovou dokumentaci zpracovala spol. Atelier Polách & Bravenec s.r.o., Mahlerova 15, 77200 Olomouc, IČ: 25870092, v 10/2025.

Stavebníkem je Obec Dolany, Dolany č.p. 58, 783 16 Dolany.

K žádosti bylo doloženo:

- plná moc k zastupování
- dokumentace zpracovaná spol. Atelier Polách & Bravenec s.r.o., Mahlerova 15, 77200 Olomouc, IČ: 25870092, v 10/2025,
- inženýrsko – geologický průzkum zpracovaný RNDr. Pavlem Vavrdou.

Projektová dokumentace byla prostudována jednotlivými orgány ochrany životního prostředí a byla posouzena z hlediska jimi chráněných zájmů (ochrana vod, odpadové hospodářství, ochrana ovzduší, ochrana přírody a krajiny, ochrana zemědělského půdního fondu) a bylo konstatováno, že předmětným záměrem budou dotčeny pouze následující složky životního prostředí:

- zemědělský půdní fond
- vodní hospodářství

K žádosti ze dne 18.12.2025 byla předložena dokumentace zpracovaná spol. Atelier Polách & Bravenec s.r.o., Mahlerova 15, 77200 Olomouc, IČ: 25870092, v 10/2025. Vzhledem k tomu, že žádost nebyla úplná, upozornil příslušný orgán e-mailovou komunikací dne 21.01.2026 žadatele k odstranění vad žádosti. Dne 21.01.2026 žadatel zaslal na vědomí informaci o odstraňování vad žádosti. Následně dne 21.01.2026 žádost doplnil o požadované podklady.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivu na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl příslušný orgán k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a tedy vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko. Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů:

Ad I.

Při posuzování žádosti vycházel orgán ochrany ZPF z těchto podkladů: žádost o udělení souhlasu, údaje katastru nemovitostí o pozemcích, jichž se navrhované vynětí týká s vyznačením vlastnických vztahů, zakres navrhovaného vynětí ze ZPF, plná moc k zastupování, výpočet odvodů, pedologický průzkum, údaje o odvodnění a závlahách, údaje o protierozních opatřeních, informace o následném řízení podle zvláštního právního předpisu, plán vhodných opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Na základě výše uvedených podkladů konstatoval orgán ochrany ZPF, že dochází k záboru pozemku, který je v souladu se zásadami plošné ochrany ZPF. Výše uvedený záměr má být realizována v zastavitelné ploše, nedochází k narušování organizace ZPF, hydrologických a odtokových poměrů v území. Síť zemědělských účelových komunikací není dotčena. Záměr je situován tak, aby došlo k co nejnutnějšímu záboru ZPF.

Pedologický průzkum (pedologická sonda) byl proveden na dotčeném pozemku, bylo konstatováno, že kulturní vrstvy půdy se nacházejí do hloubky 20 cm. V souladu s touto informací byla stanovena i skrývka kulturních vrstev půdy. Na daném pozemku nebylo realizováno odvodnění ani závlahy. Pozemek není součástí protierozních opatření. Pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině se orgán ochrany ZPF ztotožnil s opatřeními navrženými v předložené dokumentaci.

Na základě posouzení předložených podkladů dospěl orgán ochrany ZPF k závěru, že odnětím části zemědělského pozemku za účelem výstavby výše uvedeného záměru (BD) a za předpokladu splnění uvedených podmínek nebudou dotčeny zájmy ochrany ZPF.

Pozemek je ve vlastnictví žadatele a nachází se dle platného územního plánu obce v zastavěném území a z pohledu orgánu ochrany ZPF je možné udělit souhlas k trvalému odnětí ze ZPF. Pozemek dle BPEJ přísluší do II. třídy ochrany zemědělské půdy.

Na výše uvedený záměr se nevztahuje ustanovení § 9 odst. 2 zákona o ochraně ZPF, kdy souhlasu k odnětí není třeba a proto byl vydán souhlas k odnětí ze ZPF. Záměr není uveden ani v ustanovení § 11a odst. 1 zákona o ochraně ZPF, pro který se odvodů za trvale odňatou půdu nestanoví. Žadatel, kterému byl vydán souhlas k odnětí ze ZPF je proto povinen za odňatou zemědělskou půdu zaplatit odvod ve výši, která je orientačně uvedena ve výroku závazného stanoviska. O výši odvodů za odnětí půdy ze ZPF rozhodne orgán ochrany ZPF po zahájení realizace záměru. Na základě oznámení o zahájení realizace záměru zahájí orgán ochrany ZPF samostatné správní řízení o platbě odvodů. Odvodů za trvale odňatou zemědělskou půdu se platí jednorázově.

Částka odvodů v orientační výši **153.629,- Kč** byla stanovena postupem podle Sazebníku odvodů ze odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu obsaženého v příloze zákona o ochraně ZPF.

Půda na ploše odnětí je charakterizována bonitovanou půdně ekologickou jednotkou BPEJ 31400, k níž je přiřazena základní cena půdy podle Přílohy č. 4 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku. Zároveň je tato BPEJ podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, zařazena do II. třídy ochrany, k níž je přiřazen příslušný koeficient:

BPEJ 31400: základní cena půdy je 15,60 Kč/m²
II. třída ochrany, koeficient 8

Pozemek není zatížen koeficientem ekologické váhy vlivu faktorů dle části B přílohy k zákonu o ochraně ZPF.

Po vynásobení výměry odnětí základní cenou půdy a příslušnými koeficienty je částka odvodů za trvalé odnětí na ploše uvedené BPEJ:

1231 m² x 15,60 Kč/ m² x 8 = 153.629,- Kč

Orientačně stanovená částka odvodů za trvalé odnětí 1231 m² zemědělské půdy ze ZPF na dotčeném pozemku je ve výši 153.629,- Kč.

Povinný k platbě odvodů je povinen orgánů ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech a orgánů ochrany zemědělského půdního fondu, který vydal souhlas s odnětím

a) doručit kopii rozhodnutí, pro které je souhlas odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci

b) písemně ohlásit zahájení realizace záměru, popřípadě zahájení další etapy záměru, a to nejpozději 15 dnů před jeho zahájením.

Ad II.

Záměr se nachází na pozemcích parc. č. 410/2;424;425;558/1;1573/1;1573/2, katastrální území 628468|Dolany u Olomouce, obec 501646|Dolany, Olomoucký kraj, HGR 2220|Hornomoravský úval, č.h.p. 4-10-03-0890-0-00|Dolanský potok, orientační určení polohy (souřadnice X;Y: 1 115 918, 541 339), vodní tok 10197416|Dolanský p., mimo ochranné pásmo vodních zdrojů (OPVZ), mimo záplavové území, mimo CHOPAV Kvartér řeky Moravy.

Vodoprávní úřad na základě doplnění podání posoudil předmětný záměr podle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona a shledal, že výše uvedený záměr neovlivní negativně vodohospodářské poměry dané lokality a je možno ho realizovat, za předpokladu splnění výše stanovených podmínek a povinností, které byly stanoveny pro ochranu stávajících vodních děl a inženýrských sítí, povrchových a podzemních vod v souladu s vodním zákonem.

Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody či znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody.

Upozornění vodoprávního úřadu:

- Stavební objekty SO.04 – VODOVOD, SO.05 – SPLAŠKOVÁ KANALIZACE a SO.06 – DEŠŤOVÁ KANALIZACE, HDV jsou vodními díly podle ustanovení § 55 vodního zákona a vyžaduje povolení stavby dle stavebního zákona, k jehož vydání je příslušný stavební úřad MMOL.
- Vodní dílo – retenčně-vsakovací zařízení - vyžaduje povolení k nakládání s vodami podle ustanovení § 8 odst. 1 písm. a) bod 5 vodního zákona – jiné nakládání – retence srážkových vod a jejich vsakování do zemního prostředí.
- Kanalizační a vodovodní přípojky podle ust. § 3 odst. 1 a 2 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a podle ust. § 55 odst. 3 vodního zákona nejsou vodním dílem. Přípojka splaškové kanalizace musí být vybudována jako nepropustná.
- Ochrana stávajících rozvodů kanalizace musí být dodržena v souladu s § 23 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- V ochranném pásmu kanalizace lze provádět stavební práce jen se souhlasem vlastníka vodovodu a kanalizace, popř. provozovatele (§ 23 odst. 5 zákona o vodovodech a kanalizacích).
- V rámci plánované stavby je nutné respektovat příslušná ustanovení ČSN 73 6005 při křížení a souběhu s ostatními stávajícími inženýrskými sítěmi. Před zahájením výkopových prací bude provedeno zaměření stávajících inženýrských sítí,
- Napojení na vodovodní a kanalizační řad je možné pouze se souhlasem jejich vlastníků a provozovatelů, zejména z kapacitních důvodů,

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odst. 2 ZJES.

Poučení

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného v následném řízení podle § 1 ZJES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

Mgr. Bc. Jakub Jílek
právník odboru životního prostředí

Soupis oprávněných osob:

Ing. Kamila Kolenyáková (souhlas s odnětím půdy ze ZPF dle § 9 zákona o ZPF)

Ing. Zuzana Kolisková (stanovisko k povolování záměru dle § 104 odst. 3 vodního zákona)

Rozdělovník**Doručí se**

Žadatel:

- Obec Dolany, IČO: 00298808, Dolany 58, 783 16 Dolany u Olomouce, v zastoupení: Atelier Polách & Bravenec s.r.o., IČO: 25870092, Mahlerova 240/15, Olomouc, 779 00 Olomouc 9 (DS)

Na vědomí

Obce, jejichž území může být vlivy záměru zasaženo:

- Obec Dolany, IČO: 00298808, Dolany 58, 783 16 Dolany u Olomouce (DS)
- Spis

Zveřejnění prostřednictvím úřední desky Magistrátu města Olomouce, tj. způsobem umožňujícím dálkový přístup, po dobu 15 dnů.