

SMO/318690/26/Un.čr.

Magistrát města Ostravy
odbor územního plánování a stavebního řádu



Vaše značka:

Technoprojekt, a.s.

Ze dne:

Č. j.: SMO/287706/26/ÚPaSŘ/Oti

Sp. zn.: S-SMO/219511/26/ÚPaSŘ/6

Havlíčkovo nábřeží 2728/38

702 00 Ostrava

Vyřizuje: Ing. Marcela Kolínková

Telefon: 599 442 475

E-mail: marcela.kolinkova@ostrava.cz

Datum: 23.4.2026

Magistrát města Ostravy odbor vnitřních věcí	
písemnost ev. č. :	1318
vyvěšena dne :	- 6 -05- 2026
sňata dne :	
za správnost :	Valerie Langrová
souběžně zveřejněna na internetu	

KS K 578/2026

Koordinované závazné stanovisko a koordinované vyjádření

Z/2026/60893 R/2026/70780

ID dokumentace SR00X01X8CX7

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 23.3.2026 Mariánskohorská estate development s.r.o., Opavská 845, 721 00 Ostrava vydává dle ust. § 176 stavebního zákona ve spojení s ust. § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, toto

koordinované závazné stanovisko a koordinované vyjádření, jehož součástí je jednotné environmentální stanovisko,

k povolení záměru Obchodní areál Mariánskohorská, parc.č. 2045/2021, k.ú. Moravská Ostrava, které zahrnuje požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které Magistrát města Ostravy hájí podle jiných právních předpisů:

I.

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 Mariánskohorská estate development s.r.o., se sídlem Opavská 845, Ostrava-Svinov, PSČ 721 00, IČ 17934028, zastoupené na základě plné moci právnickou osobou Technoprojekt, a.s., se sídlem Havlíčkovo nábřeží 2728/38, Ostrava, PSČ 702 00, IČ 27810054. (dále jen „žadatel“) ze dne 27.03.2026

pro povolení záměru „**Obchodní areál Mariánskohorská**“ (dále jen „záměr“)



na pozemku parc. č. 2045/21 v k. ú. Moravská Ostrava dle dokumentace, kterou vypracovala právnická osoba Technoprojekt, a.s., Havlíčkovo nábřeží 2728/38, 702 00 Ostrava, vypracoval Ing. Kupka a kol., kontroloval Ing. Frýza, datum vypracování 03/2026, ID dokumentace SR00X01X8CX7,

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 „**Obchodní areál Mariánskohorská**“ 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.

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 (ř. km vodního toku):	-
Číslo hydrologického pořadí:	2-03-01-0830-0-0
Název a kód útvaru povrchových vod:	Ostravice od toku Lučina po ústí do toku Odra (HOD_0680)
Hydrogeologický rajón:	2261 Ostravská pánev
Název a kód útvaru podzemních vod:	Ostravská pánev-ostravská část, vrstva svrchní 22610
Orientační určení polohy:	Y = 472218.59; X = 1100751.13

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 27.03.2026 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 územní rozhodnutí č. 21/2025 ze



dne 12.11.2025, pod č.j. SMO/678492/25/ÚPaSŘ/Král. 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 výstavba nového skladově administrativního areálu v lokalitě bývalého areálu VOKD v blízkosti ulic Mariánskohorská a Nákladní v Ostravě.

Odběr pitné vody má být realizován z nové vodovodní přípojky napojené na vodovod DN 200 mm v provozování společnosti Ostravské vodárny a kanalizace a.s. vedoucí v ulici Nákladní.

Splaškové vody mají být odváděny areálovou splaškovou kanalizací do čerpací stanice splaškových vod a přečerpávány do čistírny odpadních vod navrženého typu MEDMES SBR Prefa pro 167 EO a následně odváděny výtlačkem do stávající jednotné areálové kanalizace, která odvádí odpadní vody do zatrubněného vodního toku místního názvu „O3C“. Splaškové vody z kuchyňského provozu je navrženo před jejich vypouštěním do kanalizace přečistit v lapáku tuků navrženého typu AS FAKU 4 EO/PB/SV.

Srážkové vody nelze podle hydrogeologického posouzení vypracovaného Ing. Davidem Muškou v 05/2022 zasakovat, proto je navrženo jejich odvádění dešťovou kanalizací do retenční nádrže o užitém objemu cca 422 m³ s regulovaným odtokem 8 l.s⁻¹ do jednotné kanalizace. Celkově je navržen vypouštět do jednotné kanalizace srážkové vody regulovaným odtokem 8 l.s⁻¹ a vyčištěné vody z čistírny odpadních vod výtlačkem 4,1 l.s⁻¹.

K dokumentaci pro územní řízení bylo vydáno územní rozhodnutí č. 21/2025 ze dne 12.11.2025, pod č.j. SMO/678492/25/ÚPaSŘ/Král, oproti dokumentaci pro územní rozhodnutí došlo v rámci dokumentace pro povolení záměru k následujícím změnám na stavebních a inženýrských objektech:

SO 02 - ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA

Hlavní změnou je zrušení pavlače se vstupy na severní fasádě a uzavření vnějšího schodiště v ose K-L, dále byla zvýšena konstrukční výška 1.PP a 1.NP o celkem 400 mm beze změny výšky atiky. Byla změněna technologie provádění nosného systému z ŽB prefabrikovaného skeletu na ŽB monolitický skelet. Změny požárně bezpečnostního řešení oproti dokumentaci pro územní řízení, na niž bylo zpracováno původní požárně bezpečnostní řešení v srpnu 2022, jsou především v rámci vnitřních dispozic a drobných změn navazujících na zrušení pavlače u objektu SO 02.

SO 03 - SKLADOVĚ VÝROBNÍ OBJEKT – nejsou žádné zásadní změny oproti dokumentaci pro územní rozhodnutí.

SO 04 - TRAFOSTANICE

V dokumentaci pro územní řízení byla trafostanice rozměru 8,38x3,02m výšky 2,85 nad terénem, nově je rozměr trafostanice 8,225x3m výšky 4,41m.

SO 05.1 – AREÁLOVÉ KOMUNIKACE A ZPEVNĚNÉ PLOCHY

Došlo ke zkrácení parkoviště 3 o 5,0m a úbytek 4 stání, úpravě parkoviště 1 u ČOV, která změnila tvar. Dále došlo k úpravě zpevněných ploch u trafostanice, a to ke zrušení jednoho stání na Parkovišti 1.

SO 05.2 – STAVEBNÍ ÚPRAVY STÁVAJÍCÍ MÍSTNÍ KOMUNIKACE MK-III, č.127c, ul. NÁKLADNÍ – zůstává beze změn.

SO 06 – SADOVÉ ÚPRAVY – nejsou žádné změny oproti dokumentaci pro územní rozhodnutí.

SO 07 - OBJEKT SPRÁVCE AREÁLU – nejsou žádné zásadní změny oproti dokumentaci pro územní rozhodnutí.

IO 01 – VODOVODNÍ PŘIPOJKA – nejsou žádné změny oproti dokumentaci pro územní rozhodnutí.

IO 02 – AREÁLOVÝ VODOVOD – nejsou žádné změny oproti dokumentaci pro územní rozhodnutí.

IO 03 – AREÁLOVÁ DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Došlo ke změně velikosti a pozice retenční nádrže, je započítána rezerva pro případné rozšíření parkoviště 4.



IO 04 – AREÁLOVÁ SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

Došlo k úpravě pozice lapáku tuku ve dvorní části. Pootočení ČOV do jiné polohy (bez negativního zásahu do ostatních profesí).

IO 07 – PŘÍPOJKA ELEKTRO VN – nejsou žádné změny oproti dokumentaci pro územní rozhodnutí.

IO 08 – VENKOVNÍ OSVĚTLENÍ

Došlo k drobným posunům lamp veřejného osvětlení v jižní části parkoviště ve vazbě na jeho zkrácení a k posunu lampy ve dvoře v místě retenční nádrže.

IO 09 – VENKOVNÍ ELEKTROROZVODY NN – nejsou žádné zásadní změny oproti dokumentaci pro územní rozhodnutí.

IO 11 – VENKOVNÍ SLABOPROUDÉ ROZVODY

Nejsou žádné zásadní změny oproti dokumentaci pro územní rozhodnutí.

IO 12 – PŘÍPOJKA PAROVODU – nejsou žádné změny oproti dokumentaci pro územní rozhodnutí.

Magistrát města Ostravy přezkoumal předloženou dokumentaci a konstatuje, že záměr nevyžaduje vydání souhlasu podle § 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 či 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 se dále zabýval splněním povinností vyplývajících z § 5 odst. 3 zákona 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění. Stavba má zajištěno zásobování vodou a likvidaci odpadních a srážkových vod prostřednictvím přípojek napojených na vodovod a jednotnou kanalizaci, srážkové vody nelze podle hydrogeologického posouzení vypracovaného Ing. Davidem Muškou v 05/2022 zasakovat. Magistrát města Ostravy konstatuje, že navržené řešení je v souladu s ustanovením § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění. 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 podle § 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 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.

Změny se nedotýkají rozsahu kácených dřevin nebo dřevin uložených k provedení náhradní výsadby. Přestože je záměr situován do údolní nivy vodního toku, nejedná se vzhledem k charakteru dotčené části údolní nivy (antropogenně pozměněna) o významný krajinný prvek ve smyslu ust. § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. 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.

V předložené dokumentaci je uveden soupis vzniklých odpadů včetně produkovaného množství a způsobu 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. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, 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.

Upozornění:

Realizací uvedené stavby nesmí dojít k znečištění podzemních a povrchových vod.

Případná manipulace s vodám závadnými látkami v době stavby musí být prováděna tak, aby bylo zabráněno nežádoucímu úniku závadných látek do půdy nebo jejich nežádoucímu smísení s odpadními nebo srážkovými vodami.

Realizací uvedené stavby nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů na předmětné lokalitě.

Srážkové vody musí být likvidovány nezávadným způsobem tak, aby nebyly dotčeny právem chráněné zájmy vlastníků okolních nemovitostí.

II.

Podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání závazného stanoviska dle ust. § 14 ve spojení s ust. § 29 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, a podle ust. § 61 odst. 1 písm. c) a ust. § 66 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, na základě výše uvedené žádosti o vydání koordinovaného závazného stanoviska a předložené dokumentace pro výše specifikovaný záměr sděluje, že



předmět žádosti není kulturní památkou, neleží v památkově chráněném území, a tudíž se na něj nevztahují ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

III.

Podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Magistrát města Ostravy, odbor dopravy, jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání vyjádření dle ust. § 38 zákona o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a podle ust. § 61 odst. 1 písm. c) a § 66 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, na základě výše uvedené žádosti o vydání koordinovaného závazného stanoviska a předložené dokumentace pro výše specifikovaný záměr sděluje, že v této věci není dotčeným orgánem.

Závěr

Záměr je z hlediska všech veřejných zájmů chráněných Magistrátem města Ostravy přípustný.

Poučení

Koordinované závazné stanovisko je dle ust. § 176 odst. 5 stavebního zákona ve spojení s ust. § 7 ZJES platné 5 let ode dne jeho vydání.

Závazné stanovisko ve smyslu ust. § 149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydaného podle zvláštních předpisů. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ust. § 149 odst. 7 správního řádu, příp. samostatně postupem dle ust. 149 odst. 8 správního řádu.

Ing. Marcela Kolínková
referent státní správy a samosprávy na úseku územního plánování – koordinátor
oprávněná úřední osoba

-podepsáno elektronicky-

Obdrží:

- Technoprojekt, a.s., Havlíčkovo nábřeží 2728/38, 702 00 Ostrava
- 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.
- OÚPaSŘ, oddělení územního plánování a památkové péče (památková péče)
- Odbor dopravy
- Odbor ochrany životního prostředí