

SMO/016409/26/Vnitř.

Magistrát města Ostravy

odbor územního plánování a stavebního řádu



48

Vaše značka:

LA Property CZ a.s.

Ze dne: 16.12.2025

Č. j.: SMO/016166/26/ÚPaSŘ/Dvor

Sp. zn.: S-SMO/780362/25/ÚPaSŘ/6

Chopinova 576/1

702 00 Ostrava

Vyřizuje: Ing. Eduard Dvorský

Telefon: 599 442 476

E-mail: eduard.dvorsky@ostrava.cz

Datum: 8.1.2026

Magistrát města Ostravy odbor vnitřních věcí	
písemnost ev. č. :	48
vyvěšena dne :	08-01-2025
sňata dne :	
za správnost :	Zuzana Pyš Andrášová
souběžně zveřejněna na internetu	

KS D 2328/2025

Koordinované závazné stanovisko a koordinované vyjádření

Z/2025/234930 R/2025/241140

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 16.12.2025 LA Property CZ a.s., IČO: 27814742, Chopinova 576/1, 702 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 REZIDENCE STODOLNÍ, OSTRAVA, p.č.1948,...k.ú.Mor.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, 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, na základě žádosti právnické osoby Rezidence Stodolní s.r.o., IČ 172 24 179, se sídlem Českomoravská 2420/15, 190 00 Praha 9, zastoupené na základě plné moci právnickou osobou LA Property CZ a.s., IČ 278 14 742, se sídlem Chopinova 576/1, 702 00 Ostrava (dále jen „žadatel“) ze dne 16.12.2025

pro povolení záměru „Rezidence Stodolní, Ostrava, Polyfunkční dům včetně potřebných SO“ (dále jen „záměr“)



na pozemcích parc. č. 1948, 1942/12 v k. ú. Moravská Ostrava dle dokumentace, kterou vypracovala právnická osoba PPP, spol. s r.o., IČ 429 37 094, se sídlem Masarykovo náměstí 1544, 530 02 Pardubice, hlavní projektant Ing. David Mužík, č.a. 0701182, zodpovědný projektant Ing. Martin Brambora, datum vypracování 03/2024, revize 12/2025, ID SR00X01FWZVU,

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:

Záměr „**Rezidence Stodolní, Ostrava, Polyfunkční dům včetně potřebných SO**“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný**.

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 OOŽP jako věcně a místně příslušný orgán obdržel od žadatele dne 16.12.2025 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 povolení záměru. Projektová dokumentace je úplná a přehledná, členěná na jednotlivé po sobě jdoucí oddíly tak, jak to vyžaduje charakter stavby.

Popis záměru:

Předmětem předloženého záměru je změna stavby před dokončením. Oproti původnímu záměru dojde k dispozičním změnám a ke změnám využití komerčních prostor, změně počtu a velikosti bytových jednotek, přičemž půdorysný obrys zastavěné plochy polyfunkčního objektu se nemění. Dále dojde ke změnách zpevněných ploch.

Změny se nedotýkají dřevin (v dokumentaci není uvedeno, že vznikl požadavek na potřebu nového kácení, část dřevin bude přesazena podle původního návrhu).

Přestože je záměr situován do údolní nivy vodního toku, nejedná se vzhledem k charakteru dotčené části údolní nivy (antropogenně pozměněná) 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 způsobu nakládání s nimi, 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. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, 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 OOŽP 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.

II.

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

Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „Magistrát města Ostravy“), jako příslušný orgán státní památkové péče podle ustanovení § 29 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „památkový zákon“) a podle ustanovení § 10 a § 11 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), vydává podle ustanovení § 14 odst. 2 památkového zákona a § 149 správního řádu, toto

z á v a z n é s t a n o v i s k o :

stavební záměr:

„REZIDENCE STODOLNÍ, na pozemku p. č. 1948 a další, k. ú. Moravská Ostrava“ pro změnu záměru, Z/2025/234930, R/2025/241140 (pozemky jsou situovány na území Městské památkové zóny Moravská Ostrava prohlášené vyhl. MK ČR číslo 476/1992 Sb., ze dne 10. září 1992), ve smyslu § 14, odst. 3 památkového zákona z hlediska státní památkové péče

přípustný.

Jedná se o tyto změny záměru: SO 01 – Polyfunkční dům: půdorysný obrys zastavěné plochy bytového domu zůstává nezměněn, nadzemní podlaží: půdorys 1. NP (komerční podlaží + parking), zmenšení plochy komerční jednotky 1.K.1 a zvětšení prostoru parkovací haly s navýšením parkovacích stání a sklepů pro rezidenty. Rozdělení komerční jednotky 1.K.1 na 2 menší prostory se změnou účelu užívání. Nový záměr = 1x zdravotnické zařízení a 1x prodejna nepotravinářského zboží. Komerční jednotka 1.K.2 rozdělena na 2 komerční prostory, zvětšení komerční jednotky 1.K.3, přesun místnosti odpadového hospodářství pro komerční jednotky směrem do sekce C vedle



odpadového hospodářství pro byty, komerční jednotka 1.K.5 rozdělena na 2 komerční prostory. Půdorysy 2. – 6. NP: navýšení počtu jednotek ze 132 na 140, změna kategorií bytů z 1+kk flexi na 2+kk, zrušení vybraných ateliérů a převedení na byt. Podzemní podlaží (parking + technické prostory) bez zásadnějších změn. SO 101 Komunikace a zpevněné plochy: doprava v klidu / bilance parkovacích stání, venkovní zpevněné plochy: drobné změny zpevněných ploch v okolí vstupů do objektu. SO 207 Jednotná kanalizace – přípojky, napojovací místa na kanalizaci, poloha přípojek, dimenze potrubí je zachována, dochází pouze k úpravě množství vypouštěných odpadních vod v návaznosti na upřesnění využití objektu. SO 208 Vodovod. Přípojka, napojovací místa na vodovod, poloha přípojky i dimenze je zachována. Dochází pouze k úpravě bilance potřeby vody v návaznosti na upřesnění využití objektu.

Odůvodnění:

Jelikož jsou pozemky umístěny na území Městské památkové zóny Moravská Ostrava prohlášené vyhl. MK ČR číslo 476/1992 Sb., ze dne 10. září 1992, vztahují se na ně ustanovení zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči v platném znění a tudíž jsou dotčeny zájmy státní památkové péče.

K předmětu památkové ochrany a péče v prostředí městské památkové zóny náleží zejména historický půdorys sídla a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba, nemovité kulturní památky i stavebně historicky hodnotné objekty, vzhled a materiálová autenticita, městské interiéry včetně povrchu komunikací, panorama památkové zóny s charakteristickými dominantami a celkové harmonické působení v blízkých i dálkových pohledech. Pro celkový obraz městské památkové zóny je významnou složkou architektonické ztvárnění fasád včetně jejich členění, materiálového a barevného provedení a původní řešení výplní fasádních otvorů. Cílem ochrany je zachování specifických hodnot historického jádra města, to je především historických vazeb nemovitostí a prostorů a vnějšího i vnitřního obrazu sídla, což se projevuje v urbanistickém řešení zástavby i v architektonickém řešení jednotlivých objektů a v míře zachování původního charakteru historických budov a veřejných prostor. Součástí památkových hodnot MPZ jsou i plochy zeleně, solitérní dřeviny a uliční stromořadí.

Na základě žádosti si orgán památkové péče vyžádal písemností ze dne 17.12.2025 obligatorní podklad řízení, kterým je písemné vyjádření odborné organizace státní památkové péče, tj. Národního památkového ústavu, územní odborné pracoviště v Ostravě, dle ust. 14 odst. 4 památkového zákona.

Podkladem pro posouzení věci byla podaná žádost, obhlídka na místě a písemné vyjádření Národního památkového ústavu, územní odborného pracoviště v Ostravě čj. NPÚ-381/113583/2025 ze dne 5.1.2026. Toto vyjádření konstatuje, že zamýšlené práce (změna záměru) jsou v souladu se zájmem ochrany kulturně historických hodnot a Městské památkové zóny Moravská Ostrava.

Na základě uvedených podkladů posoudil orgán státní památkové péče předložený návrh a dospěl k závěru, že akce: „REZIDENCE STODOLNÍ, na pozemku p. č. 1948 a další, k. ú. Moravská Ostrava“ pro změnu záměru (Z/2025/234930, R/2025/241140) je z hlediska státní památkové péče **přípustná**.

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. Eduard Dvorský
referent státní správy a samosprávy na úseku územního plánování – koordinátor
oprávněná úřední osoba

-podepsáno elektronicky-

Obdrží:

- LA Property CZ a.s., , Chopinova 576/1, 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