

Vaše značka:

VBS projekce s.r.o.

Ze dne: 22.6.2026

Č. j.: SMO/490131/26/ÚPaSŘ/Oti

Sp. zn.: S-SMO/429984/26/ÚPaSŘ/8

Stěbořice 105

747 51 Stěbořice

Vyřizuje: Pavlína Otisková

Telefon: 599 442 375

E-mail: pavlina.otiskova@ostrava.cz

Datum: 20.7.2026

KS O 1140/2026

Koordinované závazné stanovisko a koordinované vyjádření

Z/2026/122008; R/2026/143246

ID SR00X027V0DR

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 22.6.2026 WINDARU Holding a.s., Pobřežní 249/46, 18600 Praha-Karlín; IČO: 19100043, 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 "NOVÉ BYTOVÉ JEDNOTKY NA HRADBÁCH", parc. č. 621/1, 620, k. ú. Moravská Ostrava, pro povolení stavby, 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 WINDARU Holding, a.s., IČ 191 00 043, se sídlem Pobřežní 249/46, 186 00 Praha, zastoupené na základě plné moci právnickou osobou VBS projekce s.r.o., IČ 140 95 084, se sídlem č.p. 105, 747 51 Stěbořice (dále jen „žadatel“) ze dne 22.6.2026

pro povolení záměru „Nové bytové jednotky Na Hradbách“ (dále jen „záměr“)



na pozemcích parc. č. 621/1, 620 v k. ú. Moravská Ostrava dle dokumentace, kterou vypracovala právnická osoba VBS projekce s.r.o., IČ 140 95 084, se sídlem č.p. 105, 747 51 Stěbořice, hlavní projektant Ing. Václav Štukavec, ČKAIT 1104547, datum vypracování 06/2026, ID SR00X027V0DR,

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 „**Nové bytové jednotky Na Hradbách**“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný**.

II.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujícího správního úkonu:

- Vyjádření z hlediska nakládání s odpady ke změně dokončené stavby podle ust. § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (vyřizuje Ing. Fialová).

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 22.6.2026 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 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 jsou stavební úpravy ve 3.NP, 4.NP a 5.NP polyfunkčního objektu za účelem změny užívání z původních prostor kanceláří na šest nových bytových jednotek. Stavebními úpravami nebude zasahováno do vzhledu objektu, taktéž bude zachován stávající vzhled a konstrukce ve společných částech domu. Střešní konstrukce a stropní konstrukce nad 4.NP jsou v nevyhovujícím stavu a v rámci plánovaných stavebních úprav budou tyto konstrukce nahrazeny novými.

V předložené dokumentaci je uveden soupis vzniklých odpadů včetně produkovaného množství a 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 předložený záměr je z pohledu zájmů chráněných zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, přípustný.

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 dotčený pozemek 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.

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 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:

Dle § 93a zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, po provedení změny dokončené stavby, terénní úpravy nebo odstranění stavby, které podléhají povolení podle stavebního zákona, je stavebník povinen neprodleně zaslat MMO OOŽP doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využití vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem, byly využity v souladu s tímto zákonem a že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem, nebo s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu s tímto zákonem a hierarchií odpadového hospodářství.

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 v souladu s ustanovením § 14 odst. 2 památkového zákona a § 149 správního řádu toto

závazné stanovisko:

stavební záměr:

„**NOVÉ BYTOVÉ JEDNOTKY NA HRADBÁCH**“, dům čp. 119, Na Hradbách 3, na parc. č. 621/1, 620, k. ú. Moravská Ostrava, pro povolení stavby, identifikace v ISSR Z/2026/122008; R/2026/143246 (území MPZ, ČR číslo 476/1992 Sb., ze dne 10. září 1992), ve smyslu ustanovení § 14 odst. 3 památkového zákona z hlediska památkové péče je

přípustný.

Jedná se o stavební úpravy v posledních třech podlažích polyfunkčního objektu, tedy 3.NP, 4.NP a 5.NP v rámci změny účelu užívání z původních prostor kanceláří na šest nových bytových jednotek (dvě jednotky v každém podlaží). Stavebními úpravami nebude zasahováno do vzhledu objektu z uliční strany. Ve dvorní fasádě jsou sjednoceny formáty oken do příslušenství a kuchyňských koutů. Zachován bude stávající vzhled a konstrukce ve společných částech domu. Na základě průzkumu a obhlídky zpracovatelem projektové dokumentace je konstatováno, že střešní konstrukce a stropní konstrukce nad 4.NP jsou v nevyhovujícím stavu a v rámci plánovaných stavebních úprav budou tyto konstrukce nahrazeny novými. Bude provedeno vybourání příček vč. podlahové konstrukce v 3.NP, 4.NP a 5.NP, kterou tvoří dřevěné povaly ve škvárovém násypu. Dojde k odlehčení konstrukce a úpravě výšek v podlaží. Odstranění příček reflektuje výkres půdorys 3.NP, 4.NP a 5.NP – bourací práce. Odstranění omítek není navrženo, omítky budou odstraněny jen v případě jejich nesoudržnosti či poškození vlivem bouracích prací. V prostorech 3.NP, 4.NP a 5.NP budou odstraněny stávající nášlapné vrstvy podlah, stávající zařizovací předměty a vybavení. Bouracími pracemi nebude zasahováno do nosných konstrukcí objektu s výjimkou stropní konstrukce nad 4.NP a 5.NP, které budou z důvodu špatného technického stavu odstraněny, stropní konstrukce nad 2.NP a 3.NP jsou taktéž provedeny jako železobetonový trámový strop se spolupůsobící deskou, tyto konstrukce nevykazovaly žádné viditelné poškození a zůstanou ve stávajícím stavu beze změny. Připojení objektu k vodovodu a kanalizaci se nemění. Vytápění bytů a ohřev TV budou elektrické.

Odůvodnění:

Předmětný dům a pozemky se nachází na území Městské památkové zóny Moravská Ostrava prohlášené vyhl. MK ČR č. 476/1992 Sb., ze dne 10. září 1992. Vztahují se na ně tudíž ustanovení zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči v platném znění.

Dům v ulici Na Hradbách 3 v Moravské Ostravě byl postaven pravděpodobně ve třicátých letech 20. století jako bytový dům s komerčními prostory v přízemí. V minulosti byl přeměněn na dům s nebytovými prostory. Objekt je pětipodlažní nepodsklepený, s mírnou sedlovou střechou v řadové uliční zástavbě, sousední rohový pozemek je prolukou. Uliční fasáda má čtyři okenní osy, dvě střední jsou předsazené v rozměrném arkýři na výšku tří podlaží. Průčelí má pravoúhle profilovanou římsu nad přízemím a nad 4. podlažím. Korunní římsa je nad 5. podlažím, které vzniklo pravděpodobně nástavbou místo sedlové střechy s podkrovím. Okna do ulice jsou dělena na šest otevíravých křídel. Vstupy do komerčních prostor v parteru a výkladce mají textilní markýzy. Fasáda je omítaná, hladká s pastelovým nátěrem. Sokl pod výkladcí je s obkladem žulovými deskami. Dvorní fasáda je omítaná, hladká se shodným nátěrem. Ve dvorní fasádě jsou osazeny tři formáty oken a vstupní dveře s nadsvětlíkem. Dvorní štítová stěna je slepá.

Dům patří k hodnotné stavební produkci 1. třetiny 20. století, která určuje charakter Městské památkové zóny v Moravské Ostravě.

K předmětu ochrany památkové péče, definujícímu charakter prostředí městské památkové zóny náleží zejména historický půdorys sídel a jim odpovídající prostorová a hmotová skladba jak nemovitých kulturních památek, tak stavebně historických hodnotných objektů, vzhled a materiálová autenticita, městské interiéry, panoráma 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.

Na základě žádosti si orgán památkové péče vyžádal písemností ze dne 23.6.2026 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, územního odborného pracoviště v Ostravě čj. NPÚ-381/NPU-381/55099/2026 ze dne 8.7.2026. Toto vyjádření konstatuje, že zamýšlené práce jsou v souladu se zájmem ochrany výše uvedených kulturněhistorických hodnot.

Na základě uvedených podkladů posoudil orgán památkové péče předložený záměr a dospěl k závěru, že stavební záměr: „NOVÉ BYTOVÉ JEDNOTKY NA HRADBÁCH“, dům čp. 119, Na Hradbách 3, na parc. č. 621/1, 620, k. ú. Moravská Ostrava, pro povolení stavby je z hlediska státní památkové péče přípustný. Navržené stavební úpravy spojené se změnou účelu užívání z původních prostor kanceláří na šest nových bytových jednotek se neprojeví ve vnějším uličním vzhledu domu a nebude tak mít negativní dopad na památkově chráněný vnější obraz Městské památkové zóny Moravská Ostrava.

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.

Pavlaína Otisková

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

-podepsáno elektronicky-



Obdrží:

- VBS projekce s.r.o., Stěbořice 105, 747 51 Stěbořice
- 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