

Vaše značka: RPD Projekce s.r.o.
Ze dne: 15.7.2026
Č. j.: SMO/541928/26/ÚPaSŘ/Oti
Sp. zn.: S-SMO/482664/26/ÚPaSŘ/6 Slavíkova 6168/18a
708 00 Ostrava
Vyřizuje: Pavlína Otisková
Telefon: 599 442 375
E-mail: pavlina.otiskova@ostrava.cz

Datum: 11.8.2026

KS O 1281/2026

Koordinované závazné stanovisko a koordinované vyjádření

Z/2026/137260; R/2026/161496
ID SR00X029H1DO

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 15.7.2026 Bytové družstvo J.Á. Komenský, Komenského 656/22, 708 00 Ostrava; IČO: 25838865 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 "Půdní vestavba BD Komenského 656/22, Poruba, 708 00 Ostrava", parc. č. 118, k.ú. Poruba, 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 Bytového družstva J. Á. Komenský, IČ 258 38 965, se sídlem Komenského 656/22, 708 00 Ostrava, zastoupené na základě plné moci právnickou osobou RPD Projekce s.r.o., IČ 053 58 957, se sídlem Slavíkova 6168/18a, 708 00 Ostrava (dále jen „žadatel“) ze dne 15.7.2026

pro povolení záměru „Půdní vestavba BD Komenského 656/22, Poruba, 708 00 Ostrava“ (dále jen „záměr“)



na pozemku parc. č. 118 v k. ú. Poruba dle dokumentace, kterou vypracovala právnická osoba RPD Projekce s.r.o., IČ 053 58 957, se sídlem Slavíkova 6168/18a, 708 00 Ostrava, hlavní projektant Adam Bialek, ČKAIT 1102801, vypracovali Adam Bialek a Petr Bittner, datum vypracování 09/2025, ID SR00X029H1DO,

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 „**Půdní vestavba BD Komenského 656/22, Poruba, 708 00 Ostrava**“ 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 15.7.2026 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 stávajícího bytového domu spočívající v provedení půdní vestavby. Bude provedeno rozšíření bytové jednotky č. 23 do prostoru dosud nevyužívaného podkroví a rozšíření bytové jednotky č. 26 o novou šatnu.

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 předložený záměr je z pohledu zájmů chráněných zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, **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.

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, využitě 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 odst. 2 písm. b) 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 písm. b) 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 í s k o:

stavební záměr:

„Půdní vestavba BD Komenského 656/22, Poruba, 708 00 Ostrava“, ISSŘ: Z/2026/137260 (dům č.p. 656, Komenského 22, stojící na pozemku parc. č. 118, k.ú. Poruba, obec Ostrava) se nachází na území Městské památkové zóny Ostrava-Poruba, prohlášené vyhláškou MK ČR č. 108/2003 Sb., o prohlášení území s historickým prostředím ve vybraných městech a obcích za památkové zóny a určování podmínek pro jejich ochranu), je ve smyslu ustanovení § 14 odst. 3 památkového zákona z hlediska památkové péče

přípustný bez podmínek.

Záměrem je rozšíření stávající bytové jednotky č. 23 do půdního prostoru a vytvoření mezonetového uspořádání propojeného novým vnitřním schodištěm mezi 6. NP a půdním prostorem. Mělo by být provedeno zateplení střešní konstrukce a navazujících obvodových konstrukcí v rozsahu navržené vestavby a osazení nových střešních oken a souvisejících klempířských konstrukcí. Střešní okna by se měla uplatňovat na severozápadní a jihovýchodní části střechy, kdy z každé strany by měly být osazeny 3 ks střešních oken (rozměry 780 x 1400 mm, barevnost terakota RAL 8004), tak aby nezasahovaly do krokví krovu.

Odůvodnění:

Jelikož se předmětný dům č.p. 656, Komenského 22, nachází se na území Městské památkové zóny Ostrava-Poruba (prohlášené vyhláškou MK ČR č. 108/2003 Sb., o prohlášení území s historickým prostředím ve vybraných městech a obcích za památkové zóny a určování podmínek pro jejich ochranu) a práce na něm v záměru plánované spadají pod výčet prací dle ust. § 14 odst. 1 památkového zákona (konkrétně se jedná o změnu stavby), jsou dotčeny zájmy státní památkové péče.

Na základě žádosti si Magistrát města Ostravy vyžádal písemností ze dne 16. 7. 2026 obligatorní podklad řízení, kterým je písemné vyjádření odborné organizace státní památkové péče, tj. Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Ostravě, dle ust. 14 odst. 4 památkového zákona. Toto písemné vyjádření Magistrát města Ostravy obdržel dne 28. 7. 2026, přičemž odborná organizace shledala záměr (navrhované práce) za přípustný, přičemž doporučila stanovit jednu podmínku: „*Střešní okna budou osazena jednotlivě, bez jejich vzájemného sdružování v jedné horizontální řadě. Střešní okno nad toaletou bude provedeno v minimálním možném rozměru, svým charakterem odpovídajícím výlezovému oknu, aby bylo minimalizováno jeho pohledové uplatnění ve střešní rovině.*“. Svě vyjádření odůvodnila následovně: „*Podmínka je stanovena za účelem minimalizace pohledového uplatnění novodobých zásahů do střešní roviny a zachování architektonického výrazu objektu i charakteru střešní krajiny městské památkové zóny. Adaptace podkroví se střešními okny představují v prostředí městských památkových zón zásah, který je z hlediska památkové péče připouštěn pouze výjimečně, neboť střešní okna narušují historickou kompozici střešních ploch a mohou negativně ovlivnit celkový obraz historické zástavby. V daném případě je jejich realizace akceptována především z důvodu, že předmětná střešní rovina se z veřejného prostoru ulice Komenského pohledově uplatňuje pouze v omezené míře a je převážně vnímána z prostoru vnitrobloku. V souladu s metodikou Péče o střechy historických budov je nezbytné, aby adaptace podkroví byla navenek patrná co nejméně. Z tohoto důvodu je požadováno, aby střešní okna nebyla sdružována vedle sebe, neboť jejich seskupování vytváří výrazný kompoziční prvek ve střešní rovině a zvyšuje jejich vizuální uplatnění. Jednotlivě rozmístěná okna naopak lépe respektují celistvost střešní plochy a zachovávají její harmonický charakter. Současně je požadováno, aby střešní okno nad prostorem toalety bylo provedeno v minimálním možném rozměru, svým charakterem se blížícím tradičnímu výlezovému oknu. Takové řešení odpovídá principu minimalizace novodobých zásahů a omezuje pohledové uplatnění nového prvku při zachování požadované funkčnosti podkrovní vestavby.*“.

S ohledem na současný stupeň poznání historického vývoje tohoto sídla lze konstatovat, že památková zóna Ostrava-Poruba byla prohlášena zejména jako hodnotný doklad urbanistického a architektonického řešení

městské zástavby v 50. letech 20. století, kdy architektonické dění v naší republice bylo ovlivněno ideologií Sovětského svazu a vedlo k výstavbě ve stylu tzv. Sorely (socialistického realismu). Pro tento styl je typická inspirace především renesanční a klasicistní architekturou na území tehdejšího Československa a Sovětského svazu. Dnešní památková zóna v Ostravě-Porubě byla zamýšlena původně jako součást neuskutečněného projektu nového vzorového socialistického města, tzv. Nové Ostravy. Mezi charakteristické znaky zóny patří důraz na bytovou zástavbu doplněnou převážně v přízemích občanskou vybaveností, honosně řešená Hlavní třída v podobě bulváru s klasicizujícími výzdobnými prvky, polouzavřené stavební okrsky z jednotlivých domů, výzdoba fasád domů za použití sgrafit, keramických prvků, umělého kamene, břizolitových omítek ve více barevných odstínech, sochařské výzdoby aj. K památkovým hodnotám městské památkové zóny Ostrava – Poruba tak patří zejména historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba, městské interiéry, panorama památkové zóny a hlavní dominanty v blízkých i dálkových pohledech. Pro celkový obraz městské památkové zóny je významnou složkou urbanismus daného území a architektonické ztvárnění fasád objektů včetně jejich členění, materiálového provedení (zejména břizolitové omítky a umělý kámen) a profilace a členění jednotlivých architektonických prvků. Památková zóna je pak ve své severovýchodní části (východní část Hlavní třídy) doplněna zástavbou ve stylu doznívajícím Sorely se střízlivou výzdobou v kombinaci s nastupujícím tzv. Bruselským stylem. Jihovýchodní část zóny v sousedství tzv. Oblouku naopak stavebně předchází určující zástavbě ve stylu Sorely a je pojata ve střídavém nezdobném architektonickém slohu (tzv. dvouletky). Obě zmiňované části zástavby tak přímo s dominantní zástavbou přímo souvisejí, jelikož dokládají vývoj architektury před a po výstavbě v duchu socialistického realismu. Poslední, jižní část zóny pak tvoří původní část obce Poruba s hodnotným kostelem a v jádru renesančním zámekem.

Předmětný dům představuje typickou ukázkou architektury ve stylu Sorely, kdy hlavní památková hodnota spočívá v urbanistickém a bohatém architektonickém řešení (např. použití korunní a patrových říms, šambrán, či balkonů s profilovanými konzolami a geometricky řešeným kovovým zábradlím).

Současná podoba domu je správnímu orgánu známa z jeho úřední činnosti. Část domu č.p. 656, č.o. 22, která je rovnoběžná se základní školou, má jinou výškovou úroveň střechy a krovu, než zbylá část domu. Mezi těmito dvěma úrovněmi není v rámci krovu přímé propojení pro bezpečný průchod. Druhá část krovu je přístupná ve stejné úrovni z druhého vchodu domu, tj. č.o. 20.

Podkladem pro posouzení věci byla podaná žádost a písemné vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Ostravě.

Správní orgán zhodnotil veškeré podklady jednotlivě a zároveň ve vzájemných souvislostech, přičemž dospěl k následujícímu závěru:

Správní orgán se již v minulosti zabýval otázkou přeměny podkroví bytových domů na obytné prostory. Při své úvaze dospěl k závěru, že ekonomicky a dispozičně účelně řešené podkrovní bydlení při maximálním respektu k tvaru a sklonu, střechy, stejně jako ke krovové soustavě, je z hlediska zájmů státní památkové péče přijatelným kompromisním řešením mezi dvěma veřejnými zájmy. Druhým veřejným zájmem vedle zájmů státní památkové péče je veřejný zájem na ochraně zemědělského půdního fondu, respektive na tepelných úsporách při provozu domů. Vestavěný podkrovní byt s dobře izolovanou střechou může přinést značné energetické úspory při provozu domu, respektive nebude kladen požadavek na novou výstavbu tzv. „na zelené louce“. Magistrát je přesvědčen, že rozumné využití podkroví bytových domů v památkové zóně může přinést značnou úsporu v rámci zastavěnosti zemědělské půdy, jelikož je logický a důvodný předpoklad, že velké množství z obyvatel, kteří si zřídí půdní byt, by v případě nemožnosti této proměny podkroví uskutečnila svou potřebu po bydlení v rámci pořízení si novostavby.

Navrhovaná podoba střešních oken vychází z řešení krovu, kdy okna jsou navržena v rozestupech mezi krokveří tak, aby se do něj nemuselo zasahovat. Velikost oken vychází z hygienických požadavků na přirozené osvětlení, stejně jako na logickou snahu o jednotné architektonické řešení. Správní orgán je toho názoru, že střešní okna stejných rozměrů v jedné rovině budou působit přirozenějším, vkusnějším a ladnějším dojmem než sestava oken o různých velikostech, či dokonce v jiném horizontálním uspořádání. Odbornou organizací doporučené řešení by odlišnou podobou jednotlivých oken naopak budilo nepatřičnou pozornost a přitahovalo pohledy chodců. Z tohoto důvodu, tj. minimalizace pohledového působení v rámci domu, považuje správní orgán navržené řešení za vhodnější.

Správní orgán žádost posoudil i z pohledu proporcionality, tj. z hlediska porovnání váhy veřejného zájmu na ochraně hodnot památkové zóny na straně jedné, a zájmu vlastníka na možnosti využívat svou nemovitost plnohodnotně a ekonomicky na straně druhé. Vzhledem k situaci, že navržené práce nenaruší chráněné a definované památkové hodnoty, není veřejný zájem se zájmy vlastníka v rozporu, tj. zvolené řešení je proporčně vyvážené.

Magistrát města navrhované práce posoudil také z pohledu, zda jsou v souladu s jeho dosavadní rozhodovací praxí, přičemž obdobné práce byly povolovány i v minulosti.

Na základě uvedených podkladů posoudil orgán státní památkové péče předložený záměr a dospěl k závěru, že stavební záměr: „Půdní vestavba BD Komenského 656/22, Poruba, 708 00 Ostrava“, ISSŘ: Z/2026/137260 je z hlediska státní památkové péče přípustný.

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.

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

-podepsáno elektronicky-

Obdrží:

- RPD Projekce s.r.o., Slavíkova 6168/18a, 708 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