Magistrát města Ostravy
odbor územního plánování a stavebního řádu

smoves9b00118a

Vaše značka:	
Ze dne:	20.10.2026
Č. j.:	SMO/793572/26/ÚPaSŘ/Oti
Sp. zn.:	S-SMO/724794/26/ÚPaSŘ/6
Vyřizuje:	Pavlína Otisková
Telefon:	599 442 375
E-mail:	pavlina.otiskova@ostrava.cz
Datum:	20.11.2026

MPA ProjektStav s.r.o.

Habrová 1132/6
710 00 Ostrava

KS O 1865/2026

Z/2026/201160; R/2026/237045
ID SR00X02JADZ3

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 20.10.2026 MPA Nemovitosti s.r.o., Habrová 1132/6, 710 00 Ostrava; IČO: 19095074 vydává dle ust. § 176 stavebního zákona ve spojení s ust. § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, toto

závazné stanovisko,

k povolení záměru "Rezidenční bydlení Nová Bělá Na Šancích – etapa III.", parc. č. 1000/73, 1000/74, 1000/75, 1000/76, 1000/42, k. ú. Nová Bělá, pro povolení stavby, které zahrnuje požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které Magistrát města Ostravy hájí podle jiných právních předpisů.

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 MPA Nemovitosti s.r.o., IČ: 190 95 074, se sídlem Habrová 1132/6, 710 00 Ostrava, zastoupené na základě plné moci právnickou osobou MPA ProjektStav s.r.o., IČ 286 34 403, se sídlem Habrová 1132/6, 710 00 Ostrava (dále jen „žadatel“) ze dne 20.10.2026

pro povolení záměru **„Rezidenční bydlení Nová Bělá Na Šancích – etapa III.“** (dále jen „záměr“)

na pozemcích parc. č. 1000/73, 1000/74, 1000/75, 1000/76, 1000/42 v k. ú. Nová Bělá dle dokumentace, kterou vypracovala právnická osoba MPA ProjektStav s.r.o., IČ 286 34 403, se sídlem Habrová 1132/6, 710 00 Ostrava, hlavní projektantka Ing. Kateřina Niklová, ČKAIT 1103077, vypracovala Ing. Iwona Tošenovjan, datum vypracování 11/2024, ID SR00X02JADZ3,

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 **„Rezidenční bydlení Nová Bělá Na Šancích – etapa III.“** je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný**

za této podmínky:

V souladu s ust. § 9 odst. 8 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů bude na pozemcích parc. č. 1000/73, 1000/74, 1000/75 a 1000/76 v k. ú. Nová Bělá v místě realizace záměru provedena skrývka ornice v mocnosti 0,20 m a v objemu 103,2 m^3. Tato skrývka ornice bude krátkodobě uložena na mezideponii hrůbkového tvaru a následně rozprostřena na zbývajících nezastavěných částech dotčených pozemků.

II.

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:	-
Číslo hydrologického pořadí:	2-03-01-0610-0-00 – Ostravice
Kód útvaru povrchových vod:	Ostravice od toku Morávka po tok Lučina (HOD_0600)
Kód útvaru podzemních vod:	32120 – Flyš v povodí Ostravice
Hydrogeologický rajón:	3212– Flyš v povodí Ostravice
Orientační určení polohy:	Y: 472307.01 X: 1111291.14

III.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

1. 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.

2. Souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu dle ust. § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

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 20.10.2026 žádost o vydání jednotného enviromentálního stanoviska k výše uvedenému záměru, které bude sloužit jako podklad pro vydání povolení záměru.

Podkladem pro vydání tohoto jednotného enviromentálního 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. Dalším podkladem pro vydání

jednotného environmentálního stanoviska bylo vyjádření odborně způsobilé osoby v oboru hydrogeologie, které zpracoval Ing. Albert Kmeť v říjnu 2025.

Popis záměru:
Předmětem předloženého záměru je výstavba dvou dvojdomů na pozemcích 1000/73, 1000/74, 1000/75, 1000/76 v k.ú. Nová Bělá. Vodovodní a kanalizační přípojky byly povoleny v rámci JES 1844/2024. Vodovodní přípojky jsou napojeny na vodovodní řád ve správě společnosti Ostravské vodárny a kanalizace a.s. Kanalizační přípojky jsou napojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu ve správě společnosti Ostravské vodárny a kanalizace a.s., s ukončením na Ústřední čistírně odpadních vod v Ostravě – Přívoze. Srážkové vody z každé půlky dvojdomu mají být samostatně odvedeny přes akumulační nádrž o velikosti 9 m^3 s přepadem do vsakovacího objektu o rozměrech 10,0 x 1,0 m a hloubce 0,5 m. V místě tohoto prvku budou vysazeny vodomilné rostliny, viz PD. Dle vyjádření odborně způsobilé osoby v oboru hydrogeologie, které zpracoval Ing. Albert Kmeť v říjnu 2025, je vsakování tímto způsobem možné.

Magistrát města Ostravy přezkoumal předloženou dokumentaci a konstatuje, že záměr nevyžaduje vydání souhlasu dle § 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, 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 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 dle § 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.
Podle ust. § 5 odst. 3 vodního zákona je stavebník povinen při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou. Není-li kanalizace v místě k dispozici, odpadní vody se zneškodňují přímým čištěním s následným vypouštěním do vod povrchových nebo podzemních. V případě technické neproveditelnosti způsobů podle vět první a druhé lze odpadní vody akumulovat v nepropustné jímce (žumpě) s následným vyvážením akumulovaných vod na zařízení schválené pro jejich zneškodnění. Dále je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů. Z předloženého podkladu je zřejmé, že předmětný záměr "Rezidenční bydlení Nová Bělá Na Šancích – etapa III.", parc. č. 1000/73, 1000/74, 1000/75, 1000/76, 1000/42, k. ú. Nová Bělá“ má zajištěno zásobování vodou prostřednictvím vodovodní přípojky, odpadní vody budou odváděny kanalizační přípojkou a srážkové vody budou akumulovány a zasakovány na řešeném pozemku. Magistrát města Ostravy konstatuje, že navržené řešení je v souladu s ustanovením § 5 odst. 3 vodního zákona.
Magistrát města Ostravy jako věcně a místně příslušný orgán dle ust. § 15 písm. a) ZJES konstatuje, že záměr je přípustný.

Záměr se dotýká pozemků parc. č. 1000/73, 1000/74, 1000/75 a 1000/76 v k. ú. Nová Bělá, které jsou součástí zemědělského půdního fondu. K trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely je dle ust. § 9 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů zapotřebí souhlas dle ust. § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Záměr si vyžádá trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, a to na částech pozemků parc. č. **1000/73** v rozsahu 0,0129 ha, parc. č. **1000/7** v rozsahu 0,0129

ha, parc. č. **1000/75** v rozsahu 0,0129 ha a parc. č. **1000/76** v rozsahu 0,0129 ha, druh pozemků orná půda, v celkovém rozsahu odnětí 0,0516 ha, v k. ú. Nová Bělá.
Odnětí zemědělské půdy dle předložené žádosti a v souladu s ust. § 9 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů zahrnuje stavbu dvou dvojdomů a související zpevněné plochy. Pozemky parc. č. 1000/73, 1000/74, 1000/75 a 1000/76 v k. ú. Nová Bělá jsou ve vlastnictví žadatele. Dotčené pozemky jsou dle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů zařazeny do II. třídy ochrany, dle Územního plánu Ostravy jsou součástí zastavitelných ploch a ploch vymezených k nezemědělskému využití (plochy s rozdílným způsobem využití – plochy bydlení v rodinných domech). S odkazem na ust. § 9 odst. 5 písm. e) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů se ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů nepoužil. Na předmětných pozemcích nebyla realizována žádná odvodnění, závlahy ani protierozní opatření, která by mohla být záměrem dotčena. Pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině budou u výše uvedené stavby dešťové vody svedeny do akumulačních nádrží, přičemž dešťové vody budou využity pro závlahu zahrady, proto nebylo nutné stanovit další podmínky pro naplnění tohoto veřejného zájmu (ust. § 9 odst. 8 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů). Magistrát města Ostravy posoudil předběžnou bilanci skrývky kulturních vrstev půdy a navrhovaný způsob jejich hospodárného využití a v souladu s ust. § 9 odst. 8 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů stanovil k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu podmínku přípustnosti záměru.
Magistrát města Ostravy rovněž v souladu s ust. § 9 odst. 8 písm. d) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů **orientačně vymezuje odvody** za trvalé odnětí zemědělské půdy, a to **ve výši 401,20 Kč** za 1 m^2 odnímané plochy na částech pozemků parc. č. 1000/73, 1000/74, 1000/75 a 1000/76 v k. ú. Nová Bělá. **Celková orientační výše odvodů za odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu v celkovém rozsahu 0,0516 ha činí 207.019,20 Kč, po zaokrouhlení 207.020 Kč. Konečnou výši odvodů za odnětí zemědělského půdního fondu předepíše Magistrát města Ostravy, odbor ochrany životního prostředí, v souladu s ust. § 11 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů po zahájení realizace záměru.**
K žádosti včetně dokumentace pro povolení záměru a dalších náležitostí stanovených úst. § 9 odst. 6 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů byl předložen výpočet odvodů za odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu. Tento výpočet byl proveden chybně, do výpočtu byl započten nižší koeficient II. třídy ochrany půdy (koeficient 6). Magistrát města Ostravy, odbor ochrany životního prostředí tedy opravil výpočet odvodů za odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu. Výše odvodů vychází ze zařazení dotčených částí pozemků parc. č. 1000/73, 1000/74, 1000/75 a 1000/76 v k. ú. Nová Bělá do bonitované půdně ekologické jednotky (dále jen „BPEJ“) 6.43.00, z ceny zemědělské půdy stanovené podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, ve výši 10,03 Kč za 1 m^2, ze II. třídy ochrany zemědělské půdy stanovené dle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů, z koeficientu třídy ochrany (8) určeného dle ust. bodu 4. části D přílohy zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a z příslušnosti pozemků do chráněného ložiskového území černého uhlí (ekologická váha vlivu 5) určeného dle části B (skupina faktorů D) přílohy zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, protože ust. bodu 2. písm. b) části D přílohy zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, nelze použít, neboť předmětné dvojdomy nebudou sloužit vlastní bytové potřebě stavebníka, jelikož stavebník není fyzická osoba, ale právnická osoba.
S ohledem na výše uvedené lze při zohlednění zásad ochrany zemědělského půdního fondu a po posouzení žádosti včetně dokumentace pro povolení záměru a dalších náležitostí stanovených ust. § 9 odst. 6 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, konstatovat, že toto jednotné environmentální stanovisko s výjimkou souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu dle ust. § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, nenahrazuje žádný další správní úkon dle ust. § 21 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a že je předložený záměr z pohledu zájmů chráněných zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, přípustný.

Vzhledem k tomu, že se záměrem dotčený pozemek dle Územního plánu Ostravy nachází v zastavitelné ploše, pro kterou 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 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. 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.

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.

Upozornění:
Stavbou a jejím užíváním nesmí dojít ke znečištění podzemních ani povrchových vod a ke zhoršení odtokových poměrů na předmětné lokalitě.

Veškeré případné manipulace s vodám závadnými látkami v době realizace stavby musí být prováděny tak, aby bylo zabráněno nežádoucímu úniku závadných látek do půdy nebo jejich nežádoucímu smísení se srážkovými vodami.

V souladu s ust. § 11 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, povinný k platbě odvodů (MPA Nemovitosti s.r.o.) doručí Magistrátu města Ostravy, odboru ochrany životního prostředí, kopii pravomocného povolení záměru včetně vyznačení data nabytí právní moci, pro které je toto jednotné environmentální stanovisko podkladem a dále písemně oznámí zahájení realizace záměru nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.

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

-podepsáno elektronicky-

Obdrží:

- MPA ProjektStav s.r.o., Habrová 1132/6, 710 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.
- Odbor ochrany životního prostředí