



MAGISTRÁT MĚSTA FRÝDKU-MÍSTKU
Radniční 1148, 738 01 Frýdek-Místek

Odbor životního prostředí a zemědělství
pracoviště Radniční 13, Frýdek

Váš dopis značka:

Ze dne:

Číslo jednací: MMFM 307990/2026

Spisová značka: MMFM_S 49154/2026/OŽPaZ/HarM

Vyřizuje: Martin Harvan

Telefon: 558609279

E-mail: harvan.martin@frydek-mistek.cz

Datum: 05.10.2026

Dle rozdělovníku

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku

Závazná část

Magistrát města Frýdku-Místku, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „magistrát“), jako věcně a místně příslušný dotčený orgán podle § 61 odst. 1 písm. c) a § 66 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, podle § 10, § 11 odst. 1 písm. a) a b) a § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a to vodoprávní úřad dle § 104 odst. 2 písm. c), § 106 odst. 1, podle § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“), orgán vykonávající státní správu v oblasti odpadového hospodářství dle § 146 odst. 3 a odst. 4 a 5, § 151 odst. 2 a § 152 odst. 1 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“), orgán ochrany přírody dle § 75 odst. 1 písm. a) až c) a odst. 3, § 76, § 77 odst. 1 písm. a), c), g), k), n) a q), § 77a odst. 3 věty první, odst. 4 písm. b) a e), podle § 4 odst. 2, § 5 odst. 3, § 5b odst. 1, § 8 odst. 1, § 9 odst. 1, § 10 odst. 2, § 12 odst. 2, § 37 odst. 2, § 46 odst. 3, § 63 odst. 1, § 83 odst. 8, § 90 odst. 16 a § 90a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“), orgán ochrany zemědělského půdního fondu dle § 13 odst. 1 písm. a), § 15 písm. k), § 18a, podle § 9 odst. 8, § 21 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), orgán státní správy lesů dle § 47 odst. 1 písm. a), § 48 odst. 2 písm. b) a § 58a, podle § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon“), a orgán v oblasti geologických prací podle § 13 odst. 3, § 22a odst. 5 a § 25a zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o geologických pracích“), respektive správní orgán příslušný k vydání jednotného environmentálního stanoviska podle § 11 písm. d) a § 18 odst. 1 a 2 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o jednotném environmentálním stanovisku“),

vydává

podle § 149 odst. 1 a 2 správního řádu, § 140 správního řádu, a podle § 6 a § 15 písm. a) zákona o jednotném environmentálním stanovisku **žadatel Trifid Theta, s.r.o., se sídlem Mlékovice 66, 281 44 Toušice, IČO 08299749** (dále jen „žadatel“),

k záměru „DŮM SE ZVLÁŠTNÍM REŽIMEM FRÝDEK-MÍSTEK“ (dále jen „záměr“),

na základě předložené projektové dokumentace zpracovatele Ing. Pavel Novák, Lubojaty 66, 742 92 Bílovec, zpracované 06/2024, k povolení záměru na pozemcích parc. č. 5281/19, 5281/14, 5282/3, v katastrálním území Frýdek, obec Frýdek-Místek (dále jen „k. ú. Frýdek“),

kdy předmětný záměr se dotýká vodního útvaru povrchových vod ID HOD_0600 Ostravice od toku Morávka po tok Lučina, vodního útvaru podzemních vod ID 32121 Flyš v povodí Ostravice a poloha předmětného záměru, a to orientačně souřadnicemi určenými v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální, je střed záměru $X = 1117063$, $Y = 467587$,

souhlasné jednotné environmentální stanovisko, s tímto závěrem:

Předmětný záměr je z hlediska všech magistrátem chráněných veřejných zájmů přípustný.

Jednotné environmentální stanovisko je vydáno namísto následujících správních úkonů:

1. Dle § 9 odst. 8 písm. a) zákona o ochraně ZPF souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) pro záměr pod názvem „DŮM SE ZVLÁŠTNÍM REŽIMEM FRÝDEK-MÍSTEK“ o celkové výměře 4133,9 m², z toho na části pozemků:
parc. č. 5281/19 druh pozemku orná půda o výměře 3819,4 m²
parc. č. 5281/14 druh pozemku orná půda o výměře 314,5 m²
k. ú. Frýdek. Trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF bude provedeno na části pozemků parc. č. 5281/19, 5281/14, k. ú. Frýdek, tak, jak je zakresleno v grafické příloze k tomuto jednotnému environmentálnímu stanovisku.
2. **Souhlas** dle § 15 a § 16 lesního zákona **s dočasným odnětím** pozemku s ochranou pozemku určeného k plnění funkcí lesa parc. č. 5282/3, k. ú. Frýdek, a to na **dobu 24 měsíců** ode dne zahájení stavebních prací (zahájení dočasného odnětí), v rozsahu dočasného odnětí 0,0041 ha (dále jen „lesní pozemek“).
3. **Souhlas** podle § 14 odst. 2 lesního zákona s dotčením pozemku určeného k plnění funkcí lesa parc. č. 5283/1, k. ú. Frýdek (dále jen „lesní pozemek“), ve vzdálenosti do 30 m od okraje pozemku určeného k plnění funkcí lesa.
4. Souhlas se zásahem do krajinného rázu podle § 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny.
5. Souhlas ve smyslu § 4 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny s předmětným záměrem, který by mohl vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku – lesa na pozemku parc. č. 5282/3, k. ú. Frýdek, nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizačních funkcí.
6. Uložení zajištění a použití prostředků k zabránění zbytečnému zraňování nebo úhynu živočichů podle § 5 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny.
7. Stanovisko k umístění a povolení stavby podle § 104 odst. 3 vodního zákona.

Podmínky přípustnosti záměru jsou:

1. **Orgán státní správy lesů souhlasí** dle § 15 a § 16 lesního zákona **s dočasným odnětím na dobu 24 měsíců** od zahájení stavebních prací (zahájení dočasného odnětí), a to pozemku s ochranou pozemku určeného k plnění funkcí lesa parc. č. 5282/3, k. ú. Frýdek, **v rozsahu dočasného odnětí 0,0041 ha**, a to za těchto podmínek:
A. Před zahájením stavebních prací řádně vytyčit a vyznačit hranice části pozemku dočasně odnětého k plnění funkcí lesa.
B. V případě, že dojde i přes provedené opatření k poškození stávajících lesních dřevin rostoucích mimo stanovený dočasný zábor, žadatel neprodleně zajistí odborné ošetření těchto dřevin.
2. Podmínka nezbytná k zajištění ochrany ZPF dle § 9 odst. 8 písm. b) zákona o ochraně ZPF: z plochy trvalého záboru zemědělské půdy před zahájením stavebních prací na pozemcích parc. č. 5281/19, 5281/14, k. ú. Frýdek, je třeba provést skrývku kulturní vrstvy půdy – orniční vrstvy do hloubky cca 20 cm, tj. o objemu cca 826,78 m³. Sejmutá orniční vrstva půdy

o objemu cca 76,78 m³ bude po dobu výstavby krátkodobě uložena na deponii na vhodném místě na dotčeném pozemku parc. č. 5281/19, k. ú. Frýdek. Po ukončení výstavby bude tato orníční vrstva využita pro sadové a zahradnické úpravy na pozemku parc. č. 5281/19, k. ú. Frýdek. Přebytková sejmutá orníční vrstva o objemu cca 750 m³ bude odvezena na pozemky parc. č. 6755/6, 6755/8, 6755/11, 6755/12, k. ú. Frýdek (plocha na ulici Na Podvolání v areálu městského hřbitova), které jsou ve vlastnictví statutárního města Frýdek-Místek. Tato ornice bude výhradně využita pro potřeby statutárního města Frýdek-Místek. V souladu s § 14 odst. 4 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 271/2019 Sb.“), musí být skrývka zajištěna před zaplevelením, erozí, odnosem, znečištěním a odcizením. O činnosti související se skrývkou bude veden protokol dle § 14 odst. 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., v němž bude zaznamenán objem skrývky, uložení a rozprostření, dále ochrana a ošetřování skrývky.

3. Podmínka nezbytná pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině dle § 9 odst. 8 písm. b) zákona o ochraně ZPF: srážkové vody budou řešeny v souladu s předloženým návrhem v žádosti.
4. Orgán ochrany přírody magistrátu souhlasí ve smyslu § 5 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny s předmětným záměrem, kterým by mohlo dojít k dotčení volně žijících druhů živočichů, a z důvodu předcházení jejich nadměrnému zraňování nebo úhynu se stanoví podmínka:
 - Na rozsáhlých prosklených plochách **bude provedeno opatření k zabránění nadměrnému úhynu ptáků v důsledku nárazu**, a to v souladu se správným zabezpečením prosklených ploch (např. volbou materiálu či polepy).

Odůvodnění

Magistrát, jako věcně a místně příslušný dotčený orgán, obdržel dne 19.08.2026, zaevidováno pod č. j. MMFM 263476/2026, od žadatele, v zastoupení na základě plné moci Ing. Michalem Kratochvílem, se sídlem č. p. 514, 739 38 Dolní Domaslavice, IČO 87202913, žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska k výše uvedenému záměru, doplněnou na základě výzvy dne 15.09.2026.

Podkladem pro vydání jednotného environmentálního stanoviska byla žadatelem předložená projektová dokumentace s tímto záměrem: Předmětem projektové dokumentace je novostavba domova se zvláštním režimem včetně venkovních objektů, zpevněných ploch a parkoviště (betonová dlažba), komunikace (asfaltový povrch), přípojky vody, přípojky splaškové kanalizace včetně areálové splaškové kanalizace, odlučovače tuků, přípojky dešťové kanalizace včetně areálové dešťové kanalizace, odlučovače lehkých kapalin (OLK), retenčně-akumulačního objektu o užitném objemu 55,27 m³, přípojky VN včetně areálových rozvodů NN, trafostanice, přípojky teplovodu, realizace požární nádrže a oplocení. Domov se zvláštním režimem bude založen na železobetonových základových pasech o zastavěné ploše 1653 m² a bude tvořen dilatačními celky A, B a C. Objekt bude proveden jako třípodlažní, jižní část (dilatační celek A a B) bude v celém rozsahu podsklepena. Zastřešen bude plochými střechami. Celková maximální výška objektu bude 17,9 m (měřeno od úrovně 1. PP po atiku schodišťové nástavby nad úroveň střechy). Fasáda objektu bude opatřena kontaktním zateplovacím systémem s izolací z minerální vlny a fasádní omítkou v kombinaci s dekorativní omítkou imitující dřevěný obklad. Vnější výplně otvorů budou tvořeny převážně okny a dveřmi z PVC profilů, v menší míře výplněmi z AL profilů, zasklení bude provedeno izolačním trojsklem. Nad vedlejšími vstupy budou provedeny skleněné markýzy. Na jižní fasádě směrem do zahrady je navrženo zastřešení venkovní terasy na terénu pomocí bioklimatické pergoly. Dále vznikne střešní terasa v 1. NP nad místností B0.24, po obvodu opatřena kovovým zábradlím a hliníkovou bioklimatickou pergolou. Veškeré zábradlí na objektu budou provedena jako kovová.

Při vydání jednotného environmentálního stanoviska vycházel magistrát z těchto podkladů:

- žádost o jednotné environmentální stanovisko s náležitostmi dle § 3 zákona o jednotném environmentálním stanovisku, kterou magistrát obdržel dne 19.08.2026, zaevidováno pod č. j. MMFM 263476/2026,

- hydrogeologický a inženýrsko-geologický průzkum pod názvem „Frýdek-Místek – lokalita Berlín 2 – HGP a IGP pro projekt vybudování komunikace a inženýrských sítí“, který vypracoval v lednu 2024 odpovědný řešitel geologických prací Ing. Radim Ptáček, Ph.D., osvědčení o odborné způsobilosti MZP č. 1230/2001, v oboru hydrogeologie, geologické práce-sanace,
- plná moc k zastupování.

Protože jednotné environmentální stanovisko k předmětnému záměru má být podkladem pro následné řízení o povolení záměru podle stavebního zákona, byl splněn předpoklad pro vydání jednotného environmentálního stanoviska podle § 1 zákona o jednotném environmentálním stanovisku.

Magistrát vydal toto závazné stanovisko jako dotčený orgán podle uvedených ustanovení jiných právních předpisů, přičemž vyhodnotil rovněž přípustnost nebo nepřípustnost předmětného záměru z hlediska všech dotčených složek životního prostředí. Magistrát v rámci tohoto jednotného environmentálního stanoviska vyhodnotil i situace, kdy obecně je dotčeným orgánem podle některého z uvedených zákonů, ale předmětným záměrem není dotčen veřejný zájem hájený magistrátem podle tohoto zákona.

Při vydávání jednotného environmentálního stanoviska byl použit § 140 správního řádu o společném řízení. K jednotlivým právním předpisům, respektive oblastem veřejné správy, v rámci, nichž byl záměr vyhodnocován při vydávání tohoto jednotného environmentálního stanoviska, uvádí magistrát následující.

Vodní zákon

Zásobování pitnou vodou bude zajištěno pomocí vodovodní přípojky napojené na vodovodní řad. Splaškové odpadní vody budou odváděny do kanalizace pro veřejnou potřebu. Odpadní vody z gastro provozu budou svedeny přes odlučovač tuků do areálové kanalizace ve sběrné revizní šachtě RŠs4. Srážkové vody ze střech a části zpevněných ploch budou svedeny areálovou dešťovou kanalizací do retenčně-akumulační nádrže a následně vypouštěny do dešťové kanalizace s odtokem 5 l/s. Srážkové vody z retenčně-akumulační nádrže budou sloužit pro závlahu pobytové zahrady domova. Srážkové vody z parkovišť budou nejprve, před zaústěním do retenčně-akumulační nádrže, přečištěny v odlučovači ropných látek. Srážkové vody z nově navržených chodníků budou odváděny podélným a příčným sklonem (vyspádováním) plošně do přilehlých travnatých ploch. V doloženém hydrogeologickém a inženýrsko-geologickém průzkumu je uvedeno: „Z hlediska posouzení možnosti utrácet srážkové vody do horninového prostředí je konstatováno, že lokalita je ke vsakování nevhodná. Hlavním důvodem je chaotické střídání potenciálně propustných písčitých vrstev deluviálních sedimentů GT 2c a riziko iniciace svahových deformací v jihozápadní části lokality nad svahem.“ V projektové dokumentaci je dále k odvádění srážkových vod uvedeno: „Srážkové vody z nově navržených chodníků budou odváděny podélným a příčným sklonem (vyspádováním) plošně do přilehlých travnatých ploch. Množství vody z této plochy je zanedbatelné a přilehlá zeleň (humózní vrstva a kořenový systém travního porostu) bez problémů absorbuje toto drobné povrchové napětí i v místech s horší propustností hlubšího podloží. Takovýto plošný rozliv vody do terénu nemá žádný negativní vliv na stabilitu území, jelikož množství vody odpovídá běžnému úhrnu srážek, který na danou travnatou plochu dopadá i bez existence chodníku, pouze s mírným navýšením o plochu přilehlé pochůzní trasy. Vzhledem k plošnému rozptýlu podél celé délky chodníků nedojde k lokálnímu podmačení. Chodníky budou sloužit výhradně pro pěší provoz, kde nebude docházet k dopravnímu zatížení motorovými vozidly, a tudíž zde nehrozí únik ropných látek ani jiných chemických škodlivin.“

Vodoprávní úřad magistrátu posoudil výše uvedený záměr v souladu s vodním zákonem a k předmětnému záměru uvádí, že lze předpokládat, že záměrem nedojde k ohrožení zájmů chráněných vodním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními právními předpisy. Vodoprávní úřad magistrátu posoudil záměr i podle § 23a vodního zákona a shledal, že vzhledem k charakteru, rozsahu a lokalizaci předmětného záměru lze předpokládat, že jeho realizací nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru povrchových vod ID HOD_0600 Ostravice od toku Morávka po tok Lučina, útvaru podzemních vod ID 32121 Flyš v povodí Ostravice a nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu, potenciálu vod. Záměr není v rozporu s Národním plánem povodí Odry a Plánem dílčího povodí Horní Odry (§ 24 až § 26 vodního

zákona), protože lze předpokládat, že jeho realizací ani užíváním nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického potenciálu dotčených útvarů povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvarů podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého potenciálu. Z dostupných podkladů, známých skutečností a veřejně dostupných informací je zřejmé, že se zamýšlený záměr nenachází v žádné vodohospodářsky významné oblasti (ochranné pásmo vodního zdroje, záplavové území, chráněná oblast přirozené akumulace vod). Záměr stavby naplňuje § 5 odst. 3 vodního zákona, tj. zásobování vodou, zneškodňování odpadních vod i odvádění srážkových vod. Lapák tuku (odlučovač tuku) je vodním dílem dle § 55 vodního zákona a vyžaduje povolení dle stavebního zákona, ke kterému je příslušný obecní stavební úřad. Záměr je na základě posouzení v rámci této oblasti veřejné správy přípustný. (zpracoval: Ing. Šmitková, kl. 492)

Zákon o ochraně přírody a krajiny

Realizací záměru dojde k dotčení lesa na pozemku parc. č. 5282/3, k. ú. Frýdek. Lesy jsou dle § 3 odst. 1 písm. b) zákona o ochraně přírody a krajiny významnými krajinnými prvky (dále jen „VKP“). Zásah do výše uvedeného lesa na pozemku parc. č. 5282/3, k. ú. Frýdek, má spočívat ve výstavbě nové zemní kabelové přípojky VN. Přípojka bude provedena odbočením z podpěrného bodu č. 14 nadzemního vedení VN, linka č. VN123. Kabely VN přípojky jsou navrženy 3x 22-AXEKVCEY 1x240/25. Kabely VN budou uloženy 1 m pod úroveň terénu s krytím 1 m – 1,2 m. Vedení bude uloženo v PVC chráničkách. Jedná se o okrajovou část listnatého lesního porostu.

Význam tohoto VKP spočívá zejména v plnění funkcí ekologicko-stabilizačních a krajinářsko-estetické (lesním porostem v urbanizované části krajiny).

Dle § 4 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny jsou VKP chráněny před poškozováním a ničením a využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich ekologicko-stabilizačních funkcí.

Orgán ochrany přírody magistrátu usoudil, že vzhledem k malému rozsahu zásahu do předmětného lesa (realizace zemní kabelové přípojky VN), v kontextu její celkové délky lze konstatovat, že realizace záměru nebude mít dlouhodobý nebo negativní dopad na biotop.

Na jihozápadní a severozápadní fasádě objektu budou realizovány velké prosklené plochy (zejména v oblasti společenských prostor jihozápadní fasády a většina prosklených částí na severozápadní fasádě). Dle § 5 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny jsou fyzické a právní osoby povinny při provádění zemědělských a lesnických prací, při plánování, provádění a užívání staveb, provádění terénních úprav, činnosti prováděné hornickým způsobem, ve vodním hospodářství, v dopravě a energetice postupovat tak, aby nedocházelo ke zbytečnému úhynu rostlin a zraňování nebo úhynu živočichů nebo ničení jejich biotopů, včetně narušení migračních tras živočichů, kterému lze zabránit technicky i ekonomicky dostupnými prostředky. Orgán ochrany přírody uloží zajištění či použití takovýchto prostředků, neučiní-li tak povinná osoba sama.

V souladu s § 5 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny uložil orgán ochrany přírody zajištění a použití prostředků k zabránění zbytečnému zraňování nebo úhynu ptáků z důvodu nárazů do prosklených ploch, a to, že bude provedeno zabezpečení těchto skleněných ploch. Toto je nutno provést v souladu se správným zabezpečením prosklených ploch, které lze nalézt na těchto odkazech:

<https://www.birdlife.cz/co-delame/vyzkum-a-ochrana-ptaku/ochrana-druhu/konflikty-ptak-clovek/ptaci-a-skla/>,

<https://www.birdlife.cz/co-delame/vyzkum-a-ochrana-ptaku/ochrana-druhu/konflikty-ptak-clovek/ptaci-a-skla/jak-pomoci/>, v publikacích „Kolize ptáků s transparentními a reflexními plochami“, „Ptáci a skla“, „Ptáci a skla – bezpečné soužití“ či ve standardu péče o přírodu a krajinu Opatření v rámci prevence kolizí ptáků s transparentními a reflexními materiály SPPK E02 007:2022, dostupného z: <https://aopk.gov.cz/web/cz/platne-standardy>.

Dle dostupných podkladů orgánu ochrany přírody magistrátu (předložené dokumentace, mapových podkladů včetně ortofoto snímků) je zřejmé, že nedojde ke kácení dřevin rostoucích mimo les.

Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, dle § 12 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umisťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků,

zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině. K umístění a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas dle § 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny. Záměr je umístěn na mírně svažitém pozemku. Potenciálně dotčený krajinný prostor (dále jen „PDKP“) je ze severu, severovýchodu až východu vymezen zástavbou bytových domů, mateřskou školou se zahradou se vzrostlými dřevinami a sportovištěm, z jihu městskou zástavbou s bytovými domy podél ulice Lískovecká a za ní. Ze západu je PDKP vymezen zástavbou předměstského charakteru (zahradkářskými osadami, rodinnými domy se zahradami, výrobními a skladovacími areály). V dotčeném krajinném prostoru se dále nacházejí rybníky, lesy, vodní tok Panský p. (IDVT 10217459), které jsou dle § 3 odst. 1 písm. b) zákona o ochraně přírody a krajiny významnými krajinnými prvky. V dotčeném krajinném prostoru se nenacházejí žádná zvláště chráněná území ani historické či kulturní dominanty krajiny. Záměr je navržen na území, kde se dle platného územního plánu počítá se zástavbou bytových domů, která navazuje na stávající, výše položenou zástavbu bytových domů. Předmětný záměr odpovídá měřítku krajiny v daném území a nenarušuje vztahy v krajině. Orgán ochrany přírody magistrátu konstatuje, že záměr zásadně neovlivní dochovaný přírodní stav, kulturní ani historické poměry v dotčeném krajinném prostoru. Předmětný záměr rovněž nevytváří novou zásadní lokální dominantu, jenž by nadměrně zasáhla (snížila či změnila) krajinný ráz ve smyslu § 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny. Na základě výše uvedeného dospěl orgán ochrany přírody magistrátu k závěru, že realizaci záměru dojde k únosnému zásahu do krajinného rázu. Záměr je na základě posouzení v rámci této oblasti veřejné správy přípustný. (zpracoval: Mgr. et Mgr. Šeligová, kl. 608, Mgr. Filipová, kl. 497)

Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu

Podle § 15 písm. k) zákona o ochraně ZPF obecní úřad obce s rozšířenou působností uděluje podle § 9 odst. 8 souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF, má-li být dotčena zemědělská půda o výměře nejvýše 1 ha. Podle § 21 odst. 4 věty první zákona o ochraně ZPF, jedná-li se o záměr vyžadující jednotné environmentální stanovisko, souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF se nevydává. Dle § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF orgán ochrany ZPF posoudí žádost a její přílohy a shledá-li, že půda může být odňata ze ZPF, vydá k tomuto odnětí souhlas, ve kterém zejména a) vymezí, které části pozemků se tento souhlas týká, b) stanoví podmínky nezbytné k zajištění ochrany ZPF a pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině, d) orientačně vymezí, zda a v jaké výši budou stanoveny odvody za odnětí půdy ze ZPF; konečná výše odvodů se stanoví podle § 11 zákona o ochraně ZPF.

Předmětný záměr vyžaduje souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze ZPF. Dochází k trvalému odnětí zemědělské půdy v nejnutnějším rozsahu pro účely realizace záměru pod názvem „DŮM SE ZVLÁŠTNÍM REŽIMEM FRÝDEK-MÍSTEK“ o celkové výměře 4133,9 m², z toho na části pozemků:

parc. č. 5281/19	druh pozemku orná půda	o výměře 3819,4 m ²
parc. č. 5281/14	druh pozemku orná půda	o výměře 314,5 m ²

k. ú. Frýdek. Předmětem záměru je novostavba objektu domova se zvláštním režimem na parc. č. 5281/19, k. ú. Frýdek. Pozemek parc. č. 5281/19, k. ú. Frýdek, je zařazen do dvou bonitovaných půdně ekologických jednotek (dále jen „BPEJ“) 64400 a 64410; podle zákresu hranic BPEJ je odnímaná plocha s přiřazenou BPEJ 64400 je o výměře 3122,1 m², a o výměře 697,3 m² s přiřazenou BPEJ 64410. Pozemek parc. č. 5281/14, k. ú. Frýdek, je zařazen do dvou BPEJ 64400 a 64410, podle zákresu hranic BPEJ je odnímaná plocha s přiřazenou BPEJ 64400. Odnímaná plocha s přiřazenou BPEJ 64400 náleží do III. třídy ochrany dle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška o třídách ochrany“). Odnímaná plocha s přiřazenou BPEJ 64410 náleží do III. třídy ochrany dle vyhlášky o třídách ochrany.

Orgán ochrany ZPF magistrátu vydal dne 23.09.2026, č. j. MMFM 294976/2026, souhlas s využitím kulturní vrstvy půdy – orniční vrstvy v rámci záměru pod názvem „DŮM SE ZVLÁŠTNÍM REŽIMEM FRÝDEK-MÍSTEK“, a to k odvezení orniční vrstvy o objemu 750 m³ na pozemky parc. č. 6755/6, 6755/8, 6755/11, 6755/12, k. ú. Frýdek (plocha na ulici Na Podvolání v areálu městského hřbitova), které jsou ve vlastnictví statutárního města Frýdek-Místek. Tato ornice bude využita při sadových úpravách – zakládání travnatých ploch, pro výsadbu dřevin a květinových záhonů prováděné statutárním městem Frýdek-Místek na plochách města Frýdku-Místku, dále bude

využita při pravidelné údržbě zeleně atd. Kontaktní osoba pro jednání ve věci uložení orníční vrstvy je: Petr Kulatý, vedoucí oddělení zeleně odboru životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Frýdku-Místku, pracoviště Radniční 13, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek, tel.: 558 609 484, mobil: 777 921 765, e-mail: kulaty.petr@frydek-mistek.cz. Sejmutá ornice o objemu cca 76,78 m³ bude využita v rámci záměru pro sadové a zahradnické úpravy.

Zatravněné plochy v rámci záměru (viz Situace vynětí ze ZPF, šedá barva) budou převedeny do druhu pozemku zahrada.

Odnímaná plocha na pozemcích parc. č. 5281/19, 5281/14, k. ú. Frýdek, se dle Územního plánu Frýdku-Místku nachází v zastavitelném území Plochy bydlení hromadného (BH). K nezemědělským účelům je použita zemědělská půda, která respektuje zásady plošné ochrany ZPF ve smyslu § 4 zákona o ochraně ZPF, v zastavitelném území. K žádosti byly doloženy náležitosti dle § 9 odst. 6 zákona o ochraně ZPF. Žadatel je vlastníkem pozemku parc. č. 5281/19, k. ú. Frýdek. K žádosti byl doložen souhlas vlastníka pozemku parc. č. 5281/14, k. ú. Frýdek, k navrženému trvalému odnětí zemědělské půdy ze ZPF. Srážkové vody ze střech a části zpevněných ploch budou svedeny areálovou dešťovou kanalizací do retenčně-akumulační nádrže a následně vypouštěny do dešťové kanalizace. Srážkové vody z retenčně-akumulační nádrže budou sloužit pro zálivku pobytové zahrady domova. Srážkové vody z nově navržených chodníků budou odváděny podélným a příčným sklonem (vyspádováním) plošně do přilehlých travnatých ploch. Ozeleněné nezastavěné části dotčených pozemků budou plnit funkci vsakovací vegetační plochy.

Přílohou žádosti byl výpočet odvodu za trvalé odnětí půdy ze ZPF.

Podle § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF magistrát vymezuje orientační výši odvodu za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF podle Přílohy k zákonu o ochraně ZPF – Sazebníku odvodů za odnětí půdy ze ZPF (dále jen „Sazebník“) následovně. Pozemek parc. č. 5281/19, k. ú. Frýdek, je zařazen do dvou BPEJ 64400 a 64410; podle zákresu hranic BPEJ je odnímaná plocha s přiřazenou BPEJ 64400 je o výměře 3122,1 m², a o výměře 697,3 m² s přiřazenou BPEJ 64410. Pozemek parc. č. 5281/14, k. ú. Frýdek, je zařazen do dvou BPEJ 64400 a 64410, podle zákresu hranic BPEJ je odnímaná plocha s přiřazenou BPEJ 64400. Odnímaná plocha s přiřazenou BPEJ 64400 náleží do III. třídy ochrany dle vyhlášky o třídách ochrany. Odnímaná plocha s přiřazenou BPEJ 64410 náleží do III. třídy ochrany dle vyhlášky o třídách ochrany. Základní cena podle Přílohy č. 4 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „oceňovací vyhláška“), je stanovena u BPEJ 64400 ve výši 8,96 Kč/m², a u BPEJ 64410 ve výši 8,04 Kč/m². Dotčené pozemky se nachází v chráněném ložiskovém území (viz Informace o pozemku, Způsob ochrany nemovitostí), přičemž ekologická váha vlivu tohoto faktoru činí 5 – viz skupina faktorů D části B Sazebníku. Další faktory ze skupin faktorů A, B, C, E části B Sazebníku nejsou při výpočtu odvodu za odnětí půdy ze ZPF uplatněny, jelikož nejsou dotčeny.

Základní cena ve výši 8,96 Kč/m² (BPEJ 64400) se vynásobí ekologickou váhou 5 ovlivnění příslušného faktoru životního prostředí ze skupiny D (chráněné ložiskové území) části B Sazebníku, tím se stanoví základní sazba odvodu za odnětí půdy 44,80 Kč/m². Základní sazba odvodu za odnětí půdy ve výši 44,80 Kč/m² se vynásobí koeficientem 5 odpovídající III. třídě ochrany dle části D bodu 4. Sazebníku, a tak se zjistí výsledná sazba odvodu ve výši 224,00 Kč/m². Při navrženém odnětí zemědělské půdy ze ZPF pro výše uvedený účel o výměře 3436,6 m² (3122,1 m² parc. č. 5281/19 + 314,5 m² parc. č. 5281/14) odvod činí 769.798,40 Kč.

Základní cena ve výši 8,04 Kč/m² (BPEJ 64410) se vynásobí ekologickou váhou 5 ovlivnění příslušného faktoru životního prostředí ze skupiny D (chráněné ložiskové území) části B Sazebníku, tím se stanoví základní sazba odvodu za odnětí půdy 40,20 Kč/m². Základní sazba odvodu za odnětí půdy ve výši 40,20 Kč/m² se vynásobí koeficientem 5 odpovídající III. třídě ochrany dle části D bodu 4. Sazebníku, a tak se zjistí výsledná sazba odvodu ve výši 201,00 Kč/m². Při navrženém odnětí zemědělské půdy ze ZPF pro výše uvedený účel o výměře 697,3 m² odvod činí 140.157,30 Kč.

Při navrženém odnětí zemědělské půdy ze ZPF pro výše uvedený účel o výměře 4133,9 m² odvod činí (769.798,40 Kč + 140.157,30 Kč) 909.955,70 Kč. Konečná výše odvodu za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF se stanoví dle § 11 zákona o ochraně ZPF po zahájení realizace záměru. Povinný k platbě odvodu dle § 11 odst. 4 zákona o ochraně ZPF je povinen orgán ochrany ZPF magistrátu doručit kopii rozhodnutí, pro které je toto jednotné environmentální stanovisko podkladem, a písemně oznámit zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jeho

zahájením.

Aby byly naplněny zásady plošné ochrany ZPF (§ 4 zákona o ochraně ZPF) magistrát stanovil nezbytnou podmínku k zajištění ochrany ZPF, a to skrývat svrchní kulturní vrstvy půdy na odnímané ploše a zajistit jejich hospodárné využití, a dále stanovil, že o činnosti související se skrývkou bude veden protokol dle § 14 odst. 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., v němž bude zaznamenán objem skrývky, uložení a rozprostření, dále ochrana a ošetřování skrývky pro případnou kontrolu. A za podmínku nezbytnou pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině dle § 9 odst. 8 písm. b) zákona o ochraně ZPF stanovil magistrát, že srážkové vody budou řešeny v souladu s předloženým návrhem v žádosti.

Při použití zemědělské půdy k nezemědělským účelům (k připojení na technickou infrastrukturu) na dobu kratší než 1 rok včetně doby potřebné k uvedení zemědělské půdy do původního stavu není třeba dle § 9 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně ZPF souhlasu k odnětí zemědělské půdy ze ZPF, je-li termín zahájení nezemědělského využívání zemědělské půdy nejméně 15 dní předem písemně oznámen orgánu ochrany ZPF magistrátu. Pro umístění šachet vedení na zemědělské půdě není třeba dle § 9 odst. 2 písm. b) bodu 1. zákona o ochraně ZPF souhlasu k odnětí zemědělské půdy ze ZPF, jelikož plocha v jednotlivých případech nepřesáhne 30 m². Pro umístění stanic vedení na zemědělské půdě není třeba dle § 9 odst. 2 písm. b) bodu 2. zákona o ochraně ZPF souhlasu k odnětí zemědělské půdy ze ZPF, jelikož nejde o plochu větší než 55 m². Při realizaci záměru na pozemku vedeném v druhu ostatní plocha nejsou dotčeny veřejné zájmy, které magistrát hájí podle zákona o ochraně ZPF. Záměr je na základě posouzení v rámci této oblasti veřejné správy přípustný. *(zpracoval: Mgr. Martynková, kl. 485)*

Lesní zákon

Záměr je umístěn mimo jiné i na pozemku určeném k plnění funkcí lesa, který je lesem hospodářským, je veden v lesním hospodářském plánu LHC Frýdek-Místek, a to v oddělení 154 Ea 501.

Žadatel doložil žádost s náležitostmi ve smyslu vyhlášky MZe č. 77/1996 Sb., o náležitostech žádosti o odnětí nebo omezení a podrobnostech o ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa. Záměr je elektrizační soustavou, kdy k trvalému omezení dochází dnem vzniku ochranného pásma zařízení elektrizační soustavy dle § 15 odst. 4 lesního zákona, tzn. po realizaci záměru.

Dle § 17 odst. 1 lesního zákona je osoba, které bylo povoleno trvalé nebo dočasné odnětí, povinna zaplatit poplatek za odnětí. O výši poplatku dočasného odnětí rozhodne orgán státní správy lesů.

Žadatel (povinný k platbě poplatku) je povinen orgánu státní správy lesů:

- a) doručit kopii rozhodnutí (o povolení záměru), a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci;**
- b) písemně oznámit zahájení realizace odnětí, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.**

Orgán státní správy lesů magistrátu dospěl k závěru, že předmětným záměrem, ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesních pozemků, dle zákresu v „situačním výkresu – záboru na pozemku p.č. 5282/3 k.ú. Frýdek“ (č. výkresu C.6), který je součástí projektové dokumentace, nebudou poškozovány ani ohrožovány lesní pozemky, v jejichž ochranném pásmu bude záměr umístěn.

Souhlas s dotčením pozemků určených k plnění funkcí lesa je vydán především z pohledu zájmu státu na existenci lesa a plnění všech jeho funkcí a neřeší vlastnické ani nájemní vztahy k pozemkům. Záměr je na základě posouzení v rámci této oblasti veřejné správy přípustný. *(zpracoval: M. Korbášová)*

Zákon o odpadech

Předmětným záměrem nejsou dotčeny veřejné zájmy, které magistrát hájí podle zákona o odpadech. *(zpracoval: Mgr. Tararíková, kl. 615)*

Zákon o geologických pracích

Veřejné zájmy chráněné zákonem o geologických pracích v kompetenci magistrátu nejsou dotčeny.

Toto závazné stanovisko je vydáno především z pohledu zájmu státu na ochranu životního prostředí a neřeší vlastnické ani nájemní vztahy k pozemkům. Za tímto účelem kontaktujte statutární město Frýdek-Místek, Magistrát města Frýdku-Místku, odbor správy obecního majetku, oddělení majetkoprávní, Radniční 10, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek.

Předmětný záměr byl posouzen podle právních předpisů, podle kterých magistrát hájí veřejné zájmy jako dotčený orgán.

Toto jednotné environmentální stanovisko k předmětnému záměru má být podkladem pro následné řízení o povolení záměru podle stavebního zákona a magistrát žádá stavební úřad, aby do výroků svého rozhodnutí převzal tu část závazné části tohoto jednotného environmentálního stanoviska, která je vydávána namísto rozhodnutí stanovených jinými právními předpisy, jako jsou stanovisko vodoprávního úřadu magistrátu k umístění a povolení stavby, odnětí zemědělské půdy ze ZPF, souhlas se zásahem do krajinného rázu, souhlas se zásahem do VKP, uložení zajištění a použití prostředků k zabránění zbytečnému zraňování nebo úhynu živočichů podle § 5 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny, odnětí pozemku určeného k plnění funkcí lesa, souhlas s dotčením pozemku určeného k plnění funkcí lesa ve vzdálenosti do 30 m od okraje pozemku určeného k plnění funkcí lesa.

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odst. 2 zákona o jednotném environmentálním stanovisku.

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 zákona o jednotném environmentálním stanovisku. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle § 149 odst. 7 správního řádu.

K vyvěšení na úřední desku: Magistrát města Frýdku-Místku, IDDS: w4wbu9s. Tato písemnost se podle § 10 odst. 1 zákona o jednotném environmentálním stanovisku zpřístupní způsobem umožňujícím dálkový přístup, a to bez zbytečného odkladu od jeho vydání, po dobu nejméně 15 dnů.

Ing. Šárka Gilarová
vedoucí odboru
životního prostředí a zemědělství

zastoupena
Ing. Petrou Frydrychovou
zástupce vedoucí odboru
životního prostředí a zemědělství

Elektronický podpis: 5.10.2026
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Petra FRYDRYCHOVÁ
Vydal: ACAeID3.3 - Issuing Certificate
Platnost do: 19.11.2026 08:42 +01:00

Přílohy
Dočasné odnětí PUPFL
Zákres odnímané plochy ze ZPF

Rozdělovník

1. Trifid Theta, s.r.o., Mlékovice 66, 281 44 Zásmuky, v zastoupení na základě plné moci Ing. Michalem Kratochvílem, č. p. 514, 739 38 Dolní Domaslavice (DS)
2. Občanské sdružení Střítež - za zdravé životní prostředí, z.s., č. p. 249, 739 59 Střítež (DS)