



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 334595/2026

Spisová značka: MMFM_S 49542/2026/OŽPaZ/HarM

Vyřizuje: Bc. Jana Matějíková

Telefon: 558609482

E-mail: matejikova.jana@frydek-mistek.cz

Datum: 30.10.2026

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. 3 a § 58a 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 Kohut Trade Company, s.r.o., se sídlem č. p. 459, 739 51 Dobruška, IČO 03854515** (dále jen „žadatel“),

k záměru „SLUŽEBNÍ BYT A SKLADY NA PARC. Č. 287, DOBRUŠKA“ (dále jen „záměr“),

na základě předložené projektové dokumentace zpracovatele MODAV projekt s.r.o., se sídlem č.p. 66, 739 53 Dolní Tošanovice, IČO 19196059, zpracované 06/2026, k povolení záměru

na pozemcích parc. č. 287, 225/2, 297/2, 296, 289, 299, 1702, st. 285/1 v katastrálním území Dobratice, obec Dobratice (dále jen „k. ú. Dobratice“),

kdy se předmětný záměr dotýká vodního útvaru povrchových vod HOD_0610 Lučina od pramene po vzduť nádrže Žermanice, vodního útvaru podzemních vod 32121 Flyš v povodí Ostravice a poloha předmětného záměru, a to orientačně souřadnicemi určenými v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální, je střed služebního bytu se sklady $X = 1122026$, $Y = 457689$,

nesouhlasné jednotné environmentální stanovisko s tímto závěrem:

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

Jednotné environmentální stanovisko je vydáno namísto následujících správních úkonů:

1. Nesouhlas se zásahem do krajinného rázu podle § 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Odůvodnění

Magistrát, jako věcně a místně příslušný dotčený orgán, obdržel dne 19.08.2026, zaevidováno pod č. j. MMFM 264879/2026, od žadatele, žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska k výše uvedenému záměru, doplněnou na základě výzvy dne 08.09.2026 a 08.10.2026.

Podkladem pro vydání jednotného environmentálního stanoviska byla žadatelem předložená projektová dokumentace s tímto záměrem: jedná se o novostavbu služebního bytu a skladu včetně zpevněných ploch z betonové dlažby, přípojek technické infrastruktury, kanalizačního potrubí a bezodtokové jímky na splaškové vody o objemu 12 m³, potrubí a retenční nádrže na srážkové vody o objemu 13 m³. Novostavba bude podsklepená, se dvěma nadzemními podlažími s plochou střechou a maximální výškou objektu + 8,530 m (od kóty 0,000). Půdorys bude ve tvaru obdélníku s rozměry 27,100 x 14,100 m. Fasáda nadzemní části bude provedena v jednotném barevném odstínu v bílé barvě, suterénní část bude obložena do přírodního kamene v barvě dle výběru investora.

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 264879/2026,
- hydrogeologický posudek k možnosti zasakování srážkových vod pod názvem „DOBRATICE; skladovací objekt s bytem – IG, HG, pedologie, radon; duben 2026“, který v dubnu 2026 vypracoval Ing. Ondřej Rybníkář, autorizoval Ing. Tomáš Pospíšil, odborná způsobilost v inženýrské geologii a hydrogeologii, č. 2582/2022, dle § 3 odst. 3 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů,
- Ústřední seznam ochrany přírody Agentury ochrany přírody a krajiny ČR; Územní plán Dobratice; Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje; mapový server Magistrátu města Frýdku-Místku; mapové servery Mapy.com a Google.com; Vodohospodářský informační portál VODA; webové stránky obce Dobratice; webové stránky Wikipedie a vlastní místní šetření včetně fotodokumentace ze dne 06.10.2026.

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.

Zákon o ochraně přírody a krajiny

Realizací záměru nedojde k dotčení žádného významného krajinného prvku dle § 3 odst. 1 písm. b) zákona o ochraně přírody a krajiny.

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

Vzhledem k tomu, že v územním plánu Kozlovice nejsou dohodnuty podmínky ochrany krajinného rázu ve smyslu § 12 odst. 4 zákona o ochraně přírody a krajiny a ke skutečnosti, že orgán ochrany přírody magistrátu nemohl s ohledem na charakter a umístění stavby vyloučit, že by umístěním předmětné stavby mohlo dojít ke snížení nebo změně krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny, je vydáván tento nesouhlas dle § 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny. V souladu s § 2 zákona o jednotném environmentálním stanovisku a § 83 odst. 8 zákona o ochraně přírody a krajiny je nesouhlas dle § 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny vydáván v rámci jednotného environmentálního stanoviska.

Dle § 12 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny je krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování 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.

Orgán ochrany přírody při hodnocení vlivu stavby na krajinný ráz dle § 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny vycházel z metodického postupu autorů I. Vorel, R. Bukáček, P. Matějka, M. Culek, P. Sklenička „Metodický postup posouzení vlivu navrhované stavby, činnosti nebo změny využití území na krajinný ráz“, Praha 2006.

Orgán ochrany přírody zjistil následující:

Zájmové území je mírně svažité, stavební pozemek se nachází na pastvině, která severně sousedí s bývalým zemědělským areálem tvořeným jednopodlažními objekty výrazného obdélníkového půdorysu, zastřešenými sedlovými střechami. Ze zbylých světových stran na zájmové území navazují pastviny. Západním směrem se pak nachází zástavba rodinných domů se zahradami, směrem na východ lesy podél vodního toku Lučina (IDVT 10100124). Jižním směrem je krajina otevřená s výhledy až na vrcholy Malá Prašivá, Prašivá a Čupel, které jsou součástí chráněné krajinné oblasti Beskydy (dále jen „CHKO Beskydy“). Zájmové území je dle územního plánu Dobruška součástí zastavitelného území (Z.2-5) a plochy vymezené jako VU – plochy výroby všeobecné. Územním plánem Dobruška jsou pro tyto plochy stanoveny podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- koeficient zastavění pozemku (KZP) – max. 0,90;
- maximální výšková hladina staveb – 10 m od úrovně rostlého terénu.

Územní plán Dobruška nemá dohodnuty podmínky ochrany krajinného rázu s orgánem ochrany přírody magistrátu a základní podmínky jeho ochrany stanovené Územním plánem Dobruška nejsou dostatečné pro ochranu krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny. Z tohoto důvodu se v katastrálním území Dobruška, obec Dobruška, posuzuje vliv jednotlivých staveb na krajinný ráz dle § 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny.

S ohledem na výšku a hmotu stavebního objektu a na konfiguraci terénu vymezil orgán ochrany přírody magistrátu dotčený krajinný prostor (dále také jen „DKP“), tj. prostor, ve kterém se bude stavba pohledově uplatňovat. Hranice DKP je tvořena:

- ze severu lesem a souvislým porostem vzrostlých dřevin rostoucích mimo les,
- z východu lesy a doprovodným porostem vzrostlých dřevin podél vodního toku Lučina (IDVT 10100124) a HOZ (IDVT 10210450),
- z jihu zalesněnými svahy Moravskoslezských Beskyd s nejbližšími vrcholy Malá Prašivá, Prašivá a Čupel,
- ze západu lesy podél vodního toku Holčina (IDVT 10209645).

Dotčený krajinný prostor částečně zasahuje na území zvláště chráněného území CHKO Beskydy, která je zároveň ptačí oblastí Beskydy a evropsky významnou lokalitou Beskydy. Dále jižním směrem od záměru se nachází dřevěná zvonička a kříž, které lze považovat za kulturní dominanty krajiny. V dotčeném krajinném prostoru se nenachází historická dominanty krajiny. V DKP se nachází rozsáhlé louky a pastviny, zástavba rodinných domů soustředěná do dvou linií podél silnic. V DKP se dále nachází vodní toky Lučina (IDVT 10100124) a Holčina (IDVT 10209645) s doprovodnými porosty vzrostlých dřevin a lesními porosty. Vodní toky a lesy jsou dle § 3 odst. 1 písm. b) zákona o ochraně přírody a krajiny významnými krajinnými prvky (dále jen „VKP“).

Orgán ochrany přírody magistrátu na základě výše uvedených podkladů identifikoval znaky přírodní a kulturně-historické charakteristiky a znaky estetických hodnot v tomto DKP a posoudil význam a cennost těchto znaků.

Znaky přírodní charakteristiky:

- CHKO Beskydy – znak zásadní, význačný,
- VKP dle § 3 odst. 1 písm. b) zákona o ochraně přírody a krajiny, lesy a vodní toky, a to zejména vodní tok Lučina (IDVT 10100124) a vodní tok Holčina (IDVT 10209645) v celém DKP – znak spoluurčující, běžný,
- louky a pastviny v celém DKP – znak spoluurčující běžný,
- liniová zeleň a zeleň zahrad v celém DKP – znak doplňující, běžný.

Znaky kulturně-historické charakteristiky:

Obec Dobratice byla pravděpodobně založena po období vlády Jiřího z Poděbrad, to je konec 15. a počátek 16. století. Vznik obce Dobratice můžeme datovat někdy kolem roku 1512, o čemž svědčí vykopávky keramiky, nalezené v části Šprochovice, jejichž stáří bylo určeno na toto období. První písemná zmínka o obci Dobratice pochází z roku 1580, kdy v Dobratcích seděl Zikmund Tluk z Tošanovic a díl Dobratic náležel k hornodomaslovskému statku. Název obce Dobratice pochází pravděpodobně od jména Dobrata, správce hornodomaslavického statku, který občanstvo a ves zřejmě založil. Významným mezníkem byl rok 1850, kdy byly k Dobraticím připojeny Bukovice. Prvním voleným starostou byl Ondřej Tvrď, který svůj úřad vykonával od roku 1850 do 1864. Roku 1852 byla založena škola a v roce 1865 byl vysvěcen kostel sv. Filipa a Jakuba, který je dodnes dominantou obce. Další rozvoj podpořilo zprovoznění železniční tratě Frýdek-Místek – Český Těšín v roce 1888. Po rozpadu Rakouska-Uherska se Dobratice staly součástí Československa. V roce 1938 byly připojeny k Polsku, během druhé světové války byly součástí Německé říše a po roce 1945 se opět vrátily k Československu. Od roku 1920 patřily k okresu Český Těšín, později k okresu Frýdek-Místek. V roce 1980 byly Dobratice připojeny k obci Dobrá, avšak od 1. ledna 1991 jsou opět samostatnou obcí. Roku 2004 získaly vlastní znak a prapor, které připomínají historii obce i její příslušnost k Těšínskému Slezsku. Kulturně historické hodnoty DKP obce Dobratice tvoří především zachovaná sídelní struktura podhorské slezské obce, drobné sakrální památky, zemědělská krajina a pozůstatky tradičního venkovského osídlení. Obec Dobratice se nachází na úpatí kopce Prašivá v nejsevernější části Moravskoslezských Beskyd. Obec se skládá z pěti základních sídelních jednotek a dvou katastrálních území: Dobratice a Bukovice u Dobratic. Díky rozsáhlé výstavbě rodinných domů má dnes obec přibližně 1400 obyvatel.

Znaky estetických hodnot:

Z estetického hlediska je dotčený krajinný prostor lemován vrcholy Moravskoslezských Beskyd – znak zásadní, význačný. V DKP se nacházejí harmonické scenérie s přírodním a přírodě blízkým

charakterem tvořeným rozsáhlými loukami, pastvinami a zemědělsky obhospodařovanými pozemky, které ze dvou světových stran lemují vodní toky se souvislými porosty vzrostlých dřevin – znak spoluurčující, běžný, doplněný linií zástavbou rodinných domů podél komunikace – znak spoluurčující, běžný; je zde zachováno harmonické měřítko – znak zásadní, význačný. Struktura území (sídla vesnického typu s navazujícími lučními pozemky, pastvinami, lesy a vodními toky), charakter zástavby v sídle (liniová zástavba vesnického typu), rytmus a kontrast jednotlivých znaků DKP (harmonická krajina) odpovídá historickému vývoji dotčeného krajinného prostoru – znaky zásadní, význačný.

Zájmové území obce Dobratice je Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje (Úplné znění po vydání aktualizací č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 8A a 8B a změny č. 11; dále také „ZÚR MSK“) zařazeno do oblasti specifických krajín Beskydského podhůří (F), do specifické krajiny Třinec – Těšín (F-06). Jedná se o polyfunkční otevřenou převážně zemědělskou krajinu, mozaikovitě rozčleněnou menšími lesními celky, vodními toky s doprovodem břehových porostů a prvky rozptýlené nelesní zeleně; ve struktuře osídlení je převaha malých sídel a rozptýlené slezské zástavby, výrazné uplatnění koridorů páteřních sítí dopravní a technické infrastruktury. Další cílovou kvalitou této specifické krajiny je krajina s vizuálním významem hřbetů a vrcholů Moravskoslezských Beskyd jakožto krajinného rámce pohledových scénérií této specifické krajiny. Mezi charakteristické znaky této krajiny mj. patří: slezská zástavba, hustá síť vodních toků s doprovodem břehových porostů, výrazný krajinný rámec okrajů Moravskoslezských a Slezských Beskyd. Jsou zde stanoveny podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny, a to při vymezování nových zastavitelných území respektovat pohledový obraz krajinné struktury a ostatní hodnoty této specifické krajiny; zachovat charakter otevřené zemědělské krajiny s mozaikou polí, luk a pastvin rozčleněných menšími lesními celky, liniemi vodních toků s doprovodem břehových porostů a segmenty nelesní krajinné zeleně, včetně přirozených odtokových poměrů v údolních nivách Olše, Ropičanky, Stonávky a Lučiny; chránit lokální kulturní dominanty venkovských sídel před snížením jejich vizuálního významu v krajinné scéně vlivem necitlivé zástavby.

DKP se nachází v oblasti přechodového pásma PPM 79 do sousední specifické krajiny Frýdlant nad Ostravicí (F-07).

Na základě výše uvedených podkladů, vymezeného dotčeného krajinného prostoru a jeho charakteru, identifikovaných znaků přírodní a kulturně-historické charakteristiky a znaků estetických hodnot v tomto DKP, po posouzení významu a cennosti těchto znaků, s ohledem na stávající dochovaný krajinný ráz v DKP, historický a předpokládaný vývoj DKP, dospěl orgán ochrany přírody magistrátu k následujícím závěrům:

Záměr se nachází v západní polovině správního území obce Dobratice, v prostoru mezi dvěma vodními toky Lučina (IDVT 10100124) a Holčina (IDVT 10209645). Dané místo se nachází v otevřené krajině lemované porosty dřevin podél uvedených vodních toků a vrcholy Malá Prašivá, Prašivá a Čupel Moravskoslezských Beskyd, které leží v CHKO Beskydy, která je zároveň ptačí oblastí Beskydy a evropsky významnou lokalitou Beskydy. Dané místo se nachází mimo hlavní linii zástavby rodinných domů v těsné blízkosti bývalého zemědělského areálu. Z jižního směru pak na řešené místo krajinného rázu navazují pastviny, louky a zemědělsky obhospodařované pozemky.

Samotná venkovská zástavba nevyniká významnými architektonickými nebo památkovými hodnotami, ale spoluvytváří harmonii prostředí po stránce měřítkové i estetické. Domy v předmětném místě krajinného rázu respektují výškovou hladinu zástavby, sklony střech, štíty, hmotu, vyjma domů č. p. 36 a 37. Oba tyto domy mají spíše čtvercový půdorys, jsou dvoupodlažní, zastřešené plochou střechou, případně šikmou střechou velmi mírného sklonu. Oba tyto domy se nacházejí jihozápadně od umístěného záměru. Domy jsou obklopeny zahradou s množstvím vzrostlých dřevin, které je částečně vizuálně kryjí. Tyto domy jsou svým typem zastřešení novodobým prvkem, obdobně jako navrhovaný objekt bytu správce se sklady, mají však menší hmotu a dále se liší svým prostorovým umístěním. Domy č. p. 36 a 37 nejsou umístěny v otevřené krajině, jsou již částečně vizuálně kryty okolní zástavbou a vzrostlými dřevinami. Nepůsobí tedy v krajině příliš dominantně. Nicméně předchází umístění nevhodných staveb neodůvodňuje, aby na daném území byly povolovány další zásahy obdobného charakteru.

Krom zmiňovaných objektů se v bezprostřední blízkosti řešeného záměru nachází stavby typické pro dané území, tj. stavby výrazně obdélníkového půdorysu, zastřešené sedlovými střechami, v případě rodinných domů pak stavby menší hmoty, půdorysného tvaru obdélníku či písmene „L“, zastřešené sedlovými a valbovými střechami. V dotčeném krajinném prostoru existuje tedy naprostá převaha objektů se sklonitými střechami. Šikmé střechy a menší hmota domů patří mezi stále čitelné charakteristiky území.

Ochrana krajinného rázu vychází z myšlenky, že krajina je tvořena prvky přírodními a kulturními, které prošly určitým historickým vývojem a existují spolu na určitém území ve vzájemné shodě a harmonickém uspořádání. Narušením této vzhledové harmonie pak může dojít k narušení přirozených ustálených vztahů v daném území. Jelikož účelem zákona je přispět k udržení a obnově přírodní rovnováhy v krajině, k ochraně forem rozmanitostí života, přírodních hodnot a krás a k šetrnému hospodaření s přírodními zdroji, a krajina je chráněna mj. jakožto část zemského povrchu s charakteristickým reliéfem tvořeným souborem funkčně propojených ekosystémů s civilizačními prvky, a chráněný je též její ráz prostřednictvím § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny, musí být zásahy do krajiny prováděny citlivě a šetrně. Orgán ochrany přírody magistrátu na základě výše citovaných skutečností a získaných znalostí spatřuje snížení krajinného rázu především v odlišném tvarosloví záměru. Znamená to, že navrhovaná stavba se liší zejména ve sklonu a tvaru střechy, dále v měřítku navrženého objektu bytu správce se sklady oproti současné zástavbě. Dochází tak ke vzniku výrazného novodobého prvku ve venkovské krajině. Původní zástavba je jednopodlažní, obdélníkového půdorysu, zastřešená sedlovými střechami. V případě rodinných domů se pak jedná o stavby menší hmoty, půdorysného tvaru obdélníku či písmene „L“, zastřešené sedlovými a valbovými střechami. Řešená výstavba navrženého objektu je ve svém charakteru odlišná a neslučuje se s urbanistickými hodnotami, které jsou podstatným komponentem posuzovaného krajinného rázu. Objekt bytu správce se sklady je navržen se dvěma nadzemními podlažními, zastřešený plochou střechou s výškou atiky 7,52 m (od kóty 0). Jedná se o cizorodý prvek moderní architektury nevhodně umístěný do venkovské krajiny. Prvek moderní architektury může nezávislý pozorovatel krajiny vnímat negativně jako prvek nevhodný do venkovské krajiny, obdobně jako by mohl vnímat srubovou stavbu v sídlišti. Příklad poukazuje na odlišnost měřítka a vztahů na necitlivou změnu jedinečnosti krajiny, ve které je soulad harmonického měřítka a vztahů v krajině. Orgán ochrany přírody magistrátu připouští, že venkovská zemědělská krajina může být doplněna prvky moderní architektury, avšak takovými, které korespondují s okolní zástavbou a jejichž měřítko, výška, tvar a sklony střech se budou podřizovat formám a výrazu současné zástavby, a to z důvodu, aby nedošlo ke snížení a změně krajinného rázu.

Orgán ochrany přírody magistrátu v dotčeném krajinném prostoru identifikoval řadu pozitivních přírodních a estetických znaků. Za negativní znak lze považovat domy č. p. 36 a č. p. 37 nacházející se jihozápadním směrem od zamýšleného záměru. Oba tyto domy mají spíše čtvercový půdorys, jsou dvoupodlažní, zastřešené plochou střechou, případně šikmou střechou velmi mírného sklonu. Domy jsou však obklopeny zahradou s množstvím vzrostlých dřevin, které je částečně vizuálně kryjí. Tyto domy jsou svým typem zastřešení novodobým prvkem obdobně jako navrhovaný byt správce, mají však menší hmotu a dále se liší svým prostorovým umístěním. Domy č. p. 36 a č. p. 37 nejsou umístěny v otevřené krajině, jsou již částečně vizuálně kryty okolní zástavbou a vzrostlými dřevinami. Nepůsobí tedy v krajině příliš dominantně. Nicméně předchozí umístění nevhodných staveb neodůvodňuje, aby na daném území byly povolovány další zásahy obdobného charakteru.

Orgán ochrany přírody magistrátu posoudil vliv navrhované stavby na pozitivní identifikované znaky v dotčeném krajinném prostoru a vzhledem k výše popsanému charakteru území dospěl k následujícím závěrům:

- vliv stavby na vizuální charakteristiky přírodních hodnot (CHKO Beskydy, lesy, vodní toky, louky, pastviny, liniová zeleň a zeleň zahrad) bude středně silný,
- vliv stavby na vizuální charakteristiky kulturně-historických hodnot (dochovaný charakter zástavby) bude silný,
- vliv stavby na vizuální charakteristiky estetických hodnot (harmonické měřítko, charakter zástavby, typ dochované krajiny, struktura území) bude silný.

Na základě výše uvedeného dospěl orgán ochrany přírody magistrátu k závěru, že navrhovaný objekt bytu správce se sklady je svým charakterem cizorodým prvkem moderní architektury, umísťovaný do volné krajiny, který neodpovídá vizuálním projevem charakteru stávající zástavby v tomto území a neodpovídá tak měřítku krajiny a zejména vztahům v krajině v dotčeném krajinném prostoru.

Řešená výstavba objektu bytu správce se sklady představuje novodobý prvek moderní architektury zasazený do venkovské krajiny s doposud zachovanými prvky charakteristickými pro stávající zástavbu (jako jsou např. šikmé střechy, menší hmota domů apod.). Záměr by svou odlišnou strukturou, měřítkem a zejména tvaroslovím představoval necitlivý zásah do dochovaného krajinného rázu. Navržený záměr nerespektuje stávající typ zástavby, jedná se o novodobý prvek moderní architektury, který by narušil estetické hodnoty stávající zástavby a dochované krajiny. Realizací záměru by došlo ke změně estetické charakteristiky území, narušení vztahů a harmonického měřítka krajiny. Po zvážení všech zákonných kritérií hodnocení krajinného rázu, dospěl orgán ochrany přírody magistrátu k závěru, že realizací záměru by došlo k negativnímu ovlivnění jednotlivých složek krajinného rázu a daný záměr je tak neúnosným zásahem do krajiny.

Orgán ochrany přírody magistrátu proto konstatuje, že realizací předmětné stavby v zájmovém území by došlo k narušení krajinného rázu dle § 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny, a proto orgán ochrany přírody magistrátu nemůže vydat souhlas k realizaci výše uvedeného záměru v zájmovém území.

Záměr **není** na základě posouzení v rámci této oblasti veřejné správy přípustný.
(zpracoval: Mgr. Filipová, kl. 497, Mgr. Krajča, kl. 502)

Vodní zákon

Zásobování pitnou vodou je navrženo prostřednictvím vodovodního potrubí napojeného na areálový vodovod. Splaškové odpadní vody je navrženo odvádět do bezodtokové jímky. Srážkové vody ze střechy a zpevněných ploch je navrženo odvádět přes retenční nádrž do stávající areálové dešťové kanalizace s vyústěním do vod povrchových. Odvádění srážkových vod je navrženo a posouzeno v souladu s hydrogeologickým posudkem pro srážkové vody. V hydrogeologickém posudku je uvedeno: „Vzhledem k ověřeným nepříznivým vsakovacím poměrům, charakterizovaným výskytem málo propustných jílovitých zemin a zvýšenou hladinou podzemní vody, není v dané lokalitě zasakování srážkových vod doporučeno.“ V dané lokalitě není vybudována kanalizace pro veřejnou potřebu. V blízkosti stavby se nenachází vodní tok s dostatečným průtokem. K odvádění splaškových vod do bezodtokové jímky je v doplněné projektové dokumentaci uvedeno: „V blízkosti projektované stavby se nenachází splašková kanalizace a její případné budování by v rámci rozsahu záměru bylo neekonomické. Vzhledem k nedoporučení zasakování dle hydrogeologického posudku a přítomnosti pouze dešťové kanalizace není možné vybudovat ČOV, jelikož není možný žádný způsob likvidace/odvádění předčištěných splaškových vod.“ 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 HOD_0160 Ondřejnice od pramene po ústí do toku Odry, útvaru podzemních vod 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). V dané lokalitě se nacházejí meliorační zařízení, z tohoto důvodu je nutno provést taková

opatření, aby nedošlo k jejich porušení. Záměr stavby naplňuje § 5 odst. 3 vodního zákona, tj. zásobování vodou, zneškodňování odpadních vod i odvádění srážkových vod.

Záměr by byl na základě posouzení v rámci této oblasti veřejné správy přípustný. *(zpracoval: Ing. Tutková, kl. 519)*

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 zemědělského půdního fondu, má-li být dotčena zemědělská půda o výměře nejvýše 1 ha. Záměrem jsou dotčeny pozemky parc. č. 287, 297/2, 296, 299, 289, druh všech pozemků orná půda, k. ú. Dobratice, které jsou pod ochranou jako zemědělský půdní fond (dále jen „ZPF“). Dle § 9 zákona k odnětí zemědělské půdy (orné půdy) ze ZPF pro výše uvedený záměr je třeba souhlasu orgánu ochrany ZPF magistrátu. Zemědělská půda má být ze ZPF odňata v nejnutnějším rozsahu pro realizaci záměru pod názvem „SLUŽEBNÍ BYT A SKLADY NA PARC. Č. 287, DOBRATICE“. Zbylé části pozemků by zůstaly jako součást ZPF. Orgán ochrany ZPF magistrátu usoudil, že záměrem by nedošlo k narušení organizace ZPF. Pozemek parc. č. 287, k. ú. Dobratice, je zařazen do dvou bonitovaných půdně ekologických jednotek (dále jen „BPEJ“) 74610 a 74811; podle zákresu hranic BPEJ je navržená plocha k odnětí o výměře 723 m² s přiřazenou BPEJ 74610, a o výměře 167 m² s přiřazenou BPEJ 74811. Pozemky parc. č. 297/2, 296, 289, k. ú. Dobratice, jsou zařazeny do BPEJ 74811. Pozemek parc. č. 299, k. ú. Dobratice, je zařazen do dvou BPEJ 74610 a 74811; podle zákresu hranic BPEJ je navržená plocha k odnětí o výměře 6 m² pouze s přiřazenou BPEJ 74811. Navržená plocha k odnětí na části pozemku parc. č. 287 s přiřazenou BPEJ 74610 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“). Navržené části pozemků k odnětí s přiřazenou BPEJ 74811 náleží do IV. třídy ochrany dle vyhlášky o třídách ochrany. Navržená plocha k odnětí na pozemcích parc. č. 287, 297/2, 296, 299, 289, k. ú. Dobratice, se dle Územního plánu Dobratice nachází v zastavitelném území Plochy výroby všeobecné (VU). Pro nezemědělské účely je dle § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. K nezemědělským účelům by byla použita zemědělská půda, která respektuje zásady plošné ochrany ZPF ve smyslu § 4 zákona o ochraně ZPF, navržená plocha k trvalému odnětí zemědělské půdy pro výše uvedený záměr se nachází dle Územního plánu Dobratice v zastavitelném území. K žádosti byly doloženy náležitosti dle § 9 odst. 6 zákona o ochraně ZPF, mimo jiné byl doložen výpočet odvodu za odnětí zemědělské půdy. Je navrženo, s ohledem, že srážkové vody dle hydrogeologického posudku není doporučeno zasakovat, že srážková voda z objektu by byla svedena do retenční nádrže s přepadem do stávající areálové dešťové kanalizace. Zachycená srážková voda by byla primárně využívána na zálivku pozemků žadatele. Případná přebytečná voda by byla přepadem odváděna do areálové dešťové kanalizace. U zpevněné plochy před vjezdem do garáže a u přilehlé příjezdové cesty je navrženo, že by byly vyspádovány do liniového žlabu a srážkové vody by byly následně svedeny do retenční nádrže. Plochy chodníků a zbylá část příjezdové cesty by byly vyspádovány do okolních travnatých ploch na pozemku investora. Vzhledem k tomu, že by se jednalo o malé plochy, s velkou travnatou plochou v těsné blízkosti, docházelo by k vsakování do svrchní humózní vrstvy a následnému odparu. Ozeleněné nezastavěné části dotčených pozemků by plnily funkci vsakovací vegetační plochy. Tím by byl splněn požadavek zákona o ochraně ZPF na naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině. Při realizaci záměru na pozemcích vedených v druhu pozemku ostatní plocha, zastavěná plocha a nádvoří nejsou dotčeny veřejné zájmy, které orgán ochrany ZPF magistrátu hájí podle zákona o ochraně ZPF.

Záměr na základě posouzení v rámci této oblasti veřejné správy by byl přípustný. *(zpracoval: Ing. Bilouseacová, kl. 486)*

Lesní zákon

Předmětným záměrem nejsou dotčeny veřejné zájmy, které magistrát hájí podle lesního zákona. *(zpracoval: M. Korbášová, kl. 496)*

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.

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 je nesouhlas se zásahem do krajinného rázu.

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.

Elektronický podpis: 30.10.2026
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Kateřina FILIPOVÁ
Vydal: ACAeID3.3 - Issuing Certificate
Platnost do: 19.10.2027 11:51 +02:00

Ing. Šárka Gilarová
vedoucí odboru
životního prostředí a zemědělství

zastoupena
Mgr. Kateřinou Filipovou
vedoucí oddělení státní správy lesů,
myšlivosti a ochrany přírody

Rozdělovník

1. Kohut Trade Company, s.r.o., Dobratice 459, 739 51 Dobrá (DS)
2. Občanské sdružení Střítež - za zdravé životní prostředí, z.s., č. p. 249, 739 59 Střítež (DS)
3. Obec Dobratice, Dobratice 49, 739 51 Dobrá (DS)