



KRAJSKÝ ÚŘAD
MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ
Odbor životního prostředí a zemědělství
28. října 2771/117, 702 00 Ostrava



Váš dopis zn.:

Dle rozdělovníku

Ze dne:

Čj.:

Sp. zn.:

MSK 40153/2026
ŽPZ/26133/2025/Bal
205.3 S10

Vyřizuje:

Telefon:

Fax:

E-mail:

Datum:

Ing. Jana Balonová
595 622 993
595 622 126
posta@msk.cz
2026-03-16

Závazné stanovisko

Jednotné environmentální stanovisko

Závazná část

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“), jako věcně a místně příslušný dotčený orgán, a to správní orgán příslušný k vydání jednotného environmentálního stanoviska, podle čl. 1 bodu 13 ústavního zákona č. 347/1997 Sb., o vytvoření vyšších územních samosprávných celků a o změně ústavního zákona České národní rady č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších ústavních zákonů, podle § 4 odst. 12 zákona č. 51/2020 Sb., o územně správním členění státu a o změně souvisejících zákonů (zákon o územně správním členění státu), podle § 2 odst. 2, § 29 odst. 1 a § 67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, podle § 11 odst. 1 písm. a) a b), § 136 a § 149 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podle § 6 odst. 1, § 11 písm. c), § 14 odst. 1 písm. a) bodu 3 a § 18 odst. 1 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o jednotném environmentálním stanovisku“), a s přihlédnutím k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), po posouzení vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí, které krajský úřad takto hájí, **na základě žádosti ze dne 26.11.2025 žadatele Residence FM Berlín s.r.o.**, Dolnoměcholupská 1311/10a, 102 00 Praha 10, (dále jen „žadatel“), zastoupeného na základě plné moci zmocněncem Kateřinou Fojtíkovou, Třanovského 2393, 738 01 Frýdek-Místek, **k záměru „Výstavba bytových domů Berlín III“** (dále jen „předmětný záměr“) na základě předložené projektové dokumentace zpracovatele **Grido, architektura a design, s.r.o.**, zpracované 10/2025, k povolení tohoto předmětného záměru na pozemcích parc. č. 5281/4, 5281/20 v katastrálním území Frýdek, kdy předmětný záměr se dotýká vodního útvaru povrchových vod HOD_0600 Ostravice od toku Morávka po tok Lučina a vodního útvaru podzemních vod 32121 Flyš v povodí Ostravice, číslo záměrem dotčeného hydrogeologického rajonu je 3212, a poloha předmětného záměru, a to orientačně souřadnicemi určenými v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální, je X: - 467.590.92, Y: - 1.116.951.17

Tel.: 595 622 222

Fax: 595 622 126

ID DS: 8x6bxsd

IČ: 70890692

DIČ: CZ70890692

Č. účtu: 1650676349/0800



www.msk.cz

vydává namísto těchto jednotlivých správních úkonů:

1. závazné stanovisko 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“),
2. v oblasti ochrany přírody a krajiny podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“):
 - a) souhlas se zásahem do krajinného rázu podle § 12 odst. 2,
3. souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně zemědělského půdního fondu“),

toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko s tímto závěrem:

Předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí, které krajský úřad takto hájí, přípustný za následujících podmínek.

Součástí předmětného záměru je:

1. Trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, podle § 9 odst. 8 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, a to na následujících pozemcích v kat. území Frýdek

parc. č. 5281/4 o výměře 19 070 m², druh pozemku – orná půda, BPEJ 6.44.00 – 16 085 m²
BPEJ 6.44.10 - 2985 m²

parc. č. 5281/20 o výměře 477 m², druh pozemku - orná půda BPEJ 6.44.10

(dotčené pozemky jsou zařazené do III. třídy ochrany)

- a) k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu podle § 9 odst. 8 písm. b) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu bude na celkově dotčené ploše 19 547 m² provedena skryvka kulturní vrstvy zemin (ornice) o mocnosti cca 0,29 m s předpokladem objemu cca 5 669 m³ a bude zajištěno jejich hospodárné využití podle předložené bilance skryvek. Část ornice o objemu 1 185 m³ bude využita pro zajištění vegetační vrstvy veřejné zeleně a plochy předzahrádek (s předpokladem mocnosti 0,20 m a 0,29 m) a zbývající část ornice v množství cca 4 303 m³ bude využita pro vytvoření vegetační vrstvy navazujících terénních úprav.

V případě dočasného uložení orniční vrstvy (deponie) na části dotčeného území je nezbytné zajistit toto úložiště tak, aby bylo respektováno svahování deponie do sklonu 1:1,5 až 1:2. Současně je nezbytné zajistit průběžné ošetřování takto skladovaných vrstev a zamezit výraznému zaplevelení a především zcizení.

Pokud se týká skryvek a jejich využití, je třeba hospodárně s těmito nakládat a neprovádět těmito skryvkami nepřiměřenou modelaci terénu (vytváření navýšených ploch), ale výhradně jen nezbytné postupy pro zajištění zmíněných vegetačních úprav. Mocnost převrstvení je nutno zajistit tak, aby byla přiměřená a byla zachována pozvolná návaznost na případné sousední, nedotčené pozemky.

O činnostech souvisejících se skryvkou, uložením a následným využitím kulturních zemin bude vedena evidence, bude sepsán protokol, v němž budou uvedeny všechny skutečnosti rozhodné pro posuzování

správnosti, úplnosti a účelnosti využití těchto zemin, a to v souladu s § 14 odst. 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu,

b) pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině podle § 9 odst. 8 písm. b) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu budou využity zasakovací plochy s cílem zajištění pozvolného odtoku povrchových vod.

Odůvodnění

Krajský úřad jako věcně a místně příslušný dotčený orgán obdržel od žadatele dne 26.11.2025 žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska k předmětnému záměru. Žádost byla na základě výzvy č.j. MSK 166649/2025 ze dne 18.12.2025 doplněna, a to 28.1.2026.

Podkladem pro vydání tohoto jednotného environmentálního stanoviska byla již zmíněná žadatelem předložená projektová dokumentace předmětného záměru. Tento předmětný záměr lze v krátkosti popsat takto: Předmětným záměrem je stavba tří samostatně stojících bytových domů včetně inženýrských sítí a zpevněných ploch.

Podle § 14 odst. 1 písm. a) bodu 3 zákona o jednotném environmentálním stanovisku krajský úřad vydává jednotné environmentální stanovisko, je-li záměrem dotčen zemědělský půdní fond podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu o výměře pozemku větší než 1 ha, což se týká také předmětného záměru.

K jednotlivým právním předpisům, respektive oblastem veřejné správy, v rámci nichž byl předmětný záměr vyhodnocován při vydávání tohoto závazného stanoviska, uvádí krajský úřad následující.

Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o geologických pracích“):

S ohledem na to, že předmětný záměr se nenachází v území vymezeném podle § 13 odst. 3 zákona o geologických pracích, v němž stavební úřady vydávají povolení záměru na základě vyjádření krajského úřadu, přičemž podle § 22a odst. 5 téhož zákona se namísto tohoto vyjádření vydává jednotné environmentální stanovisko, krajský úřad konstatuje, že nejsou dotčeny veřejné zájmy, které takto hájí.

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“):

Krajský úřad po posouzení záměru dospěl k závěru, že zájmy hájené podle vodního zákona jsou jím dotčeny, záměrem se zabývá z pohledu § 104 odst. 3 vodního zákona. Podle § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, také při povolování záměru podle stavebního zákona lze vydat rozhodnutí nebo učinit jiný úkon jen na základě závazného stanoviska vodoprávního úřadu, pokud mohou být dotčeny zájmy podle tohoto zákona. Účelem závazného stanoviska vodoprávního úřadu je tak především posouzení, zda je navrhovaný záměr z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem možný či nikoli, zda je zajištěna ochrana povrchových a podzemních vod, ochrana vodních poměrů, ochrana před povodněmi a suchem, bezpečnosti vodních děl a vytvoření podmínek

pro hospodárné využívání vodních zdrojů a pro zachování i zlepšení jakosti povrchových a podzemních vod. Předmětným záměrem je stavba tří samostatně stojících bytových domů včetně inženýrských sítí a zpevněných ploch. Záměr se neumisťuje v ochranném pásmu vodních zdrojů, v záplavovém území, na pozemcích ve vzdálenosti do 15 m od vzdušné paty ochranné hráze vodního toku, na pozemcích, na nichž se nacházejí koryta vodních toků, ani na pozemcích s takovými pozemky sousedících, ani v chráněné oblasti přirozené akumulace vod, hraniční vody jím nejsou dotčeny.

Podle § 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, výše uvedené dokumentace, je zřejmé, že předmětný záměr má zajištěno zásobování pitnou vodou a odvádění odpadních vod, a to prostřednictvím nově vybudované vodovodní a kanalizační přípojky. Srážkové vody ze střech bytových domů budou odváděny do tří retenčních nádrží o objemu 50 m³ a budou využívány pro závlivku zahradní a parkové vegetace, přebytečné vody pak budou regulovaně odváděny do nově vybudované dešťové kanalizace. Srážkové vody z komunikací a zpevněných ploch budou svedeny do zasakovacích podzemních těles s přepadem zaústěným do dešťové kanalizace. Krajský úřad konstatuje, že navržené řešení je v souladu s ustanovením § 5 odst. 3 vodního zákona.

Krajský úřad zájmy hájené vodním zákonem posoudil na základě předloženého podkladu, a to výše uvedené dokumentace, přezkoumal předložený záměr v širších souvislostech, a dospěl k závěru, že zájmy chráněné vodním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními právními předpisy, nejsou záměrem ohroženy. Krajský úřad rovněž posoudil vliv záměru na stav a potenciál útvaru povrchových vod a na stav útvaru podzemních vod (§ 23a vodního zákona) a shledal, že vzhledem k jeho charakteru, rozsahu a lokalizaci lze předpokládat, že realizací nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru povrchových vod HOD_0600 Ostravice od toku Morávka po tok Lučina a vodního 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 kvantitativního stavu útvarů povrchových ani podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého potenciálu. Po posouzení předloženého podkladu a po zohlednění všech rozhodných skutečností dospěl krajský úřad k závěru, že provedení záměru je možné.

Krajský úřad v souladu s § 115b odst. 2 vodního zákona uvedl kód a název útvaru povrchových vod, číslo záměrem dotčeného hydrogeologického rajonu, název a kód útvaru podzemních vod a polohu záměru.

Předmětný záměr **je** na základě posouzení v rámci této oblasti veřejné správy přípustný.

Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“):

Podle § 151 odst. 2 zákona o odpadech se v rámci jednotného environmentálního stanoviska posuzují také záměry uvedené v § 146 odst. 3 zákona o odpadech, tj. terénní úprava, odstranění stavby nebo změna dokončené stavby, a to z hlediska nakládání s odpady, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem, nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití, a dále zřízení zařízení určeného pro nakládání s odpady nebo zavedení nebo rozšíření výroby oxidu titaničitého, vše z hlediska souladu s povinnostmi vyplývajícími ze zákona o odpadech a jeho prováděcích právních předpisů. Toto souvisí zejména s povinnostmi původce odpadu podle § 15 zákona o odpadech, například s povinností podle odstavce 2 písmene f) tohoto paragrafu při odstraňování stavby, provádění stavby nebo údržbě stavby dodržet postup pro nakládání s vybouranými stavebními materiály určenými pro opětovné použití, vedlejšími produkty a stavebními a demoličními odpady tak, aby byla zajištěna nejvyšší možná míra jejich opětovného použití a recyklace.

S ohledem na to, že předmětný záměr spočívá ve výstavbě nové stavby, konkrétně řešící novostavbu souboru staveb o třech samostatně stojících bytových domech A, B, C s obchodní jednotkou na přízemí bytového domu C. Objekty budou vybudovány na nezastavěném území v katastrálním území Frýdek-Místek, které v současnosti je holé bez staveb a bez stromů, krajský úřad konstatuje, že předmětným záměrem nejsou dotčeny zájmy, které krajský úřad hájí jako orgán odpadového hospodářství při zohlednění výše uvedených ustanovení zákona o odpadech.

V rámci podkladů byla žadatelem předložena doplněná B – Souhrnná technická zpráva z 26. ledna 2026, ve které zejména v kapitole B. 10 písm. f) jsou popsány druhy odpadů, jejich kategorie, předpokládaná množství (v tunách) a způsoby nakládání s nimi dle hierarchie nakládání s odpady. Popsané postupy jsou v souladu s platnou legislativou.

Předmětný záměr **je** na základě posouzení v rámci této oblasti veřejné správy přípustný.

Zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o prevenci závažných havárií“):

S ohledem na to, že předmětný záměr nepředstavuje objekt zařazovaný do skupiny A nebo do skupiny B a rovněž se nejedná o povolení záměru, či řízení o odstranění stavby podle stavebního zákona, kdy by nová stavba byla umístěovaná v dosahu havarijních projevů, nejsou dotčeny veřejné zájmy chráněné krajským úřadem ve smyslu § 49 odst. 2 až 4 zákona o prevenci závažných havárií.

S ohledem na vše uvedené a podle citovaných ustanovení zákona o prevenci závažných havárií krajský úřad konstatuje následující.

Předmětný záměr **je** na základě posouzení v rámci této oblasti veřejné správy přípustný.

Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“):



Podle § 11 odst. 2 písm. b) a d) zákona o ochraně ovzduší „krajský úřad vydává závazné stanovisko k povolení záměru obsahujícího stacionární zdroj uvedený v příloze č. 2 k tomuto zákonu k řízením podle jiného právního předpisu“ a „závazné stanovisko k povolení záměru pozemní komunikace kategorie dálnice a silnice I. třídy v zastavěném území obce a parkoviště s kapacitou nad 500 parkovacích stání k řízení podle jiného právního předpisu“. Podle § 40 odst. 2 zákona o ochraně ovzduší, „jedná-li se o záměr vyžadující jednotné environmentální stanovisko, závazná stanoviska podle § 11 odst. 2 písm. b) a d) se nevydávají“.

S ohledem na to, že předmětný záměr neobsahuje stacionární zdroj uvedený v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší, pozemní komunikaci kategorie dálnice nebo silnice I. třídy v zastavěném území obce nebo parkoviště s kapacitou nad 500 parkovacích stání, krajský úřad konstatuje, že zájmy hájené krajským úřadem podle zákona o ochraně ovzduší v souvislosti s následným řízením k předmětnému záměru podle stavebního zákona nejsou předmětným záměrem dotčeny.

Předmětný záměr **je** na základě posouzení v rámci této oblasti veřejné správy přípustný.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“):

Krajský úřad na základě žádosti a předložených podkladů posoudil záměr z pohledu zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny v návaznosti na § 83 odst. 8 tohoto zákona a dospěl k závěru, že předmětným záměrem nemůže dojít k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce podle § 4 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny, neboť významné krajinné prvky vymezené v ustanovení § 3 odst. 1 písm. b) zákona o ochraně přírody a krajiny (les, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy) ani registrované významné krajinné prvky ve smyslu § 6 zákona o ochraně přírody a krajiny nebudou předmětným záměrem dotčeny. Předmětným záměrem nedojde k úhynu rostlin a živočichů nebo k ničení jejich biotopů včetně narušení migračních tras živočichů podle § 5 odst. 3 a § 5b odst. 1 téhož zákona. Zájem na ochraně dřevin podle § 8 s § 9 zákona o ochraně přírody a krajiny není předmětným záměrem rovněž dotčen, neboť z předložené projektové dokumentace je zřejmé, že záměrem nedojde ke kácení dřevin. Na pozemcích dotčených stavbou se nenachází památný strom, ani jeskyně, jejichž ochrana je stanovena § 46 odst. 2 a 3 zákona o ochraně přírody a krajiny a § 10 odst. 2 téhož zákona. Předmětný záměr nevyžaduje souhlas k povolování nebo provádění staveb, změně způsobu využití pozemků, terénním úpravám, změnám vodního režimu pozemků nebo k nakládání s vodami, k použití chemických prostředků a ke změnám druhu pozemku podle § 37 odst. 2 zákona o ochraně přírody. V rámci realizace předmětného záměru nedojde ke zřízení nebo zrušení veřejně přístupných účelových komunikací, stezek a pěšin mimo zastavěné území obce ve smyslu § 63 zákona o ochraně přírody a krajiny. V místě realizace předmětného záměru nebyl ze strany žadatele zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a předmětným záměrem tedy nedojde k zásahu do jejich ochranných podmínek dle § 49 resp. § 50 zákona o ochraně přírody a krajiny, a proto se nevydává výjimka podle § 56 odst. 1 téhož zákona.

Krajský úřad na základě předložených podkladů shledal, že předmětným záměrem dotčeným zájmem chráněným zákonem o ochraně přírody a krajiny bude zásah do krajinného rázu podle § 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny, a proto jej dále ve vztahu k tomuto ustanovení vyhodnotil. Ustanovení § 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny stanoví, že souhlas orgánu ochrany přírody vyžadují všechny činnosti, které „by mohly snížit nebo změnit“ krajinný ráz. Znamená to tedy, že takový souhlas je nezbytný u každého zásahu, u něhož existuje jakákoli pravděpodobnost, že jeho následkem bude změna krajinného rázu (ať již pozitivní nebo negativní) nebo snížení krajinného rázu. Při posuzování otázky, zda k určité stavbě či činnosti, jež může

snížit či změnit krajinný ráz, souhlas udělit či nikoli, je stěžejní respektovat základní zákonná hlediska, jež jsou definována § 12 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, 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.

Oblast krajinného rázu je krajinný celek s podobnou přírodní, kulturní a historickou charakteristikou odrážející se v souboru jejich typických znaků, které se výrazně liší od jiného celku ve všech charakteristikách či v některé z nich, a který zahrnuje více míst krajinného rázu. Oblast je vymezená hranicí, kterou mohou být přírodní nebo umělé prvky nebo jiné rozhraní měnících se charakteristik. Vlivy navrhovaného záměru na krajinný ráz jsou vždy omezeny na určité území, které označujeme jako dotčený krajinný prostor. Vymezení tohoto prostoru z hlediska vizuálního se provádí buďto vizuálními bariérami (horizonty terénu, lesních porostů nebo zástavby) nebo se empiricky stanoví okruhy potencionální viditelnosti. Aby bylo možno vliv záměru na krajinný ráz vyhodnotit, je nezbytné nejprve vymežit a charakterizovat místo, které je zamýšlenou činností dotčeno, následně popsat a vyhodnotit znaky a hodnoty, které krajinný ráz daného dotčeného krajinného prostoru utvářejí, a dále vyhodnotit konkrétní vlivy záměru na tyto znaky a hodnoty, tj. zásahy do krajinného rázu. Vzhledem k tomu, že pro hodnocení krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny není stanovena závazná ani doporučena metodika, byl ke sjednocení přístupů, terminologie a postupů různých posuzovatelů za účelem maximální objektivizace posouzení vypracován metodický postup 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, jenž má těsnou terminologickou i obsahovou vazbu na znění § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny a je využíván jako objektivizovaný podklad pro rozhodování orgánů ochrany přírody.

Předmětný záměr představuje novostavbu souboru tří samostatně stojících bytových domů A, B, C s jedním podzemním a čtyřmi až pěti nadzemními podlažními (s ustoupeným posledním podlažím), doplněnou komunikacemi, parkovacími plochami a sadovými úpravami. Zastavěná plocha souboru činí cca 6 344 m².

Posuzovaný záměr se podle Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje, veřejně dostupné na webových stránkách Moravskoslezského kraje Úplné znění ZÚR MSK po vydání Aktualizace č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 8a a 8b (právní stav) | Moravskoslezský kraj |, nachází ve specifické krajině Frýdek-Místek (F-02). V této krajině jsou stanoveny následující podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit:

- Při vymezování nových zastavitelných území respektovat pohledový obraz, dochované krajinné struktury a ostatní hodnoty této specifické krajiny.
- Chránit a posilovat krajinný a funkční význam vodních toků Ostravice a Morávky vč. přilehlých ploch jako výrazných krajinných os.
- Zachovat význam fragmentů historické zástavby a kulturních dominant ve struktuře zástavby a ve vizuální scéně města Frýdek-Místek.
- Zachovat zemědělský charakter krajiny s dochovanými stopami historické krajinné struktury na území obcí Kaňovice, Bruzovice, Pazderna a Janovice.



- Posílit strukturu nelesní rozptýlené zeleně zemědělské krajiny.

Pozemek parc. č. 5281/4 (součást ploch 5281/4, 5281/20 dle projektové dokumentace) se nachází v severní části statutárního města Frýdek-Místek, v lokalitě „Berlín III“, na temeni svahu nad tzv. Frýdeckým dolem. Jedná se o dosud nezastavěnou plochu orné půdy, v současnosti s travnatým povrchem, bez vzrostlé zeleně, která navazuje na stávající a rozvojovou zástavbu města – ze severu na zahrádkářské kolonie a z východu na meziválečnou dvoupodlažní kolonii Nová osada. Územní plán zde vymezuje plochu BH určenou pro hromadné bydlení ve vícepodlažních bytových domech a související občanskou vybavenost.

Vzhledem k tomu, že se záměr nachází v rozvojové obytné lokalitě v rámci intravilánu města a jedná se o stavby městského měřítka (4–6 nadzemních podlaží, podzemní podlaží vklíněné do svahu), je krajinný prostor, v němž se mohou uplatnit účinky záměru na krajinný ráz, omezen především na bezprostřední okolí stavby a na navazující městskou krajinu v rámci svahů nad Frýdeckým dolem. Dotčený krajinný prostor (dále také „DoKP“) je proto vymezen následovně. Jádrová část DoKP zahrnuje plochu záměru na parc. č. 5281/4 a 5281/20 v k. ú. Frýdek, včetně navržených komunikací, parkovacích ploch a sadových úprav. V této části dochází ke změně využití dosud nezastavěné zemědělské plochy na obytný soubor se třemi bytovými domy, komunikacemi a intenzivně utvářenou zelení. Bezprostředně navazující městský prostor zahrnuje stávající zahrádkářskou kolonii severně a severovýchodně od pozemku, meziválečnou obytnou kolonii Nová osada východně od záměru, rozvojovou lokalitu „Berlín II“ jižně od řešeného pozemku, kde je připravována výstavba bytových domů a Alzheimer centra, včetně navržených komunikací DK8 a místních komunikací II. třídy, na něž je záměr dopravně napojen. Tato část prostoru je hlavním rámcem vnímání nových objektů – z ní budou bytové domy A, B, C i jejich doprovodné plochy trvale vizuálně přítomné. Dále je do DoKP zahrnut širší svah nad Frýdeckým dolem, a to v rozsahu, v jakém je z nových objektů, a naopak z nižších poloh města zajištěna reálná viditelnost, tj. zejména svahy mezi ulicemi Jiřího Hakena a Lískoveckou a protisvah Frýdeckého dolu, kde se vizuálně uplatňuje silueta zástavby na temeni svahu. Hranice DoKP jsou tedy prostorově omezeny existující a plánovanou městskou strukturou a konfigurací terénu. Na severu a severovýchodě je DoKP vymezen hranicí zahrádkářských kolonií a navazující zástavbou, za níž se vliv záměru na vnímání krajinného rázu již významně neuplatní, na východě je hranice vedena přibližně podél meziválečné kolonie Nová osada, která tvoří urbanisticky a vizuálně samostatný celek, na jih a jihozápad DoKP zasahuje po rozvojové území Berlín II a po horní hranu svahu nad zalesněnými plochami s vodní nádrží, odkud je zástavba na parc. č. 5281/4 vnímána jako součást souvislého obytného pásu na temeni svahu, na západě DoKP klesá směrem k Frýdeckému dolu, přičemž v nižších polohách je vliv záměru na vnímání krajinného rázu částečně omezen terénním převýšením a existující zástavbou. Mimo takto vymezený krajinný prostor se vlivy záměru na krajinný ráz uplatní jen omezeně a splývají s celkovým obrazem městské zástavby Frýdku-Místku, tedy nedochází k ovlivnění charakteru volné krajiny mimo intravilán ani k dotčení zvláště chráněných území či krajinných celků se soustředěnými přírodními nebo kulturně-historickými hodnotami.

V rámci vymezeného dotčeného krajinného prostoru dochází změnou dosud nezastavěné zemědělské plochy na obytný soubor k navýšení objemu a výšky zástavby na temeni svahu nad Frýdeckým dolem. Nové bytové domy se výškově a měřítkem blíží horní hraně podlažnosti stanovené územním plánem (5 NP + obytné podkroví/6 NP), avšak jsou koncipovány jako „viladomy“ se členěným objemem (dvě schodišťové sekce ve tvaru písmene Z, ustoupená poslední podlaží), což zmírňuje působení hmoty v horizontu a zabraňuje vzniku jednolitého blokového frontu. Záměr tak rozvíjí již předpokládaný charakter městské obytné zástavby v rozvojové lokalitě Berlín, nenarušuje kompoziční vztahy stávající kolonie Nová osada ani charakter zahrádkářských kolonií, a nezasahuje do volné krajiny mimo intravilán.



Z hlediska vnímání krajinného rázu ve svahu nad Frýdeckým dolem záměr posiluje městský charakter horizontu temene svahu, nicméně v návaznosti na plánovanou zástavbu v lokalitě Berlín II a na stávající obytné struktury lze tuto změnu považovat za součást koncepčně předpokládaného urbanistického rozvoje. Záměr nepřináší mimořádné dominanty přesahující běžné měřítko městské zástavby, ale spíše zahušťuje a doplňuje existující a plánovanou obytnou strukturu. V rámci řešení jsou současně navrženy rozsáhlejší plochy zeleně (veřejná, poloveřejná a soukromá zeleň v rámci sadových úprav, komunitní zahrady na terasách a vegetace na plochých střechách), které přispívají ke změkčení působení stavby a k zachování určitého podílu vegetačních ploch v rámci svahu.

V rámci dotčeného krajinného prostoru nedochází realizací záměru k zásahu do zvláště chráněných území, přírodních parků, krajinných dominant nadmístního významu ani do historicky či kulturně mimořádně hodnotných krajinných struktur. Území má charakter městské a příměstské krajiny s převažující funkcí bydlení a doprovodné občanské vybavenosti. Vizuální účinky záměru se tak uplatňují primárně v rovině městského prostředí, nikoli v rovině volné krajiny. S ohledem na výše uvedené, je možné uzavřít, že zásah do krajinného rázu je z hlediska § 12 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny únosný a odůvodňuje tak udělení souhlasu podle § 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Krajský úřad dále rekapituluje, že podkladem pro vydání tohoto jednotného environmentálního stanoviska bylo také stanovisko krajského úřadu ze dne 10. 3. 2026 pod č. j. MSK 37484/2026, vydané podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Tento nezbytný podklad pro předmětný záměr podle § 83a odst. 1 písm. e) zákona o ochraně přírody a krajiny krajský úřad opatřil za přiměřeného použití podle § 154 správního řádu ustanovení § 140 odst. 2 věty druhé téhož zákona. Tímto stanoviskem byl vyloučen významný vliv předmětného záměru na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Předmětný záměr **je** na základě posouzení v rámci této oblasti veřejné správy přípustný.

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně zemědělského půdního fondu“):

Krajský úřad, jako správní orgán ochrany zemědělského půdního fondu, posoudil záměr dle kompetencí vymezených zdejšímu správnímu orgánu dle § 17a v návaznosti na § 9 odst. 8 zákona, a konstatuje, že ze všech těchto zájmů hájených krajským úřadem podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu v souvislosti s následným řízením k předmětnému záměru podle stavebního zákona je předmětným záměrem dotčeno trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu.

S ohledem na to, že předmětný záměr byl posouzen podle náležitostí vymezených § 9 odst. 6 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, přičemž bylo přihlédnuto i k souladu záměru s platným územním plánem, krajský úřad konstatuje, že nebyly shledány důvody pro neudělení souhlasu s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu.

Krajský úřad konstatuje, že již územně plánovací dokumentace v předmětném záměrem dotčeném území připouští jiné než zemědělské využití. Krajský úřad jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu nemá důvod od tohoto předchozího vyhodnocení území se odchýlit. Zájem na předmětném záměru převáží nad zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu. K zajištění ochrany samotné zemědělské půdy pak krajský úřad stanovil alespoň podmínky.

Z hlediska postupů daných § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu krajský úřad shledal, že trvalé odnětí je za požadovaným účelem možné schválit. Záměrem nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu ani nebude narušena síť zemědělských účelových komunikací. Z hlediska kvality půdy se jedná o zemědělskou půdu zařazenou do III. třídy ochrany. Ve smyslu ve smyslu metodického výkladu Ministerstva životního prostředí (viz. Věstník MŽP ročník XXXII – září 2022- částka 6) lze tuto půdu hodnotit jako půdu s průměrnou produkční schopností.

Využití kulturní vrstvy je vedeno s cílem jejího uplatnění v místě záměru, avšak za použití pravidel nakládání s těmito hodnotnými zeminami. Skrývky budou využity na konečné úpravy záměru, tedy k ozelenění a výsadbě zeleně. V případě, že by pro účely deponie byly dočasně využity zemědělské pozemky, které nejsou součástí uvedeného trvalého odnětí, je nezbytné v těchto případech postupovat podle § 9 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu jako u využívání zemědělské půdy pro nezemědělské účely po dobu kratší než jeden rok.

Podle § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu je orientačně vymezována výše odvodu za předmětné odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu následovně. Odvody za trvalé odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu o výměře 9 719 m², a to v souladu s § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu a postupy danými § 11 odst. 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

V případě přístupových ploch (komunikací o výměře 3 934 m²), kde je předpoklad předání těchto zařízení městu v kategorii místních komunikací přistoupil zdejší správní orgán k postupu úlevy od platby odvodů dle § 11a odst. 1 písm. b) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Současně tak učinil i v případě ploch veřejné zeleně (v mapových podkladech ozn. „veřejné zelené plochy“ výměra 5 894 m²), a to v souladu s ust. § 11a odst. 1 písm. g) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. V dané věci je dále potřebné s ohledem na výše uvedený předpoklad funkčního využití konstatovat (v souladu s ust. § 11a odst. 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu), že dojde-li do sedmi let ode dne právní moci rozhodnutí, jehož součástí se stal souhlas s odnětím zemědělské půdy, ke změně účelu využití plochy na účel, pro který se odvody stanovují, odvody se dodatečně stanoví.

Výpočet odvodů za trvalé odnětí vychází ze základní sazby vztahující se k BPEJ (bonitovaná půdní ekologická jednotka) 6.44.00 - 8,96 Kč/m² vztahující se k výměře 8 462 m², a dále 6.44.10 – 8,04 Kč/m² vztahující se k výměře 1 257 m². Tato sazba je stanovena podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. V souladu s částí D odstavcem 4 přílohy zákona o ochraně zemědělského půdního fondu je dále u těchto pozemků zařazených do III. třídy ochrany (BPEJ 5560) užití násobku 5. Současně byl dále uplatněn násobek ekologické váhy vlivu 5 (chráněné ložiskové území).

V souladu s uvedeným je orientačně vymezována výše odvodů ve výši 2 148 145 Kč, odvod v rámci správního řízení stanoví Magistrát města Frýdku-Místku rozhodnutím podle § 11 odst. 2 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Výše odvodů je v souladu s ustanovením § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu stanovena pouze orientačně. Konečná výše odvodu bude stanovena podle § 11 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, a může se tedy lišit, neboť se vychází z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolovacího aktu vydaného ve věci podle jiných právních předpisů, tj. ke dni právní moci rozhodnutí vydaného stavebním úřadem.



Konečná výše odvodu se stanoví podle § 11 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu po zahájení realizace záměru. Odvod za trvalého odnětí se hradí jednorázově.

V souladu s § 11 odst. 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu je povinný k platbě odvodů povinen, orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech a orgánu, který vydal souhlas s odnětím půdy, doručit kopii rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem. Písemně pak musí zmíněným správním orgánům oznámit počátek realizace záměru, v daném případě i ve smyslu využití skrývek kulturních vrstev zemin, a to nejpozději 15 dnů před zahájením. Porušení těchto povinností je přestupkem.

Předmětný záměr **je** na základě posouzení v rámci této oblasti veřejné správy přípustný.

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon“):

Veřejné zájmy vyplývající ze zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, jejichž ochrana je v působnosti krajského úřadu, nejsou záměrem "Výstavba bytových domů Berlín III" v katastrálním území Frýdek dotčeny.

S ohledem na to, že předmětným záměrem nedojde k dělení lesních pozemků, dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále jen "PUPFL") ani k dotčení pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa tzv. ochranného pásma lesa, krajský úřad konstatuje, předmětným záměrem nejsou dotčeny zájmy, které krajský úřad hájí jako orgán státní správy lesů při zohlednění ustanovení § 12 odst. 3 a 4, § 14 odst. 2 a 3, § 16, § 17, § 47 odst. 1 písm. a) a b), § 48 odst. 1 písm. c) a d) a odst. 2 písm. c), § 48a odst. 1 písm. b) a odst. 2 písm. c) a § 58a zákona o lesích § 11 písm. c) a § 18 odst. 1 a 2 zákona o jednotném environmentálním stanovisku.

Předmětný záměr **je** na základě posouzení v rámci této oblasti veřejné správy přípustný.

Celkově lze shrnout s ohledem na všechny uvedené oblasti veřejné správy, že předmětný záměr byl posouzen podle všech souvisejících právních předpisů, podle kterých krajský úřad hájí veřejné zájmy jako dotčený orgán, respektive takto z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí, tak, jak je uvedeno v závěru obsaženém v závazné části tohoto závazného stanoviska.

Krajský úřad vyhodnotil přípustnost nebo nepřípustnost předmětného záměru z hlediska všech dotčených složek životního prostředí. Vyhodnotil i situace, kdy obecně je dotčeným orgánem podle některého z uvedených zákonů, ale předmětným záměrem není dotčen veřejný zájem hájený krajským úřadem podle tohoto zákona, a to jak tento požadavek vyhodnocení v rámci závazného stanoviska vyžaduje judikatura správních soudů, například rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2016, č. j. 2 As 39/2016-51. Výčet jednotlivých správních úkonů, namísto nichž se vydává toto jednotné environmentální stanovisko, je v souladu s § 6 odst. 2 písm. d) zákona o jednotném environmentálním stanovisku obsahem závazné části tohoto jednotného environmentálního stanoviska.

Krajský úřad poskytuje žadateli poučení v tom smyslu, že podle § 17 odst. 1 zákona o jednotném environmentálním stanovisku se přestupku dopustí ten, kdo nesplní některou z podmínek stanovených na základě jednotného environmentálního stanoviska podle zákona o jednotném environmentálním stanovisku rozhodnutím v následném řízení. Podle § 17 odst. 2 zákona o jednotném environmentálním stanovisku lze



za tento přestupek uložit pokutu fyzické osobě až do výše 1.000.000 Kč a právnické osobě nebo podnikající fyzické osobě až do výše 10.000.000 Kč.

Toto jednotné environmentální stanovisko k předmětnému záměru má být podkladem pro následné řízení o povolení záměru podle stavebního zákona a krajský úřad žádá stavební úřad, aby do výroku svého rozhodnutí výslovně převzal podmínky přípustnosti předmětného záměru.

Platnost jednotného environmentálního stanoviska upravuje § 7 zákona o jednotném environmentálním stanovisku, přičemž v zásadě platí, že je 5 let ode dne vydání.

Poučení

Závazné stanovisko vydané pro účely řízení podle stavebního zákona lze přezkoumat v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí, které bude tímto závazným stanoviskem podmíněno. Jestliže odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska, vyžádá podle § 149 odst. 7 správního řádu odvolací správní orgán změnu nebo potvrzení závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska.

Ing. Dana Bajger Kučová
vedoucí oddělení
hodnocení vlivů na životní prostředí a lesního hospodářství

Rozdělovník

1. Žadatel Residence FM Berlín s.r.o., Dolnoměcholupská 1311/10a, 102 00 Praha 10, zastoupený Kateřinou Fojtíkovou, Třanovského 2393, 738 01 Frýdek-Místek.
2. Ekologické spolky, a to:
 - a) Občanské sdružení Střítež - za zdravé životní prostředí, z.s., č.p. 249, 739 59 Střítež,
 - b) Spolek Nízký Jeseník, Těšíkov 41, 785 01 Šternberk.
3. Obec, jejíž území může být vlivy záměru zasaženo, a to statutární město Frýdek-Místek, Radniční 1148, 738 01 Frýdek-Místek.

4. Obecní úřad obce s rozšířenou působností Magistrát Frýdku-Místku, Radniční 1148, 738 01 Frýdek-Místek podle § 18 odst. 6 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.
5. Zveřejnění prostřednictvím úřední desky krajského úřadu, tj. způsobem umožňujícím dálkový přístup, po dobu 15 dnů.