



**KRAJSKÝ ÚŘAD**  
MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ  
28. října 2771/117, 702 00 Ostrava



Čj.: MSK 54866/2026  
Sp. zn.: ŽPZ/2201/2026/Šub  
205.3 S10  
Vyřizuje: Ing. Bohumila Šubrtová  
Odbor: Odbor životního prostředí a zemědělství  
Telefon: 595 622 533  
Fax: 595 622 126  
E-mail: posta@msk.cz  
Datum: 2026-04-14

# 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 6 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“), 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 24. 12. 2025 žadatele Kaufland Česká republika v.o.s., IČO 25110161, se sídlem Bělohorská 2428/203, 169 00 Praha (dále též jen „žadatel“), zastoupeného na základě plné moci ze dne 7. 7. 2025 zmocněncem Gemini development s.r.o., IČO 29449154, se sídlem Východní náměstí 846/6, 141 00 Praha, k záměru „OD Kaufland Frenštát p. R.“ (dále jen „předmětný záměr“) na základě předložené projektové dokumentace zpracovatele EP Rožnov, a.s., Rožnov pod Radhoštěm zpracované v prosinci 2025 k povolení tohoto předmětného záměru na pozemcích parc. č. 158/1, 158/2, st. 918, 919, 155, 2500/1, 4372/6, 4372/3, st. 234 v katastrálním území Frenštát pod Radhoštěm,**

kdy předmětný záměr se dotýká vodního útvaru povrchových vod HOD\_0130 Lubina od pramene po tok Lomná včetně a vodního útvaru podzemních vod 32130 Flyš v mezipovodí Odry (základní vrstva), číslo

Tel.: 595 622 222  
Fax: 595 622 126  
ID DS: 8x6bxsd

IČ: 70890692  
DIČ: CZ70890692  
Č. účtu: 1650676349/0800



www.msk.cz

záměrem dotčeného hydrogeologického rajonu je 3213 a poloha předmětného záměru (orientačně podle souřadnic X,Y, podle JTSK) je X: -477 862,85, Y: -1 133 368,07,

**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. závazné stanovisko podle § 11 odst. 2 písm. b) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“),
3. souhlas se zásahem do krajinného rázu podle § 12 odst. 2 podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“).

**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.**

**Podmínky přípustnosti záměru nejsou stanovovány.**

## Odůvodnění

Krajský úřad jako věcně a místně příslušný dotčený orgán obdržel dne 20. 1. 2026 postoupením městským úřadem Frenštát pod Radhoštěm žádost žadatele o vydání jednotného environmentálního stanoviska k předmětnému záměru. Na základě předložených podkladů krajský úřad dne 12. 2. 2026 vyzval žadatele k doplnění podání. Žádost byla doplněna dne 24. 2. 2026 a dne 27. 2. 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: Předmětem záměru je novostavba jednopodlažního objektu obchodního domu společnosti Kaufland Česká republika v.o.s. velikosti XS na ulici Nádražní ve Frenštátě pod Radhoštěm. Součástí objektu budou také přidružené nájemní jednotky. Záměr zahrnuje kromě objektu obchodního domu vybudování zpevněných ploch a napojení na technickou a dopravní infrastrukturu. Záměr je umístěn na pozemcích parc. č. 158/1, 158/2, st. 918, 919, 155, 2500/1, 4372/6, 4372/3, st. 234 v katastrálním území Frenštát pod Radhoštěm. Zastavěná plocha objektem společně se zpevněnými plochami činí cca 8 934 m<sup>2</sup>. U objektu bude vybudováno 155 parkovacích stání. Dopravní napojení bude realizováno sjezdem ze silnice III/4835 v ulici Nádražní. Centrálním zdrojem tepla a chladu budou 3 zařízení na principu tepelného čerpadla vzduch/voda. Záměr řeší rovněž instalaci fotovoltaické elektrárny na střeše objektu o výkonu cca 134 kWp (312 panelů o jmenovitém výkonu 430 Wp. Instalován bude rovněž diesलगрегát o příkonu cca 515kWt jako záložní zdroj energie. V rámci areálu záměru bude vybudována retenční nádrž dešťových vod o objemu 305 m<sup>3</sup> a požární nádrž.

Podle § 14 odst. 1 písm. a) bodu 6 zákona o jednotném environmentálním stanovisku krajský úřad vydává jednotné environmentální stanovisko, pokud je součástí záměru stacionární zdroj uvedený v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší, 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 zabýval z pohledu § 104 odst. 3 vodního zákona. Podle § 104 odst. 3 vodního zákona, 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. Záměr se nenachází ve vodohospodářsky významné oblasti, 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, 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. Záměr bude zásobován vodou prostřednictvím nové vodovodní přípojky a areálového vodovodu. Odpadní vody budou novou kanalizační přípojkou odvedeny do stávající jednotné kanalizace města Frenštát pod Radhoštěm. Srážkové vody budou navrženou areálovou kanalizací svedeny do podzemní retenční nádrže, odkud budou řízeně vypouštěny do jednotné kanalizace města. Zasakování srážkových vod není podle provedeného inženýrskogeologického a hydrogeologického průzkumu možné z důvodu mělkého výskytu hladiny podzemní vody, případně výskytem málo propustných

zemín. Z ekonomických a provozních důvodů není vhodné podle projektové dokumentace využívat akumulované srážkové vody k zálivce, ani pro doplňování vody v požární nádrži. Krajský úřad konstatuje, že navržené řešení není, s ohledem na charakter a rozsah záměru, v rozporu 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 HOD\_0130 Lubina od pramene po tok Lomná včetně a vodního útvaru podzemních vod 32130 Flyš v mezipovodí Odry (základní vrstva), 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.

V souladu s § 115b odst. 2 vodního zákona krajský úřad uvedl kód a název útvaru povrchových vod, číslo záměrem dotčeného hydrogeologického rajonu, kód a název útvaru podzemních vod a polohu záměru určenou orientačně v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální.

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 se jedná o novostavbu, krajský úřad konstatuje, že předmětným záměrem nejsou dotčeny zájmy, které krajský úřad hájí jako orgán odpadového hospodářství při zohlednění ustanovení § 146 odst. 3 a § 151 odst. 2 zákona o odpadech a § 18 odst. 1 zákona o jednotném environmentálním stanovisku v souvislosti s následným řízením předmětného záměru podle stavebního zákona.

Projekt řeší návrh nového objektu obchodního domu společnosti Kaufland Česká republika v.o.s. na ulici Nádražní ve Frenštátě pod Radhoštěm.

V rámci podkladů byla žadatelem předložena Souhrnná technická zpráva, zpracovaná Ing. Janem Jančou v prosinci 2025, č. zakázky K25111014 ze společnosti EP Rožnov, a.s., Boženy Němcové 1720, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm, ve které je popsáno nakládání s odpady v kapitole B.7 POPIS VLIVŮ STAVBY NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A JEHO OCHRANA. Popsané postupy jsou v souladu s platnou legislativou na úseku odpadového hospodářství.

Během provádění stavby, musí být dodržen postup podle § 42 vyhlášky č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, ve znění pozdějších předpisů pro nakládání se stavebními odpady tak, aby byla zajištěna nejvyšší možná míra jejich opětovného použití a recyklace. Původce stavebního a demoličního odpadu, které sám nezpracuje, je povinen mít uzavřenou písemnou smlouvu o předání odpadu do zařízení určeného k nakládání s odpady, a to před jejich vznikem v souladu s § 15 odst. 2 písm. c) zákona o odpadech.

*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“):*

Ve smyslu § 53 druhého odstavce 3 zákona o prevenci závažných havárií se jednotné environmentální stanovisko obecně vydává namísto závazných stanovisek podle § 49 odst. 3, ve spojení s odstavcem 2 téhož paragrafu, a odst. 4 zákona o prevenci závažných havárií, tj. pro řízení o povolení záměru nebo o odstranění stavby podle stavebního zákona, pokud je jeho předmětem objekt zařazovaný do skupiny A nebo do skupiny B, či pro řízení o povolení záměru a o odstranění stavby podle stavebního zákona, pokud realizace nové stavby umístěné v dosahu havarijních projevů, které jsou specifikované v příslušném posouzení rizik závažné havárie objektu zařazeného do skupiny A nebo do skupiny B, může způsobit nebo zvýšit riziko závažné havárie nebo zhoršit její následky a nejde přitom o jednoduché stavby podle stavebního zákona.

S ohledem na to, že předmětný záměr není oním objektem zařazovaným do skupiny A nebo do skupiny B a předmětný záměr není ani umístěn v dosahu havarijních projevů objektu zařazeného do skupiny A nebo do skupiny B podle uvedených ustanovení zákona o prevenci závažných havárií, krajský úřad konstatuje, že předmětným záměrem nejsou dotčeny veřejné zájmy, které hájí podle citovaných ustanovení zákona o prevenci závažných havárií.

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

S ohledem na to, že předmětný záměr obsahuje stacionární zdroj uvedený v příloze č. 2 zákona o ochraně ovzduší, krajský úřad konstatuje, že zájmy chráněné zákonem o ochraně ovzduší v souvislosti s následným řízením k předmětnému záměru podle stavebního zákona jsou v tomto rozsahu dotčeny.

Záměr obsahuje následující stacionární zdroj uvedený v příloze č. 2 zákona o ochraně ovzduší:

- **dieselagregát o tepelném příkonu 515,2 kWt** – stacionární zdroj uvedený pod kódem 1.2. (Spalování paliv v pístových spalovacích motorech o celkovém jmenovitém tepelném příkonu od více než 0,3 MW do 5 MW včetně) přílohy č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší; palivem bude motorová nafta; spaliny budou odváděny samostatným výduchem o výšce 7,3 m. nad terénem; dieselagregát bude sloužit jako záložní zdroj energie; investorem stavby stacionárního zdroje bude právnická osoba Kaufland Česká republika v.o.s., IČ 251 10 161; stacionární zdroj bude umístěn ve Frenštátě pod Radhoštěm, ul. Nádražní 147, k. ú. Frenštát pod Radhoštěm [634719].

Předložení odborného posudku a rozptylové studie není podle ustanovení § 11 odst. 7 a 8 zákona o ochraně ovzduší pro výše uvedený stacionární zdroj vyžadováno.

Krajský úřad v souladu s § 12 odst. 1 zákona o ochraně ovzduší vycházel z programu zlepšování kvality ovzduší, který v daném případě žádná opatření nestanovuje. Dále krajský úřad vycházel z úrovně znečištění znečišťujícími látkami dle přílohy č. 1 k tomuto zákonu v souladu s kritérii pro uplatnění kompenzačních opatření dle § 11 odst. 4 až 6 zákona o ochraně ovzduší pro zajištění zachování dosavadní úrovně znečištění v oblasti vlivu na úroveň znečištění, přičemž v daném případě výše uvedená kritéria splněna nejsou.

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“):*

Předmětný záměr řeší novostavbu obchodního domu Kaufland (velikostní varianta XS) včetně parkoviště s kapacitou 155 míst, reklamních zařízení, přípojek inženýrských sítí, instalace fotovoltaické elektrárny a podzemní požární nádrže na ulici Nádražní ve Frenštátě pod Radhoštěm, na pozemcích parc. č. 155, 2500/1, 158/1, 158/2, 4372/3, 4372/6, 4474/4 a 152/1 a parc. č. st. 234, 918 a 919 v katastrálním území Frenštát pod Radhoštěm. Předmětný záměr je umístěn v zastavěné části města s historicky průmyslovým využitím v koridoru ulice Nádražní. Dle dokumentace předmětného záměru vyžaduje jeho realizace kácení 5 kusů vzrostlých stromů (javor mléč) s obvodem kmene do 80 cm. Dle veřejně dostupných mapových podkladů <https://funkcnikrajina.com/projekty/niva.php> není situován v údolní nivě vodního toku.

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, když předmětný záměr není v přímém překryvu s žádným významným krajinným prvkem, ať ze zákona či registrovaným. Předmětným záměrem nedojde k úhynu rostlin a živočichů nebo k ničení jejich biotopů včetně narušení migračních tras živočichů podle § 5 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny, proto krajský úřad neukládá provést ochranná opatření ve smyslu tohoto ustanovení. Taktéž nebude stanoven odchýlný postup při ochraně ptáků podle § 5b odst. 1 téhož zákona, neboť zájem na ochraně volně žijících druhů ptáků není dotčen, respektive nedojde k porušení zákazů uvedených v § 5 odst. 1 a 2 zákona o ochraně přírody a krajiny. K dotčení prvků územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) nedojde, neboť v prostoru předmětného záměru se nenacházejí žádné prvky ÚSES (biocentra, biokoridory, interakční prvky). Zájem na ochraně dřevin podle § 8 odst. 1 zákona o ochraně a § 9 zákona o ochraně přírody a krajiny není předmětným záměrem rovněž dotčen, neboť z předložené projektové dokumentace je zřejmé, že při realizaci předmětného záměru nedojde ke kácení dřevin. Na pozemcích dotčených předmětným záměrem 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, neboť předmětný záměr není realizován v ochranném pásmu zvláště chráněného území. 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.

S ohledem na vše uvedené krajský úřad konstatuje, že uvedené zájmy hájené krajským úřadem podle zákona o ochraně přírody a krajiny v souvislosti s následným řízením k předmětnému záměru podle stavebního zákona nejsou předmětným záměrem dotčeny.

Krajský úřad jako příslušný orgán ochrany přírody vyhodnotil předmětný záměr rovněž z hlediska § 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny. 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 činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umístování 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.“

Záměr je situován v zastavěné části města Frenštát pod Radhoštěm, která má historicky průmyslový a komerční charakter. V bezprostředním sousedství se nacházejí objekty s obdobným využitím, jako je hasičská zbrojnice, výrobní areál pekárny, prodejny krmiv a rozsáhlé průmyslové areály společností Torola, Innomotics a Vitesco. Pozemky jsou v územním plánu vedeny jako plochy smíšené obytné městské – komerční (SMK). Realizace záměru předpokládá demolici stávající nevyužitá čtyřpodlažní průmyslové budovy o výšce cca 15 m. Tato dominantní hmota bude nahrazena jednopodlažním objektem obchodního domu o maximální výšce 8,6 m. V rámci záměru dojde ke kácení 5 kusů javorů s obvodem kmenů do 80 cm (měřených ve výšce 130 cm nad zemí), které nejsou součástí žádného významného krajinného prvku. Dopad kácení bude kompenzován novou výsadbou stromů a křovin na zatravněných plochách podél parkoviště a zachováním dvou stávajících vzrostlých dominant (borovice lesní a javor mléč).

Lokalita se nachází v mírném údolí a díky okolní zástavbě a vysoké vegetaci není areál přímo viditelný z okolních vyvýšených dominant, jako jsou lokality Žuchov, Markův kopec nebo Horečky. Záměr tedy nezasahuje do dálkových pohledů ani nenarušuje vnímání kulturních dominant krajiny. Záměr není situován ve významném krajinném prvku definovaném v § 3 odst. 1 písm. b) zákona o ochraně přírody a krajiny ani registrovaném významném krajinném prvku podle § 6 téhož zákona.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem krajský úřad konstatuje, že předmětný záměr představuje esteticky i funkčně akceptovatelnou stavbu umístěnou v průmyslovém areálu v zastavěné části města Frenštát pod Radhoštěm, která nezmění identitu daného místa ani nenaruší harmonické vztahy v krajině. Díky výraznému snížení výškové hladiny zástavby (nahrazení nevyužitá 15 m vysoké budovy jednopodlažním objektem o maximální výšce 8,6 m) a realizaci nových sadových úprav dojde k nevýznamné změně dotčeného prostoru. Krajský úřad proto dospěl k závěru, že vliv předmětného záměru na krajinný ráz nedosahuje takové intenzity, aby jej bylo možné klasifikovat jako snížení či změnu krajinného rázu ve smyslu § 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 5. 2. 2026, Čj. MSK 22458/2026, 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 § 2, § 8a odst. 2, § 8b odst. 1 a § 9 odst. 8 zákona, a konstatuje, že předmětný záměr není umístčován na pozemcích zemědělského půdního fondu. Žádný z již uvedených zájmů hájených krajským úřadem, podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu v souvislosti s následným řízením k předmětnému záměru podle stavebního zákona, není tedy předmětným záměrem dotčen.

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

S ohledem na to, že předmětným záměrem nedojde k dělení lesních pozemků, dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa 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. 2 a 3, § 14 odst. 2 a 3, § 16, § 17, § 47 odst. 1 písm. a) a b), § 48 odst. 1 písm. c), d) a e) 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.

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.

Toto jednotné environmentální stanovisko k předmětnému záměru má být podkladem pro následné řízení o povolení záměru podle stavebního zákona.

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 Kaufland Česká republika v.o.s., Bělohorská 2428/203, 169 00 Praha, prostřednictvím zmocněnce Gemini development s.r.o., Východní náměstí 846/6, 141 00 Praha.
2. Ekologické spolky, a to:
  - a) Česká společnost ornitologická, Na bělidle 252/34, 150 00 Praha – Smíchov,
  - b) Slezská ornitologická společnost – pobočka České společnosti ornitologické v Ostravě, Ostravské muzeum, Lechowiczova 2964/4, 702 00 Ostrava,
  - c) Spolek Nízký Jeseník, Těšíkov 41, 785 01 Šternberk,
  - d) DĚTI ZEMĚ - Klub za udržitelnou dopravu, Körnerova 219/2, 602 00 Brno – Zábřovice,
  - e) OS Slezská Harta z.s., Razová č. p. 357, 792 01 Razová,
  - f) ZO ÈSOP NOVÝ JIÈÍN 70/02, Bartošovice è.p. 146, 742 54 Bartošovice.
3. Obec, jejíž území může být vlivy záměru zasaženo, a to město Frenštát pod Radhoštěm, nám. Míru 1, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm.
4. Zveřejnění prostřednictvím úřední desky krajského úřadu, tj. způsobem umožňujícím dálkový přístup, po dobu 15 dnů.