



MĚSTSKÝ ÚŘAD FRÝDLANT NAD OSTRAVICÍ

ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Náměstí 3

739 11 FRÝDLANT NAD OSTRAVICÍ

ZÁMĚŘ: Z/2025/124783
ZE DNE: 24.10.2025
ČÍSLO JEDNACÍ: R/2025/204436/2
SPIS. ZNAČKA: R/2025/204436
VYŘIZUJE: Mgr. Markéta Sobčáková
TEL.: 558 606 325
E-MAIL: posta@frydlantno.cz

Dle rozdělovníku

DATUM: 24.11.2025

Koordinované závazné stanovisko „Viladomy Čeladná - dům D“

Závazná část

Městský úřad Frýdlant nad Ostravicí, odbor životního prostředí (dále jen „městský úřad“), jako věcně a místně příslušný dotčený orgán podle § 7 odst. 2, § 61 odst. 1 písm. c) a § 66 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, podle § 3 odst. 12 zákona č. 51/2020 Sb., o územně správním členění státu a o změně souvisejících zákonů (zákon o územně správním členění státu), ve spojení s § 12 odst. 7 vyhlášky č. 346/2020 Sb., o stanovení správních obvodů obcí s rozšířenou působností, území obvodů hlavního města Prahy a příslušnosti některých obcí do jiného okresu, ve znění vyhlášky č. 389/2022 Sb., a podle § 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** podle § 17, § 104 odst. 2 písm. c) a odst. 3, § 106 odst. 1 a § 126a 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** podle § 146 odst. 3 až 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** 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. 1, § 63 odst. 1, § 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) a odst. 5 písm. b), § 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** podle § 2, § 8a odst. 2, § 8b odst. 1, § 9 odst. 8, § 13 odst. 1 písm. a), § 15 písm. c), i) a k), § 18a a § 21 odst. 4 věty první zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně zemědělského půdního fondu“), **a orgán státní správy lesů** podle § 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. 2 písm. c) 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“), **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, (dále jen „zákon o jednotném environmentálním stanovisku“), **a dále jako orgán státní památkové péče** podle § 14 odst. 1, § 29 odst. 2 písm. b) a § 42a zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státní památkové péči“), po zahrnutí do tohoto koordinovaného závazného stanoviska požadavků na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které městský úřad takto hájí podle právních předpisů,

vydává

podle § 176 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a § 149 odst. 1 a 2 správního řádu, včetně přiměřeně též podle § 140 správního řádu, a podle § 6 a § 15 písm. a) zákona o jednotném environmentálním stanovisku

žadatelé Byty Čeladná II s.r.o., IČ 21771529, se sídlem Suvorovova 46/3, 700 30 Ostrava (dále též jen „žadatel“), zastoupenému na základě plné moci zmocněncem Bc. Veronikou Vávrovou, IČ 06257496, sídlem Bedřicha Václavka 991/12, 700 30 Ostrava

k záměru „**Viladomy Čeladná - dům D**“ (dále jen „předmětný záměr“) na základě předložených podkladů

- projektová dokumentace stavby „Viladomy Čeladná - dům D“, umístěné v katastrálním území Čeladná, obci Čeladná, parcelní číslo 629/19, datum: leden 2025, odpovědný projektant: leden 2025, odpovědný projektant ING. ARCH. PETR LICHNOVSKÝ, ČKA 698,
- plná moc pro Bc. Veroniku Vávrovou, IČ 06257496, sídlem Bedřicha Václavka 991/12, 700 30 Ostrava ze dne 11.06.2025,

koordinované závazné stanovisko, včetně souhlasného jednotného environmentálního stanoviska, s tímto závěrem:

Předmětný záměr je z hlediska všech městským úřadem chráněných veřejných zájmů přípustný.

Součástí předmětného záměru přitom je mimo jiné také:

1. Souhlas k vydání rozhodnutí pro stavbu „Viladomy Čeladná - dům D“, která se má realizovat na pozemku parc. č. 629/19 do vzdálenosti 30 m od okraje pozemku parc. č. 629/10 určeného k plnění funkcí lesa v katastrálním území Čeladná, obci Čeladná.
2. Souhlas k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu v kat. území Čeladná, obci Čeladná, na pozemku

parc.č.	druh	výměra pozemku	odnímaná plocha	BPEJ
629/19	TTP	0,1977 ha	0,0347 ha	83524
			0,0166 ha	84814
		Celkem	0,0513 ha	

Jedná se o trvalé odnětí za účelem novostavby rodinného domu se třemi bytovými jednotkami včetně zpevněných ploch, které bude provedeno tak, jak je zakresleno v grafické příloze, která je nedílnou součástí žádosti o koordinované stanovisko. Za trvalé odnětí je dle ust. § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF vymezen orientačně odvod. Konečná výše odvodu bude stanovena rozhodnutím dle ust. § 11 zákona o ochraně ZPF.

Podmínky přípustnosti předmětného záměru jsou:

- 1) Hranice trvalého záboru zemědělské půdy ze ZPF, tj. plochy řešené tímto souhlasem, budou v terénu řádně vyznačeny a musí být respektovány, aby nedošlo ke škodám na okolním zemědělském půdním fondu.
- 2) Z plochy trvalého záboru zemědělské půdy (pod stavbou) bude před zahájením stavebních prací na výše uvedených pozemcích provedena skrývka kulturní vrstvy půdy – orniční vrstvy do hloubky 30 cm. Sejmutá orniční vrstva půdy bude po dobu výstavby dočasně deponována v blízkosti stavby

a po dokončení stavby bude využita pro zúrodnění svrchní vrstvy půdy zbývající nezastavěné části pozemku parc. č. 629/19 v k.ú. Čeladná. Orniční vrstva bude rozprostřena pouze jako vrchní vrstva na vrstvy nižší kvality. Po celou dobu uložení musí být ornice zabezpečena proti zcizení a znehodnocení.

- 3) Při provádění stavby je nutné provést nezbytná opatření k zadržení vody v krajině, tj. skryvkové práce provádět výhradně po vrstevnici, krátkodobou deponii oddělit u paty podélnou rýhou pro akumulaci povrchové vody, usnadnění vsaku a pro zamezení povrchového odtoku vody při větších deštích.

3. **Souhlas ve smyslu ust. § 5 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny s předmětným záměrem**, kterým by mohlo dojít k dotčení volně žijících druhů živočichů, a z důvodu předcházení jejich nadměrnému zraňování nebo úhynu se stanoví podmínka:

Podmínka přípustnosti předmětného záměru je:

Podle § 83 odst. 7 zákona o ochraně přírody a krajiny stanovuje orgán ochrany přírody tuto podmínku:

- 1) Na rozsáhlých prosklených plochách bude provedeno opatření k zabránění nadměrnému úhynu ptáků v důsledku nárazu, a to v souladu se správným zabezpečením prosklených ploch (např. využití samolepících folií nebo UV reflexních folií umístěných ve vzdálenosti maximálně 10 cm od sebe z vnější strany prosklených ploch).
4. **Souhlas ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny s předmětným záměrem**, jakožto zásahem, který by mohl snížit nebo změnit krajinný ráz.

Odůvodnění

Městský úřad jako věcně a místně příslušný dotčený orgán obdržel od žadatele dne 24.10.2025 pod č. j. R/2025/204436/1, spis. zn. R/2025/204436, žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska, včetně jednotného environmentálního stanoviska, k předmětnému záměru.

Podkladem pro vydání tohoto koordinovaného závazného stanoviska byla již zmíněná žadatelem předložená projektová dokumentace předmětného záměru. Tento předmětný záměr lze v krátkosti popsat takto: Jedná se o novostavbu rodinného domu se třemi bytovými jednotkami v obci Čeladná. Součástí stavby jsou také zpevněné plochy, přípojka vodovodu, splaškové kanalizace, retenční nádrže na dešťovou vodu, vsakovací objekty a dešťová kanalizace. Jedná se o stavbu trvalou.

Při vydání tohoto koordinovaného závazného stanoviska vycházel městský úřad z těchto podkladů: projektová dokumentace stavby „Viladomy Čeladná - dům D“, umístěné v katastrálním území Čeladná, obci Čeladná, parcelní číslo 629/3, datum: leden 2025, odpovědný projektant: leden 2025, odpovědný projektant ING. ARCH. PETR LICHNOVSKÝ, ČKA 698; plná moc pro plná moc pro Bc. Veroniku Vávrovou, IČ 06257496, sídlem Bedřicha Václavka 991/12, 700 30 Ostrava ze dne 11.06.2025.

Při vydání tohoto koordinovaného závazného stanoviska městský úřad postupoval zejména podle § 11 odst. 1 písm. a) a b) správního řádu, § 136 odst. 1 a 4 správního řádu, § 149 správního řádu, § 175 odst. 1 a 2 stavebního zákona, § 176 odst. 1, 2 a 4 stavebního zákona, § 18 odst. 1 zákona o jednotném environmentálním stanovisku. Protože jednotné environmentální stanovisko k předmětnému záměru má být podkladem pro následné řízení o povolení záměru podle stavebního zákona, byl splněn tento předpoklad pro vydání jednotného environmentálního stanoviska podle § 1 zákona o jednotném environmentálním stanovisku. Dále podle § 18 odst. 1 a § 6 odst. 1 zákona o jednotném environmentálním stanovisku, který upravuje náležitosti jednotného environmentálního stanoviska. Ustanovení § 154 správního řádu se použijí také při vydávání závazného stanoviska, které je, byť umístěno v části třetí správního řádu, vydáváno postupem podle části čtvrté správního řádu, to platí pro koordinovaná závazná stanoviska, jakož i pro jednotná environmentální stanoviska, jež jsou závaznými stanovisky podle § 2 odst. 1 zákona o jednotném environmentálním stanovisku.

Městský úřad ve smyslu uvedených ustanovení právních předpisů vydal toto závazné stanovisko jako dotčený orgán podle dále uvedených ustanovení jiných právních předpisů, přičemž vyhodnotil rovněž přípustnost nebo nepřípustnost předmětného záměru z hlediska všech dotčených složek životního prostředí. Městský úřad v rámci tohoto koordinovaného závazného stanoviska výslovně vyhodnotil i situace, kdy obecně je dotčeným orgánem podle některého z uvedených zákonů, ale předmětným záměrem není dotčen veřejný zájem hájený městským úřadem podle tohoto zákona.

Při vydávání tohoto koordinovaného závazného stanoviska byl přiměřeně použit § 140 správního řádu o společném řízení. K jednotlivým právním předpisům, respektive oblastem veřejné správy, v rámci nichž byl předmětný záměr vyhodnocován při vydávání tohoto koordinovaného závazného stanoviska, uvádí městský úřad následující:

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

Záměrem umístění stavby budou dotčeny zájmy chráněné vodním zákonem, které zdejší vodoprávní úřad hájí podle § 104 odst. 3 vodního zákona a § 106 vodního zákona, dojde ke změně odtokových poměrů, vybudováním nových zpevněných ploch, k vsakování srážkových vod do vod podzemních, výkopem a pokládkou potrubí.

Jako zdroj vody bude sloužit stávající studna na pozemku parc. č. 629/17 v k.ú. Čeladná. Ve stávající studni bude umístěno studniční čerpadlo. Napojení domu na studnu bude přes vodovodní potrubí PE 100 RC 32x3,0 PN16 SDR11.

Spláskové vody z domu budou přečištěny v domovní ČOV typu GONAP 10Pb, velikosti 5–10 EO. Kanalizace je navržena z profilu DN125 a DN160, z potrubí PVC tlakové řady SN8. Domovní ČOV se bude nacházet na pozemku parc. č. 629/19, k.ú. Čeladná. Odtok z ČOV je řešen gravitačně odtokem do vsakovacího objektu. Vsakovací objekt se bude nacházet na pozemku parc. č. 629/19, k.ú. Čeladná. Vsakovací objekt je navržen v souladu se závěry hydrogeologického posudku a je dimenzován tak, aby zajišťoval bezpečné a účinné vsakování předčištěných odpadních vod do podloží. Konstrukce vsakovací jámy bude mít půdorysné rozměry 4,0 × 2,0 m. Stávající zemina do hloubky přibližně 1,5 m pod terénem (m.p.t.) bude odstraněna a nahrazena vrstvou drceného kameniva frakce 32/63, které vytvoří umělý filtrační horizont. Vsakování předčištěných odpadních vod bude probíhat v úrovni 0,5 m.p.t. Hladina spodní vody se předpokládá 1,6 m.p.t. Vsakování bude probíhat 1m nad hladinou spodní vody.

Stavba ČOV je vodním dílem dle § 55 vodního zákona. Protože se jedná o nakládání s vodami – vypouštění odpadních vod do vod podzemních, je třeba k takovému nakládání povolení vodoprávního úřadu dle § 8 odst. 1 písm. c) jako podklad pro společné územní a stavební řízení dle stavebního zákona.

Povolení k nakládání s vodami vydané jako podklad pro stavební řízení podle stavebního zákona pozbývá platnosti, jestliže do 3 let ode dne, kdy nabylo právní moci, nenabude právní moci společné povolení, kterým se stavba umísťuje a povoluje podle stavebního zákona.

Dešťové vody ze střechy objektu domu budou odváděny přes vnitřní střešní vpusti do ležaté kanalizace. Ležatá kanalizace z trub PVC KG SN8 bude napojena na akumulární nádrž (např. SINEKO 4m3). Množství dešťových vod ze střechy objektu při normovém 15ti minutovém dešti je 1,7m3. Akumulační nádrž pojme cca 2,3 normového deště. Zachycené dešťové vody budou využívány na závlahu zahrady. V případě dlouho trvajících dešťů je za akumulární nádrži navržen vsakovací objekt, který umožní vsakování přebytečných dešťových vod. Jako vsakovací prvek je navržena rýha o délce 16,2m, šířce 1,0m a hloubce 0,5m. Vsakovací prvek bude vyplněn drceným kamenivem fr. 32/63 o mocnosti 0,4m. poté bude vsakovací prvek zasypan vrstvou ornice 0,1m. Vsakovací plocha prvku je 16,2 m2. Vsakování dešťových vod bude probíhat do vrstvy ornice. Celkový retenční objem (akumulační nádrž 4,0m3 + vsakovací prvek 2,6m3) je 6,6m3. Vsakovací objekt bude napojen na bezpečnostní přepad, který bude zaústěn do přilehlého odvodnění komunikace. Toto odvodnění bude napojeno na vsakovací a retenční objekt, který bude součástí dokumentace komunikace. Zpevněná plocha před domem bude odvodněna do vsakovacího průlehu podél komunikace,

který je součástí jiné stavby. Zpevněná plocha bude odvodněna pomocí dvou betonových uličních vpustí s litinovým poklopem D400. Terasy budou odvodněny do travnaté plochy.

Dle předloženého hydrogeologického posudku je navržený způsob zasakování srážkových a přečištěných odpadních vod možný. Vsakováním srážkových a přečištěných odpadních vod se nepředpokládá žádné měřitelné trvalé negativní ovlivnění kvality povrchové ani podzemní vody pod vyústěním do podloží. Navrhované řešení rovněž vyloučí případné riziko podmáčení či zamokření pozemků i níže pod zájmovou plochou.

Z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Odry a Plánem dílčího povodí Horní Odry (§24 až §26 vodního zákona) je uvedený záměr možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a kvantitativního stavu útvarů podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého potenciálu.

Vodoprávní úřad po posouzení podané žádosti podle § 23a vodního zákona dospěl k závěru, že předmětným záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru. Vzhledem k charakteru, rozsahu a lokalizaci předmětné stavby lze předpokládat, že jeho realizace nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu vod ani v budoucnu.

Vodoprávní úřad přezkoumal předloženou žádost v širších souvislostech a dospěl k závěru, že záměrem umístění předmětné stavby nebudou ohroženy dotčené zájmy chráněné vodním zákonem a s ním souvisejícími právními předpisy.

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

Vypracovala: Eva Horská, DiS. (tel. 558 606 316)

2/ orgán vykonávající státní správu v oblasti odpadového hospodářství podle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“):

S ohledem na to, že se jedná o novou stavbu, správní orgán konstatuje, že závazné stanovisko ani vyjádření z hlediska nakládání s odpady, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem, nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití, k předmětnému záměru nevydává.

V rámci podkladů byla žadatelem předložena Souhrnná technická zpráva, ve které je popsáno nakládání s odpady. Způsoby nakládání s odpadem uvedené v předložené dokumentaci nejsou v rozporu se zákonem o odpadech.

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

Vypracovala: Mgr. Dominika Hrubá (tel. 558 604 138)

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

Z předložené projektové dokumentace (datum: leden 2025, odpovědný projektant ING. ARCH. PETR LICHNOVSKÝ, ČKA 0698) vyplývá, že se jedná o novostavbu rodinného domu „Viladomy Čeladná – dům D“ se třemi bytovými jednotkami a jedním ateliérem v obci Čeladná. Novostavba rodinného domu je součástí zástavby čtyř podobně řešených rodinných domů „Viladomy A, B a C“. Součástí stavby jsou také zpevněné plochy, domovní čistírna odpadních vod s vypouštěním do vsakovacího zařízení, dešťová kanalizace a retenční nádrž na dešťovou vodu s napojením na vsakovací objekt. Architektura navrženého rodinného domu je jednoduchá, funkční, respektuje okolní krajinu a architekturu. Viladům Čeladná – dům D je navržen jako zděný, nepodsklepený, dvoupodlažní objekt obdélníkového půdorysu o max. rozměrech 20,60 x 8,60 m zastřešený pultovou střechou se sklonem 12° a opatřen extenzivní zelení. Ze severozápadní strany bude rodinný dům zapuštěn o polovinu podlaží do svahu a vstup vede na mezipodestu schodiště. Materiálové a barevné provedení rodinného domu bude řešeno silikonovou fasádní omítkou ve světlém

odstínu šedé a béžové barvy. Přesah střechy, balkóny a opěrné stěny budou opatřeny pohledovým betonem. Treláž mezi jednotlivými byty bude zhotovena z modřínových hranolů. Okna budou hliníková osázena izolačním trojsklem opatřena vnějšími hliníkovými žaluziemi. Zpevněné plochy budou řešeny z přírodní betonové dlažby a vegetační betonové dlažbou. Celková zastavěná plocha „Viladomu D“ bude 177 m². Maximální výška objektu bude 7,150 m nad terénem. Napojení rodinného domu na dopravní infrastrukturu bude zajištěno prostřednictvím krátkého příjezdu na účelovou komunikaci a dále zpevněnou plochou situovanou severně od domu. Na této zpevněné ploše je navrženo sedm parkovacích stání. V jižní části řešeného území, na pozemku parc. č. 2975/3, je od komunikace navržena protihluková stěna o výšce 2 m. Předzahrádky přízemních bytů budou oploceny pletivem a doplněny živým plotem o výšce 1 m. Předložený záměr bude realizován na pozemku parc. č. 629/3 v k. ú. Čeladná, obci Čeladná.

Z dostupných podkladů vyplývá, že realizací stavby nedojde k dotčení žádného významného krajinného prvku ve smyslu ust. § 3 odst. 1 písm. b) zákona o ochraně přírody a krajiny.

Dle dostupných podkladů orgánu ochrany přírody (předložené dokumentace, mapových podkladů včetně ortofotosnímků) je zřejmé, že předložený záměrem nedojde ke kácení dřevin rostoucí mimo les.

Dle předložených podkladů (projektové dokumentace) vyplývá, že na fasádě předloženého záměru „Viladům D“ jsou navržena poměrně velké plochy prosklení a z tohoto důvodu **orgán ochrany přírody stanovil podmínku, použít na rozsáhlých prosklených plochách opatření k zabránění nadměrnému úhynu ptáků v důsledku nárazu, a to v souladu se správným zabezpečením prosklených ploch (např. využití samolepících folií nebo UV reflexních folií umístěných ve vzdálenosti maximálně 10 cm od sebe z vnější strany prosklených ploch).**

Dle ust. § 5 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny jsou fyzické a právnické osoby povinny při provádění zemědělských, lesnických a stavebních prací, při vodohospodářských úpravách, v dopravě a energetice postupovat tak, aby nedocházelo k nadměrnému úhynu rostlin a zraňování nebo úhynu živočichů nebo ničení jejich biotopů, kterému lze zabránit technicky i ekonomicky dostupnými prostředky. Orgán ochrany přírody uloží zajištění či použití takovýchto prostředků, neučiní-li tak povinná osoba sama.

V souladu s ust. § 5 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny a ust. § 83 odst. 7 zákona o ochraně přírody a krajiny uložil orgán ochrany přírody opatření k zabránění nadměrnému zraňování nebo úhynu ptáků, a to že bude provedeno zabezpečení skleněných ploch. Toto je nutno provést v souladu se správným zabezpečením prosklených ploch, které lze nalézt na těchto odkazech:

<https://www.ochranaptaku.cz/jak-muzeme-pomoci/ochrana-proti-narazum-do-skel/>

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

Vzhledem ke skutečnosti, že orgán ochrany přírody nemohl s ohledem na charakter a umístění stavby jednoznačně vyloučit, že by realizací předmětné stavby mohlo dojít ke snížení nebo změně krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny, je vydáván souhlas dle ust. § 12 odst. 2 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 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.

Předmětná stavba má být umístěna v podhůří Moravskoslezských Beskyd, v kulturní krajině, kde dochází k intenzivnějšímu rozvoji obce Čeladná a vzniku mnoha nových rozvojových lokalit. Charakteristické znaky pro podhorskou krajinu jsou v dotčené lokalitě a blízkém okolí již částečně potlačovány vlivem postupného rozvoje obce a umísťováním nové zástavby různého architektonického charakteru, jež má nesourodý architektonický vzhled.

V rámci posouzení vlivu na krajinný ráz dle ust. § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny byl orgánem ochrany přírody v předmětném území vymezen vizuálně potencionálně dotčený krajinný prostor (dále jen „PDKP“), ve kterém se stavba bude pohledově uplatňovat.

Potencionálně dotčený krajinný prostor (dále jen „PDKP“) je ze severozápadní strany vymezen zastavěným územím areálem Beskydského rehabilitačního centra. Tento areál tvoří soubor budov léčebného zařízení, zpevněné plochy, přístupové komunikace a plochy krajinné zeleně. Za tímto areálem navazuje nezastavěné území tvořené lesními plochami (NL) se stávajícím lesním porostem. Lesy jsou dle ust. § 3 odst. 1 písm. b) zákona o ochraně přírody a krajiny považovány za významné krajinné prvky.

Ze severovýchodu je PDKP vymezen zastavěným územím se stávajícím rodinným domem a volnou krajinou zelení. Toto území je dále ze severovýchodu vymezeno nezastavěným územím s lesními pozemky.

Z jihovýchodu je PDKP vymezen zastavitelnou plochou (Z17), ve funkční stabilizované ploše smíšené obytné (SB), na které je navržena obdobná výstavba „Viladomů A, B, C“. Tato plocha je dále ohraničena místní silnicí „Valašské cesta“, za níž se nachází menší území se zástavbou rodinných domů. Tato zástavba je dále ohraničena dopravním koridorem železniční tratí, za kterou z jihovýchodu navazuje proluka nezastavěného území s travním porostem, ohraničena přílehlou silnicí. Toto území je následně vymezeno smíšeným nezastavěným územím, tvořeným významnými krajinnými prvky, lesy a vodním tokem s volnou krajinou zelení a dále s navazující rozptýlenou zástavbou a plochami občanského vybavení a sportu (OS) areálem golfového hřiště.

Ze západu je PDKP vymezen zastavěným územím, plochou smíšenou obytnou (SB) se stávajícím rodinným domem s navazující soukromou zahradou. Na tuto plochu ze severozápadu bezprostředně navazuje stávající areál Beskydského rehabilitačního centra.

Orgánu ochrany přírody je z jiné úřední činnosti známo, že pozemek, na kterém má být předložený záměr realizován se dle platného územního plánu obce Čeladná nachází v zastavitelném území (Z17), ve stabilizované funkční ploše smíšené obytné (SB) o celkové rozloze 1,27 ha, jež je určená k výstavbě.

Dle platného územního plánu obce Čeladná se jedná o plochu smíšenou obytnou (SB), kde převažujícím (hlavním) využitím jsou pozemky určené pro stavby bydlení v rodinných domech včetně staveb a zařízení souvisejících s bydlením a pro tuto plochu jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu, což je intenzita využití zastavitelných ploch (cca 1500 m²) a max. výšková hladina zástavby (tj. dvě nadzemní podlaží s podkrovím nebo s ustupujícím podlažím s max. přípustnou výškou objektů 8 m od úrovně stávajícího terénu).

Pozemek parc. č. 629/3 v k. ú. Čeladná, na kterém má být předložený záměr umístěn je doposud nezastavěný a pokrytý lučním porostem. Pozemek se nachází ve svažitém území, které je orientováno ve směru sever – jih.

Orgán ochrany přírody uvádí, že se jedná se o kulturní krajinu, kde charakteristické znaky pro podhorskou krajinu jsou již potlačeny vlivem rozvoje obce a umísťováním nové zástavby různorodého architektonického charakteru. Celkový výraz zástavby je v dotčeném území velmi různorodý nachází se zde budovy rehabilitačního centra (objemově větších rozměrů a výšky), ale i rodinné domy různého architektonického charakteru s odlišným typem zastřešení (sedlové, valbové i pultové střechy).

Na základě výše uvedených skutečností orgán ochrany přírody usoudil, že navržený záměr je v souladu s dohodnutými podmínkami prostorového uspořádání a respektuje požadavky na ochranu krajinného rázu. Navržený rodinný dům je řešen jako nepodsklepený, dvoupodlažní objekt s plochou střechou opatřenou extenzivní zelení, přičemž jeho maximální výška bude 7,15 m od upraveného terénu. Z těchto důvodů lze konstatovat, že realizací stavby nedojde k narušení stávajícího charakteru území dle platného územního plánu obce Čeladná.

Orgán ochrany přírody je tohoto názoru, že navržená stavba rodinného domu se bude vizuálně uplatňovat převážně z lokálních pohledů z jihovýchodní strany od zastavitelné plochy, kde má být situována tato výstavba „Viladomů A, B, C“ a od stávající přístupové komunikace. Ze západu bude předložený záměr částečně odcloněn přítomností volné krajinné zeleně, jež přirozeně odděluje toto území od stávající

zástavby. Z východní strany bude navržená stavba částečně skryta stávající zástavbou rodinného domu a dále navazujícími lesními plochami se stávajícím lesním porostem. Z dálkových pohledů ze severní a severozápadní strany nebude předložený záměr viditelný a to z důvodu svažitosti terénu a přítomnosti volné krajinné zeleně, jež je hojně zastoupena v areálu Beskydského rehabilitačního centra a dále navazujícím lesním komplexem.

Na základě výše uvedeno, lze dovodit, že předložený záměr nebude z dálkových pohledů výrazně viditelný, neboť svým charakterem i prostorovým uspořádáním (maximální výška objektu 7,150 m od upraveného terénu) v kombinaci s navrženým typem zastřešení s extenzivní zelení bude přirozeně navazovat na stávající okolní rozptýlenou zástavbu rodinných domů.

Z předložené projektové dokumentace dále vyplývá, že dotčený pozemek bude v rámci navrhovaného záměru doplněn o výsadbu okrasné i původní zeleně, včetně keřů a stromů, jako jsou např. jasany, javory, lípy, habry či hlohy, a rovněž o živé okrasné ploty. Tato skutečnost je potvrzena i příloženými pohledovými vizualizacemi, z nichž je zřejmé, že záměr bude vhodně začleněn do okolní krajiny a ze vzdálenějších míst nebude tak pohledově výrazný.

Orgán ochrany přírody dále konstatuje, že pozemek, na kterém má být předložený záměr umístěn není součástí přírodního parku, významného krajinného prvku, územního systému ekologické stability ani jiným, zvláště chráněným územím podle citovaného zákona. V daném území se nenachází žádné zvláště chráněné území, ani kulturní či historicky významné dominanty krajiny. Předložený záměr rovněž nebude umístěn na pohledově významném horizontu.

Dle platného územního plánu obce Čeladná je předmětná parcela součástí prostorově významnějšího rozvojového území obce. Orgán ochrany přírody dále uvádí, že pokud bude do budoucna výstavba pokračovat dle územního plánu, bude bezprostřední okolí zastavitelné plochy zcela zastavěno, což se následně promítne do celkové podoby dané lokality z pohledu volné krajiny. Tento rušivý vliv související s výstavbou dalších rodinných domů může být zmírněn souběžnou realizací výsadby doprovodné zeleně místního druhového složení, která ve střednědobém horizontu dokáže novostavby lépe včlenit do okolní krajiny. **Z těchto důvodu orgán ochrany přírody doporučuje, aby v případě realizace vegetačních úprav na předmětném pozemku byly upřednostněny původní druhy dřevin, jež jsou typické pro danou lokalitu a dokáží objekt rodinného domu lépe včlenit do okolní volné krajiny.**

Na základě výše uvedeného, po posouzení a vyhodnocení výše uvedených skutečností, došel orgán ochrany přírody a krajiny k závěru, že realizací výše zmíněného záměru, nedojde k významnému ovlivnění krajinného rázu, který by nebyl akceptovatelný. Vizualní změny se budou projevovat pouze v bezprostřední blízkosti zastavitelného území a s budoucí zástavbou na okolní rozvojové zastavitelné ploše (výrazné navýšení podílu zástavby na úkor zatravněných pozemků), přičemž nedojde k narušení estetické a přírodní hodnoty území z hlediska krajinného rázu, zejména zalesněných hřebenů Moravskoslezských Beskyd. Vzhledem k uvedenému lze konstatovat, že realizací výše uvedeného záměru nedojde k podstatnému snížení nebo zásadní změně krajinného rázu.

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

Vypracovala: Ing. Žaneta Štefková (tel. 558 604 186)

4/ orgán ochrany 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“):

Podle § 15 písm. k) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu obecní úřad obce s rozšířenou působností uděluje podle ust. § 9 odst. 8 souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, má-li být dotčena zemědělská půda o výměře nejvýše 1 ha. Podle § 21 odst. 4 věty první zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, „jedná-li se o záměr vyžadující jednotné environmentální stanovisko, souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu a souhlas podle § 2, § 8a odst. 2 nebo § 8b odst. 1 se nevydávají.

Podle § 9 odst. 8 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu „orgán ochrany zemědělského půdního fondu posoudí žádost a její přílohy a shledá-li, že půda může být odňata ze zemědělského půdního fondu, vydá k tomuto odnětí souhlas, ve kterém zejména a) vymezí, kterých pozemků nebo jejich částí se tento souhlas týká, b) stanoví podmínky nezbytné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu a pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině, c) schválí plán rekultivace podle odstavce 6 písm. d), popřípadě stanoví zvláštní režim jeho provádění z hlediska časového plnění a ukončení prací, jsou-li pro to zvláštní důvody při lomové (povrchové) těžbě uhlí a kaolinu nebo při geologicko-průzkumných pracích, zejména u velmi hlubokých vrtů, d) orientačně vymezí, zda a v jaké výši budou stanoveny odvody za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu; konečná výše odvodů se stanoví podle § 11, a e) vymezí etapy u záměrů prováděných po etapách“.

Úvodem posouzení předmětného záměru městským úřadem je třeba připomenout, že podle § 1 odst. 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu „zemědělský půdní fond je jednou ze složek životního prostředí a nenahraditelným omezeným přírodním zdrojem umožňujícím zemědělskou výrobu. Ochrana produkčních i mimoprodukčních funkcí zemědělského půdního fondu, zlepšování jeho stavu a jeho udržitelné využívání jsou činnosti, kterými je zajišťována ochrana životního prostředí.“

Podle § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu se vymezuje orientační výše odvodu za předmětné odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu následovně. Část pozemku parc. č. 629/3 v k.ú. Čeladná je zařazen do kódu bonitované půdně ekologické jednotky (dále jen „BPEJ“) 83524 a část do BPEJ 84814. Základní cena dle Přílohy č. 4 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění, je stanovena u BPEJ 83524 ve výši 2,45 Kč/m² a u BPEJ 84814 ve výši 1,74 Kč/m². Dle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů, pozemek s přiřazeným BPEJ 83524 náleží do III. třídy ochrany a pozemek s přiřazeným BPEJ 84814 náleží do V. třídy ochrany. Odvod za odnětí půdy pro stavbu bude stanoven ze základní ceny ve výši 2,45 Kč/m² a ve výši 1,74 Kč/m², která se vynásobí ekologickou váhou ovlivnění příslušného faktoru životního prostředí – D5 (chráněné ložiskové území), tím se stanoví základní sazba odvodu za odnětí za 1 m². Základní sazba odvodu za odnětí za 1 m² se vynásobí koeficientem 5 odpovídající III. třídě ochrany a koeficientem 4 odpovídající V. třídě ochrany dle části D bodu 4) Sazebníku, tím se stanoví základní sazba odvodu za odnětí za 1 m².

Konečná výše odvodu bude stanovena vynásobením výsledné ceny výměrou skutečně odnímané plochy $((2,45 \times 5 \times 5 \times 347) + (1,74 \times 5 \times 4 \times 166)) = 27.031,-$ Kč). Orientační výše odvodů tedy činí celkem 27.031,- Kč za 513 m² odnímané zemědělské půdy.

Povinný k platbě odvodu je dle ust. § 11 odst. 4 zákona o ochraně ZPF povinen orgán ochrany ZPF příslušnému rozhodnutí o odvodech doručit kopii pravomocného rozhodnutí, nebo jiného opatření stavebního úřadu k povolení stavby, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci (účinnosti) a písemně oznámit zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jeho zahájením.

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

Vypracovala: Mgr. Markéta Sobčáková (tel. 558 604 181)

5/ orgán státní správy lesů podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon“):

Orgán státní správy lesů dospěl k závěru, že předmětným záměrem, ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesních pozemků dle projektové dokumentace stavby, nebudou poškozovány ani ohrožovány lesní pozemky, v jejichž ochranném pásmu bude záměr umístěn.

Souhlas s dotčením pozemků určených k plnění funkcí lesa je vydán především z pohledu zájmu státu na existenci lesa a plnění všech jeho funkcí a neřeší vlastnické ani nájemní vztahy k pozemkům.

Lesní pozemek obecně nesmí být poškozován ukládáním odpadů, odpadků, výkopových zemin, stavebního materiálu, pojezdem a stáním motorových vozidel a stavebních strojů, vypouštěním odpadních vod, nesmí být poškozovány lesní porosty a nesmí být realizací stavby jakkoli dotčeny.

Záměr je umístěn na plochách, které jsou zařazeny do funkčních ploch (SB) – plochy smíšené obytné, záměr je tedy v souladu s platným územním plánem obce Čeladná.

Bezpečnost osob a majetku je upravena v § 22 lesního zákona. Toto ustanovení obsahuje důležitou zásadu spočívající v tom, že vlastník lesa neodpovídá za škody, které mohou být na majetku třetích osob způsobeny v důsledku prosté existence lesa jako přírodního prostředí, a to za předpokladu, že nebezpečí působení těchto jevů nevyvolal vlastní činností, tedy za předpokladu, že bylo vyvoláno působením přírodních sil a jevů.

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

Vypracovala: Ing. Jolana Šianská (tel. 558 604 182)

6/ orgán státní památkové péče podle § 14 odst. 1, § 29 odst. 2 písm. b) a § 42a zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státní památkové péči“):

S ohledem na to, že předmětný záměr se netýká kulturní památky, městský úřad konstatuje, že předmětným záměrem nejsou dotčeny veřejné zájmy, které hájí podle citovaných ustanovení zákona o státní památkové péči, a následující.

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

Vypracovala: Ing. Leona Raszyková (tel. 558 604 168)

Celkově lze shrnout s ohledem na všechny uvedené oblasti veřejné správy, že předmětný záměr byl posouzen podle všech souvisejících právních předpisů, podle kterých městský úřad hájí veřejné zájmy jako dotčený orgán, tak, jak je uvedeno v závěru obsaženém v závazné části tohoto závazného stanoviska.

Toto koordinované závazné stanovisko k předmětnému záměru má být podkladem pro následné řízení o povolení záměru podle stavebního zákona a městský úřad žádá stavební úřad, aby do výroků svého rozhodnutí výslovně převzal tu část závazné části tohoto koordinovaného závazného stanoviska, která je vydávána namísto rozhodnutí stanovených jinými právními předpisy, jako jsou zejména kácení dřevin rostoucích mimo les, odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu nebo odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa včetně poplatku za odnětí lesních pozemků, jakož i podmínky přípustnosti předmětného záměru.

Platnost koordinovaného závazného stanoviska včetně jednotného environmentálního stanoviska je 5 let podle ustanovení § 7 zákona o jednotném environmentálním stanovisku.

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.

Digitálně podepsal Mgr. Markéta
Sobčáková
Datum: 24.11.2025 16:54:49 +01:00

Mgr. Markéta Sobčáková
Referent odboru ŽP

Rozdělovník

1. Byty Čeladná II s.r.o., Suvorovova 46/3, 700 30 Ostrava prostřednictvím Bc. Veroniky Vávrové, Bedřicha Václavka 991/12, 700 30 Ostrava
2. Obec Čeladná, Čeladná 1, 739 12 Čeladná
3. Zveřejnění prostřednictvím úřední desky městského úřadu, tj. způsobem umožňujícím dálkový přístup, po dobu 15 dnů