

ŽÁDOST
ZE DNE: 13. 11. 2025
ZÁMĚR: Z/2025/211540
ŘÍZENÍ: R/2025/219419
ČÍSLO JEDNACÍ: R/2025/219419/9
VYŘIZUJE: Poláková
TEL.: 577 630 947
E-MAIL: milenapolakova@zlin.eu

LAMBRO – 92 a.s.
v zastoupení:
ČEZ ESCO, a.s.
Duhová 1444/2
140 00 Praha

DATUM: 28. 7. 2026

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

podle § 2 odst. 1 a § 6 odst. 1 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku,
ve znění pozd. předpisů (dále jen „ZJES“)

Magistrát města Zlína jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska podle § 15 písm. a) ZJES a § 139 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění (dále jen „příslušný orgán“), na základě žádosti stavebníka, kterým je společnost LAMBRO - 92 a.s., B. Němcové 379, Prštne, 760 01 Zlín, IČO 46983252, v zastoupení ČEZ ESCO, a.s., Duhová 1444/2, 140 00 Praha, IČO 035 92 880 (dále jen „žadatel“) ze dne 13. 11. 2025 pro záměr „FVE LAMBRO-92 a.s. Etapa II“ na pozemcích st. č. 212/5, parc. č. 200/108, 200/8, 1199/19, 200/142, 200/85, 200/3, 200/6, 200/141, 200/134, 200/135 a 200/140, 200/143 v k. ú. Dobrkovice (dále též „záměr“) dle dokumentace zpracované společností ČEZ ESCO a.s., autorizace Ing. Marián Smažák, ČKAIT 1104698, v říjnu 2025 a upravené ke dni 29. 5. 2026 (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení – verze č. 5: SR00X022NCIZ),

vydává v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

I.

**Záměr „FVE LAMBRO-92 a.s. Etapa II“
je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný**

II.

Příslušný orgán souhlasí

podle § 9 odst. 8 zák. č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění (dále jen zákona) s dočasným
odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu

na dobu 30-ti let, počínaje dnem nabytí právní moci povolení záměru,

včetně doby potřebné pro technickou i biologickou rekultivaci dotčených ploch

pro účely záměru „FVE – LAMBRO – 92 a.s. Etapa II“

v tomto rozsahu:

Parcelní číslo KN	Katastrální území	Druh pozemku	Trvalé odnětí v m ²
200/3	Dobrkovice	trvalý travní porost	61
200/135	Dobrkovice	trvalý travní porost	714
200/140	Dobrkovice	trvalý travní porost	12
200/141	Dobrkovice	trvalý travní porost	637
200/142	Dobrkovice	trvalý travní porost	1.653
200/143	Dobrkovice	trvalý travní porost	146
230/9	Dobrkovice	orná půda	273
230/10	Dobrkovice	orná půda	234
230/28	Dobrkovice	trvalý travní porost	972
230/29	Dobrkovice	trvalý travní porost	1.032
230/30	Dobrkovice	trvalý travní porost	637
Celkem			6.371

za podmínek:

1. Tento souhlas je udělován pouze pro účel uvedený v předložené projektové dokumentaci ve schváleném rozsahu a odnímanou zemědělskou půdu nelze na základě tohoto souhlasu využít jiným nezemědělským způsobem
2. Do zahájení realizace stavby je stavebník povinen zajistit řádnou údržbu pozemků dotčených tímto souhlasem.
3. Stavebník učiní opatření, aby během provádění činnosti souvisejících se stavbou nedocházelo k úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících zemědělský půdní fond a jeho vegetační kryt ani k dalším jiným škodám. Stavební činnosti nesmí dojít k poškození okolních zemědělských pozemků, které nebudou dotčeny výstavbou. Bude-li vlivem výstavby narušen přístup na okolní zemědělské pozemky, zajistí stavebník dle konkrétních požadavků vlastníků či nájemců na vlastní náklad přístup na tyto pozemky. Dojde-li vlivem realizace k poškození kvality vodních poměrů na okolních zemědělských pozemcích (například narušením meliorací), zajistí na svůj náklad nápravná opatření.
4. Vzhledem k charakteru a technickému provedení stavebního záměru nebude skryvka ornice dle ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona a v souladu s ust. § 14 vyhlášky č. 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu provedena.
5. Po ukončení účelu dočasného odnětí je investor povinen (v rámci povolené doby odnětí) dotčenou plochu rekultivovat dle předloženého plánu rekultivace tak, aby mohla být půda vrácena do zemědělského půdního fondu. Rekultivace a tím i dočasné odnětí bude ukončena protokolárním zápisem orgánu ochrany ZPF na základě místního šetření.
6. Za dočasné odnětí plochy pozemků ze ZPF je v tomto případě ve smyslu ust. § 11 odst. 1 zákona osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán tento souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, povinna každoročně platit odvod. Orientační výpočet výše odvodu je součástí spisové dokumentace a vychází ze zařazení pozemku nebo jeho části do bonitovaných půdně ekologických jednotek, z jeho základní ceny podle oceňovací vyhlášky, dále závisí na faktorech životního prostředí, které budou odnětím negativně ovlivněny (viz příloha zákona) a na zařazení odnímaného pozemku do třídy ochrany zemědělské půdy podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany. O konečné výši odvodů rozhodne v souladu s § 11 odst. 2 zákona příslušný orgán ochrany ZPF podle přílohy k zákonu po zahájení realizace záměru a při rozhodování bude vycházet z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolení akto vydaného ve věci podle jiných právních předpisů.
7. V souvislosti s ust. § 11 odst. 4 zákona je povinný k platbě odvodů povinen příslušnému orgánu ochrany ZPF
 - a) doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 1 roku ode dne jeho platnosti.
 - b) písemně oznámit zahájení realizace záměru a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.**
8. Odvody za dočasně odňatou zemědělskou půdu se platí každoročně až do doby ukončení rekultivace dle bodu 4.

Odnímané pozemky jsou zařazeny do kódů BPEJ 6.20.41, 6.41.77 a 6.49.11, což odpovídá základním cenám 5,31 Kč/m², 1,32 Kč/m² a 4,55 Kč/m² podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. Podle vyhlášky č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany, v platném znění, jsou odnímané pozemky zařazeny částečně do IV. třídy a částečně do V. třídy ochrany zemědělských půd.

III.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů, na kterých se podílely níže uvedené oprávněné úřední osoby:

Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu (č. 334/1992 Sb., ve znění pozd. předpisů)

- Souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9)

Oprávněná úřední osoba: Ing. Radek Klepal

Zákon o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb., ve znění pozd. předpisů)

- Souhlas se zásahem do krajinného rázu (§ 12 odst. 2)

Oprávněná úřední osoba: Mgr. Lukáš Batoušek

Odůvodnění

Magistrát města Zlína obdržel dne 13. 11. 2025 jako věcně a místně příslušný orgán žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska k projektové dokumentaci záměru, který podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Koordinované závazné stanovisko ve smyslu ust. § 176 odst. 1 cit. stavebního zákona se vydává v případech, kdy jsou kromě složek životního prostředí navíc dotčeny i zájmy státní památkové péče nebo zájmy dle lázeňského zákona. Není-li tomu tak, vydává se k takovým záměrům pouze tzv. jednotné environmentální stanovisko ve smyslu ust. § 2 odst. 1 a § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozd. předpisů. V daném případě nejsou dotčeny zájmy památkové péče a záměr se nenachází ani v ochranném pásmu léčivých minerálních pramenů nebo v ochranném pásmu lázní Kostelec u Zlína, proto příslušný orgán nevydává koordinované závazné stanovisko, ale namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí a současně dle obsahu podané žádosti vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

Popis záměru:

Stavba fotovoltaické elektrárny a bateriového úložiště v obci Dobrkovice na pozemcích st. č. 212/5, parc. č. 200/108, 200/8, 1199/19, 200/142, 200/85, 200/3, 200/6, 200/141, 200/134, 200/135 a 200/140, 200/143 v k. ú. Dobrkovice.

FVE a BESS jsou dočasnou stavbou a bude sloužit po snížení spotřeby elektrické energie z distribuční soustavy. Životnost stavby je 30 let. V případě potřeby bude tato doba prodloužena. Celkový instalovaný výkon 310,52 kWp: 66 ks fotovoltaických panelů, každý o jmenovitém výkonu 420 Wp, a 404 ks fotovoltaických panelů, každý o jmenovitém výkonu 700 Wp.

Projektovou dokumentaci k záměru zpracovala společnost ČEZ ESCO a.s., autorizace Ing. Marián Smažák, ČKAIT 1104698, v říjnu 2025 a upravené ke dni 29. 5. 2026 (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení – verze č. 5: SR00X022NCIZ).

Žádost o jednotné environmentální stanovisko byla na základě výzvy příslušného orgánu ze dne 11. 12. 2025, (prodloužení termínu k odstranění nedostatku podání 30. 3. 2026 a 4. 5. 2026) postupně doplněna o podklady pro posouzení záměru z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany přírody. Poslední z pokladů byl doložen dne 29. 5. 2026, a to upravená – v pořadí pátá verze - projektové dokumentace (ID projektové dokumentace v Portálu stavebníka a v Informačním systému stavebního řízení: verze č. 5: SR00X022NCIZ). Tímto dnem je žádost považována za úplnou a začala běžet nová 60denní lhůta k vydání jednotného environmentálního stanoviska (§ 15 odst. 3 zákona o JES). V uvedené lhůtě se k záměru vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, resp. některé složky ŽP nejsou dotčeny vůbec, dospěl příslušný orgán k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí realizovat, a tedy vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko. Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů:

Z hlediska zákona o ochraně zemědělského půdního fondu

Stavebník prostřednictvím svého zplnomocněného zástupce k žádosti doložil všechny náležitosti, které jsou nezbytné pro udělení souhlasu k odnětí půdy ze ZPF.

Předložená dokumentace stavby je zpracována se zohledněním zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu dle ust. § 4 zákona a umístění stavby je navrženo tak, aby z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných zájmů došlo k co

nejmenším ztrátám zemědělského půdního fondu. Podle platného územního plánu obce Dobrkovice jsou předmětné pozemky umístěny v zastavitelném území. Stavební činností dojde k trvalému úbytku zemědělské půdy zařazené do IV. třídy a V. třídy ochrany zemědělské půdy, jedná se tedy o půdu s podprůměrnou a velmi nízkou produkční schopností.

K žádosti byly doloženy všechny náležitosti, které jsou nezbytné pro udělení souhlasu k odnětí půdy ze ZPF. Výměra odnímaných pozemků vychází z předložené projektové dokumentace záměru. Před koncem povolené doby stavebního záměru bude dotčená plocha rekultivována podle předloženého plánu rekultivace, tzn. proběhne technická rekultivace (demontáž a odstranění stavebních prvků, uvedení terénu do stavu blízcímu se tomu původního, ošetření půdy a odstranění zhutnění) a nejméně jedno vegetační období biologické rekultivace (obnova travního porostu). Následně bude dočasné odnětí protokolárně ukončeno.

Příslušný orgán při hodnocení žádosti vycházel ze zařazení pozemků do třídy ochrany, z platného územního plánu, ze zdůvodnění záměru a ze zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu uvedených v ust. § 4 zákona.

Na základě posouzení předložené dokumentace včetně zákonem stanovených podkladů, lokality na místě samém a s přihlédnutím k souladu záměru s územním plánem obce Dobrkovice dospěl příslušný orgán k závěru, že půda může být dočasně odňata ze zemědělského půdního fondu, a udělil tento souhlas podle ust. § 9 odst. 8 zákona. Současně stanovil podmínky k zabránění či minimalizaci negativních dopadů navrhované stavební činnosti na zemědělský půdní fond.

Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny

Příslušný orgán se zabýval posouzením vlivu záměru na krajinný ráz, neboť fotovoltaická elektrárna (dále jen FVE) se nachází na pozemcích zařazených podle platného územního plánu do stávajících ploch výroby a skladování, pro které nejsou stanoveny podmínky plošného a prostorového uspořádání ani základní podmínky ochrany krajinného rázu, nebyly tedy naplněny všechny předpoklady pro postup podle ust. § 12 odst. 4 zákona o ochraně přírody.

Předložený záměr není podle projektové dokumentace uvažován ve variantách. V doložené „Studii dopadu záměru FVE LAMBRO – 92 a. s. Etapa II“ zpracované Mgr. Tomášem Dohnalem byly porovnány dvě variantní řešení záměru a v obou případech byl potenciálně dotčený krajinný prostor vymezen s ohledem na stejný okruh viditelnosti stejně. Původní varianta se ve srovnání s upravenou nelišila v řešení samotné FVE a souvisejících zařízení. Odlišně bylo vymezeno oplocení (ohraničením všech dotčených pozemků) a nebylo uvažováno s výsadbou lemových dřevin. Vzhledem k relativně umírněnému provedení FVE, které se v krajině bude uplatňovat v přijatelné míře, nebylo uvažováno o změnách jejích parametrů. Upraveno bylo pouze vedení oplocení v JV části a to tak, aby uvolnilo prostor pro výsadbu pásu dřevin a řady ovocných stromů, které budou dále pohledově uplatnění záměru snižovat a posílí strukturální členění dotčené krajiny. Jednoduchou linii oplocení nebylo možné udržet kvůli vlastnickým poměrům pouze ve střední části na východě (jižní cíp p. č. 174/2 k. ú. Dobrkovice).

Z hlediska možného negativního ovlivnění krajinného rázu je podle výše citované studie rozhodující částí záměru umístění, rozložení a rozměry ploch panelů FVE. Záměr je vhodně situován v návaznosti na stávající, zastavěnou výrobní zónu, východně od rozměrné výrobní haly, v jejím předpolí. Rozložení panelů je tvarově jednoduché, ve dvou řadách, vždy s oboustranně, symetricky nakloněnými rovinami (ve tvaru podlouhlé, plošší šikmé střechy). Rozměry se jedná o menší, volně stojící instalaci FVE s plochou zhruba 25 × 70 m a s přízemní konstrukcí, jejíž výška nepřesahuje 2 m. Technologické i konstrukční řešení záměru FVE lze ve srovnání s jinými, volně stojícími instalacemi označit za uměřené vůči přítomným, typickým znakům krajinného rázu území. Ke snížení vizuálního uplatnění záměru je navržena výsadba dřevin podél oplocení v jihovýchodní části. Dále je nutno zmínit, že se jedná o ostrovní výrobu elektřiny s vlastním úložištěm, která bude pouze využívána k výrobě v sousedícím areálu investora (nebude tedy dodávána do přenosové soustavy). Lze tak konstatovat, že lokalizace záměru je zcela opodstatněná a jeho provedení přijatelné z hlediska ovlivnění krajiny a jejího rázu.

K eliminaci negativního dopadu záměru na krajinný ráz jsou podle studie navržena níže uvedená opatření zapracována do výkresové části dokumentace záměru konkrétně do výkresu C.3 Koordinační situační výkres:

- 1) Úprava oplocení v JV části – na jihu po hranici pozemku p. č. 230/10 k. ú. Dobrkovice a dále na východě posun k západu o pás v šíři zhruba 7 m (vytvoření prostoru pro založení pásu izolační dřevinné zeleně v šířce cca 5 m).
- 2) Založení vegetačních prvků sídelní a krajinné zeleně
 - alej ovocných dřevin podél silnice (6–7 ks ve sponu 8–10 m) na pozemku p. č. 230/10 k. ú. Dobrkovice,
 - pás izolační dřevinné zeleně sestávající z autochtonních listnatých dřevin (stromů a keřů) podél východní hranice, navazující na segment liniové a rozptýlené krajinné zeleně na pozemku p. č. 174/2 k. ú. Dobrkovice a posilující pohledové členění krajiny

Na základě vyhodnocení míry celkového ovlivnění krajinného rázu lze posuzovaný záměr z hlediska ochrany krajinného rázu hodnotit jako přijatelný, neboť pohledově exponovaný výrobní areál bezesporu měřítko okolní krajiny zcela nerespektuje, a tím vytváří v krajinné kompozici rušivý krajinný pól a ovlivňuje tak její kompoziční vztahy, tento fakt ovšem realizace záměru vzhledem ke svým parametrům neovlivní, ani nijak nezhorší.

Zájmy chráněné dle jiných právních předpisů na úseku životního prostředí nejsou záměrem dotčeny.

Vyhodnocování vlivů záměru je komplexním procesem, při němž příslušný orgán vyhodnocuje vliv záměru na jednotlivé dotčené zájmy chráněné složkovými zákony v oblasti životního prostředí. Příslušný orgán vyhodnotil vliv záměru na dotčené zájmy životního prostředí jak jednotlivě, tak i ve vzájemných souvislostech. Na základě této komplexní úvahy byl záměr vyhodnocen jako přípustný za podmínek stanovených ve výrokovém bodu II.

Upozornění

- Dojde-li ke změně v osobě, které svědčí oprávnění k záměru, jsou osoba, které svědčilo oprávnění k záměru, a osoba, které nově svědčí oprávnění k záměru, povinny oznámit a doložit orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který vydal souhlas s odnětím a orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech tuto změnu, a to do 1 měsíce od této změny.
- Podle ust. § 10 odst. 1 zákona může orgán ochrany ZPF, který vydal souhlas k odnětí půdy ze ZPF, na základě žádosti změnit podmínky a další skutečnosti v něm stanovené.
- Zjistí-li orgán ochrany ZPF neplnění podmínek stanovených tímto souhlasem, budou vůči stavebníku nebo jeho právnímu nástupci uplatněny sankce podle ustanovení § 20 nebo § 20a zákona.

Poučení

Platnost tohoto jednotného environmentálního stanoviska je podle ust. § 7 odst. 1 ZJES 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odst. 2 ZJES.

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného v následném řízení podle § 1 ZJES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu. Podle § 149 odst. 8 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozd. předpisů, lze nezákonné závazné stanovisko zrušit nebo změnit v přezkumném řízení, k němuž je příslušný nadřízený správní orgán správního orgánu, který vydal závazné stanovisko.

Ing. Vladimíra Pavlovová, MBA
vedoucí Odboru životního prostředí a zemědělství
Magistrátu města Zlína

Doručí se:

ČEZ ESCO, a.s., Duhová 1444/2, 140 00 Praha

Na vědomí:

Obec Dobrkovice

Tento dokument se na základě ust. § 10 odst. 1 ZJES zveřejní na úřední desce Magistrátu města Zlína po dobu 15 dní.