

SP. ZN.: OZP/MMB/0331531/2026

VYŘIZUJE: Ing. Daniela Sluková, DiS.

Brno 13.07.2026

Č. J.: MMB/0381573/2026/SLUD

TEL./E-MAIL: 542 174 569/slukova.daniela@brno.cz

Závazné stanovisko

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

Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna, jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska podle § 15 písm. a) ZJES a podle § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění (dále jen „orgán JES“), na základě žádosti prostřednictvím Portálu stavebníka ze dne 11.06.2026, kterou podala

společnost N8 Property Epsilon s.r.o., IČO 21393711, Kohoutova 102/1a, 613 00 Brno, a kterou zastupuje společnost Prokop & Werner s.r.o., IČO 09598952, Palackého třída 3048/124, 612 00 Brno, (dále jen „žadatel“),

pro záměr (ID záměru Z/2026/114836) „**Novostavba BD Cacovická, parc. č. 1222, 1223/1 v k.ú. Husovice**“ podle dokumentace pro povolení stavby ze září 2025 (ID dokumentace SR00X00X024BO29) „**Novostavba BD Cacovická, parc. č. 1222, 1223, k. ú. Husovice [610844]**“, firma Prokop & Werner s.r.o., hlavní projektant Ing. Radek Prokop, ČKAIT 1007475, (dále též „záměr“),

vydává

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

JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO.

I.

Záměr „Novostavba BD Cacovická, parc. č. 1222, 1223/1 v k.ú. Husovice“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný s podmínkami.

II.

Jako příslušný orgán **státní správy ochrany zemědělského půdního fondu** (dále jen „ZPF“) podle § 13 odst. 1 písm. a) a § 15 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) vydává podle § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF **souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze ZPF, za těchto podmínek:**

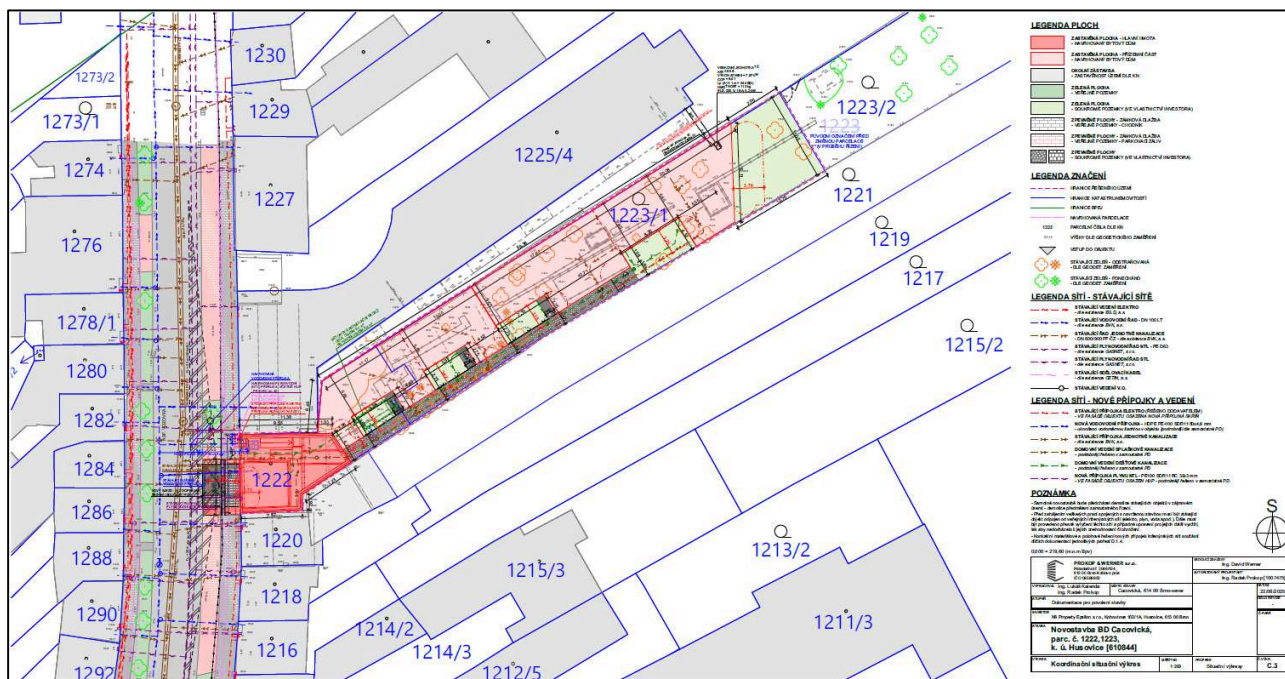
1. Vymezení pozemku, kterého se souhlas týká:

Katastrální území a kód kat. území	Pozemek p.č.	Výměra parcely (m ²)		Druh pozemku
		celková	odnímaná	
610844 Husovice	1223/1	603	603	zahrada

Posouzení kvality odnímané zemědělské půdy:

BPEJ	Třída ochrany	Výměra (m ²)
2.07.10	III.	603

Zákres odnímaného pozemku do kopie katastrální mapy



2. Stanovení podmínek nezbytných k zajištění ochrany ZPF a pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině:

K zajištění ochrany ZPF provede žadatel z plochy pozemku dotčených odnětím podle ust. § 8 odst. 1 písm.

a) zákona o ochraně ZPF na vlastní náklad skrytku kulturních vrstev půdy – ornice a zúrodnění schopných vrstev půdy o mocnosti 0,1 m, v celkovém množství max 60 m³. Celý objem skryté ornice bude uskladněn po dobu výstavby na oddělené části pozemku a po dokončení stavby bude ornice použita pro vegetační úpravy, které budou provedeny na nezastavěných a nepevněných částech pozemku. Žadatel je povinen učinit opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících ZPF a jeho vegetační kryt.

Dešťové vody jsou svedeny do retenční nádrže, ze které jsou vypouštěny pomocí regulovaného odtoku do veřejného kanalizačního řádu společnou přípojkou splaškové kanalizace.

3. Orientační vymezení, zda a v jaké výši budou stanoveny odvody za odnětí půdy ze ZPF:

Orientační výše odvodů činí 60 Kč/m², tj. za 603 m² celkem 36.180,- Kč. Konečná výše odvodů bude stanovena samostatným správním rozhodnutím.

Odůvodnění

Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí (dále jen „OŽP MMB“) obdržel prostřednictvím Portálu stavebníka dne 11.06.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k záměru „**Novostavba BD Cacovická, parc. č. 1222, 1223/1 v k.ú. Husovice**“.

Projektová dokumentace řeší novostavbu bytového domu na ulici Cacovická v Brně. Součástí dokumentace je povolení nového sjezdu a také přípojky vody a plynu. Kanalizační přípojka zůstává zachována stávající. Sběrné nádoby budou umístěny v místnosti v 1.NP. Hlavním zdrojem tepla na vytápění a přípravu teplé vody pro byt v zahradě bude tepelné čerpadlo systému vzduch-voda. Vytápění zbývajících bytů je řešeno pomocí plynového kondenzačního kotle o jmenovitém tepelném výkonu do 28 kW.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle stavebního zákona, se podle § 2 odst. 1 ZJES namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

OŽP MMB je dle Organizačního řádu Magistrátu města Brna příslušný k vydání jednotného environmentálního stanovisko z hlediska složkových zákonů jak v kompetenci OŽP MMB, tak v kompetenci Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB (také jen „OVLHZ MMB“).

K jednotlivým výrokům tohoto jednotného environmentálního stanoviska:

ad II.

Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB (dále jen „Odbor VLHZ MMB“) na základě provedeného šetření a posouzení otázky, zda navrhovaný záměr lze vyhodnotit jako účelný a proveditelný a není v rozporu se základními zásadami ochrany ZPF vyplývajícími z § 4 zákona o ochraně ZPF, dospěl k závěru, že odnětí zemědělské půdy pro nezemědělské účely je možné. Předmětným záměrem nedojde k narušení organizace ZPF, hydrologických a odtokových poměrů v území. Na daném území se nenacházejí meliorace a závlahy. V tomto území nebylo zapotřebí v minulosti řešit vodní erozní činnost.

Tento souhlas je udělován pouze pro uvedený účel a odnímanou zemědělskou půdu nelze využít jiným nezemědělským způsobem. V případě odstoupení od záměru musí zůstat odnímaná půda i nadále zemědělskou půdou. Žadatel před zahájením stavby vytýčí hranice trvalého odnětí zemědělské půdy ze ZPF a zabezpečí, aby hranice nebyly narušeny či svévolně posunovány na okolní přilehlé pozemky spadající pod ochranu ZPF. Veškeré plochy pro objekty zařízení staveniště, manipulační plochy a deponie budou zřízeny v rámci odnímaných částí pozemku.

Podle § 14 odst. 5 zákona vyhlášky 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF, vede o činnostech souvisejících se skryvkou oprávněný ze souhlasu k odnětí zemědělské půdy ze ZPF protokol. Do protokolu se zaznamenává objem skryvky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skryvky, dále ochrana a ošetřování skryvky v dělení na svrchní kulturní vrstvy půdy a na hlouběji uložené úrodné schopné zeminy.

Podle § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán souhlas k odnětí zemědělské půdy ze ZPF, je povinna za odňatou zemědělskou půdu zaplatit odvod ve výši stanovené podle přílohy k tomuto zákonu. O výši odvodů rozhodne Odbor VLHZ MMB v návaznosti na pravomocné rozhodnutí vydané podle zvláštních předpisů (stavební zákon) po zahájení realizace záměru.

Pozemek přísluší k BPEJ č. 2.07.10 se základní cenou zemědělských pozemků ve výši 12 Kč/m² podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) a náleží do III. třídy ochrany půdy podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany s koeficientem x 5 podle části D odst. 4 přílohy zákona o ochraně ZPF. Orientační výše odvodů činí 60 Kč/m², tj. za 603 m² celkem 36.180,- Kč. Konečná výše odvodů bude stanovena samostatným správním rozhodnutím.

Žadatel je povinen Odboru VLHZ MMB:

- podle § 11 odst. 4 písm. a) zákona o ochraně ZPF doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci,
- podle § 11 odst. 4 písm. b) zákona o ochraně ZPF písemně oznámit zahájení realizace záměru, popřípadě zahájení další etapy záměru (např. zahájení skryvky ornice aj.), a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením,
- podle § 11 odst. 6 zákona o ochraně ZPF 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 tuto změnu, a to do 1 měsíce od této změny.

Pozemek se nachází podle Územního plánu města Brna v zastavěném území, v ploše stabilizované, plocha s rozdílným způsobem využití s kódem BU, tj. určené pro funkci bydlení všeobecné, se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou hladinou zástavby 3-10 m.

Na pozemku se nachází stávající rodinný dům, který je jak za svou technickou, tak morální životností. Tento objekt je předmětem demolice a bude nahrazen nově navrhovaným bytovým domem. Bytový dům bude obsahovat devět bytových jednotek.

Po realizaci změny druhu pozemku v terénu, po předložení tohoto souhlasu a dalších příslušných dokladů vydaných podle stavebního zákona provede Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město změnu druhu pozemků, tj. zápis jiných údajů do katastru podle ust. § 28 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Oprávněná úřední osoba: Ing. Bc. Barbora Pektorová, OVLHZ MMB, tel: 542 174 033, pektorova.barbora@brno.cz

Posouzení z hlediska ostatních zákonů v oblasti životního prostředí, které jsou nahrazovány tímto jednotným environmentálním stanoviskem:

OŽP MMB doporučuje, aby kácení dřevin na pozemku parc. č. 1223/1 v k.ú. Husovice, u kterých není potřeba povolení ke kácení dle § 3 vyhlášky č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, bylo provedeno v době vegetačního klidu, tj. od 01.11. do 15.03. běžného roku. Tím bude také zajištěna ochrana ptáků, neboť dle § 5a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, nesmí při realizaci záměru dojít k úmyslnému poškozování, ničení hnízd a vajec nebo odstraňování hnízd volně žijících ptáků a k úmyslnému usmrcování nebo odchyту volně žijících ptáků. V případě nutnosti kácení dřevin v době hnízdění ptactva (tj. od 01.04. do 31.08. běžného roku) je vhodné nejprve prohlédnout, zda se na něm

nevyskytují osídlená ptačí hnízda. V případě zjištění jejich výskytu je vhodné s kácením počkat až do doby jejich vyhnízdění.

OŽP MMB dále doporučuje, že je vhodné z důvodu ochrany ptáků využít taková opatření, která zabrání zraňování a úhynu ptáků při nárazech do prosklených ploch, z pohledu severovýchodního, v 1.NP. Zmíněná ochrana je zakotvena v ustanovení § 5a odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Vhodným řešením je např. použití matného (pískovaného), gravírovaného nebo mléčného skla či skla se sítotiskem, případně dodatečný venkovní polep (*Pozn.: Samostatně umístěné siluety dravců nelze považovat za účinné opatření*). Účinná opatření jsou uvedena ve Standardu SPPK E02 007:2022 Opatření v rámci prevence kolizí ptáků s transparentními a reflexními materiály. Z důvodu ochrany volně žijících ptáků OŽP MMB doporučuje dané opatření zpracovat v rámci záměru podle zmiňovaného Standardu, tj. SPPK E02 007:2022 Opatření v rámci prevence kolizí ptáků s transparentními a reflexními materiály, aby bylo vyloučeno porušení § 5a zákona o ochraně přírody.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Petr Vrtílek, OŽP MMB, tel: 542 174 227, vrtilek.petr@brno.cz

Záměr nepodléhá vydání žádného opatření podle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

Oprávněná úřední osoba: Mgr. Lucie Huščavová, OŽP MMB, tel: 542 174 245, huscavova.lucie@brno.cz

Záměr byl dále posouzen z hlediska zákonů v oblasti životního prostředí:

- zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění
- zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Na základě výše uvedeného dospěl správní orgán k závěru, že při respektování stanovených podmínek je předmětný záměr přípustný, a to z hlediska vlivů na všechny posuzované složky životního prostředí, proto vydal toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Toto souhlasné závazné stanovisko se vydává jako podklad závazný pro výrokovou část povolujícího rozhodnutí příslušného stavebního úřadu a nabude účinnosti až po nabytí právní moci povolujícího rozhodnutí podle stavebního zákona.

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

V případě, že by záměr nakonec nepodléhal povolení podle stavebního zákona, je stavebník povinen získat povolující úkony z hlediska ochrany životního prostředí samostatně.

Poučení

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného v následném řízení podle § 1 ZJES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, a to postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu.

Ing. Martin Vaněček
vedoucí Odboru životního prostředí
v z. Ing. Hana Zahradníčková

POČET LISTŮ 3

OBDRŽÍ

Prokop & Werner s.r.o., IČO 09598952, Palackého třída 3048/124, 612 00 Brno, ID DS bngqa6n

NA VĚDOMÍ

OVLHZ MMB, zde

Toto jednotné environmentální stanovisko bude v souladu s § 10 ZJES zpřístupněno na úřední desce MMB po dobu nejméně 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne: