

SP. ZN.: OZP/MMB/0163858/2025

VYŘIZUJE: Ing. Anita Blažková

Brno 13.08.2026

Č. J.: MMB/0440223/2026/BANI

TEL./E-MAIL: 542 174 291/blazkova.anita@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, na základě žádosti ze dne 21.03.2026 kterou podala

společnost ČEVS a.s., IČ: 26282658, Pisárecká 269/6, 603 00 Brno, kterou zastupuje společnost INFINITY estate s.r.o., IČ: 19627637, Rozdrojovická 344/45, 635 00 Brno (dále jen „žadatel“),

pro záměr „Revitalizace areálu Obora-rekreační resort, ul. Rakovecká, parc. č. 5080/2, 5092, 5094, 5077/5, 5151/1, 5151/2, 5151/3, 5151/4, 5151/5, 5151/6, 5151/7, 5151/8, 5127/1, 5127/2, 5127/3, 5127/4, 5127/5, 5127/6, 5127/7, 5127/8, 5127/9, 5127/10, 5127/11, 5127/12, 5127/13, 5127/14, 5127/15, 5127/16, 5127/17, 5127/18, 5127/19, 5127/20, 5127/21, 5127/22, 5127/23 v k.ú. Bystrc“ podle dokumentace 12/2025, revize 05/2026, digitální podpis 05/2026 „Revitalizace areálu Obora - Rekreační resort; ul. Rakovecká v k.ú. Bystrc“, Ing.arch. Miroslav Gebas, ČKAIT: 03804 (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 „Revitalizace areálu Obora-rekreační resort, ul. Rakovecká, parc. č. 5080/2, 5092, 5094, 5077/5, 5151/1, 5151/2, 5151/3, 5151/4, 5151/5, 5151/6, 5151/7, 5151/8, 5127/1, 5127/2, 5127/3, 5127/4, 5127/5, 5127/6, 5127/7, 5127/8, 5127/9, 5127/10, 5127/11, 5127/12, 5127/13, 5127/14, 5127/15, 5127/16, 5127/17, 5127/18, 5127/19, 5127/20, 5127/21, 5127/22, 5127/23 v k.ú. Bystrc“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný**.

II.

Jako příslušný orgán **státní správy vodního hospodářství** podle ust. § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění (dále jen „vodní zákon“), souhlasí podle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona se záměrem.

Orientační určení stavby v souřadnicovém systému JTSK:

Y: 606962.530

X: 1152833.681

III.

Jako příslušný orgán státní správy lesů podle ustanovení § 48 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění (dále jen „lesní zákon“), **vydává souhlas** podle ustanovení § 14 odst. 2 lesního zákona k vydání rozhodnutí o umístění a povolení stavby „**Revitalizace areálu Obora – Rekreační resort, ul. Rakovecká**“, na pozemcích parc. č. 5080/2, 5092, 5094, 5077/5, 5151/1, 5151/2, 5151/3, 5151/4, vše v katastrálním území Bystrc“, při níž dojde k dotčení území ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesního pozemku parc. č. 5077/1 v katastrálním území Bystrc.

Vlastníkem dotčeného lesního pozemku parc. č. 5077/1 v katastrálním území Bystrc je statutární město Brno, přičemž právo hospodařit s tímto lesním majetkem náleží společnosti **Lesy města Brna, a.s.**, IČO: 607 133 56, se sídlem Křížkovského 247/9, 664 34 Kuřim.

Odůvodnění

Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí (dále jen „OŽP MMB“) obdržel dne 21.03.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k záměru „Revitalizace areálu Obora-rekreační resort, ul. Rakovecká, parc. č. 5080/2, 5092, 5094, 5077/5, 5151/1, 5151/2, 5151/3, 5151/4, 5151/5, 5151/6, 5151/7, 5151/8, 5127/1, 5127/2, 5127/3, 5127/4, 5127/5, 5127/6, 5127/7, 5127/8, 5127/9, 5127/10, 5127/11, 5127/12, 5127/13, 5127/14, 5127/15, 5127/16, 5127/17, 5127/18, 5127/19, 5127/20, 5127/21, 5127/22, 5127/23 v k.ú. Bystrc“.

Z důvodu nekompletnosti žádosti byla žadateli dne 04.05.2026 odeslána výzva č.j. MMB/0250770/2026/BANI, na základě, které došlo k doplnění dne 01.06.2026 č.j. MMB/0304854/2026, dne 22.07.2026 č.j. MMB/0400992/2026 a dne 27.07.2026 č.j. MMB/0407337/2026.

Jedná se o povolení rekreačních objektů pro individuální rekreaci v rámci celkové revitalizace areálu Obora u Brněnské přehrady (2. etapa). Účelem užívání areálu a jednotlivých staveb bude rekreace ve 28 objektech pro individuální rekreaci. Každý objekt je navržen pro 4 osoby. V rámci revitalizovaného rekreačního areálu nebude umístěna technologie výroby. Jednotlivé rekreační objekty budou napojeny na areálový rozvod pitné vody (zdrojem pitné vody jsou vrtané studny). Splaškové vody budou odvedeny areálovou splaškovou kanalizací do jímky s přípravou na budoucí přečerpání do plánovaného kanalizačního řádu. Zdrojem pro vytápění nových objektů bude tepelné čerpadlo typu vzduch-voda.

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

ad II.

Orgán státní správy **vodního hospodářství** (dále jen „vodoprávní úřad“) vydává závazné stanovisko podle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona pro předmětný záměr.

Podkladem pro vydání tohoto závazného stanoviska byly kromě vlastní žádosti, také tyto doložené doklady:

- plná moc,
- projektovou dokumentaci autorizoval Ing. arch. Miroslav Gebas, autorizace ČKA 03804, v 11/2025,
- hydrogeologická vyjádření autorizoval RNDr. Oto Pospíšil, odborná způsobilost v oboru hydrogeologie a sanační geologie č. 1761/2003, v 07/2026.

Objekty „**vsakovacích průlehů**“ (celkem 19 vsakovacích průlehů doplněných o 28 ks prefabrikovaných bloků) a „**vsakovací objekt V01**“ jsou vodním dílem ve smyslu ust. § 55 vodního zákona.

Vsakování dešťových vod v těchto vodních dílech **podléhá povolení k nakládání s vodami podle ust. § 8 vodního zákona**, k jehož vydání je příslušný zdejší vodoprávní úřad. Žádost o povolení k nakládání s vodami bude podána na formuláři dle vyhlášky č. 429/2024 Sb., a to včetně všech povinných příloh.

Bez povolení k nakládání s vodami není vykonatelné povolení záměru, bez povolení k nakládání s vodami nelze užívat stavbu vodního díla.

Vodoprávní úřad sděluje, že stavby „Vrtaná studna VS 1“ a „Vrtaná studna VS 2“, jsou vodním dílem podle ust. § 55 odst. 1 písm. j) vodního zákona a již bylo vydáno povolení k nakládání s vodami podle ust. § 8 odst. 1 písm. b) bodu 1. vodního zákona rozhodnutím Odboru VLHZ MMB pod sp.zn. OVLHZ/MMB/0119129/2025, č.j. MMB/0218281/2025, ze dne 2. 5. 2025, které nabylo právní moci dne 3. 6. 2025, a jehož podmínky i nadále platí a musí být dodrženy.

Dále vodoprávní úřad upozorňuje, že vlastník objektu má za povinnost vést průkaznou evidenci o množství odpadních vod odváděných k nezávadnému zneškodňování. Doklady o vyvážení nepropustné jímky bude vlastník objektu uchovávat po dobu 2 let a na výzvu je předloží vodoprávnímu úřadu.

Toto závazné stanovisko zohledňuje zájmy chráněné vodním zákonem.

Vzhledem k tomu, že stavebníkem navrhované řešení je technicky a ekonomicky zdůvodněné předloženou projektovou dokumentací a ostatními doklady, a nejsou ohroženy ani poškozeny vodohospodářské a ostatní veřejné zájmy ani dotčena práva účastníků, vyhověl vodoprávní úřad žádosti, jak je výše uvedeno ve výroku tohoto závazného stanoviska.

Oprávněná úřední osoba: Mgr. Lukáš Svoboda, OVLHZ MMB, tel: 542 174 025, svoboda.lukas@brno.cz

ad III.

Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství Magistrátu města Brna, jako příslušný orgán **státní správy lesů**, posoudil žádost v souladu s ustanovením § 14 odst. 2 lesního zákona, a to s ohledem na charakter navrhované stavby, konfiguraci terénu a jeho členění.

Na základě vyhodnocení všech relevantních aspektů ochrany lesa orgán státní správy lesů se záměrem souhlasí. Navrhovaná stavba nebude mít negativní dopad na dotčený lesní pozemek ani na hospodaření v lese.

Tento souhlas zohledňuje zájmy chráněné lesním zákonem, a to jak z hlediska zájmu státu na zachování lesa jako národního bohatství a významné složky životního prostředí, tak i s ohledem na možný vliv záměru na dotčený lesní pozemek a na lesní porosty na něm rostoucí.

Orgán státní správy lesů dospěl k závěru, že s ohledem na umístění stavby, charakter dotčeného lesního pozemku a vzdálenost stavby od tohoto pozemku nelze důvodně předpokládat, že by realizace stavby zásadním způsobem negativně ovlivnila hospodaření na dotčeném lesním pozemku.

Vlastník, případně správce lesa, může v případě, že se domnívá, že by mohlo dojít k dotčení jeho majetku, práv nebo právem chráněných zájmů, uplatnit své námitky a připomínky v rámci řízení podle stavebního zákona jako vlastník, resp. správce sousedního pozemku.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Irena Růžicková, OVLHZ MMB, tel: 542 174 036, ruzickova.irena@brno.cz

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

Zájmy chráněné zákonem č. 334/1992 Sb., **o ochraně zemědělského půdního fondu** (dále jen „ZPF“), v platném znění (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) jsou tímto záměrem dotčeny.

Podle § 9 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně ZPF souhlasu orgánu ochrany ZPF k odnětí pozemku p.č. 5080/2 v k.ú. Bystrc pro nyní předkládaný záměr není třeba, neboť pozemek bude použit k nezemědělským účelům po dobu kratší než jeden rok včetně doby potřebné k uvedení zemědělské půdy do původního stavu. Termín zahájení nezemědělského využívání zemědělské půdy je nutné nejméně 15 dní předem písemně oznámit Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB (dále jen „Odbor VLHZ MMB“).

Odbor VLHZ MMB vydal pro stavbu „Revitalizace areálu Obora – Hotel, wellness, var. 2“ souhlas – závazné stanovisko vydané podle § 9 odst. 8 o ochraně ZPF pod sp.zn. OVLHZ/MMB/0124513/2022 č.j. MMB/0138890/2022 ze dne 02.03.2022. Podmínky na ochranu ZPF stanovené v tomto souhlasu zůstávají beze změn. Souhlas s vynětím nebyl rozdělen do etap.

Souhlas s trvalým odnětím byl vydán pro následující pozemky:

Katastrální území a kód kat. území	Pozemek p.č.	Výměra parcely (m ²)		Druh pozemku
		celková	odnímaná	
Bystrc 611778	5078/7	1.199	1.199	trvalý travní porost
	5078/8	351	351	trvalý travní porost
	5078/12	44	44	trvalý travní porost
	5080/2	4.688	4.688	trvalý travní porost
	5082/2	14	14	zahrada
	5083/7	211	211	zahrada
	8220	100	100	trvalý travní porost
	8222/2	9	9	trvalý travní porost
Celkem.....		-	6.616	-

Na řešenou lokalitu, 2. etapu výstavby, bylo vydáno územní rozhodnutí č. 574 – Revitalizace areálu Obora – Rekreační resort, ze dne 15.02.2024. č.j. MCBYS/24-02175/SU, OST/OBC/231- 22/LIH, které nabylo právní moci dne 13.03.2024.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Jana Siegelová, OVLHZ MMB, tel: 542 174 030, siegelova.jana@brno.cz

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

- zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění,
- zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění.

Na základě výše uvedeného dospěl správní orgán k závěru, že 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

POČET LISTŮ 3

OBDRŽÍ

- INFINITY s.r.o., IČ: 19627637, Rozdrojovická 344/45, 635 00 Brno, ID DS: cra3smh

NA VĚDOMÍ

OVLHZ MMB, zde

Toto jednotné environmentální stanovisko musí být zpřístupněno na úřední desce MMB po dobu nejméně 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne: