

SP. ZN.: OZP/MMB/0406388/2026

Č. J.: MMB/0527241/2026/KJI

VYŘIZUJE: Ing. Jiří Krásenský

TEL./E-MAIL: 542 174 169/krasensky.jiri@brno.cz

Brno 30.09.2026

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 ze dne 25.07.2026, kterou podala společnost JK pod Mniší Horou s.r.o., IČ 04424603, Brechtova 34/14, 638 00 Brno, kterou zastupuje společnost A77 architektonický ateliér Brno, s.r.o., IČ 06242308, Taussigova 3464/21, 615 00 Brno (dále jen „žadatel“) **pro záměr „Areál pro chov koní, koz a ovcí, par.č. 2976 k.ú. Komín“** podle dokumentace „Areál pro chov koní, koz a ovcí“, A77 architektonický ateliér Brno, s.r.o., hlavní projektant: Ing. arch. Zdeněk Bureš, ČKA: 01461, datum zpracování 03/2023, revize 03/2025 (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 Areál pro chov koní, koz a ovcí, par.č. 2976 k.ú. Komín **je** z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný** s podmínkami.

II.

Orgán JES, jako příslušný orgán státní správy lesů podle ustanovení § 48 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon“), **vydává souhlas** podle ustanovení § 14 odst. 2 lesního zákona k vydání rozhodnutí o umístění a povolení stavby „Areál pro chov koní, koz a ovcí, par.č. 2976 k.ú. Komín“.

Navrhovaný stavební záměr zasahuje do území do vzdálenosti 30 m od okraje lesních pozemků par.č. 2980 a 2967/1, vše v k.ú. Komín, které jsou ve vlastnictví soukromé fyzické osoby a právnické osoby.

Souhlas se vydává za těchto podmínek:

1. Při realizaci stavby nesmí dojít k přímému dotčení ani narušení lesních pozemků par.č. 2980 a 2967/1, vše v k.ú. Komín.
2. Na lesních pozemcích par.č. 2980 a 2967/1, vše v k.ú. Komín nesmí být umístěno zařízení staveniště ani na nich nesmí být ukládán stavební materiál, výkopová zemina, stavební odpad ani jiný odpad.

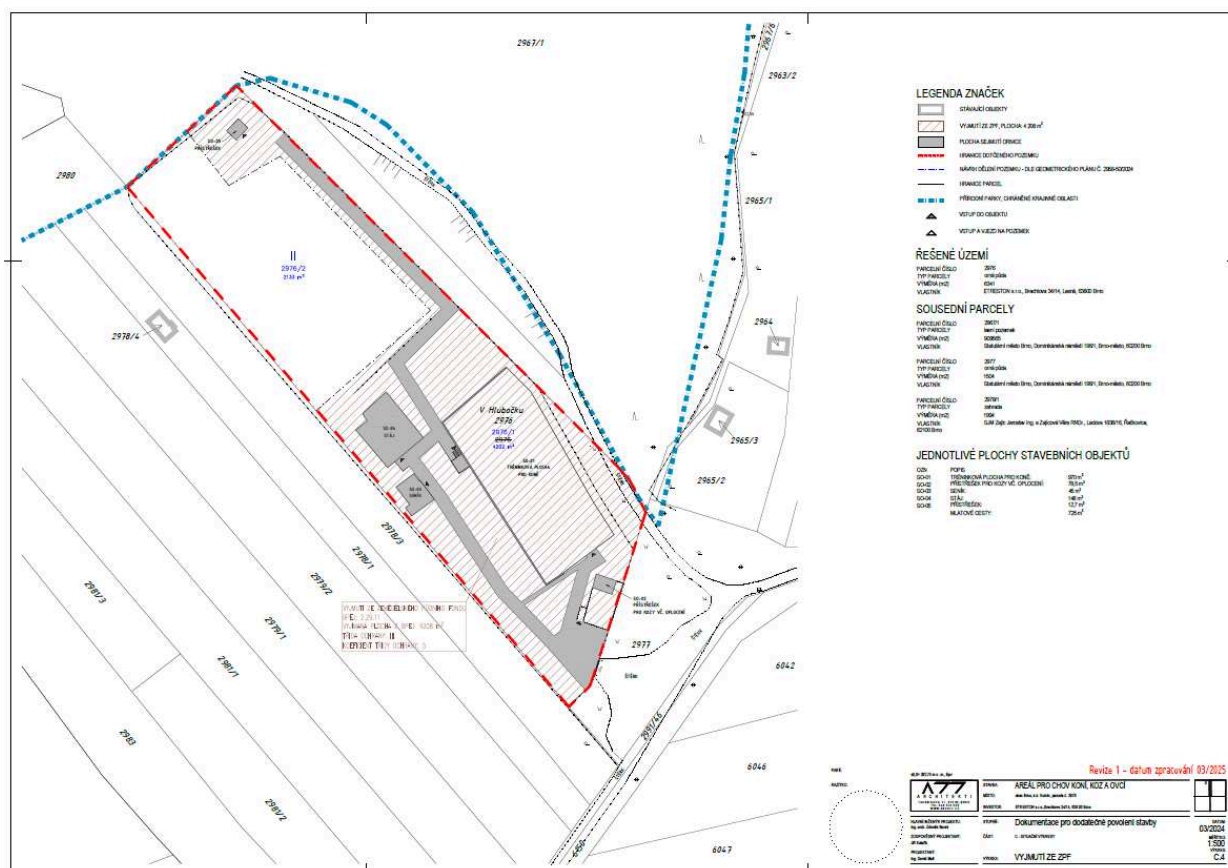
4. Jakákoli změna umístění nebo rozsahu stavby směrem k lesním pozemkům, která by mohla mít vliv na zájmy chráněné lesním zákonem, podléhá novému posouzení orgánem státní správy lesů.

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:**

Katastrální území a kód kat. území	Pozemek p.č.	Výměra parcely (m ²)		Druh pozemku
		celková	odnímaná	
Komín 610585	2976	6.341	4.208	orná půda

<i>BPEJ</i>	<i>Třída ochrany</i>	<i>Výměra (m²)</i>
2.29.11	III.	4.208

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:

Odbor VLHZ MMB uděluje výjimku podle § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF z povinnosti provést skrývku kulturních vrstev půdy - ornice a zúrodnění schopných vrstev půdy. Změna druhu pozemku již byla v terénu provedena.

Dešťové vody budou zasakovány na odnímaném pozemku.

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

Orientační výše odvodů činí 40,90 Kč/m², tj. za 4.208 m² celkem 172.107,20 Kč. Konečná výše odvodů bude stanovena samostatným správním rozhodnutím.

Odůvodnění

Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna (dále jen „OŽP MMB“) obdržel dne 25.07.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k záměru „Areál pro chov koní, koz a ovcí, par.č. 2976 k.ú. Komín“. Z důvodu nekompletnosti žádosti byla žadateli dne 20.08.2026 vydána výzva č.j. MMB/0453099/2026/KJI na základě které došlo k doplnění dne 04.09.2026 pod č.j. MMB/0479141/2026.

Stavební záměr řeší dodatečné povolení zemědělského areálu pro chov koní, koz a ovcí. Součástí areálu je plocha pro koně vzniklá vyrovnaním stávajícího terénu o užitné ploše 957,33 m², přístřešek pro kozy včetně oplocení o zastavěné ploše 16,85 m², seník o zastavěné ploše 44,93 m², stáj o zastavěné ploše 148,98 m² a přístřešek o zastavěné ploše 12,07 m². Celková zastavěná plocha všech objektů činí 257 m² při ploše pozemku 6 320 m². Objekty jsou provedeny převážně jako dřevostavby založené na zemních vrutech, seník je tvořen dvěma mobilními kontejnery uloženými na ocelovém rámu kotveném zemními vruty. Konstrukce jsou ze dřeva s plechovými střešními krytinami, u přístřešku pro kozy je zastřešení doplněno plachtou. Plocha pro koně je tvořena zhutněnou zeminou, opatřena ocelovým zábradlím a přístupná po dřevěném schodišti. Areál není napojen na splaškovou kanalizaci, pro potřeby zaměstnanců je využíváno chemické WC. Užitková voda je zajištěna ze stávající studny a dešťové vody jsou svedeny do podzemní akumulární nádrže. Pitná voda je na pozemek dovážena v kanystrech. Elektroinstalace není v jednotlivých objektech provedena, na hranici pozemku je k dispozici stávající přípojné místo NN. Všechny řešené objekty jsou nevytápěné. Celková projektovaná roční emise amoniaku je ve výši 74,15 kg.

Členění stavby na objekty a technická a technologická zařízení:

SO 01 – Vyrovnaní terénu - plocha pro koně

SO 02 – Přístřešek pro kozy vč. Oplocení

SO 03 – Seník

SO 04 – Stáj

SO 05 – Přístřešek

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 lesů posoudil žádost v souladu s ustanovením § 14 odst. 2 zákona o lesích s ohledem na charakter navrhované stavby, konfiguraci a členění terénu i na rozsah dotčení lesních pozemků.

Na základě zhodnocení všech relevantních aspektů ochrany lesa orgán státní správy lesů se záměrem souhlasí. Realizace záměru nebude mít negativní dopad na dotčené ani přilehlé lesní pozemky ani na hospodaření v lese.

Souhlas zohledňuje zájmy chráněné zákonem o lesích, a to jak z hlediska zájmu státu na zachování lesa jako národního bohatství a významné složky životního prostředí, tak i z hlediska možného vlivu záměru na lesní pozemky a lesní porosty na nich rostoucí.

Orgán státní správy lesů dospěl k závěru, že s ohledem na polohu stavby, charakter dotčených lesních pozemků a jejich vzdálenost od stavby nelze předpokládat zásadní negativní vliv realizace stavby na hospodaření na dotčených lesních pozemcích.

Vlastníci nebo správci lesa mohou v případě domněnky, že by mohlo dojít k dotčení jejich majetku, práv nebo právem chráněných zájmů, uplatnit námitky a připomínky v rámci řízení podle stavebního zákona jako vlastníci nebo správci sousedních pozemků.

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

ad III.

Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB (dále jen „Odbor VLHZ MMB“) na základě provedení 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 vytyčí 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 stavenišť, manipulační plochy a deponie budou zřízeny v rámci odnímaných částí pozemků.

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 zúrodnění 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. 2.29.11 se základní cenou zemědělských pozemků ve výši 8,18 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 40,90 Kč/m², tj. za 4.208 m² celkem 172.107,20 Kč. Konečná výše odvodů bude stanovena samostatným správním rozhodnutím.

Realizace záměru byla zahájena bez příslušného povolení podle stavebního zákona, ale před 01.07.2024 (doloženo fotodokumentací i kontrolní činností Odboru VLHZ MMB). Z tohoto důvodu se nepoužije bod 8 části D přílohy zákona o ochraně ZPF a celková výše odvodů nebude násobena hodnotou dvacet.

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. 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 mimo zastavěné území, v ploše stabilizované, plocha s rozdílným způsobem využití s kódem RX, tj. určené pro funkci rekreace jiná.

Pozemky jsou odnímány za účelem uvedení do souladu stavu faktického v terénu se stavem právním zapsaným v Katastru nemovitostí. Jedná se o areál pro chov koní včetně zpevněných ploch a oplocení. Odnímaný pozemek je ve vlastnictví žadatele.

Po realizaci změny druhu pozemků 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. Jana Siegelová, OVLHZ MMB, tel: 542 174 030, siegelova.jana@brno.cz

Posouzení z hlediska ostatních zákonů v oblasti životního prostředí:

Orgán státní správy vodního hospodářství posoudil záměr podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění, a upozorňuje, že odpadní splaškové vody z chemického záchodu musí být likvidovány v souladu s platnou legislativou.

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

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

Oprávněná úřední osoba: Ing. Klára Blažková, OŽP MMB, tel: 542 174 148, blazkova.klara@brno.cz

Záměr byl dále posouzen z hlediska zákonů v oblasti životního prostředí a nevyžaduje žádné opatření:

- zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, 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. Stane-li se do té doby součástí následného rozhodnutí podle stavebního zákona, bude jeho platnost totožná s platností tohoto rozhodnutí.

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.

Dokument je podepsán elektronickým podpisem	
Podpisující:	Ing. Hana Zahradníčková
Organizace:	Statutární město Brno, Magistrát
Sériové č. cert.:	24424430
Vydavatel cert.:	PostSignum Qualified CA 4
Datum a čas:	01.10.2026 08:29:50
Důvod:	
Místo:	

Ing. Hana Zahradníčková
vedoucí Oddělení ochrany a tvorby ŽP
pověřená podepisováním Ing. Martinem Vaněčkem,
vedoucím odboru

POČET LISTŮ 3

OBDRŽÍ

A77 architektonický ateliér Brno, s.r.o., IČ 06242308, Taussigova 3464/21, 615 00 Brno, ID DS: 5t6md8s

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: