

SP. ZN.: OZP/MMB/0427827/2026

VYŘIZUJE: Ing. Jiří Krásenský

Brno 05.10.2026

Č. J.: MMB/0535696/2026/KJI

TEL./E-MAIL: 542 174 169/krasensky.jiri@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 podané přes portál stavebníka ze dne 03.08.2026, kterou podala

společnost SB Novomoravanská s.r.o., IČ 22491856, Černohorská 132/42, 621 00 Brno, kterou zastupuje společnost JPPK projekt s.r.o., IČ 06568459, Střední 595/26, 602 00 Brno (dále jen „žadatel“)

pro záměr „Bytový dům, Moravanské lány, par.č. 535/1, 535/2, 535/5 k.ú. Dolní Heršpice“ podle dokumentace „Bytový dům, Moravanské lány, Brno“, JPPK projekt s.r.o., hlavní projektant: Ing. Bc. Marek Juříček, ČKAIT: 1007323, datum zpracování 01/2026, digitálně podepsáno 18.08.2026, v portálu stavebníka evidována pod ID záměru: Z/2025/66317, ID dokumentace: SR00X02DXEWU (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 Bytový dům, Moravanské lány, par.č. 535/1, 535/2, 535/5 k.ú. Dolní Heršpice **je** z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný** s podmínkami.

II.

Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB, jako příslušný orgán **státní správy vodního hospodářství** podle § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění (dále jen „vodní zákon“), souhlasí dle ust. § 17 odst. 1 písm. b) vodního zákona za podmínek:

1. Při výstavbě a provozování nesmí dojít ke znečištění povrchových nebo podzemních vod, k ohrožení jejich jakosti nedovoleným nakládáním se závadnými látkami, či k úniku závadných látek do kanalizace.
2. Případná manipulace se závadnými látkami dle vyhlášky č. 450/2005 Sb., o náležitostech nakládání se závadnými látkami a náležitostech havarijního plánu, ve znění pozdějších předpisů, je možná pouze na základě havarijního plánu, který bude schválen příslušným vodoprávním úřadem.

3. Stavba vsakovacích objektů je vodním dílem a vyžaduje povolení k nakládání s vodami. Bez nakládání s vodami nesmí být stavba vodního díla užívána, pravomocné povolení nakládání s vodami je podmínkou vykonatelnosti povolení záměru.

Orientační určení polohy stavby v souřadnicovém systému S-JTSK:

Y	X
599311,2079	1165472,6135
599311,4209	1165475,004

III.

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:**

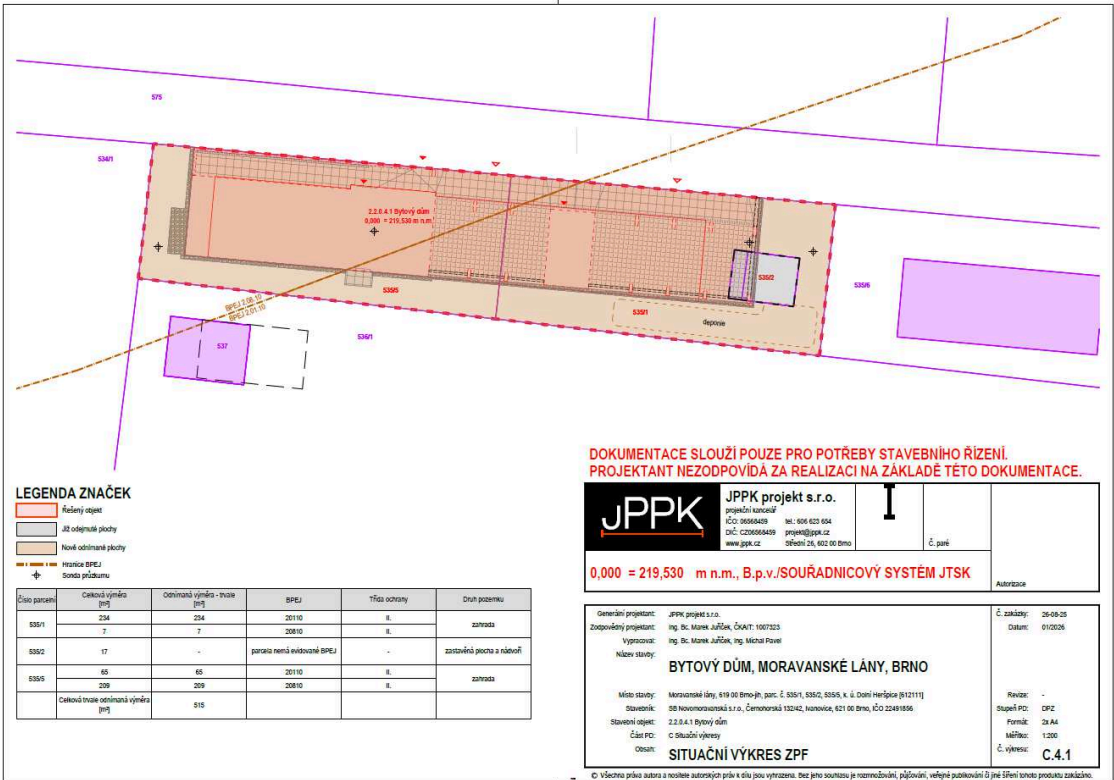
1. Vymezení pozemků, kterých se souhlas týká:

Katastrální území a kód kat. území	Pozemek par.č.	Výměra parcely (m ²)		Druh pozemku
		celková	odnímaná	
Dolní Heršpice 612111	535/1	241	241	zahrada
	535/5	274	274	zahrada
Celkem.....		-	515	-

Posouzení kvality odnímané zemědělské půdy:

BPEJ	Třída ochrany	Výměra (m ²)
2.01.10	II.	299
2.08.10	II.	216

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 celé plochy pozemků dotčených odnětím podle ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF na vlastní náklad skryvku kulturních vrstev půdy - ornice a zúrodnění schopných vrstev půdy o mocnosti 0,25 m, v celkovém množství 128 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 nezpevněných částech pozemků. Ornice není vhodná pro další zemědělské využití. Žadatel je povinen učinit opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících ZPF a jeho vegetační kryt.

Vzhledem k nízké propustnosti a náchylnosti sprašového podloží k prosedání je vsakování srážkových vod navrženo pomocí vsakovacích vrtů hloubených až do propustných fluvialních štěrkopísků v hloubce přibližně 16,6 m pod terénem.

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

Orientační výše odvodů pro BPEJ č. 2.01.10 činí 123,44 Kč/m², tj. za 299 m² celkem 36.908,56 Kč a pro BPEJ č. 2.08.10 činí 94,24 Kč/m², tj. za 216 m² celkem 20.355,84 Kč. Konečná výše odvodů bude stanovena samostatným správním rozhodnutím.

Odůvodnění

Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna (dále jen „OŽP MMB“) obdržel dne 03.08.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k záměru „Bytový dům, Moravanské lány, par.č. 535/1, 535/2, 535/5 k.ú. Dolní Heršpice“. Z důvodu nekompletnosti žádosti byla žadateli dne 26.08.2026 vydána výzva č.j. MMB/0462931/2026/KJI na základě které došlo k doplnění dne 03.09.2026 pod č.j. MMB/0477695/2026 a č.j. MMB/0482725/2026.

Stavební záměr řeší novostavbu bytového domu se čtyřmi nadzemními podlažími, z nichž poslední bude ustoupené. Objekt bude obsahovat 11 bytových jednotek o dispozicích od 1+kk do 4+kk. V 1. NP bude umístěno vstupní a technické zázemí, kolárna, kočárkárna, místnost pro komunální odpad a 7 krytých parkovacích stání, vyšší podlaží budou sloužit bydlení. Objekt bude založen hlubinně na betonových pilotách, nosnou konstrukci bude tvořit vápenopískové zdivo doplněné kontaktním zateplovacím systémem ETICS a monolitické železobetonové stropní desky. Střecha bude plochá s extenzivní zelení. Výška atiky 3. NP bude +9,1 m a ustoupeného 4. NP +12,8 m. Zastavěná plocha činí 353,3 m², podlahová plocha bytů 504,9 m² a obestavěný prostor 2 600 m³. Součástí stavby bude osobní výtah zajišťující bezbariérový přístup do všech podlaží. Zdrojem tepla pro vytápění, chlazení a ohřev TV je navržena kaskáda dvou tepelných čerpadel systému vzduch/voda. Jedná se o tepelný zdroj, který je v místě provozu bezemisní. Objekt bude napojen na veřejný vodovod, splaškovou kanalizaci, elektrickou síť a síť elektronických komunikací. Srážkové vody budou zadržovány na vegetační střeše, v retenční nádrži a následně odváděny do dvou vsakovacích studní. V rámci stavby bude odstraněna stávající stavba pro rodinnou rekreaci a stávající oplocení. Součástí záměru budou také terénní a sadové úpravy.

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

ad II.

Podkladem pro vydání tohoto závazného stanoviska dle ust. § 17 odst. 1 písm. b) vodního zákona byly kromě vlastní žádosti, také tyto doklady:

- Plná moc pro zastupování
- Projektová dokumentace ověřená Ing. Evou Patočkovou, autorizovaným inženýrem pro stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství, č. autorizace ČKAIT 1005340, v 06/2026
- Geotechnický a hydrogeologický průzkum ověřený v 05/2026 RNDr. Mgr. Ivanem Poulem, Ph.D., odborná způsobilost v inženýrské geologii č. 2101/2009 a hydrogeologii č. 2138/2011

Toto závazné stanovisko zohledňuje zájmy chráněné vodním zákonem.

Z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Dunaje a Plánem dílčího povodí Dyje je uvedený záměr možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického stavu/potencionálu dotčených útvarů povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvarů podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu/potenciálu. Uvedený záměr vzhledem ke svému charakteru, velikosti a dopadu nebude mít vliv na stav vodního útvaru.

V rámci stavby bude realizována FVE s bateriovým úložištěm. Dešťové vody budou zasakovány.

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: Ing. Hana Závodská, OVLHZ MMB, tel: 542 174 199, zavodska.hana@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. Na předmětném pozemku se nachází půda nejvyšší kvality s II. třídou ochrany. Podle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Při projednávání Územního plánu města Brna bylo v souladu s § 4 odst. 2 zákona o ochraně ZPF prokázána nezbytnost realizace záboru půd nejvyšší kvality v dané lokalitě.

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 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.

Pozemky přísluší k následujícím BPEJ:

- část pozemku par.č. 535/1 o výměře 234 m² a část pozemku par.č. 535/5 o výměře 65 m² přísluší k BPEJ č. 2.01.10 se základní cenou zemědělských pozemků ve výši 15,43 Kč/m² podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) a náleží do II. třídy ochrany půdy podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany s koeficientem x 8 podle části D odst. 4 přílohy zákona o ochraně ZPF; orientační výše odvodů činí 123,44 Kč/m², tj. za 299 m² celkem 36.908,56 Kč.
- část pozemku par.č. 535/1 o výměře 7 m² a část pozemku par.č. 535/5 o výměře 209 m² přísluší k BPEJ č. 2.08.10 se základní cenou zemědělských pozemků ve výši 11,78 Kč/m² podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) a náleží do II. třídy ochrany půdy podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany s koeficientem x 8 podle části D odst. 4 přílohy zákona o ochraně ZPF; orientační výše odvodů činí 94,24 Kč/m², tj. za 216 m² celkem 20.355,84 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.

Pozemky se nachází podle Územního plánu města Brna v zastavěném území, v ploše stabilizované, plocha s rozdílným způsobem využití s kódem BU-R1, tj. určené pro funkci bydlení všeobecné, se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou hladinou zástavby 3-10 m.

Pozemky jsou odnímány za účelem novostavby bytového domu včetně zpevněných ploch. Pozemek par.č. 535/5 je ve vlastnictví Mgr. Pavla Berky, nar. 18.03.1975, Kotlářská 664/24, Veveří, 602 00 Brno a pozemek par.č. 535/1 je ve vlastnictví Mgr. Ing. Zdeňka Stanovského, nar. 02.06.1983, Národní obrany 984/18, Bubeneč, 16000 Praha, jejichž souhlasy jsou založeny ve spise.

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:

Žadatel byl vyzván dne 03.08.2026, pod č.j. MMB/0462931/2026/KJI k doplnění podkladů v rámci kácení dřevin. Na základě dodání tohoto dokumentu dne 03.09.2026, kde je popsáno, že bude kácení podlimitních dřevin dle ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. V tomto případě není potřeba žádat o povolení kácení dřevin dle ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Tímto je daná výzva vyřízena a není tímto potřeba žádného dalšího řešení.

Orgán ochrany přírody doporučuje, aby kácení dřevin bylo provedeno v době vegetačního klidu, tj. od 1. 11. do 15. 3. 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 odchytu volně žijících ptáků. V případě nutnosti kácení dřevin v době hnízdění ptactva (tj. od 1. 4. do 31. 8. 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.

Oprávněná úřední osoba: Mgr. Anna Hrubá, OŽP MMB, tel: 542 174 229, 705 583 646, hruba.anna@brno.cz

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

Oprávněná úřední osoba: Bc. Vlasta Páralová, OŽP MMB, tel: 542 174 534, paralova.vlasta@brno.cz

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

- 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. 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:	05.10.2026 16:52:25
Důvod:	
Místo:	

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

POČET LISTŮ 4

OBDRŽÍ

JPPK projekt s.r.o., IČ 06568459, Střední 595/26, 602 00 Brno, ID DS: fg6udj3

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: