

SP. ZN.: OZP/MMB/0440385/2026

Č. J.: MMB/0562377/2026/FOR

VYŘIZUJE: Ing. Marie Foralová

TEL./E-MAIL: +420 542 174 560/foralova.marie@brno.cz

Brno 19.10.2026

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 12.08.2026, kterou podala společnost KL 22, s.r.o., IČO 24360422, Klobásova 43/22, Brno a kterou zastupuje Ing. arch. Pavel Jura, IČO 69756538, Ladova 42, 621 00 Brno (dále jen „žadatel“)

pro záměr „RD Starý Lískovec, Klobásova 43/22, par.č. 525, 526, 527, k.ú. Starý Lískovec“ podle dokumentace „RD Starý Lískovec“, projektant: Ing. arch. Pavel Jura, ČKA: 03413, datum zpracování: 07/2026, ID záměru: Z/2026/155507 (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 RD Starý Lískovec, Klobásova 43/22, par.č. 525, 526, 527, k.ú. Starý Lískovec je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný s podmínkami.

II.

Orgán JES 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. § 104 odst. 3 vodního zákona se záměrem v souladu s odůvodněním

Orientační určení polohy stavby v souřadnicovém systému S-JTSK:

Y	X
601774,116	1163709,367
601777,092	1163707,940

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:**

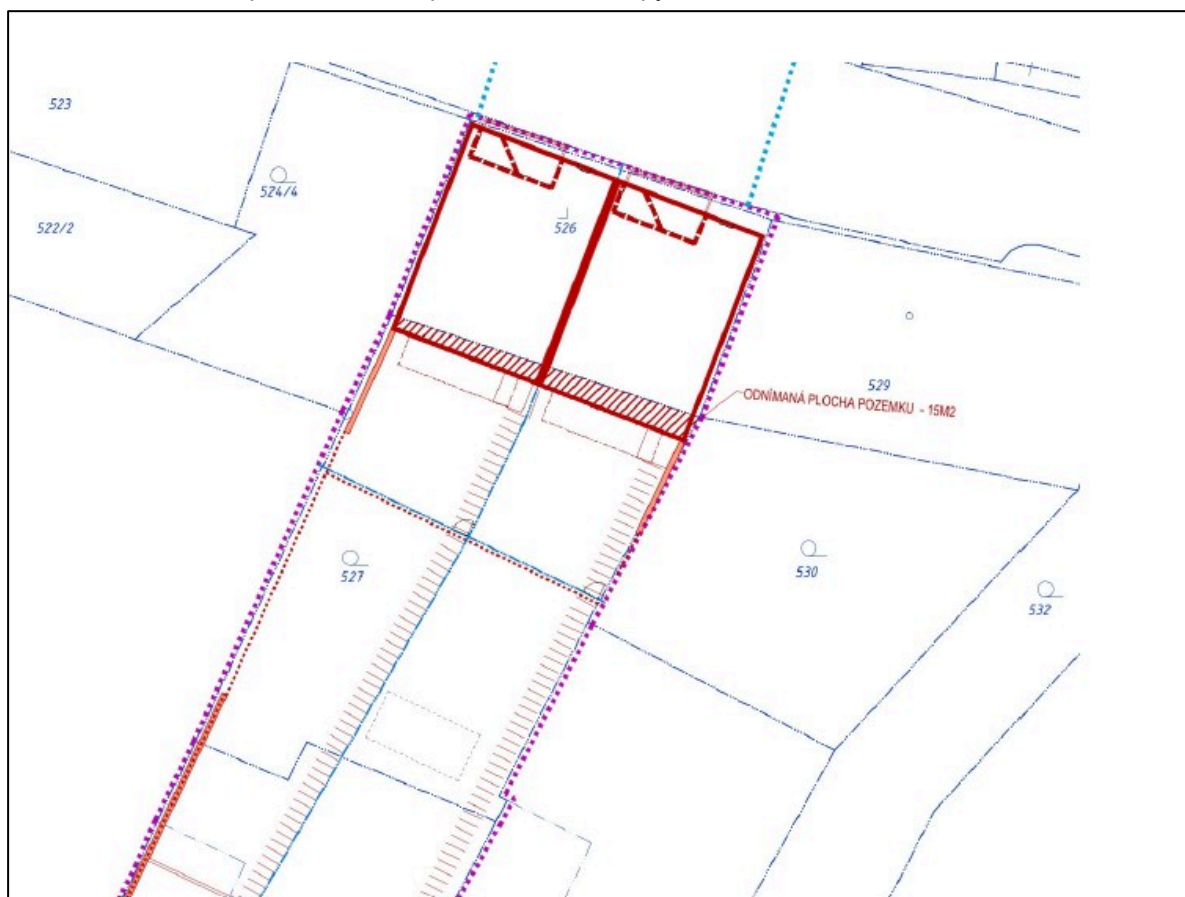
1. Vymezení pozemku, kterého se souhlas týká:

Katastrální území a kód kat. území	Pozemek p.č.	Výměra parcely (m ²)		Druh pozemku
		celková	odnímaná	
Starý Lískovec 612014	527	337	15	zahrada

Posouzení kvality odnímané zemědělské půdy:

BPEJ	Třída ochrany	Výměra (m ²)
2.08.10	II.	15

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. Ornice ani zúrodnění schopné vrstvy půdy se na odnímaném pozemku nenachází.

Dešťové vody budou svedeny do retenční nádrže.

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

Orientační výše odvodů činí 94,24 Kč/m², tj. za 15 m² celkem 1.413,60 Kč. Konečná výše odvodů bude stanovena samostatným správním rozhodnutím.

Odůvodnění

Odbor územního plánování a rozvoje Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření Magistrátu města Brna (OÚPR MMB) obdržel dne 12.08.2026 žádost o koordinované stanovisko k záměru „RD Starý Lískovec, Klobásova 43/22, par.č. 525, 526, 527, k.ú. Starý Lískovec“ a dne 13.08.2026 postoupil tuto žádost Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna (dále jen „OŽP MMB“) k přímému vyřízení.

Doplněno žadatelem dne 19.08.2026 č.j. MMB/0449778/2026, dne 04.09.2026 č.j. MMB/0480352/2026 a dne 07.09.2026 č.j. MMB/0481868/2026. Z důvodu nekompletnosti žádosti byla žadateli dne 09.09.2026 odeslána výzva č.j. MMB/0486112/2026/FOR.

Novostavba 4 rodinných domů, které zahrnují nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží. V rámci jednotlivých objektů jsou navrženy 3 samostatné bytové jednotky vč. technického zázemí, parkování (garáž) a dále u některých typů domů ubytovací jednotky, přičemž více než polovina podlahové plochy slouží bydlení (podlahová plocha bytů tvoří více než polovinu z celkové podlahové plochy příslušného RD).

Zdrojem tepla pro vytápění a přípravu teplé vody je v každém objektu samostatný plynový kondenzační kotel o jmenovitém tepelném výkonu do 35 kW. Kotel je umístěn v technické místnosti v 1. PP objektu C,D a v 1NP v objektu A,B. Na střeše objektu bude instalována fotovoltaická elektrárna.

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.

K jednotlivým výrokům tohoto jednotného environmentálního stanoviska:

ad II.

Podkladem pro vydání tohoto závazného stanoviska dle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona byly kromě vlastní žádosti, také tyto doklady:

- Plná moc pro zastupování
- Projektová dokumentace ověřená Ing. arch. Petrem Jurou, autorizovaným architektem, č. autorizace ČKA 03413, v 05/2026
- Hydrogeologický posudek ověřený v 09/2026 Ing. Albertem Kmetěm, odborná způsobilost v inženýrské geologii a hydrogeologii č. 1374/2001

1. Vsakování bude realizováno v souladu s posudkem hydrogeologa, ke kolaudaci bude doložen výsledek ověřovací vsakovací zkoušky provedené hydrogeologem.

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.

Dešťové vody z navrhovaného objektu 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 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. 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 stavenišť, manipulační plochy a deponie budou zřízeny v rámci odnímaných částí pozemků.

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. 2.08.10 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 15 m² celkem 1.413,60 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 skřívky 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 BI-R1, tj. určené pro funkci bydlení individuální, se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou hladinou zástavby 3-7 m.

Navrženým záměrem je soubor staveb 4 rodinných domů na pozemcích parc.č. 565 a 526 zasahujících 15 m² do odnímaného pozemku. Součet výměr dotčených společně oplocených pozemků tvořících souvislý celek je větší než 1.000 m², proto nelze použít § 9 odst. 2 písm. b) bod 3 zákona o ochraně ZPF. Odnímaný pozemek je ve vlastnictví žadatele.

Podle § 9 odst. 4 zákona o ochraně ZPF předmětem odnětí ze ZPF u stavby rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci, kde pozemek přilehlý ke stavbě má napříště sloužit jako zahrada, je předmětem odnětí plocha potřebná pro stavbu a související zpevněné plochy, přičemž podmínky nezbytné k zajištění ochrany ZPF se stanovují na veškerou plochu zemědělské půdy dotčenou výstavbou.

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

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
- zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, 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. 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:	19.10.2026 07:50:56
Důvod:	
Místo:	

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

POČET LISTŮ 3

OBDRŽÍ

Ing. arch. Pavel Jura, IČO 69756538, Ladova 42, 621 00 Brno, ID DS: rpvh8by

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: