Magistrát města Brna
Odbor životního prostředí
Oddělení ochrany a tvorby životního prostředí

030

SP. ZN.: OZP/MMB/0415697/2026 **VYŘIZUJE:** Jana Němcová Brno 29.10.2026
Č. J.: MMB/0583229/2026/JN **TEL./E-MAIL:** 542 174 564/nemcova.jana@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 ze dne 30.07.2026, kterou podala společnost LERAM building s.r.o., IČ: 04108132, se sídlem Páteřní 1216/7, 635 00 Brno, kterou zastupuje společnost ADAMEKarchitects s.r.o., IČ: 140899343, se sídlem Páteřní 1216/7, 635 00 Brno (dále jen „žadatel“)
pro záměr „Rodinný dům Soběšice, ul. Morávkova, parc.č. 1086/13, 1086/210, 1086/159, 1086/70, 1086/57, 1086/158, k.ú. Soběšice“ podle dokumentace pro změnu stavby před dokončením „Rodinný dům Soběšice“, ADAMEKarchitects s.r.o., IČ: 140899343, Ing. arch. Marek Adámek, ČKA: 05223, PD – 05/2026 digitálně podepsanou 18.08.2026 (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 Rodinný dům Soběšice, ul. Morávkova, parc.č. 1086/13, 1086/210, 1086/159, 1086/70, 1086/57, 1086/158, k.ú. Soběšice je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný s podmínkami.**

II.

Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství Magistrátu města Brna 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:**

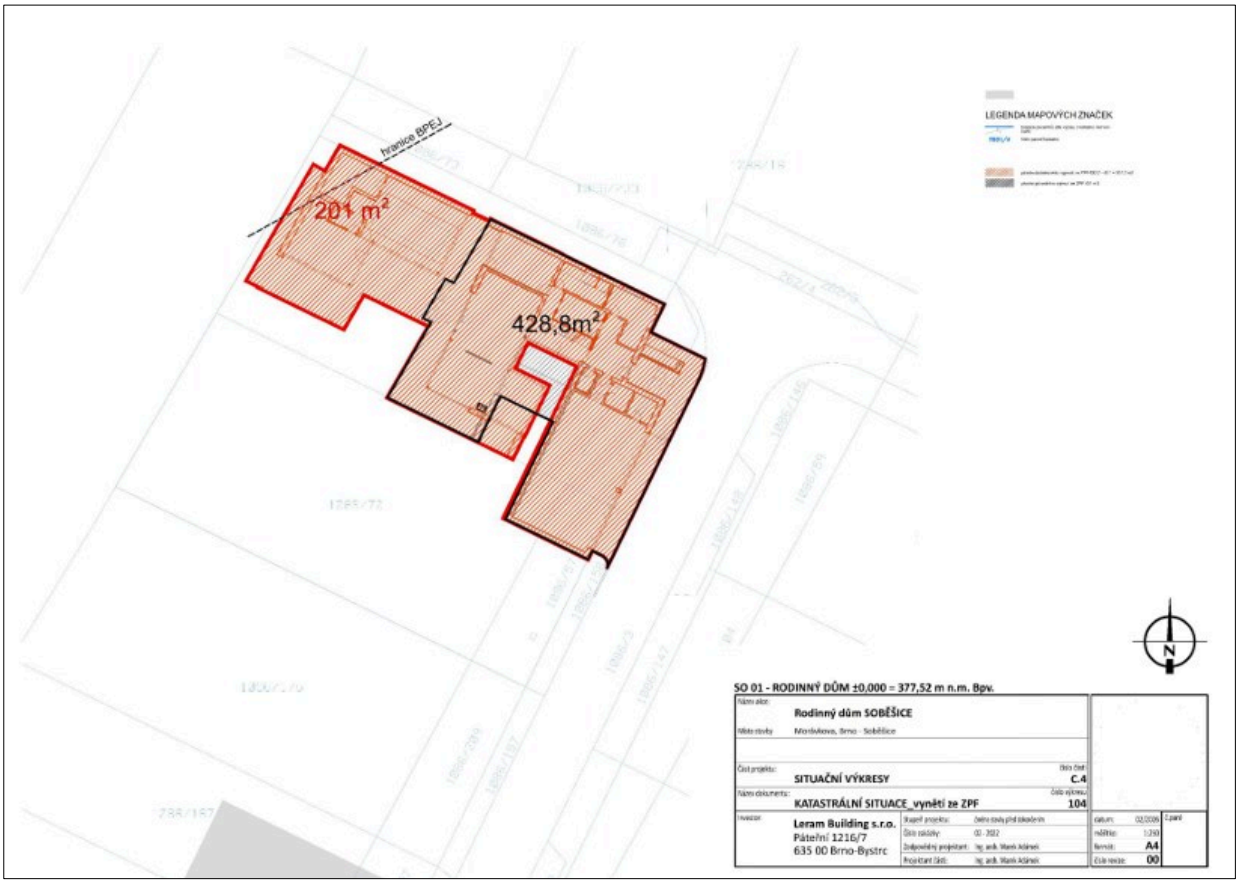
1. **Vymezení pozemku, kterého se souhlas týká:**

Katastrální území a kód kat. území	*Pozemek p.č.*	*Výměra parcely (m^2)*		*Druh pozemku*
		celková	*odnímaná*	
Soběšice 751910	1086/13	674	201	orná půda
Celkem……		-	201	-

Posouzení kvality odnímané zemědělské půdy:

BPEJ	*Třída ochrany*	*Výměra (m^2)*
3.29.11	III.	185
3.32.31	IV.	16

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 skrývku kulturních vrstev půdy - ornice a zúrodnění schopných vrstev půdy o mocnosti 0,10 m, v celkovém množství 20,1 m^3. 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. Žadatel je povinen učinit opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plynných látek poškozujících ZPF a jeho vegetační kryt.

   Dešťové vody budou svedeny do podzemní akumulační jímky, voda bude dále využívaná na pozemku pro zálivku zeleně. Přepad z akumulační nádrže bude veden do vsakovacího objektu.

3. **Orientační vymezení, zda a v jaké výši budou stanoveny odvody za odnětí půdy ze ZPF:**
   Orientační výše odvodů pro BPEJ 3.29.11 činí 43,70 Kč/m^2, tj. za 185 m^2 celkem 8.085,- Kč. Orientační výše odvodů pro BPEJ 3.32.31 činí 24,12 Kč/m^2, tj. za 16 m^2 celkem 386,- Kč. Konečná výše odvodů bude stanovena samostatným správním rozhodnutím.

III.

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, objekt není vodním dílem.

Orientační poloha stavby v souřadnicovém systému S-JTSK:

Y	X
596 261, 8168	1 154 706, 2435

Odůvodnění

Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna (dále jen „OŽP MMB“) obdržel dne 30.07.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k záměru „**Rodinný dům Soběšice, ul. Morávkova, parc.č. 1086/13, 1086/210, 1086/159, 1086/70, 1086/57, 1086/158, k.ú. Soběšice**“.

Z důvodu nekompletnosti žádosti byla odeslána výzva č.j. MMB/0443758/2026/JN ze dne 17.08.2026, na základě které došlo k doplnění dne 15.08.2026 pod č.j.:MMB/0443342/2026, dne 08.10.2026 pod č.j.:MMB/0543316/2026 a dne 22.10.2026 pod č.j.:MMB/0572339/2026.

Popis změn záměru před dokončením:
- lokální změna půdorysu rodinného domu SO 01 (2NP, zastavěná plocha 390,2 m^2)
- navýšení kapacity retenční nádrže a vsakovacího zařízení dešťových vod:
Původní řešení – objem 5,98 m^3; retenční objem vsakovacího objektu – 36 ks (7,02 m^3)
Nové řešení – objem 7,94 m^3; retenční objem vsakovacího objektu – 48 ks (9,36 m^3)
- doplnění zahradního domku SO 02 (1NP, zastavěná plocha 153,3 m^2)
Primárním zdrojem vytápění je tepelné čerpadlo systému vzduch - voda. Tato technologie je doplněna krbová vložka na dřevo o jmenovitém tepelném výkonu do 7 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 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:

K výroku 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 pozemků.

Podle § 14 odst. 5 zákona vyhlášky 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF, vede o činnostech souvisejících se skrývkou oprávněný ze souhlasu k odnětí zemědělské půdy ze ZPF protokol. Do protokolu se zaznamenává objem skrývky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skrývky, dále ochrana a ošetřování skrývky 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 p.č. 1086/13 v k.ú. Soběšice přísluší k následujícím BPEJ:

- část pozemku o výměře 185 m^2 přísluší k BPEJ 3.29.11 se základní cenou zemědělských pozemků ve výši 8,74 Kč/m^2 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 43,70 Kč/m^2, tj. za 185 m^2 celkem 8.085,- Kč.
- část pozemku o výměře 16 m^2 přísluší k BPEJ 3.32.31 se základní cenou zemědělských pozemků ve výši 6,03 Kč/m^2 podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) a náleží do IV. třídy ochrany půdy podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany s koeficientem x 4 podle části D odst. 4 přílohy zákona o ochraně ZPF; orientační výše odvodů činí 24,12 Kč/m^2, tj. za 16 m^2 celkem 386,- 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 skrývky 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 mimo zastavěné území, v ploše zastavitelné, plocha s rozdílným způsobem vyžití s kódem BI.R1, tj. určené pro funkci bydlení individuální, se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou hladinou zástavby 3-7 m.

Pozemek je odnímán za účelem změny novostavby rodinného domu před dokončením. V rámci této změny se drobně mění půdorys původní novostavby rodinného domu a nově bude přistavěn zahradní domek. Odnímaný pozemek je ve vlastnictví žadatele.

Odbor VLHZ MMB již dříve vydal podle ust. § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF souhlas, formou závazného stanoviska podle ust. § 149 odst. 1 a 2 správního řádu, pod č.j. MMB/0374310/2023, sp.zn. OVLHZ/MMB/0371707/2023 ze dne 11.08.2023. Souhlas byl vydán k trvalému odnětí částí pozemků p.č. 1086/158, 1086/57, 1086/159, 1086/210, 1086/13, 1086/70 o výměře 431 m^2 v k.ú. Soběšice pro stavbu „Rodinný dům Soběšice“,

a to ve prospěch společnosti Leram building s.r.o., IČO 04108132, Páteřní 1216/7, 635 00 Brno. Souhlas s odnětím se stal součástí navazujícího rozhodnutí podle zvláštních právních předpisů, a to společného povolení vydaného stavebním úřadem ÚMČ Brno-sever pod č.j. MCBSev/050527/23, sp.zn. STU/04/042561/23/Mün ze dne 07.12.2023, s nabytím právní moci dne 09.01.2024. Následně Odbor VLHZ MMB vydal příkaz sp.zn. OVLHZ/MMB/0371707/2023, č.j. MMB/0436835/2026 ze dne 14.8.2026, právní moc 25.08.2026, kterým uložil povinnost platby odvodů.

Nynější souhlas řeší drobnou změnu půdorysu původní novostavby rodinného domu a doplnění zahradního domku, tj. rozšiřuje původní odnětí půdy ze ZPF o dalších 201 m^2 nad rámec předchozího souhlasu s odnětím.

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. Zuzana Stehlíková, OVLHZ MMB, tel: 542 174 615, stehlikova.zuzana@brno.cz

K výroku III.

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

- Plná moc
- Projektová dokumentace zpracovaná Ing. arch. Markem Adámkem, autorizovaný architekt, ČKA 05223, v 05/2026
- Hydrogeologické vyjádření – posouzení funkčnosti vsakovacího zařízení ověřené v 07/2026 Mgr. Jiřím Hrubým, Ph.D., odborná způsobilost v inženýrské geologii a hydrogeologii, č. 2360/2017
- stanovisko Povodí Moravy, s.p., ze dne 1. 10. 2026, od zn. PM-35518/2026/5203/He

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené Ing. arch. Markem Adámkem, autorizovaný architekt, ČKA 05223, v 05/2026, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího souhlasu vodoprávního úřadu.
2. Stavba bude provedena v souladu s Hydrogeologické vyjádření – posouzení funkčnosti vsakovacího zařízení ověřené v 07/2026 Mgr. Jiřím Hrubým, Ph.D., odborná způsobilost v inženýrské geologii a hydrogeologii, č. 2360/2017, a to za dodržení opatření uvedených v HG vyjádření a PD, která zamezí negativnímu ovlivnění jakosti a množství podzemních vod případně stávajících zdrojů podzemní vody v zájmovém území a dále, že nedojde k negativnímu ovlivnění stability zájmového území a okolních pozemků.
3. Bude dodržována norma ČSN 736005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
4. Ke kolaudaci bude doložen doklad o provedení ověřovací vsakovací zkoušky hydrogeologem.

Toto závazné stanovisko zohledňuje zájmy chráněné vodním zákonem.

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.

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. Jana Steinhauserová, OVLHZ MMB, tel: 542 174 290, steinhauserova.jana@brno.cz

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

OŽP MMB doporučuje z důvodu ochrany ptáků využít taková opatření, která zabrání zraňování a úhynu ptáků při nárazech do prosklených ploch. Zmíněná ochrana je zakotvena v zákoně o ochraně přírody v ustanovení § 5a odst. 1. 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 konzultovat záměr s odborným ornitologem, např. se zástupcem České společnosti ornitologické (ČSO), tel.: 774 330 355, e-mail: jmpcso@birdlife.cz, který navrhne vhodná opatření, aby bylo vyloučeno porušení § 5a zákona o ochraně přírody (Pozn.: Samostatně umístěné siluety dravců nelze považovat za účinné opatření).
Oprávněná úřední osoba: Mgr. Barbora Řehůřková, OŽP MMB, tel: 542 174 175, mobil: 705 592 902, rehurkova.barbora@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 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	
Podepisující:	**Ing. Daniela Sluková, DiS.**
Organizace:	Statutární město Brno, Magistr
Sériové č. cert.:	24609943
Vydavatel cert.:	PostSignum Qualified CA 4
Datum a čas:	02.11.2026 11:06:52
Důvod:	
Místo:	

Ing. Daniela Sluková, DiS.
referentka ochrany a tvorby ŽP
pověřená podepisováním Ing. Martinem Vaněčkem,
vedoucím odboru

POČET LISTŮ 4

OBDRŽÍ
ADAMEKarchitects s.r.o., IČ: 140899343, Páteřní 1216/7, 635 00 Brno (DS: 3qazv5u)

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: ……