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

B | R | N | O

038

SP. ZN.: OZP/MMB/0516143/2026 **VYŘIZUJE:** Ing. Marie Foralová Brno 23.11.2026
Č. J.: MMB/0629004/2026/FOR **TEL./E-MAIL:** +420 542 174 560/foralova.marie@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 18.09.2026, kterou podala společnost Na městečku s.r.o., IČO 23037342, Nová 656, 664 07 Pozořice a kterou zastupuje Ing. Vladimír Petráš, datum narození: 06.04.1991, Komenského 321/3, 679 04 Adamov (dále jen „žadatel“)

pro záměr „Stavební úpravy, nástavba a přístavba rodinného domu a změna jeho funkce na bytový dům, Lískovecká 449/10, par.č. 231, 232/2, 201/6, k.ú. Bohunice“ podle dokumentace „Stavební úpravy, nástavba a přístavba rodinného domu a změna jeho funkce na bytový dům*“,* projektant: Ing. Pavel Kučínský, ČKAIT: 1002167, datum zpracování: 05/2026, ID záměru: Z/2026/180856 (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 Stavební úpravy, nástavba a přístavba rodinného domu a změna jeho funkce na bytový dům, Lískovecká 449/10, par.č. 231, 232/2, 201/6, k.ú. Bohunice **je** z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný s podmínkami.**

II.

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:**

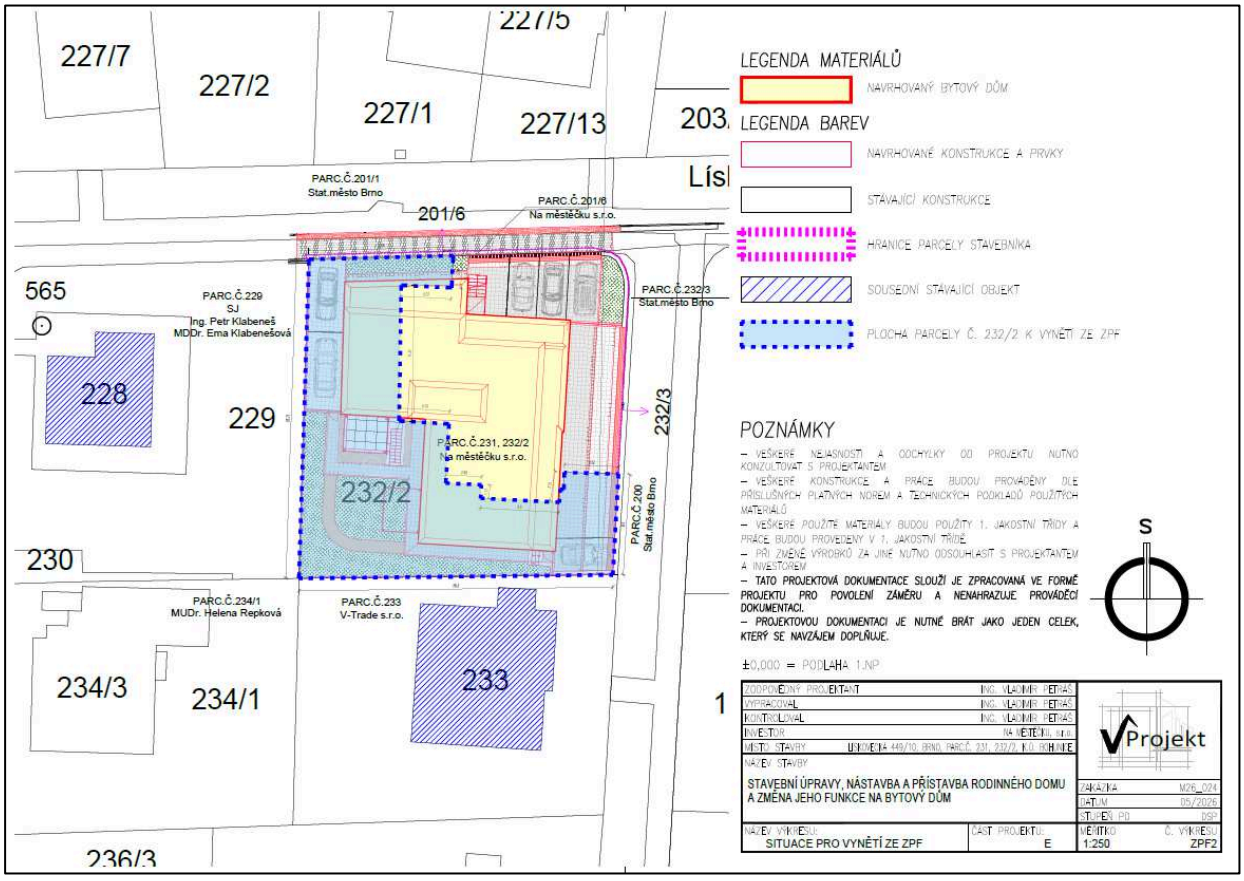
1. **Vymezení pozemku, kterého se souhlas týká:**

Katastrální území a kód kat. území	*Pozemek p.č.*	*Výměra parcely (m²)*		*Druh pozemku*
		celková	*odnímaná*	
Bohunice 612006	232/2	380	380	zahrada

Posouzení kvality odnímané zemědělské půdy:

BPEJ	*Třída ochrany*	*Výměra (m²)*
2.08.10	II.	380

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 0,20 m, v celkovém množství 76 m³. Celý objem skryté ornice bude uskladněn po dobu výstavby na oddělené části pozemku a po dokončení stavby bude část ornice o objemu 24,4 m³ použita pro vegetační úpravy, které budou provedeny na nezastavěných a nezpevněných částech pozemku a část ornice o objemu 51,6 m³ bude převezena a využita společností Recyklace . Procházka

s.r.o. IČO 28306651, Jahodová 526/64, 62000Brno. Žadatel je povinen učinit opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plynných látek poškozujících ZPF a jeho vegetační kryt.

Dešťové vody z objektu a zpevněných ploch, které se nachází na vjezdu do garáží, z ul. Zadní, budou vsakované na pozemku investora, pomocí vsakovací štěrkové jímky, vytvořené pod navrhovanou zpevněnou plochou na tomto místě. Stávající přípojka dešťové kanalizace bude zachovaná s tím, že nový objekt bude na tuto přípojku napojen přes novou retenční nádrž, umístěnou před navrhovaným objektem s redukovaným odtokem. Dešťová kanalizace bude do stávající přípojky napojena přes novou revizní šachtu.

3. **Orientační vymezení, zda a v jaké výši budou stanoveny odvody za odnětí půdy ze ZPF:**
   Orientační výše odvodů činí 94,24 Kč/m^2, tj. za 380 m^2 celkem 35.811,20 Kč. Konečná výše odvodů bude stanovena samostatným správním rozhodnutím.

III..

Jednotné environmentální stanovisko se dále vydává namísto vyjádření podle § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění. OŽP MMB z hlediska nakládání s odpady s realizací záměru změny dokončené stavby souhlasí tak, jak je popsáno v předložené aktualizované projektové dokumentaci.

Odůvodnění

Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna (dále jen „OŽP MMB“) obdržel dne 18.09.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k záměru „Stavební úpravy, nástavba a přístavba rodinného domu a změna jeho funkce na bytový dům, Lískovecká 449/10, par.č. 231, 232/2, 201/6, k.ú. Bohunice“.

Doplněno žadatelem dne 05.10.2026 č.j. MMB/0539191/2026. Z důvodu nekompletnosti žádosti byla žadateli dne 22.10.2026 odeslána výzva č.j. MMB/0572724/2026/FOR, na základě, které došlo k doplnění dne 07.11.2026 č.j. MMB/0602177/2026.

Stavební úpravy uvažují s přístavbou a nástavbou stávajícího rodinného domu včetně úprav jeho vnitřních dispozic tak, aby tento objekt splňoval požadavky na nové využití, a to ve funkci bytového domu. V rámci stavebních úprav dojde i ke změně zpevněných ploch okolo objektu, k vybudování nového sjezdu na pozemek z ul. Lískovecká. Tento sjezd bude sloužit pro příjezd automobilů na parkovací místa. Zároveň dojde k rozšíření stávajícího sjezdu z veřejné komunikaci na ul. Zadní. Celková konstrukce objektu mění současný rodinný dům o 2 nadzemních a 1 podzemním podlaží na bytový dům o 3 nadzemních podlažích a 1 podzemním podlaží. Objekt bude vytápěn plynovým kondenzačním kotlem.

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.

<u>K jednotlivým výrokům tohoto jednotného environmentálního stanoviska:</u>

ad 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. Na předmětném pozemku se nachází půda vysoké 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 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 přísluší k BPEJ č. 2.08.10 se základní cenou zemědělských pozemků ve výši 11,78 Kč/m^2 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/m^2, tj. za 380 m^2 celkem 35.811,20 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 v zastavěném území, v ploše stabilizované, plocha s rozdílným způsobem vyžití s kódem BU-R1, tj. určené pro funkci bydlení všeobecné, se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou hladinou zástavby 3-10 m.

Pozemek je odnímán za účelem stavební úpravy stávajícího rodinného domu, který se nachází na pozemku parc. č. 231, k.ú. Brno – Bohuni, včetně nových zpevněných ploch. 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

ad III.
Orgán státní správy v oblasti odpadového hospodářství podle stavebního zákona a ust. § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“), posoudil předloženou žádost a přiloženou projektovou dokumentaci z hlediska jejich souladu s povinnostmi vyplývajícími ze zákona o odpadech a jeho prováděcích předpisů. Způsob využití nebo odstranění stavbou vzniklých odpadů, uvedený v projektové dokumentaci záměru, je v souladu s povinnostmi vyplývajícími ze zákona o odpadech, zohledňuje hierarchii způsobů nakládání s odpady podle § 3 odst. 2 zákona o odpadech a je v souladu s Plánem odpadového hospodářství Jihomoravského kraje.

Správní orgán upozorňuje na povinnosti dle § 93 a zákona o odpadech, podle kterého po provedení změny dokončené stavby, terénní úpravy nebo odstranění stavby, které podléhá povolení podle stavebního zákona, je stavebník povinen neprodleně zaslat obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, tj. OŽP MMB, doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využité vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem, byly využity v souladu s tímto zákonem a že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem, nebo s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu s tímto zákonem a hierarchií odpadového hospodářství.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto vyjádření ke změně dokončené stavby podléhající povolení podle stavebního zákona dle § 146 odst. 3 písm. b) zákona o odpadech, a nemá povahu samostatného úkonu nezávislého na řízení podle stavebního zákona.
Oprávněná úřední osoba: Ing. Martin Maduda, OŽP MMB, tel: 542 174 238, maduda.martin@brno.cz

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

Žadatel byl vyzván dne 22.10.2026, pod č.j. MMB/0572724/2026/FOR k doplnění podkladů v rámci kácení dřevin. Na základě dodání tohoto dokumentu, kde je popsáno, že nebude kácení dřevin. Tímto je daná výzva vyřízena a není tímto potřeba žádného dalšího řešení
Oprávněná úřední osoba: Mgr. Anna Petroff, OŽP MMB, tel: 542 174 229, hruba.anna@brno.cz

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

- zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, 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	
Podepisující:	**Ing. Hana Zahradníčková**
Organizace:	Statutární město Brno, Magistr
Sériové č. cert.:	24424430
Vydavatel cert.:	PostSignum Qualified CA 4
Datum a čas:	23.11.2026 14:53:12
Důvod:	
Místo:	

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

POČET LISTŮ 3

OBDRŽÍ
Ing. Vladimír Petráš, datum narození: 06.04.1991, Komenského 321/3, 679 04 Adamov, ID DS: 4dpjhji

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: ……