

KRAJSKÝ ÚŘAD JIHOMORAVSKÉHO KRAJE
Odbor životního prostředí
Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno

Č. j.:	Sp. zn.:	Vyřizuje/linka	Brno
JMK 7229/2026	S – JMK 131091/2025 OŽP/Šal	Ing. Dana Šalandová/2284	Dle data podpisu

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen krajský úřad), jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska, vydává podle § 6 odst. 1 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (dále i ZJES),

JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

k záměru „Novostavba 9 bytových domů na parcele p. č. 4408/1, 4408/157, 4408/159 a 4409/1“ k. ú. Znojmo – město, okres Znojmo, žadatele společnosti S-A-S STAVBY spol. s r.o., IČ 46980318, se sídlem Gagarinova 2770/54, 669 02 Znojmo, zastoupené společností Makovský & partneři, s.r.o., IČ 26886073, se sídlem Mlýnská 529/15, 602 00 Brno (dále též jen žadatel), který bude realizován dle projektové dokumentace „Novostavba 9 bytových domů na parcele p. č. 4408/1, 4408/157, 4408/159 a 4409/1“, Makovský & partneři, s.r.o., Ing. arch. Daniel Makovský, ČKAIT 03884; 09/2025, na pozemcích p.č. 4408/1, 4408/157, 4408/159 a 4409/1 v katastrálním území Znojmo – město, okres Znojmo (dále záměr).

I.

Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný.

II.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto

Souhlasu k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu ze zemědělského půdního fondu (dále též ZPF) podle § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen zákon o ochraně ZPF)

A) Vymezení pozemků, kterých se souhlas týká:

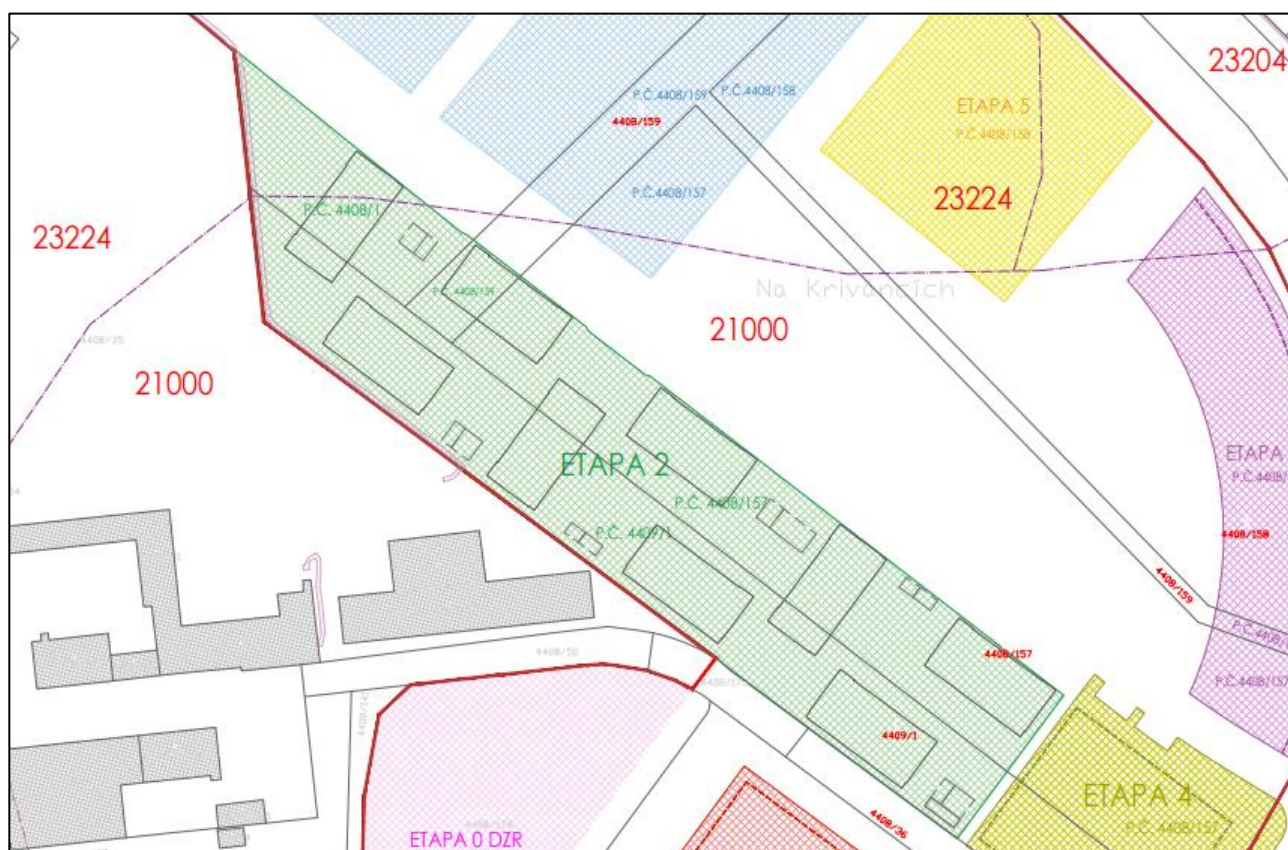
k. ú.	Pozemek p. č.	Výměra pozemku (m ²)		BPEJ	Třída ochrany	Druh pozemku
		celková	odnímaná			
Znojmo – město	4408/1	893	810	21000	I.	vinice
		23 021	876	23224	V.	
		2 613	0	23204	IV.	

	4408/157	16 274 1 611	4 547 0	21000 23224	I. V.	vinice
	4408/159	1 374 2 501	395 0	21000 23224	I. V.	vinice
	4409/1	7 081 3	5 782 3	21000 23224	I. V.	vinice
Σ	-	55 371	12 413	-	-	-

Výměra odnětí dle BPEJ a třídy ochrany:

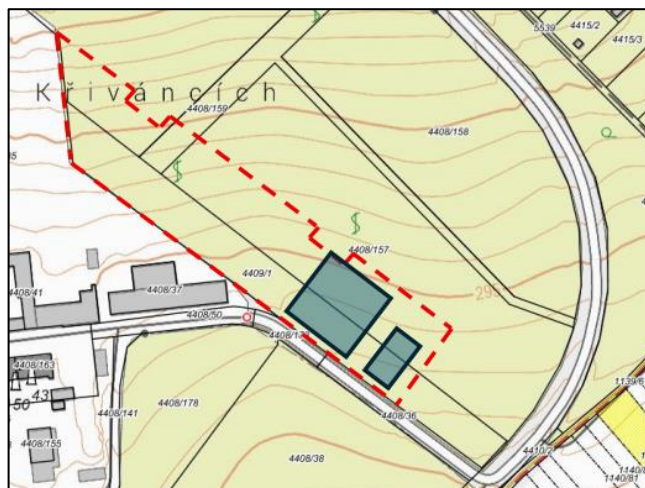
BPEJ/třída ochrany	Odnímaná výměra (m ²)
21000/I.	11 534
23224/V.	879
Σ	12 413

Části pozemků, na které se tento souhlas vztahuje jsou dále graficky vyznačeny v kopii katastrální mapy níže (viz plocha s označením 2. etapa, zeleně čtverečkovaná plocha):



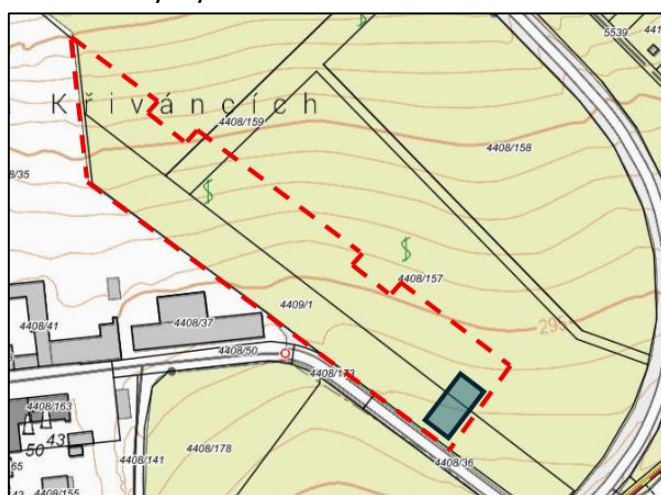
B) Souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze ZPF se uděluje za těchto podmínek:

- 1) Z části plochy trvalého záboru o výměře **1 400 m²** a **320 m²** se uděluje výjimka ze skrývky kulturních vrstev půdy, neboť z žádosti vyplynulo, že již skrývka byla provedena. Tato část plochy trvalého záboru je graficky vyznačena níže v kopii katastrální mapy, viz snímek níže.



jíž skryté plochy 

Skrývka, která již byla na části plochy trvalého záboru provedena, je dle žádosti toho času (v množství cca **344 m³ ornice a 120 m³ podorničí**) umístěna na mezideponii zřízené v rámci plochy trvalého záboru (viz zákres v kopii katastrální mapy níže). Mezideponie bude do doby následného hospodárného využití této kubatury skrývky řádně udržována a ošetřována, aby nedošlo ke znehodnocení skrývky.

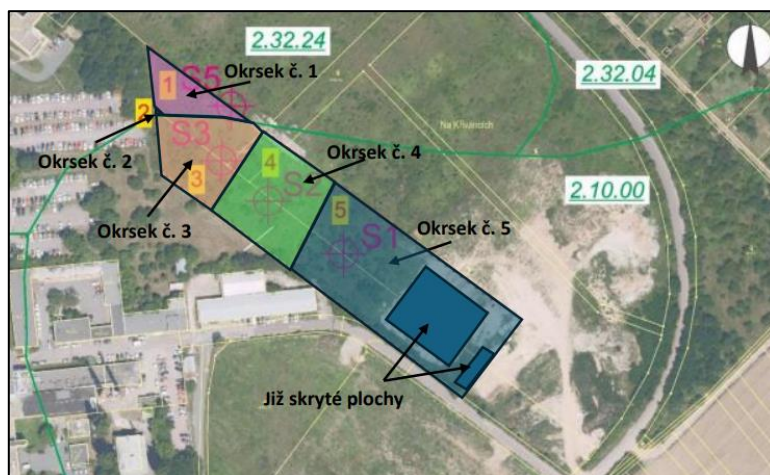


mezideponie 

2) V souladu s § 8 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a na základě výsledků pedologického průzkumu doloženého v žádosti o odnětí stavebník provede z části plochy trvalého záboru o výměře **10 693 m²**:

- skrývku humózního horizontu (ornice) v rozdílné mocnosti,
- skrývku níže uloženého humózního horizontu (podorničí) v rozdílné mocnosti.

Zákres okrsků dle mocnosti, mocnost skrývky ornice a podorničí v jednotlivých okrscích, viz zákres a tabulka níže.



	sonda	Ornice (cm)	Podorničí (cm)
1	S5 *	6	3
2	S5 *	6	3
3	S3	26	10
4	S2	22	7
5	S1 **	20	7

* jedná se o původní posudek na celou lokalitu

** část plochy již byla skryta, ornice a podorničí zůstaly na pozemku a bude s nimi nakládáno společně s plánovanými skrývkami, tak aby bylo zajištěno jejich hospodárné využití.

Kubatura skrývky z doskrývané plochy trvalého záboru bude činit cca:

Celková plocha okrsků 1 – 5 ke skrytí	10693	m ²
Celková kubatura skrývky ornice	2234	m ³
Celková kubatura skrývky podorničí	793	m ³
Celkové množství skrývky	3027	m ³

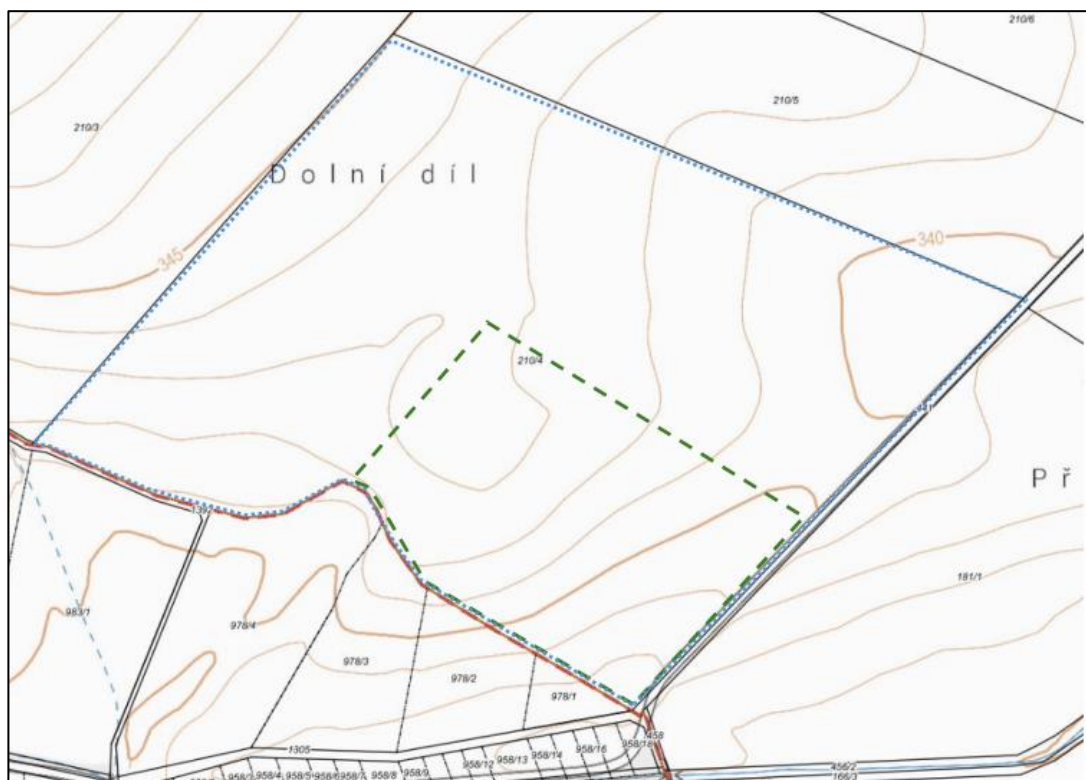
Kubatura skrývky se zohledněním již skryté plochy bude činit cca:

Celková plocha okrsků 1 – 5	12 413	m ²
Celková kubatura skrývky ornice	2578	m ³
Celková kubatura skrývky podorničí	913	m ³
Celkové množství skrývky	3491	m ³

3) V souladu s § 8 odst. 1 zákona o ochraně ZPF stavebník zajistí hospodárné využití kulturních vrstev půdy následujícím způsobem:

a) veškerá sejmutá ornice z celé plochy trvalého záboru (cca 2 578 m³) bude využita rozprostřením v mocnosti 10 cm na pozemku p. č. 210/4 v k. ú. Mramotice a pozemku p. č. 1134/254 v k. ú. Kuchařovice, viz níže zákres rozprostření v kopii katastrální mapy.

Katastrální území	Parc. č.	Plocha pozemku (m ²)	na BPEJ	Předávané množství (m ³)	z BPEJ	Potřebná plocha (m ²)
Mramotice	210/4	29709	21000	2526	21200	25260
		70734	21200			
		80	25800			
Kuchařovice	1134/254	1017	23716	52	23224	520



Řídy ochrany:

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

.....

pozemek parc . č. 210/4 k.ú. Mramotice

plocha určená k rozprostření skrývky



b) Veškeré sejmuté podorničí z celé plochy trvalého záboru (**cca 913 m³**) bude využito v rámci stavby na zpětné ozelenění nezastavěných a nezpevněných ploch.

- 4) O činnostech souvisejících se skrývkou ornice povede stavebník protokol (pracovní deník), v němž uvede všechny skutečnosti rozhodující pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání skrývky humózního horizontu kulturních vrstev půdy. Kopii protokolu doručí stavebník orgánu ochrany ZPF MěÚ Znojmo.
- 5) Pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině budou dešťové vody odváděny do 6 průlehlů, kde budou částečně zasakovány. Další opatření se neukládají.

C) Plán rekultivace se vzhledem k trvalému charakteru odnětí nepožaduje

D) Orientační vymezení platby odvodů za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF

V souladu s § 11 odst. 1 a s § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF se za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF o výměře 12 413 m² vymezuje platba odvodů orientačně ve výši 2.019.839 Kč.

III.

Závazného stanoviska k řízení vedeným podle zákona o ochraně přírody a krajiny, horního zákona nebo zákona o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě a při povolování podle stavebního zákona podle § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)

Krajský úřad podle § 104 odst. 3 vodního zákona **souhlasí** s realizací záměru, kterým mohou být dotčeny zájmy podle tohoto zákona.

O d ů v o d n ě n í

Krajský úřad obdržel dne 12.09.2025 žádost k záměru „Novostavba 9 bytových domů na parcele p. č. 4408/1, 4408/157, 4408/159 a 4409/1“, na pozemcích parc. č. č. 4408/1, 4408/157, 4408/159 a 4409/1 v katastrálním území Znojmo – město, okres Znojmo, žadatele společnosti S-A-S STAVBY spol. s r.o., IČ 46980318, se sídlem Gagarinova 2770/54, 669 02 Znojmo, zastoupené společností Makovský & partneři, s.r.o., IČ 26886073, se sídlem Mlýnská 529/15, 60200 Brno.

Záměrem je nová stavba – 9 nových bytových domů. Čtyři bytové domy s označením A, C, E a G mají 5 úplných nadzemních podlaží. Pět bytových domů s označením B, D, F, H a I má 4 úplné nadzemní podlaží. Bytové domy jsou navrženy jako pavlačové. V 1.np bytových domů je umístěn vstup, technické zázemí a byty s předzahrádkou. V ostatních patrech je navržena pavlač, z které je přístup do jednotlivých bytů.

Krajský úřad doručil žadateli dne 29.09.2025 výzvu k doplnění žádosti č.j. JMK 137691/2025, ve které vyzval žadatele k doložení projektové dokumentace se všemi zákonnými náležitostmi, a to do 30.10.2025.

Dne 01.10.2025 doložil žadatel svou žádost podáním evidovaným pod č.j. JMK 139631/2025 o autorizovanou projektovou dokumentaci a tím mohl posoudit záměr.

Krajský úřad doručil žadateli dne 05.11.2025 další výzvu k doplnění žádosti č.j. JMK 152071/2025, ve které vyzval žadatele k doložení podkladů z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen zákon), a jeho prováděcího předpisu a taky podkladů z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), a prováděcích předpisů k tomuto zákonu pro vydání souhlasu podle § 104 odst. 3, a to do 31.12.2025.

Dne 19.12.2025 doložil žadatel svou žádost podáním evidovaným pod č.j. JMK 179826/2025 o požadované podklady, krajský úřad následně vyhodnotil žádost z hlediska všech dotčených oblastí ochrany životního prostředí jako kompletní.

Jednotné environmentální stanovisko je podle § 2 odst. 1 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, závazné stanovisko k vlivům na životní prostředí u záměru, který podléhá povolování podle stavebního zákona, které se vydává namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí.

Krajský úřad žádost komplexně posoudil z hlediska jeho možných vlivů na životní prostředí a dospěl k závěru, že záměr vyžaduje:

Ad II. Souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu podle § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (toto závazné stanovisko má povahu samostatného úkonu nezávislého na řízení podle stavebního zákona a musí se stát součástí výroku povolení stavebního úřadu).

Orgán ochrany ZPF krajského úřadu posoudil žádost a její následné doplnění z hlediska zájmů ochrany ZPF a shledal, že zemědělská půda může být pro daný záměr trvale odňata ze ZPF, neboť byla prokázána potřeba a nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití, u kterého nebyl shledán zásadní rozpor se základními zásadami ochrany ZPF, vyplývajícími z § 4 zákona o ochraně ZPF. Realizací záměru v rozsahu schváleného záboru zemědělské půdy nedojde k narušení organizace ZPF, hydrologických a odtokových poměrů v území. Dodržením podmínek bude zajištěno šetrné sejmutí kulturních vrstev půdy a jejich následné hospodárné využití.

S ohledem na kontinuitu k platné územně plánovací dokumentaci bylo při udělení souhlasu k trvalému odnětí zemědělské půdy ze ZPF vzato v potaz, že podle platné územně plánovací dokumentace jsou předmětné pozemky součástí zastavitelné plochy určené pro bydlení.

Krajský úřad upozorňuje, že tento souhlas je udělován pouze pro uvedený účel a odnímanou zemědělskou půdu nelze využít jiným nezemědělským způsobem. V případě odstoupení od realizace záměru musí zůstat odnímaná půda i nadále zemědělskou půdou.

Před zahájením stavební činnosti budou vytýčeny hranice trvalého odnětí půdy ze ZPF a bude zabezpečeno, aby hranice staveniště nebyly narušovány či svévolně posunovány na okolní přílehlé pozemky ZPF.

Veškeré plochy pro objekty zařízení staveniště, deponie a manipulační plochy budou zřízeny v rámci odnímaných pozemků. Okolní přiléhající pozemky ZPF nebudou stavbou dotčeny.

Dle § 11 odst. 4 zákona o ochraně ZPF žadatel (povinný k platbě odvodů):

- a. doručí kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas k odnětí podkladem, a to do 6 měsíců ode dne jeho nabytí právní moci orgánu ochrany ZPF MěÚ Znojmo a orgánu ochrany ZPF krajského úřadu,
- b. písemně oznámí zahájení realizace záměru nejpozději 15 dnů předem orgánu ochrany ZPF MěÚ Znojmo a orgánu ochrany ZPF krajského úřadu. Za zahájení realizace záměru se z hlediska zájmů ochrany ZPF považuje zahájení skývky.

Žadatel zajistí opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících ZPF a jeho vegetační kryt.

Zdůvodnění podmínek, za kterých se souhlas uděluje:

Krajský úřad vycházel z předloženého pedologického průzkumu, který stanovil mocnost humusového horizontu (hornice) a níže uloženého horizontu (podorníčí) v rozdílné mocnosti. Tyto rozdílné mocnosti byly zapracovány do podmínek předmětného souhlasu, tak aby na jedné straně bylo zajištěno sejmutí kulturních vrstev půdy v maximální možné míře, na straně druhé, aby nedošlo při realizaci skrývky k jejich znehodnocení přibíráním hlouběji uložených vrstev.

Jak vyplynulo z žádosti, na části plochy již byla skrývka kulturních vrstev provedena. Vzhledem k této skutečnosti byl zaslán podnět MěÚ Znojmo k prošetření nelegální činnosti.

Po doplnění žádosti a odstranění vad podání krajský úřad vyhodnotil předložený návrh využití skrývky kulturních vrstev půdy za hospodárný, skrývka ornice bude rozprostřena na zemědělsky obhospodařovaných pozemcích. U skrývky podorníčí krajský úřad akceptuje její využití na zpětné ohumusování nezastavěných a nezpevněných ploch v rámci stavby, které budou plnit nezbytnou retenční funkci v území.

Zdůvodnění vymezení odvodu

Za trvalé odnětí zemědělské půdy (12 413 m²) ze ZPF se v souladu s § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF vymezuje platba odvodů.

Podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 434/2023 Sb., oceňovací vyhlášky, je základní cena zemědělského pozemku:

- s přiřazenou BPEJ 21000 stanovena ve výši **15,82 Kč/m²**,
- s přiřazenou BPEJ 23224 stanovena ve výši **3,61 Kč/m²**.

Podle vyhlášky č. 364/2023 Sb., o stanovení tříd ochrany, je:

- BPEJ 21000 zařazena do I. třídy ochrany, při výpočtu odvodu je proto použit koeficient třídy ochrany **11**,
- BPEJ 23224 zařazena do V. třídy ochrany, při výpočtu odvodu je proto použit koeficient třídy ochrany **4**.

Při výpočtu odvodu byla nebyla použita žádná ekologická váha podle části B zákona, neboť navrhovaným odnětím není negativně ovlivněn žádný z faktorů životního prostředí vyjmenovaný v části B zákona.

Údaje o odnímáních pozemcích				Výpočet odvodů								
Katastrální území	Parcelní číslo	Odnímaná výměra v m²	Kód BPEJ odnímané výměry pozemku	Základní cena dle přílohy č. 4 k vyhlášce č. 441/2013 ve znění v. č. 434/2023 Sb.	Třída ochrany dle v. č. 48/2011 Sb. ve znění v. č. 364/2023 Sb.	Koeficient třídy ochrany dle přílohy k zákonu o ochraně ZPF	Faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze ZPF. Dle příl. B k zákonu č. 334/1992 Sb.		Základní sazba odvodů za odnětí v Kč/m2	Výsledná sazba odvodů za odnětí v Kč/m2	TRVALÉ ODNĚTÍ Celková výsledná částka odvodů v Kč za trvalé odnětí	DOČASNÉ ODNĚTÍ Celková výsledná částka za dočasné odnětí v Kč/rok
							Charakteristika faktorů	Ekologická váha vlivu				
Znojmo-město	4408/1	876	23224	3,61	V	4	-	-	3,61	14,44	12649,44	0
Znojmo-město	4408/1	810	21000	15,82	I	11	-	-	15,82	174,02	140956,2	0
Znojmo-město	4408/159	395	21000	15,82	I	11	-	-	15,82	174,02	68737,9	0
Znojmo-město	4408/157	4547	21000	15,82	I	11	-	-	15,82	174,02	791268,94	0
Znojmo-město	4409/1	5782	21000	15,82	I	11	-	-	15,82	174,02	1006183,64	0
Znojmo-město	4409/1	3	23224	3,61	V	4	-	-	3,61	14,44	43,32	0
Celkem:		12413 m²									2 019 839,44 Kč	0 Kč

Dle § 11 odst. 2 zákona o ochraně ZPF o výši odvodů za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF rozhodně orgán ochrany ZPF MěÚ Znojmo po zahájení realizace záměru.

Dle § 11 odst. 3 zákona o ochraně ZPF se bude při rozhodování o odvodech vycházet z právního stavu ke dni nabytí právní moci prvního rozhodnutí vydaného ve věci podle zvláštního právního předpisu (stavební zákon).

Ad III.

Závazné stanovisko k řízení vedeným podle zákona o ochraně přírody a krajiny, horního zákona nebo zákona o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě a při povolování podle stavebního zákona podle § 104 odst. 3 vodního zákona (toto závazné stanovisko nemá povahu samostatného úkonu nezávislého na řízení podle stavebního zákona a nebude součástí výroku rozhodnutí stavebního úřadu).

Záměrem žadatele je podle předložené projektové dokumentace realizace 9 bytových domů na pozemcích p. č. 4408/1, 4408/157, 4408/159 a 4409/1 vše k. ú. Znojmo – město. Bytové domy budou zásobeny pomocí nových vodovodních přípojek. Splaškové vody budou z navrhovaných bytových domů odváděny přes kanalizační přípojky do stokové sítě umístěné v navržené komunikaci. Dešťové vody budou odváděny do šesti travnatých průlehů, které se při dešti postupně zaplní. Dochází k částečnému zasakování, kdy srážková voda zůstane v území a zároveň dochází k regulaci odtoku srážkových vod do dešťové kanalizace. Tento způsob likvidace srážkových vod je v souladu s hydrogeologickým vyjádřením.

Krajský úřad v souladu s § 104 odst. 3 vodního zákona provedl hodnocení daného záměru a po přezkoumání podkladů zjistil, že uvedený záměr je možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického stavu/potenciálu dotčených útvarů povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvaru podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu/potenciálu. Dá se předpokládat, že uvedený záměr vzhledem ke svému charakteru, velikosti a dopadu nebude mít vliv na stav vodního útvaru.

Na základě výše uvedených skutečností, dospěl krajský úřad k závěru, že navrhovaný záměr je technicky zdůvodněný předloženými doklady, nejsou ohroženy ani poškozeny vodohospodářské zájmy, a je možno z hlediska vodního zákona souhlasit s výše uvedeným stavebním záměrem.

Krajský úřad dále žadatele upozorňuje:

- 1) Při výstavbě a následném provozování stavby nesmí dojít ke znečištění povrchových nebo podzemních vod.

Po vyhodnocení přípustnosti záměru z hlediska ochrany jednotlivých výše uvedených složek životního prostředí hodnotil krajský úřad souhrnné vlivy záměru na tyto složky a dospěl k závěru, že s ohledem na svůj charakter a umístění nemá záměr potenciál ovlivnit komplexně dotčené složky životního prostředí nad míru tolerovanou právními předpisy, a proto ho krajský úřad tímto jednotným environmentálním stanoviskem vyhodnotil jako přípustný.

Platnost jednotného environmentálního 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. Dojde-li ke zrušení rozhodnutí vydaného v následném řízení, platnost jednotného environmentálního stanoviska neuplyne dříve než 60 dnů po dni, kdy ke zrušení takového rozhodnutí došlo. Jednotné environmentální stanovisko musí být platné v době vydání rozhodnutí v následném řízení v prvním stupni. Na žádost žadatele lze platnost jednotného environmentálního stanoviska prodloužit nejvýše o pět let, a to i opakovaně, pokud nedošlo ke změně okolností rozhodných pro jeho vydání.

Dojde-li po vydání JES po dobu jeho platnosti ke změně okolností, které byly předmětem vyhodnocení vlivů záměru krajským úřadem, zejména ke změně záměru či ke změnám v dotčeném území, je žadatel povinen požádat potvrzení platnosti JES případně o jeho změnu. Obdobné platí i pro změnu stavby/záměru před dokončením.

Obsah tohoto jednotného environmentálního stanoviska nabude účinnosti vůči dotčeným osobám nabytím právní moci následného rozhodnutí podle stavebního zákona, jehož se stane součástí. Žadatel je povinen plnit podmínky v něm stanovené ode dne, kdy toto rozhodnutí nabude právní moci, popřípadě ve lhůtách v něm určených.

V případě, že by záměr nakonec nepodléhal povolení podle stavebního zákona, je stavebník povinen získat povolující úkony z hlediska ochrany životního prostředí samostatně.

P o u č e n í

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze samostatně odvolat.

Ing. Mojmír Pehal
vedoucí odboru

Doručí se:

- Makovský & partneři, s.r.o., Mlýnská 529/15, 602 00 Brno

Na vědomí

- Město Znojmo, Obroková 1/12, 669 02 Znojmo