

K-SPI-S

## Magistrát města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Vypraveno  
dne: 22 -04- 2026

1

B | R | N | O

### VÁŠ DOPIS Č. J.:

#### ZE DNE:

NAŠE ZN.: OUPR/K/0091/2026  
NAŠE Č. J.: MMB/0063096/2026/Fol  
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB/0063096/2026  
SPIS. ZN. D.O.: MMB/0071735/2026

ATELIER X, project s.r.o.

Lidická 700/19

602 00 Brno

VYŘIZUJE: Ing. Ekaterina Foltan Rastorgueva  
TELEFON: +420 542 174 154  
E-MAIL: rastorgueva.ekaterina@brno.cz  
ID DATOVÉ SCHRÁNKY: a7kbrnn

DS: rj7gq4v

DATUM: 21.04.2026

POČET LISTŮ: 6

### Koordinované závazné stanovisko k záměru s názvem:

„ZMĚNA UŽÍVÁNÍ ČÁSTI STAVBY V AREÁLU NA UL.VÁCLAVSKÁ 222/4, parc.č.1736/3, v k.ú. STARÉ BRNO“, dotčený pozemek par. č. 1736/3, k.ú. Staré Brno, obec Brno

**Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje**

**vydává**

podle ustanovení § 176 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a podle ust. § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, k žádosti, podané prostřednictvím Portálu stavebníka na Odbor územního plánování a rozvoje MMB (OÚPR MMB), Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB za účelem vydání koordinovaného závazného stanoviska, žadatelem, kterým je spol. Ugartova s.r.o., Václavská 222/4, 603 00 Brno, v zastoupení spol. ATELIER X, project s.r.o., Lidická 700/19, 602 00 Brno, k záměru nazvanému „ZMĚNA UŽÍVÁNÍ ČÁSTI STAVBY V AREÁLU NA UL.VÁCLAVSKÁ 222/4, parc.č.1736/3, v k.ú. STARÉ BRNO“, dotčený pozemek par. č. 1736/3, k.ú. Staré Brno, obec Brno

**přípustné**

**koordinované závazné stanovisko.**

Předmětem projektové dokumentace je změna užívání stávajících prostor uměleckého ateliéru ve 2.NP objektu nacházejícího se ve dvoře areálu Václavská 4 v Brně. Je navržena změna užívání jednotky ve 2. NP, a to na bytovou jednotku o velikosti 2+kk. Změna užívání stávajících prostor je navržena bez změny vnitřní dispozice. Vytápění je řešeno radiátory. Zdroj tepla je stávající plynový kotel umístěný v technické místnosti v 2.NP.

Posuzovanou dokumentaci pro povolení stavby zpracovala [REDAKCE] (Atelier X, project s.r.o.), datum zpracování: 11/2025.



4. Vlastník stavby v záplavovém území toku je vázán povinnostmi uvedenými v § 85 vodního zákona, zejména je povinen dbát o statickou bezpečnost a celkovou údržbu stavby, aby neohrožovala plynulý odtok povrchových vod, a zabezpečit ji proti škodám působeným vodou.
5. Veškerá rizika možných povodňových škod nese stavebník, resp. vlastník stavby.
6. 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.
7. Při průchodu velkých vod nesmí být vytvářeny další překážky bránící odtoku těchto vod.
8. Ke kolaudaci bude předložen aktualizovaný povodňový plán odsouhlasený Povodím Moravy, s.p., s potvrzením souladu s nadřazeným povodňovým plánem.

Orientační určení polohy stavby v souřadnicovém systému S-JTSK:

Y	X
598931,56	1161295,18

**Odbor památkové péče MMB**

Vyřizuje: Mgr. Martin Hložek, Ph.D., tel. 542 173 238

[hlozek.martin@brno.cz](mailto:hlozek.martin@brno.cz)

Odbor památkové péče Magistrátu města Brna (dále jen „OPP MMB“), jako věcně a místně příslušný správní orgán podle ustanovení § 61 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, na úseku státní památkové péče na území města Brna, posoudil žádost doručenou na MMB dne 29.01.2026 (na OPP MMB doručenou dne 05.02.2026), podanou ve smyslu § 176 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, Odborem územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPR MMB“) v rámci řízení o vydání koordinovaného závazného stanoviska na základě žádosti společnosti Ugartova s.r.o., IČO 01840894, sídlem Václavská 222/4, 603 00 Brno, zastoupené společností ATELIER X, project s.r.o., IČO 08645744, sídlem Lidická 700/19, 602 00 Brno, a v souladu s ustanovením § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státní památkové péči“),

**v y d á v á**

**ve věci:**

**Václavská 4, č. p. 222, pozemek p. č. 1736/3, k. ú. Staré Brno**

- Památková zóna Brno, prohlášená opatřením obecné povahy Ministerstva kultury č.j. MK 71265/2022 OPP
- Ochranné pásmo Městské památkové rezervace (OP MPR) Brno ustanovené rozhodnutím OK NVmB č.j. KULT/402/90/SEV.

**„Změna užívání části stavby v areálu na ul. Václavská 222/4 parc.č. 1736/3 v k.ú. Staré Brno“**

**z á v a z n é   s t a n o v i s k o :**

Změna užívání stávajících prostor uměleckého ateliéru ve 2.NP objektu nacházejícího se ve dvoře areálu Václavská 4 v Brně na bytovou jednotku 2+kk, v rozsahu žádosti a předložené projektové dokumentace

nazvané „Změna užívání části stavby v areálu na ul. Václavská 222/4 parc.č. 1736/3 v k.ú. Staré Brno“, zpracované listopadu 2025 [REDACTED] (ATELIER X, project s.r.o.), ve smyslu § 14 odst. 3 zákona o státní památkové péči

**je přípustná.**

### **Odůvodnění:**

Dne 29.01.2026 podal žadatel, kterým je spol. Ugartova s.r.o., Václavská 222/4, 603 00 Brno, v zastoupení spol. ATELIER X, project s.r.o., Lidická 700/19, 602 00 Brno, prostřednictvím Portálu stavebníka na Odbor územního plánování a rozvoje MMB (OÚPR MMB), Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB za účelem vydání koordinovaného závazného stanoviska žádost k záměru nazvanému „**ZMĚNA UŽÍVÁNÍ ČÁSTI STAVBY V AREÁLU NA UL.VÁCLAVSKÁ 222/4, parc.č.1736/3, v k.ú. STARÉ BRNO**“, dotčený pozemek par. č. 1736/3, k.ú. Staré Brno, obec Brno.

Dle ust. § 176 zákona č. 283/2021, stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), je k předmětnému záměru vydáváno koordinované závazné stanovisko.

Předmětem projektové dokumentace je změna užívání stávajících prostor uměleckého ateliéru ve 2.NP objektu nacházejícího se ve dvoře areálu Václavská 4 v Brně. Je navržena změna užívání jednotky ve 2. NP, a to na bytovou jednotku o velikosti 2+kk. Změna užívání stávajících prostor má proběhnout bez změny vnitřní dispozice. Vytápění je řešeno radiátory. Zdroj tepla je stávající plynový kotel umístěný v technické místnosti v 2.NP.

**K uvedené věci zaslal dne 05.02.2026 OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB žádost o vydání závazných stanovisek a vyjádření dotčeným orgánům MMB – OŽP MMB a Odboru OPP MMB.**

Na základě požadavku dotčeného orgánu OŽP MMB ze dne 23.02.2026 byla žadateli zaslána pod č.j. MMB/0118904/2026/Vag dne 02.03.2026 výzva k doplnění chybějících podkladů žádosti.

Dne 26.03.2026 pod č.j. MMB/0177655/2026 žadatel doplnil žádost o podklady a ty byly dne 01.04.2026 předány dotčeným orgánům k posouzení. Dále dne 07.04.2026 pod č.j. MMB/0195143/2026 žadatel doplnil žádost o podklady a ty byly dne 08.04.2026 předány dotčeným orgánům k posouzení.

**K uvedenému záměru obdržel OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB od dotčených orgánů MMB níže uvedená závazná stanoviska:**

- **OŽP MMB** – dne 21.04.2026 jednotné environmentální stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru s podmínkami č.j. MMB/0222451/2026/FOR ze dne 20.04.2026. V odůvodnění závazného stanoviska se uvádí:

Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna (dále OŽP MMB) obdržel prostřednictvím Odboru územního plánování a rozvoje Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB dne 05.02.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k záměru „Změna užívání části stavby v areálu na ul. Václavská 222/4, par.č. 1736/3, k.ú. Staré Brno“ doručenou na MMB dne 29.01.2026.

Z důvodu nekompletnosti žádosti byla žadateli dne 02.03.2026 odeslána výzva č.j. MMB/0118904/2026/Vag, na základě, které došlo k doplnění dne 01.04.2026 č.j. MMB/0188754/2026/FOR a dne 07.04.2026 č.j. MMB/0195143/2026.

Jedná se o zděnou stavbu z počátku 20. století, která není podsklepená, má 2 nadzemní podlaží, a pultovou střechu. V současnosti jsou v objektu 2 jednotky – v 1. nadzemním podlaží je nebytová jednotka využívaná jako showroom a kancelář a ve 2. nadzemním podlaží se nachází nebytová jednotka využívaná jako ateliér pro uměleckou práci. Jednotky mají společný vstup a vstupní hala. Tato dokumentace řeší změnu užívání jednotky ve 2. nadzemní podlaží, a to na bytovou jednotku o velikosti 2+kk. Jelikož tato jednotka obsahuje hygienické zázemí i kuchyňský kout a je dostatečně prosvětlena okny je vhodná pro změnu na trvalé bydlení.

Vytápění je řešeno radiátory. Zdroj tepla je stávající plynový kotel umístěný v technické místnosti v 2. NP. Nedojde k instalaci nového stacionárního zdroje znečišťování ovzduší.

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:

##### **ad II.**

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

- plná moc
- projektová dokumentace ověřená [REDAKCE] autorizovaným architektem, č. autorizace ČKA 02920, v 11/2025
- stanovisko Povodí Moravy, s.p., ze dne 9. 2. 2026, pod zn. PM-2642/2026/5203/He
- Povodňový plán

Podle stanoviska Povodí Moravy, s. p., zn. PM-2642/2026/5203/He ze dne 9. 2. 2026, je z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Dunaje a Plánem dílčího povodí Dyje, 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.

Z hlediska zájmů daných Plánem pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje uvedený záměr není v rozporu s cílem plánu.

Toto hodnocení vychází z posouzení souladu daného záměru s výše uvedenými platnými dokumenty. Lze předpokládat, že uvedený záměr vzhledem ke svému charakteru, velikosti a dopadu nebude mít vliv na stav vodního útvaru a že současná míra povodňového nebezpečí a povodňového ohrožení nebude změněna.

Vodoprávní úřad před vydáním souhlasu posoudil možnost zhoršení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu záměrem dotčeného útvaru povrchové nebo podzemní vody, a zda provedením záměru nedojde k takové změně fyzikálních poměrů, která by vedla ke znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu záměrem dotčeného útvaru povrchové nebo podzemní vody.

Tento souhlas zohledňuje zájmy chráněné vodním zákonem.

Zmíněná plocha, kde má být dle žádosti předmětný záměr umístěn, se nachází kromě záplavového území a středního povodňového ohrožení také v ploše nepřijatelného povodňového rizika dle Plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje. Tento dokument je závazným podkladem, a to jak z hlediska územního plánování, tak z hlediska povolování výstavby v těchto plochách. Možné přijatelné riziko v tomto území, dle výše uvedených závazných dokumentů, je pouze využití pro sport a rekreaci. V těchto plánech je také počítáno s prevencí rizik, spočívající v opatřeních pro zamezení umístění nových či rozšíření stávajících zranitelných staveb a aktivit v ohroženém území, jako je např. územní plánování a regulace výstavby, opatření k odstranění zranitelných objektů a aktivit z ohrožených oblastí, nebo jejich přemístění do míst s nižší mírou povodňového ohrožení.

Dle výše uvedeného je v rámci města Brna třeba nejprve vybudovat komplexní protipovodňová opatření v souladu s koncepčními dokumenty, tj. např. s Generelem odvodnění města Brna, s Plánem pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje a Národním plánem povodí Dunaje a teprve následně, po vyloučení dotčených lokalit z povodňového ohrožení, se zabývat otázkou dalšího využití tohoto území. Opačný postup by tak umožnil ohrožení stávajících nemovitostí povodněmi a vystavil by také další obyvatele a uživatele nových nemovitostí povodňovému riziku a z toho plynoucích komplikací, což by mimo jiné bylo i v rozporu s jedním ze základních zásad uvedených v ust. § 1 vodního zákona a to, že postupy správních úřadů podle vodního zákona mají sloužit i k snižování nepříznivých účinků povodní.

Dle sdělení MŽP Plány pro zvládání povodňových rizik identifikují nejvíce ohrožené území v ČR z hlediska říčních povodní a navrhují opatření k minimalizaci povodňového ohrožení. Jsou tedy významným koncepčním dokumentem, který závazným způsobem stanoví cíle a opatření pro zvládání povodňových rizik v oblastech s významným povodňovým rizikem s ohledem na zmírnění nepříznivých účinků povodní na lidské zdraví, životní prostředí, kulturní dědictví a hospodářskou činnost.

Plány pro zvládání povodňových rizik jsou koncepčním dokumentem, který obsahuje závěry předběžného hodnocení povodňových rizik, popis a seznam map povodňového nebezpečí a povodňových rizik, popis cílů v rámci zvládání povodňových rizik a souhrn opatření pro zvládání povodňových rizik.

Smyslem opatření obecné povahy, kterým se vydává příslušný plán pro zvládání povodňových rizik (dále jen „plán“), je stanovit závazným způsobem cíle a souhrn opatření pro zvládání povodňových rizik. Orgány státní správy jsou proto povinny v rámci své činnosti naplňovat plánem stanovené cíle a provádět příslušná opatření. Příslušný plán je vydáván formou závazného opatření obecné povahy (§ 25 odst. 5 vodního zákona), přičemž výrokovou část opatření obecné povahy tvoří závěry vyvozené z map povodňového nebezpečí a povodňových rizik (kap. 4.3), popis cílů pro období platnosti plánu pro zvládání povodňových rizik (2021–2027) (kap. 5.4), seznam navrhovaných obecných opatření (Příloha 8.4), seznam navrhovaných konkrétních opatření (Příloha 8.5), další části plánu jsou součástí odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se příslušný plán vydává. Zároveň platí, že plán jako celek je podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení (§ 23 odst. 2 vodního zákona).

Pojmovými znaky opatření obecné povahy jsou jednak konkrétnost předmětu, jednak obecnost adresátů. Plány mají konkrétně vymezený předmět – regulaci činností v území oblastí s významným povodňovým rizikem, současně však směřují vůči neurčitému počtu adresátů a zavazují tedy všechny osoby na daném území.

K dosažení cílů stanovených opatření obecné povahy stanoví plány obecná a konkrétní opatření pro ohrožené lokality. Obecná opatření se týkají všech obcí ležících v oblastech s významným povodňovým rizikem. Tato opatření slouží především k prevenci rizik a zlepšení připravenosti zvládnání povodní (např. vytvoření nebo aktualizace povodňových plánů územních celků, využití výstupů povodňového mapování v územním plánování, zřízení a modernizace srážkoměrných a vodoměrných stanic, lokální výstražné systémy apod.). Společným znakem obecných opatření je, že jde převážně o nestrukturální opatření, která nejsou vyčíslena nákladově a jejich nositeli jsou obce (případně svazky obcí nebo kraje) a vlastníci nemovitostí. Konkrétní opatření potom zahrnují nejčastěji výstavbu ochranných hrází včetně mobilních prvků, suchých nádrží a přírodě blízká protipovodňová opatření.

Vodoprávní úřad je povinen mimo aktivní zónu v záplavovém území podle § 67 odst. 3 vodního zákona stanovit podle povodňového nebezpečí nebo povodňového ohrožení omezující podmínky, a to formou opatření obecné povahy. Plány jsou v jejich územní platnosti rovněž nezbytným podkladem pro stanovování těchto omezujících podmínek. Současně plány pro zvládnání povodňových rizik mohou být jedním z podkladů, které lze využít pro náležité odůvodnění omezujících podmínek.

Při faktické změně okolností (např. výstavba protipovodňových opatření, terénní úpravy) v mezidobí mezi jednotlivými cykly aktualizace plánů pro zvládnání povodňových rizik není potřeba pro zohlednění změny míry ohrožení, když záměr už s ohledem na změnu objektivních okolností de facto není v nepřijatelném ohrožení, čekat na další aktualizaci Plánů a potažmo map povodňového nebezpečí, povodňového ohrožení a povodňového rizika. Příslušný vodoprávní úřad může sám ve vydávaném správním aktu přehodnotit míru ohrožení dle aktuální situace ve vazbě na objektivní změnu okolností. Tento svůj postup musí správní orgán náležitě odůvodnit ve vydaném správním aktu, např. s odkazem na v mezidobí aktualizované stanovení záplavového území.

Plány jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení § 23 odst. 2 vodního zákona). Správní orgány jsou povinny každý záměr v dotčeném území hodnotit individuálně a posoudit jej s ohledem na příslušný plán pro zvládnání povodňových rizik. Správní orgány mají tyto dokumenty využívat při své činnosti, zejména pak při vydávání správních aktů, kdy plány poskytují podklad mj. pro jejich odůvodnění, které musí být vždy individuálně přizpůsobené konkrétní situaci. Správní akty vydávané správními orgány by měly z plánu tam, kde je to možné, vycházet, vždy je však nezbytné dodržovat plánem stanovené cíle a souhrny opatření pro zvládnání povodňových rizik, neboť tyto jsou součástí výrokové části opatření obecné povahy, kterým se plán vydává. Od těch částí plánu, které jsou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy, je možné se v náležitě odůvodněných případech odchýlit. Takový postup musí správní orgán řádně odůvodnit ve vydávaném správním aktu. Zejména je třeba prokázat, že takový postup nebude v rozporu s naplňováním cílů a v kolizi s navrhovanými opatřeními pro zvládnání povodňových rizik, tedy částmi plánu zezávazněnými opatřeními obecné povahy.

Jak již bylo uvedeno výše, plány mohou představovat určitý limit pro stavební činnost, neboť jejich věcný obsah je povinný podklad pro rozhodování v území. Správní orgány jsou povinny každý záměr hodnotit individuálně a posoudit jej s ohledem na příslušný plán. Správní orgán je při vydávání správních aktů (např. rozhodnutí, souhlasů, závazných stanovisek či stanovisek) povinen zhodnotit všechna rizika, která může

záměr z hlediska povodňového ohrožení pro dané území představovat. Každý správní akt ke konkrétnímu záměru je třeba řádně odůvodnit. Odůvodnění musí reflektovat plány pro zvládání povodňových rizik, eventuálně výše uvedené změny okolností.

Obecně platí, že příslušný vodoprávní úřad je vždy povinen posoudit, zda umístění konkrétního záměru do oblasti, kde by jeho realizací byla překročena přijatelná míra ohrožení, nezabrání dosažení plánem stanoveného cíle. Jestliže dojde k závěru, že umístění záměru zabrání dosažení daného cíle, má možnost neudělit souhlas (resp. kladné stanovisko či závazné stanovisko) podle vodního zákona, případně souhlas udělit za současného stanovení odkládacích (suspenzivních) podmínek pro realizaci stavby, jejichž splnění zaručí, že realizace záměru nenastane dříve, než bude reálně zajištěna, především realizací jiné stavby, požadovaná povodňová ochrana území. Vodoprávní úřad při své činnosti (i jako dotčený orgán při vydávání závazného stanoviska) hájí zájmy dané vodním zákonem včetně cílů stanovených plány. Naopak není úkolem vodoprávního úřadu, aby posuzoval i budoucí realizovatelnost daného záměru, tj. např. zda povodňová ochrana území bude v budoucnu skutečně zajištěna. Důležité je stanovit podmínky tak, aby v každém případě byly vodním zákonem hájené zájmy zabezpečeny (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. března 2017, č. j. 7 As 51/2016–221). Příslušný stavební úřad, který vede řízení, následně převezme tyto podmínky do výrokové části svého rozhodnutí o věci samé.

Při posuzování konkrétních záměrů je třeba postupovat primárně podle map povodňového ohrožení – mapy povodňového rizika zobrazují jevy zejména ve vztahu k platnému stavu územně plánovací dokumentace.

Údržba staveb a zařízení je přípustná, jelikož nejde o zvyšování hodnoty majetku, nýbrž o údržbu majetku stávajícího.

Nástavby představují zvyšování hodnoty majetku. Jsou přípustné, prokáže-li žadatel, že nová investice nepředstavuje potenciální (novou) povodňovou škodu (což by u nástaveb mělo být obecně vyloučeno). Pokud dochází ke zvýšení počtu obyvatel v záplavovém území, lze požadovat také zpracování povodňového plánu nemovitosti.

U stavebních úprav, kde se nejedná o údržbu staveb a zařízení či nástavbu a dochází ke zvyšování hodnoty majetku, bude stavební záměr přípustný jen za předpokladu, že budou učiněna opatření, aby potenciální nové povodňové škody byly minimalizovány (např. citlivé technologie mimo dosah zátopy, povrchové úpravy konstrukcí odolné vůči zaplavení, individuální protipovodňová opatření na stavbě – dveře, okna apod.) a bude případně zpracován individuální povodňový plán nemovitostí (dojde-li v důsledku změny stavby ke zvýšení počtu osob/uživatelů), nebo bude prokázáno, že stavební úprava nepřestavuje potenciální novou povodňovou škodu.

Potud metodika Ministerstva životního prostředí k Plánu pro zvládání povodňových rizik.

Dle stanoviska Povodí Moravy, s. p., zn. PM-2642/2026/5203/He ze dne 9. 2. 2026 se jedná o změnu užívání části stavby bez stavebních úprav, která spočívá ve změně užívání nebytové jednotky ve 2. NP užívané jako ateliér pro uměleckou práci nově na bytovou jednotku 2 + kk. Stavba se nachází v záplavovém území významného vodního toku VVT Svratka IDVT 10100010 v rozlivu Q100. Dle map povodňového ohrožení, které jsou podkladem pro Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje, leží předmětný pozemek v nízkém povodňovém ohrožení. Stavba se nachází ve vodním útvaru povrchových vod DYJ\_0490 Svratka od hráze nádrže Brno po tok Svitava a ve vodním útvaru podzemních vod 65700 Krystalinikum brněnské jednotky. Stavbou nedojde k dotčení vodních toků.

Na základě předložené projektové dokumentace a všech doložených náležitostí lze konstatovat, že odtokové poměry se daným záměrem nemění a nedochází ke zvyšování povodňového rizika. Zároveň provedením záměru nedojde k takové změně fyzikálních poměrů, která by vedla ke znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu záměrem dotčeného útvaru povrchové nebo podzemní vody.

Předložený záměr řeší změnu užívání stávající stavby.

Vodoprávní úřad dospěl k závěru, že navrhovaný záměr je technicky zdůvodněný předloženými doklady, nejsou ohroženy ani poškozeny vodohospodářské zájmy, proto vodoprávní úřad vyhověl žádosti a vydal souhlasné závazné stanovisko.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Hana Závodská, OVLHZ MMB, tel: 542 174 199, [zavodska.hana@brno.cz](mailto:zavodska.hana@brno.cz)

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

Zájmy chráněné zákonem č. 334/1992 Sb., **o ochraně zemědělského půdního fondu**, v platném znění nejsou tímto záměrem dotčeny. Pozemek dotčený záměrem není součástí zemědělského půdního fondu.  
Oprávněná úřední osoba: Ing. Bc. Barbora Pektorová, OVLHZ MMB, tel: 542 174 033, [pektorova.barbora@brno.cz](mailto:pektorova.barbora@brno.cz)

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

Oprávněná úřední osoba: Ing. Klára Blažková, OŽP MMB, tel: 542 174 148, [blazkova.klara@brno.cz](mailto:blazkova.klara@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. 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.

- **OPP MMB** – dne 02.03.2026 závazné stanovisko se závěrem o přípustnosti záměru bez podmínek č.j. MMB/0115346/2026/HI/zs ze dne 26.02.2026. V odůvodnění závazného stanoviska se uvádí:

Předmětný objekt Václavská 4, č. p. 222, pozemek p. č. 1736/3, k. ú. Staré Brno, se nachází území Památkové zóny Brno vyhlášené rozhodnutím Ministerstva kultury č.j. MK 71265/2022 OPP (konkrétně v části B) a na území Ochranného pásma Městské památkové rezervace (OP MPR) Brno, ustanoveného rozhodnutím Odboru kultury NVmB dne 6.4.1990 pod č.j. KULT/402/90/Sev.

Předmětem projektové dokumentace je změna užívání stávajících prostor uměleckého ateliéru ve 2.NP objektu nacházejícího se ve dvoře areálu Václavská 4 v Brně na bytovou jednotku 2+kk. Jedná se o zděnou stavbu z počátku 20. století, která není podsklepená, má dvě nadzemní podlaží a pultovou střechu. Stavba je postavena z cihel plných pálených, vzhledem ke stáří objektu se stropy uvažují dřevěné trámové nebo z CSV Hurdis. Základy objektu se předpokládají do nezámrazné hloubky. Okna i dveře jsou plastová. Budova se nachází na konci areálu a má vstup ze dvora. Budova je v katastru nemovitostí zapsána jako jiná stavba. V současnosti jsou v objektu dvě jednotky – v 1. nadzemním podlaží je nebytová jednotka využívaná jako showroom a kancelář, ve 2. nadzemním podlaží se nachází nebytová jednotka využívaná jako ateliér pro uměleckou práci. Jednotky mají společný vstup a vstupní halu. Je plánována změna užívání jednotky ve 2. nadzemním podlaží, a to na bytovou jednotku o velikosti 2+kk. Jelikož tato jednotka obsahuje hygienické zázemí i kuchyňský kout, je dostatečně prosvětlena okny, je vhodná pro změnu na trvalé bydlení. Nosné konstrukce nevykazují vady při pohledu z exteriéru ani interiéru. Výplně otvorů jsou v dobrém stavu s odpovídajícími vlastnostmi. Fasáda objektu místy chybí nebo je poškozená, na straně vstupu je provedena nová. Tato poškození nemají vliv na únosnost konstrukce stavby. Změna užívání stávajících prostor má proběhnout bez změny vnitřní dispozice.

OPP MMB si vyžádal v souladu s ustanovením § 14 odst. 4 zákona o státní památkové péči ve výše uvedené věci písemné vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště (NPÚ ÚOP) v Brně, jako odborné organizace státní památkové péče, které bylo vyhotoveno dne 26.02.2026 pod č.j. NPÚ-371/12644/2026 (B. Č.) a doručeno téhož dne na OPP MMB. NPÚ ÚOP v Brně konstatuje, že *„zamýšlené práce nejsou v rozporu se zachováním kulturně historických hodnot památkové zóny, ani s regulativy stanovenými opatřeními obecné povahy, kterým byla zóna vyhlášena. Dále konstatujeme, že se objekty nacházejí v ochranném pásmu MPR Brno a provedením zamýšlených prací nedojde k ohrožení či narušení kulturně historických hodnot, pro které bylo ustanoveno ochranné pásmo MPR Brno.“*

V souladu s odborným vyjádřením NPÚ ÚOP v Brně a při znalosti nemovitosti z vlastní úřední činnosti dospěl OPP MMB k závěru, že změna užívání stávajících prostor uměleckého ateliéru ve 2.NP objektu nacházejícího se ve dvoře areálu Václavská 4 v Brně na bytovou jednotku 2+kk v rozsahu dokumentace předložené na OPP MMB, je z hlediska zájmů státní památkové péče přípustná. Plánovaná změna užívání prostor má proběhnout uvnitř objektu, takže se stavba nenavysuje ani se nemění její vnější objem, a tím nejsou ovlivněny pohledové vazby na městskou památkovou rezervaci ani její dominanty. Nedochozí tak ke kolizi s hodnotami, které je třeba prostřednictvím ochranného pásma z pohledu státní památkové péče chránit.

Pro změnu užívání stávajících prostor, které jsou předmětem posuzované žádosti, platí podmínky ochrany opatření Ministerstva kultury obecné povahy č. 3/2021 o prohlášení památkové zóny Brno a určení podmínek ochrany, platné pro část B památkové zóny, článek 2, bod 2 písm. a) a d) dle kterých platí, že *„při umístění staveb, zařízení, změně dokončených staveb a terénních úpravách musí být přiměřeně zachovány hodnotné objekty s jejich vnějšími architektonickými a výtvarnými prvky, urbanistická struktura a kompoziční vazby urbánního organismu chráněného území“* (viz písm. a); *„nová výstavba a změny*

*dokončených staveb nesmí narušovat architektonické, výtvarné a urbanistické hodnoty okolní zástavby“* (viz písm. d). Ve vztahu k citovaným podmínkám lze konstatovat, že dochází pouze ke změně využití stávajících prostor uměleckého ateliéru na bytovou jednotku 2+kk. Jedná se o změnu dokončené stavby reagující na funkční využití objektu, kterým se nemění architektonický vzhled stavby, ale mění se využití části objektu, která má aktuálně sloužit pro bydlení. Navržená změna užívání části prostor předmětného domu nenaruší architektonické, výtvarné a urbanistické hodnoty zóny. Nedochozí proto ke kolizi s hodnotami, které je třeba chránit prostřednictvím památkové zóny Brno.

Toto závazné stanovisko je podkladem pro koordinované závazné stanovisko OÚPR MMB dle § 176 a násl. nového stavebního zákona.

**OÚPR MMB, Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB závazná stanoviska dotčených orgánů, prověřil a zjistil, že nejsou v rozporu. Na základě výše uvedených skutečností OÚPR MMB vydal přípustné koordinované závazné stanovisko.**

#### **Poučení:**

Proti tomuto koordinovanému závaznému stanovisku se nelze samostatně odvolat. Opravné prostředky lze proti němu uplatnit prostřednictvím odvolání proti správnímu rozhodnutí, pro které je toto závazné stanovisko vydáno, případně též prostřednictvím podnětu k přezkumnému řízení dle ust. § 149 odst. 8 správního řádu.

#### **MAGISTRÁT MĚSTA BRNA**

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67, BRNO

-008-

Ing. arch. Danuše Budíková  
vedoucí Oddělení koordinace stanovisek a vyjádření MMB  
pověřena podepisováním Mgr. Viktorem Poledníkem,  
vedoucím odboru

**PŘÍLOHY:** 00

#### **DORUČÍ SE:**

Žadatel

Ugartova s.r.o., Václavská 222/4, 603 00 Brno, v zastoupení:

- 1) ATELIER X, project s.r.o., Lidická 700/19, 602 00 Brno, **DS: rj7gq4v**
- 2) Úřední deska MMB

#### **NA VĚDOMÍ:**

- 3) OŽP MMB
- 4) OVLHZ MMB
- 5) OPP MMB
- 6) OÚPR MMB – spis koordinace

**Toto koordinované závazné stanovisko, jehož součástí je jednotné environmentální stanovisko, musí být zpřístupněno na úřední desce po dobu nejméně 15 dnů, na základě ust. § 10 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů.**

Vyvěšeno dne: .....

Sejmuto dne: .....