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

B | R | N | O

053

SP. ZN.: OZP/MMB/0500202/2026 **VYŘIZUJE:** Ing. Hana Zahradníčková Brno 18.11.2026
Č. J.: MMB/0622750/2026/ZAH **TEL./E-MAIL:** 542 174 557/zahradnickova.hana@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 15.09.2026, kterou podala

firma Brno Property Invest II., s.r.o., IČ 21727571, Purkyňova 2121/3, 110 00 Praha 1 - Nové Město
(dále jen „žadatel“)

pro změnu záměru před dokončením IV „Nová Zbrojovka Blok D, objekt D2+D3, D2 - 1.NP mateřská škola, malá pekárna a D3 - 1.NP maloobchodní prodejna potravin, par.č. 1119/1, 1119/2, 1119/10, 1119/11 k.ú. Zábrdovice“ podle dokumentace „Nová Zbrojovka D2, D3, Změna stavby před dokončením IV. – 09/2026“, generální projektant AFRY CZ s.r.o., IČ 47307218; projektant: Ing. Olga Svobodová, ČKAIT: 1007911, datum zpracování 09/2026, podepsáno dne 02.10.2026 (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.

Změna záměru před dokončením IV „Nová Zbrojovka Blok D, objekt D2+D3, D2 - 1.NP mateřská škola, malá pekárna a D3 - 1.NP maloobchodní prodejna potravin, par.č. 1119/1, 1119/2, 1119/10, 1119/11 k.ú. Zábrdovice“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustná s podmínkami.**

II.

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. § 17 odst. 1 písm. c) vodního zákona se záměrem za podmínek:

1. Při realizaci stavby nesmí dojít ke znečištění povrchových nebo podzemních vod, k ohrožení jejich jakosti nedovoleným nakládáním se závadnými látkami, nebo k úniku závadných látek do kanalizace ve smyslu ust. § 39 vodního zákona, zejména ropnými produkty ze stavebních a dopravních prostředků.

2. Stavebník přebírá veškerou odpovědnost za případné škody vzniklé na majetku při průchodu povodňových průtoků nebo ledochodů.
3. Veškerá rizika možných povodňových škod nese stavebník, resp. vlastník stavby.
4. Stavbou ani jejím provozem nesmí dojít ke zhoršení kvality povrchových a podzemních a k ohrožení jejich nezávadnosti.
5. Případná manipulace se závadnými látkami dle vyhl. 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.
6. Používané mechanizační prostředky musí být v dobrém technickém stavu a musí být dodržována preventivní opatření k zabránění případným úkapům či únikům ropných látek.
7. Odpadní vody z objektu budou splňovat limity platného Kanalizačního řádu města Brna.
8. Pro stavbu v záplavovém území bude zpracován povodňový plán, který bude potvrzen nadřízeným povodňovým orgánem a předložen při kolaudaci.

Orientační určení stavby v souřadnicovém systému S-JTSK:

Y	X
596 406, 902	1 159 942, 447
596 311, 487	1 160 004, 305

Odůvodnění

Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna (dále jen „OŽP MMB“) obdržel dne 15.09.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko pro změnu záměru před dokončením IV „Nová Zbrojovka Blok D, objekt D2+D3, D2 - 1.NP mateřská škola, malá pekárna a D3 - 1.NP maloobchodní prodejna potravin, par.č. 1119/1, 1119/2, 1119/10, 1119/11 k.ú. Zábrdovice“
Předložená žádost a projektová dokumentace nesplňovala náležitosti pro vydání jednotného environmentálního stanoviska. Z tohoto důvodu OŽP MMB vyzval žadatele v souladu s ustanovením § 3 odst. 3 ZJES výzvou MMB/0525913/2026/ZAH spis.zn. OZP/MMB/0500202/2026 k doplnění podkladů v termínu do 30.11.2026.
Doplnění podkladů bylo doručeno do datové schránky dne 12.10.2026 a zaevidováno pod č.j. MMB/0550074/2026/ZAH.

Stručně popis záměru:
Objekt D2 + D3 v areálu Nová Zbrojovka je ve výstavbě. Projekt změny IV. řeší místo jednotek nepotravinářského účelu umístění samostatných nájemních jednotek různých účelů – mateřská škola (447,5 m^2), malá pekárna (128,7 m^2), maloobchodní prodejna potravin (378 m^2). V rámci nájemních jednotek 1.NP objektu D2 je navržena mateřská škola (čtyřtřídní, s kapacitou 20 dětí+2 vychovatelky na třídu) a malá pekárna. V 1.NP objektu D3 bude maloobchodní prodejna potravin.
Úprava ZSPD se týká převážně vnitřních konstrukcí. V rámci dispozic nájemních jednotek jsou příčky řešeny jako SDK. Ze SDK budou také provedeny podhledy.

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 výroku II.

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

- projektová dokumentace ověřená Ing. Olgou Svobodovou, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 1007911, v 09/2026
- Stanovisko Povodí Moravy, s.p. ze dne 5.10.2026, pod zn. PM-39284/2026/5203/He
- Povodňový plán, srpen 2025, aktualizace říjen 2026

Podle stanoviska Povodí Moravy, s. p., zn. PM-39284/2026/5203/He ze dne 5.10.2026, 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 je uvedený záměr možný.
Dle stanoviska správce povodí 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.
Navržená stavba byla posuzována dle ust. § 17 odst. 1 písm. c) vodního zákona – ke stavbám, k těžbě nerostů nebo k terénním úpravám v záplavových územích – stavba je realizována ve vyhlášeném záplavovém území vodního toku Svitava, stanoveném Krajským úřadem Jihomoravského kraje č.j. JMK 1429392009 ze dne 29.01.2010.
Stavba se nachází v záplavovém území VVT Svitava (IDVT 10100024), v rozlivu Q100. Dle map povodňového ohrožení dle platného Plánu pro zvládání povodňových rizik pro II. plánovací období leží předmětná lokalita v nízkém a zbytkovém povodňovém ohrožení. Stavba se nachází ve vodním útvaru povrchových vod DYJ_0650 Svitava od toku Punkva po ústí do toku Svratka a ve vodním útvaru podzemních vod 22410 Dyjsko-svratecký úval. Stavbou nedojde k dotčení vodních toků či majetku ve správě Povodí Moravy, s. p.

Předmětem žádosti je změna záměru před dokončením, která spočívá ve změně účelu užívání obchodních jednotek nepotravinářského účelu umístěných v 1. NP objektů D2 a D3 – nově mateřská škola, malá pekárna a maloobchodní prodejna potravin. Vodohospodářské řešení se nemění.
Na základě předložené projektové dokumentace a všech doložených náležitostí lze konstatovat, že realizovanou stavbou nedochází ke zvyšování povodňového rizika. Zároveň nedošlo k takové změně fyzikálních poměrů, která by vedla ke znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu záměrem dotčeného útvaru povrchové nebo podzemní vody.
Vodoprávní úřad dospěl k závěru, že 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. Jana Steinhauserová, OVLHZ MMB, tel: 542 174 290, steinhauserova.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. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, 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 předmětná změna záměru přípustná, 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: 18.11.2026 16:34:13
Důvod:
Místo:

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

POČET LISTŮ 2

OBDRŽÍ
Brno Property Invest II., s.r.o., IČO: 21727571, Purkyňova 2121/3, 110 00 Praha 1 - Nové Město, DS: 4ivs3kx

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: ……