



Váš dopiszn.: d256/26
Ze dne: 28.01.2026
Č. j.: JMK 53451/2026
Sp. zn.: S-JMK 7528/2026 OŽP/Sme
Vyřizuje: Mgr. Mirek Smetana
Telefon: 541 652 636
Počet stran: 13
Počet příloh/listů: 0/0
Datum: Dle data podpisu

„AVION PARK 2 k. ú. DOLNÍ HERŠPICE“, k. ú. Dolní Heršpice, okr. Brno-město – závěr zjišťovacího řízení ve smyslu § 7 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Jihomoravského kraje (dále také jen „krajský úřad“) jako věcně a místně příslušný správní úřad ve smyslu § 20 písm. b) a § 22 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí obdržel dne 15.01.2026 oznámení společnosti POLARBEAR ENERGY s.r.o., sídlem Skandinávská 128/2, 619 00 Brno - Dolní Heršpice, s přiděleným IČ 10708812; zastoupené na základě plné moci společností KORES, s.r.o., sídlem U Vinohradské nemocnice 2224/10, 130 00 Praha 3 - Vinohrady, s přiděleným IČ 61065234 o záměru „AVION PARK 2 k. ú. DOLNÍ HERŠPICE“, k. ú. Dolní Heršpice, okr. Brno-město (dále jen „oznámení záměru“).

Kontrolou doložených podkladů ve smyslu § 6 odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí krajský úřad shledal, že v oznámení záměru je uvedena chybná tabulka pozemků, na kterých má být záměr realizován, a současně, že některé výkresy doložené jako příloha č. 2 oznámení záměru jsou nečitelné. Zástupce oznamovatele byl na tyto nedostatky dne 27.01.2026 krajským úřadem telefonicky a per e-mail upozorněn a vyzván k opravě. Opravené oznámení záměru bylo krajskému úřadu doloženo prostřednictvím datové schránky zástupce oznamovatele dne 28.01.2026 (evidováno pod č. j. JMK 16005/2026). Tímto dnem bylo tedy oznámení záměru včetně nutných náležitostí předloženo krajskému úřadu v souladu se zákonem (§ 6 odst. 2 zákona).

Záměr naplňuje dikci bodů uvedených v příloze č. 1 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí v kategorii II (zjišťovací řízení), sloupec „orgán kraje“, pod čísly:

109 - „parkoviště nebo garáže s kapacitou od stanoveného limitu parkovacích stání v součtu pro celou stavbu“ (stanovená limitní hodnota je 500 míst),

110 - „výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu“ (stanovená limitní hodnota je 6 tis m²).

Krajský úřad zajistil zveřejnění oznámení záměru, shromáždil písemné připomínky uplatněné v průběhu zveřejnění oznámení ve smyslu § 6 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a podle hledisek a měřítek uvedených v příloze č. 2 tohoto zákona provedl zjišťovací řízení ve smyslu § 7 tohoto zákona.

Identifikační údaje

Název: AVION PARK 2 k. ú. DOLNÍ HERŠPICE

Umístění: Jihomoravský kraj

okres: Brno-město

obec: Statutární město Brno, Městská část (dále jen „MČ“) Brno-jih

k. ú.: Dolní Heršpice

Oznamovatel: POLARBEAR ENERGY s.r.o., sídlem Skandinávská 128/2, 619 00 Brno - Dolní Heršpice, IČ 10708812; zastoupená na základě plné moci společností KORES, s.r.o., sídlem U Vinohradské nemocnice 2224/10, 130 00 Praha 3 - Vinohrady, IČ 61065234

Zpracovatel oznámení záměru: Ing. Zbyněk Krayzel, Poupětova 13/1383, 170 00 Praha 7 - Holešovice, IČ 71519475 (není držitelem autorizace k posuzování vlivů na životní prostředí).

Charakteristika záměru

Předmětem záměru je realizace obchodního komplexu, jehož stěžejní částí jsou dva rozsáhlejší objekty prodejních jednotek (ozn. SO 02 a SO 03). Záměr má být realizován v aktuálně nezastavěné východní části k. ú. Dolní Heršpice, sousedící s k. ú. Brněnské Ivanovice (město Brno, městská část Brno-Tuřany). Jedná se o pozemek naproti stávajícímu obchodnímu areálu Avion Shopping park Brno, ohraničený ze západní strany dálnicí D2, z východní strany de facto korytem řeky Svitavy, z jihu stávajícím dálničním sjezdem a ze severu doposud nezastavěnými zemědělskými pozemky jižně od křížení dálnic D1 a D2. Vzhledem k celkové situaci v území a tvaru předmětného pozemku budou oba hlavní objekty obdélníkového tvaru s delší osou ve směru sever - jih.

- SO 02 Prodejní objekt

Zastavěná plocha SO 02 má být 12 644 m², o půdorysných rozměrech cca 169 x 60 m, výška po atiku 8,6 m. Objekt je koncipovaný jako přízemní prodejní hala s východem na oddělenou volnou prodejní plochu a vestavbou patra se sociálním zázemím pro zaměstnance a inspekčními pokoji pro krátkodobé ubytování zaměstnanců.

Objekt bude využíván jako prodejna spotřebního zboží dlouhodobé spotřeby - předpokládá se sortiment potřeb pro dům, zahradu, zemědělského a souvisejícího zboží. U čelní fasády vlevo od hlavního vstupu do prodejny je navržen dvoupodlažní vestavek, kde bude umístěno sociální zázemí zákazníků, plocha expozice, kancelářské zázemí a ve 2.NP inspekční pokoje. Na východní straně objektu bude zřízeno skladové zázemí a u SV nároží potom technické zázemí s vestavkem 2.NP, kde bude umístěno sociální zázemí pracovníků. Hlavní vchod a východ pro zákazníky jsou orientovány k nově vybudovanému parkovišti. Ve vstupní části prodejny jsou umístěny hlavní informace, kancelář vedoucího a schodiště do 2.NP, kde se nachází čtyři inspekční pokoje. Technické zázemí objektu vč. rozvoden a strojoven je umístěno v zadní rohové části objektu. Tato část je řešena jako

dvoupodlažní, v přízemí jsou rozvodny elektro VN a NN, místnost trafo, strojovna SHZ a kotelna, v patře se pak nachází zázemí zaměstnanců oddělené šatny, denní místnost. Na velkoobchod navazuje po její pravé kratší straně venkovní zahradní centrum, které je z části přestřešeno lehkým ocelovým přístřeškem a navazuje na zahradní centrum SO03. Centrální prostor prodejního skladu je vybaven systémem skladových a prodejních regálů. Část skladu pak bude realizována ve 3 skladovacích úrovních. V zadním modulu objektu je situován příjem zboží se skladem.

- 2. SO 03 Prodejní objekt

Zastavěná plocha SO 03 má být 8 348 m², o půdorysných rozměrech cca 182 x 56 m, výška po atiku 8,6 m. Objekt je koncipovaný jako přízemní prodejní hala s východem na oddělenou volnou prodejní plochu a vestavbou patra se sociálním zázemím pro zaměstnance a inspekčními pokoji pro krátkodobé ubytování zaměstnanců.

Objekt bude využíván jako prodejna spotřebního zboží dlouhodobé spotřeby, předpokládá se sortiment potřeb pro dům, zahradu, zemědělského a souvisejícího zboží. U čelní fasády vlevo od hlavního vstupu do prodejny je navržen dvoupodlažní vestavek, kde bude umístěno sociální zázemí zákazníků, plocha expozice, kancelářské zázemí a ve 2.NP inspekční pokoje. Na východní straně objektu bude zřízeno skladové zázemí a u SV nároží potom technické zázemí s vestavkem 2.NP, kde bude umístěno sociální zázemí pracovníků. Hlavní vchod a východ pro zákazníky jsou orientovány k nově vybudovanému parkovišti. Vstup je zajištěn automatickými posuvnými dveřmi do prostoru zádveří, ze kterého je přístup na WC zákazníků, je vyčleněna samostatná kabina WC pro osoby s omezenou schopností pohybu. Ve vstupní části prodejny jsou umístěny hlavní informace, kancelář vedoucího a schodiště do 2.NP, kde se nachází čtyři inspekční pokoje. Technické zázemí objektu vč. rozvoden a strojoven je umístěno v zadní rohové části objektu. Tato část je řešena jako dvoupodlažní, v přízemí jsou rozvodny elektro VN a NN, místnost trafo, strojovna SHZ a kotelna, v patře se pak nachází zázemí zaměstnanců oddělené šatny, denní místnost. Na velkoobchod navazuje po její pravé kratší straně venkovní zahradní centrum, které je z části přestřešeno lehkým ocelovým přístřeškem a navazuje na zahradní centrum SO02. V zadním modulu objektu je situován příjem zboží se skladem.

Využití

Je deklarováno, že oba objekty budou nevýrobní, bez jakýchkoliv výrobních technologií.

Areál bude dopravně napojen z kruhového sjezdu v jižní části (není předmětem této PD), navazující na stávající sjezd z dálnice D2. V areálu je samostatně řešen provoz vozidel zásobování a osobních vozidel zákazníků a návštěvníků. Parkoviště a obslužná komunikace jsou situovány podél západních stěn objektů. Za východními stěnami objektů bude vybudována zásobovací komunikace s rozšířenými manipulačními plochami. Tyto manipulační plochy budou sloužit pro příjem zboží do obou objektů. Na ploše parkoviště je navrženo 628 stání pro osobní vozidla. Nákladní automobily budou používat k zásobování obslužnou komunikaci za objektem v prostoru zásobování, kde pro ně bude zřízena plocha k otáčení vozidel.

projektované kapacity záměru jsou následující:

dotčený pozemek celkem (bez dočasných záborů) 85 413 m²

z toho:

zastavěná plocha SO02	12 644 m ²
zastavěná plocha SO03	8 348 m ²
výška atiky SO 02, SO 03	8,600
zpevněné plochy (komunikace, chodníky)	21 771 m ²
zeleň	13 830 m ²
počet parkovacích stání	628

předpokládaná návštěvnost a navázaná doprava (dle rozptylové studie):

- 1 800 návštěvníků/den - což odpovídá cca 1 500 osobních automobilů - tedy cca 3 000 pojezdů/den (pouze v denní době). V oznámení záměru je uvedeno, že na parkovišti je uvažována průměrná výměna 2 osobní automobily/den.

četnost zásobování (dle rozptylové studie):

- max. 5 nákladních automobilů za 24 hodin - tedy max. 10 obousměrných pojezdů (pouze v denní době)

Vytápění obchodních jednotek bude zajištěno pomocí kondenzačních plynových kotlů, jako záložní zdroje budou v areálu umístěny dieselaagregáty. Provozem záměru nebudou vznikat technologické odpadní vody, pouze odpadní vody splaškové, které budou odváděny prostřednictvím nových kanalizačních přípojek do stávajícího splaškového kanalizačního řadu ŽBET DN1400 procházejícího řešeným územím areálu.

Dešťové vody z obchodních objektů a ze zpevněných ploch v areálu budou přes lapače střešních splavenin a uliční vpusti svedeny do podzemní retenčních nádrží na dešťovou vodu. Retenční nádrže budou betonové skládané z prefabrikovaných dílců. Na výstupu z retenčních nádrží budou osazeny revizní šachty s regulačním prvkem sloužící k nastavení regulovaného odtoku do vodního toku Svitava.

- K oznámení záměru byly mimo výkresy z připravované projektové dokumentace (příloha č. 2 oznámení záměru) doloženy také hluková studie (příloha č. 4 oznámení záměru) a rozptylová studie (příloha č. 3 oznámení záměru), zpracované osobami s příslušnou autorizací.
- Dále bylo doloženo koordinované vyjádření Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí č. j. JMK 152 891/2023 ze dne 20.10.2023 - obsahující stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody uplatněné k předmětnému záměru ve smyslu § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Předpokládaný termín zahájení realizace záměru: IV.Q 2026

Předpokládaný termín dokončení realizace záměru: (termín otevření): IV.Q 2028

Souhrnné vypořádání připomínek

Ke zveřejněnému oznámení záměru se v zákonné lhůtě vyjádřily: dotčené orgány - Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (dále jen „KHS“); Magistrát města Brna - odbor životního prostředí (dále jen „MMB OŽP“) a odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství (dále jen „MMB OVLHZ“); Krajský úřad Jihomoravského kraje - odbor životního prostředí (dále jen „KrÚ JMK OŽP“) a dotčený územní samosprávný celek - Jihomoravský kraj (dále jen „JMK“).

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí vedoucí zjišťovací řízení si dále vyžádal odborné posouzení záměru z hlediska zájmů hájených těmito odbory Krajského úřadu Jihomoravského kraje: odbor dopravy (dále jen KrÚ JMK OD“), odbor územního plánování (dále jen KrÚ JMK OÚP“), odboru regionálního rozvoje (dále jen „KrÚ JMK ORR“).

(Pokud není text označen jako citace, krajský úřad na tomto místě neuvádí úplnou doslovnou citaci došlých vyjádření. Plné znění vyjádření obdrží oznamovatel formou kopií přílohou tohoto závěru zjišťovacího řízení.)

- KHS, vyjádření č. j. KHSJM 11271/2026/BM/HOK, ze dne 02.03.2026

KHS ve svém vyjádření konstatuje, že oznámení záměru bere na vědomí, s předmětným záměrem souhlasí a nepožaduje jeho další posouzení dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

V odůvodnění svého vyjádření s odkazem na popis záměru a výsledky rozptylové studie (která je doložena jako příloha č. 3 oznámení záměru) a hlukové studie (která je doložena jako příloha č. 4 oznámení záměru) konstatuje, že (cit.) „Na základě údajů obsažených v oznámení a po jejich zhodnocení je z hlediska zájmů ochrany veřejného zdraví záměr akceptovatelný a lze s ním souhlasit. Lze konstatovat, že realizací záměru v rozsahu oznámení nedojde k významnějším vlivům na složky prostředí a zdraví lidí.“

Komentář krajského úřadu:

Vyjádření je bez věcných připomínek k oznámení záměru a bez požadavku na další posuzování dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí - krajský úřad jej tak vzal na vědomí.

- MMB OŽP, vyjádření č. j. MMB/0123372/2026/Zah, ze dne 03.03.2026

MMB OŽP ve svém vyjádření uvádí, mj. následující připomínky a požadavky (cit.):

„Oznámení záměru na několika místech odkazuje na část H. přílohu č. 1 Soulad s ÚP. Tento dokument není připojen ve zveřejněné verzi oznámení. Dle platného ÚPmB se předmětná lokalita nachází ve stabilizované ploše AU – plochy zemědělské všeobecné, které jsou určeny pro zemědělské využití (podrobněji viz závazná textová část Výroku ÚPmB 582786 text OOP). V jihovýchodní části lokality je vedena plocha PU – veřejná prostranství všeobecná.“

Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny (zákon č. 114/1992 Sb., v platném znění) MMB OŽP dále uvádí upozornění, že dne 14.09.2023 obdržel žádost o stanovisko pro územní řízení ke stavbě AVION PARK 2, k. ú. Dolní Heršpice, přičemž předložená projektová dokumentace a předložené podklady byly nedostatečné pro vydání požadovaného stanoviska, a na základě charakteru záměru a zájmové lokality OŽP MMB vyzval proto žadatele (Kores s.r.o.) o doplnění podkladů a to zejména:

- hodnocení vlivu zamýšleného zásahu na zájmy ochrany přírody podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně přírody“), zpracované v souladu s § 67 zákona o ochraně přírody;
- inventarizaci kácených dřevin (výčet, druhy, rozměry) vč. jejich vyznačení v situačním výkresu, a dalších podkladů.

MMB OŽP upozorňuje, že tyto podklady nebyly ve stanovené lhůtě do 30.11.2024 doplněny, proto bylo žadateli zasláno sdělení o nevydání stanoviska z důvodu nedoplnění podkladů - přičemž toto sdělení nelze chápat jako souhlas se záměrem „AVION PARK 2 k. ú. Dolní Heršpice“.

K tomu dále MMB OŽP uvádí, že jelikož se jedná o plošně rozsáhlý záměr situovaný do zemědělské krajiny, kde z východu je území lemováno řekou Svitavou, která je součástí regionálního biokoridoru územního systému ekologické stability, a je zde tudíž možné předpokládat výskyt různých druhů živočichů vázaných na zemědělsky obhospodařovanou krajinu.

MMB OŽP dále konstatuje, že záměr bude realizován v těsné blízkosti vodního toku Svitava a v jeho údolní nivě, které jsou dle § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně přírody“), významnými krajinnými prvky. Ty jsou chráněny před poškozováním a ničením a smí se využívat pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení či oslabení jejich ekologicko-stabilizační funkce. V rámci odvádění dešťových vod z areálu dojde vybudováním výustního objektu k přímému dotčení vodního toku. K záměru tak bude nutné vydání souhlasu k zásahu do významného krajinného prvku v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 zákona o ochraně přírody.

Záměr bude dle platného ÚPmB realizován při hranici vymezeného regionálního územního systému ekologické stability – biokoridoru a biocentra. Dle § 3 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně přírody a dle § 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o ochraně přírody, je územní systém ekologické stability vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu v krajině. Biocentra umožňují trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému a biokoridory slouží k migraci organismů mezi biocentry a vytvářejí tak z oddělených biocenter sítí. Odstraněním hrází, vytvořením bermy, vybudováním nového výustního objektu dešťové kanalizace dojde také k dotčení regionálního biokoridoru.

OŽP MMB současně upozorňuje na skutečnost, že je nutné z důvodu ochrany ptáků využít taková opatření, která zabrání zraňování a úhynu ptáků při nárazech do skleněných ploch (prosklená fasáda). Zmíněná ochrana je zakotvena v zákoně o ochraně přírody v ustanovení § 5a odst. 1. Vhodným řešením je např. použití matného (pískovaného), gravírovaného nebo mléčného skla či skla se sítotiskem, případně dodatečný venkovní polep (opatření lze najít na www.birdlife.cz, www.ochranaptaku.cz). Z důvodu ochrany volně žijících ptáků OŽP MMB doporučuje konzultovat záměr s odborným ornitologem, např. se zástupcem České společnosti ornitologické, který navrhne vhodná opatření, aby bylo vyloučeno porušení § 5a zákona o ochraně přírody.

Závěrem MMB OŽP z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny požaduje, aby veřejné osvětlení bylo technicky řešeno v souladu s normou ČSN 36 0459: Omezování nežádoucích účinků venkovního osvětlení, aby nedocházelo zbytečně ke světelnému znečištění, které má negativní vliv na člověka a volně žijící živočichy, zejména na hmyz, ptáky a noční lovce.

Z hlediska ochrany ovzduší (zákon č. 201/2012 Sb., v platném znění) MMB OŽP upozorňuje, že v rámci objektu jsou plánovány 2 plynové kotelny, instalace záložních dieselaagregátů a parkoviště nad 500 stání, které svými kapacitami spadají pod přílohu č. 2 zákona o ochraně ovzduší.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (zákon č. 334/1992 Sb., v platném znění) MMB OVLHZ ve svém vyjádření uvádí, že záměrem jsou dotčeny zájmy hájené tímto zákonem a že vzhledem k celkové výměře záměru a s odkazem na zákonná ustanovení, je příslušným orgánem k vydání souhlasu s odnětím ze ZPF Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí - přičemž MMB ani krajský úřad nevydaly souhlas s trvalým odnětím půdy ze ZPF pro tento záměr.

MMB OVLHZ dále upozorňuje, že v předložené písemné části dokumentace (myšleno oznámení záměru, pozn. krajského úřadu) jsou (cit.) „nepřesnosti až nepravdy“. MMB OVLHZ upozorňuje, že předmětné pozemky jsou v současnosti zemědělsky obhospodařovány jako orná půda, přičemž podle geografického informačního systému evidence využití zemědělské půdy ELPIS jsou součástí půdního bloku 6501-1 (590-1160) s konvenčním hospodařením, uživatel AGRO Tuřany, a.s. MMB OVLHZ uvádí, že dne 14. 9. 2023 byl jako věcně místně příslušný vodoprávní úřad, orgán státní správy lesů a orgán ochrany ZPF požádán o vyjádření pro záměr „AVION PARK 2“ umístovaný na pozemcích v k.ú. Dolní Heršpice p.č. 342/1, 342/3, 360/90, 360/114, 588/1, 588/5, 588/6, 588/8, 360/24, 360/102, 318/7, 344/4, 344/11, 604/1, 588/10 a 588/3 - přičemž stavebník (tj. společnost POLARBEAR ENERGYS.r.o., IČO 10708812, Skandinávská 128/2, 619 00 Brno), byl vyzván k doplnění podkladů v časovém horizontu, který byl na jeho žádost několikrát prodloužen. K doplnění však nedošlo, a proto bylo MMB OVLHZ sděleno, že vyjádření nelze vydat. Nejednalo se o fikci souhlasného závazného stanoviska. Proto se OVLHZ MMB domnívá, že informace uvedené v dokumentech např. „Oznámení záměru“ na str. 60: *“Pozemky jsou v současné době nevyužívány, jsou vedeny jako zemědělský půdní fond, v rámci územního řízení pro tuto stavbu bylo vydáno rozhodnutí o vynětí půdy ze ZPF“* jsou nepravdivé.

Dále MMB OVLHZ upozorňuje, že se pozemky nachází podle platného Územního plánu města Brna mimo zastavěné území, na které ani přímo nenavazují a v ploše stabilizované, plocha s rozdílným způsobem využití s kódem AU, tj. určené pro funkci zemědělské všeobecné. Pozemky přísluší k BPEJ 2.56.00, která je zařazena do I. třídy ochrany – tedy ty nejkvalitnější půdy. Proto pro případné nezemědělské využití bude nutné mimo jiné předložit alternativy a zdůvodnit vyšší veřejný zájem nad zájmem ochrany ZPF.

Z hlediska vodního hospodářství (zákon č. 254/2001 Sb., v platném znění) MMB OVLHZ pouze konstatuje, že záměrem jsou dotčeny zájmy chráněné vodním zákonem a že záměr podléhá posouzení dle § 14 a 17 vodního zákona.

Závěrem jak MMB OŽP tak MMB OVLHZ konstatují, že na základě výše uvedených skutečností požadují další posuzování záměru dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Komentář krajského úřadu:

Krajský úřad se ztotožňuje s výše uvedenými výtkami upozorňujícími na nedostatky, případně nepřesnosti až nepravdy v oznámení záměru.

Současně konstatuje, že je evidentní, že se jedná o velmi rozsáhlý záměr, který má být realizován na zemědělských pozemcích, které k tomu platným územním plánem města Brna nejsou určeny. Pozemky se současně nachází ve vyhlášeném záplavovém území Q₁₀₀ toků Svatky a Svitavy. Přitom v případě, že by předmětné pozemky byly v územním plánu určeny pro obdobný typ zástavby, resp. využití, a současně by v rámci schvalování územně plánovací dokumentace prošly hodnocením potenciálních vlivů na životní prostředí (tzv. SEA vyhodnocení), bylo by možné tento fakt vnímat jako svého druhu argument v tom smyslu, že určité koncepční posouzení možností umístění záměru v dané lokalitě již proběhlo. V daném případě je nicméně situace zcela jiná - je evidentní, že záměr je s platným územním plánem města Brna v rozporu (viz výše i níže v textu - vyjádření KrÚ JMK OÚP). Z toho tedy mj. vyplývá, že koncepce rozvoje území posouzená autorizovanou osobou SEA na úrovni územního plánu se záměrem v daném umístění doposud nepočítá.

Současně je zřejmé, že záměr má přímo sousedit s vodním tokem Svitava a jeho příbřežní zónou, která je jednak formálně vedena jako součást územního systému ekologické stability (ÚSES), současně se i reálně jedná o ekologicky hodnotnější prvek zdejší krajiny a přirozený migrační koridor.

Krajský úřad se proto ztotožňuje se závěry MMB OŽP i OVLHZ a považuje za účelné, aby byl záměr, resp. jeho možné dopady na jednotlivé složky životního prostředí a lidské zdraví, podrobněji rozpracovány (a odůvodněny), a to formou dokumentace EIA s následným zapojením institutu autorizované osoby zpracovatele posudku.

- KrÚ JMK OŽP, vyjádření č. j. JMK 35369/2026, ze dne 02.03.2026

Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)

KrÚ JMK OŽP pouze konstatoval, že k předloženému posuzovanému záměru nemá připomínky, neboť předloženým záměrem nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) ani pozemky v pásmu do 30 m od okraje lesa.

Z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech KrÚ JMK OŽP konstatoval, že řešení nakládání s odpady je v rámci oznámení záměru v této fázi dostačující a nepožaduje další posuzování záměru dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Současně upozorňuje na § 3 zákona o odpadech, a to na povinnost dodržovat hierarchii způsobů nakládání s odpady, tj. upřednostnit předání odpadů k jejich využití (např. recyklace aj.) před jejich odstraněním (uložením na skládku).

Současně také na skutečnost, že veškeré odpady z realizace stavby, včetně výkopové zeminy, která nebude využita v místě stavby, budou předány osobě oprávněné dle § 13 odst. 1 písm. e) zákona o odpadech; oprávněnost k převzetí odpadu provozovatelem zařízení nebo obchodníkem si původce odpadu předem ověří ve veřejné části informačního systému Ministerstva životního prostředí na adrese <https://isoh.mzp.cz> („Registr zařízení a spisů“), případně u krajského úřadu.

Z hlediska ostatních zákonů na úseku ochrany životního prostředí je vyjádření KrÚ JMK OŽP bez připomínek

Komentář krajského úřadu:

Vyjádření je bez věcných připomínek k obsahu oznámení záměru, pouze upozorňuje na zákonné povinnosti pro následná řízení - a jako takové bylo vzato na vědomí.

- KrÚ JMK OD, interní sdělení bez č. j. datované dne 16.02.2026

KrÚ JMK OD uvádí, že k oznámení záměru nemá připomínky.

Komentář krajského úřadu:

Vyjádření je bez připomínek k oznámení záměru a jako takové bylo vzato na vědomí.

- KrÚ JMK ORR, interní sdělení bez č. j. datované dne 13.02.2026

KrÚ JMK ORR uvádí, že záměr není v rozporu se Strategií rozvoje Jihomoravského kraje 2021+.

Komentář krajského úřadu:

Vyjádření je bez připomínek k oznámení záměru a jako takové bylo vzato na vědomí.

- KrÚ JMK OÚP, interní sdělení bez č. j. datované dne 18.02.2026

KrÚ JMK OÚP sděluje, že (cit.): „...Z hlediska souladu záměru s územně plánovací dokumentací vydanou krajem pro širší území, v němž je řešen záměr, vyplývají z platných ZÚR JMK požadavky (myšleno Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, pozn. krajského úřadu) na zpřesnění koridoru dálnice DS12 D2 Chrlice II – Brno-jih; zkapacitnění včetně přestavby mimoúrovňové křižovatky a souvisejících staveb a zpřesnění regionálního biokoridoru RK 1494 podél řeky Svitavy. Po posouzení OÚP konstatuje, že posuzovaný záměr se přímo nedotýká koridorů pro dálnici a regionální biokoridor vymezených v platném Územním plánu města Brna (dále rovněž „ÚPmB“), kde jsou koridory oproti ZÚR JMK zpřesněny (zúženy). V rámci následných povolovacích řízení je přesto nutné posuzovaný záměr a realizaci dopravního záměru koordinovat, posuzovaný záměr nesmí znemožnit realizaci záměru veřejné infrastruktury.“

Dále nicméně také konstatuje nesoulad záměru s územním plánem, když uvádí (cit.): „Z hlediska širších vztahů OÚP konstatuje, že se posuzovaný záměr dle platného ÚPmB nachází ve stabilizované ploše AU – plochy zemědělské všeobecné, které jsou určeny pro zemědělské využití; dle podmínek ÚPmB plochy zemědělské všeobecné nejsou obecně určeny k umístění staveb. OÚP není tedy zřejmé, z jakého dokumentu či podkladů vychází konstatování uvedené na str. 8 oznámení záměru, že „Záměr tedy je v souladu s územně-plánovací dokumentací“. Dle ověření na MMB připravovaná změna 2-5 ÚPmB sestává z více

dílčích lokalit, které však nezahrnují řešené území záměru, neočekává se tedy v předmětné lokalitě žádná změna podmínek využití území. Posuzovaný záměr tedy dle OÚP nenaplnuje požadavky na koordinaci využívání území z hlediska širších územních vztahů a není v tuto chvíli ani v souladu s koncepcí stanovenou platnou územně plánovací dokumentací.“

Komentář krajského úřadu:

Z vyjádření KrÚ JMK OÚP vyplývá, že v oznámení záměru je uvedena zřejmá nepravda ohledně souladu s územním plánem města. Záměr evidentně není v souladu s dlouhodobou koncepcí rozvoje předmětného území danou právě územním plánem; a to za situace, kde se má jednat o velmi rozsáhlou zástavbu, která má nezanedbatelné vlivy na složky životního prostředí jako jsou půda a horninové prostředí (zábor vysoce bonitních půd) a voda (změna odtokových poměrů v území). Současně nelze dle závěrů krajského úřadu s ohledem na vyjádření MMB OŽP a MMB OVLHZ (viz výše) vyloučit nezanedbatelné vlivy i na jiné složky životního prostředí - biotu a biologickou rozmanitost v území.

Vzhledem k výše uvedenému se krajský úřad přiklání k názoru, že je důvodné a účelné, aby byl záměr vyhodnocen komplexním procesem dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (tzv. velká EIA), kde budou jeho jednotlivé dopady podrobněji specifikovány a vyhodnoceny (mj. i se zapojením autorizované osoby zpracovatele posudku - § 9 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí).

- JMK, vyjádření č. j. JMK 37076/202 ze dne 04.03.2026

JMK ve svém vyjádření uvádí, že posoudil oznámení záměru se závěrem, že nepožaduje záměr dále posuzovat dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí; současně však upozorňuje, že záměr je třeba v rámci další přípravy koordinovat se záměry zakotvenými v ZÚR JMK, přičemž posuzovaný záměr nesmí znemožnit realizaci záměru veřejné infrastruktury.

Dále upozorňuje, že předmětný záměr není aktuálně v souladu s koncepcí stanovenou platnou územně plánovací dokumentací města Brna a nenaplnuje tedy požadavky na koordinaci využívání území z hlediska širších územních vztahů.

Komentář krajského úřadu:

JMK sice nepožaduje další posuzování záměru, nicméně shodně s vyjádřeními MMB a KrÚ JMK OÚP upozorňuje na nesoulad záměru s dlouhodobou koncepcí rozvoje daného území.

Krajský úřad vyhodnotil došlé připomínky jako závažné, které dostatečně prokazují potřebu dalšího pokračování procesu posuzování vlivů na životní prostředí dle zákona.

Závěr:

Předmětný záměr „AVION PARK 2 k. ú. DOLNÍ HERŠPICE“, k. ú. Dolní Heršpice, okr. Brno-město naplňuje dikci předmětu posuzování dle bodů č. 109 a č. 110 uvedených v příloze č. 1 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí, v kategorii II (zjišťovací řízení), sloupec „orgán kraje“ (krajský úřad). Krajský úřad na základě zjišťovacího řízení provedeného ve smyslu § 7 citovaného zákona stanoví, že uvedený záměr

bude posuzován

podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí,

ve znění pozdějších předpisů.

Oznamovatel zajistí zpracování dokumentace podle § 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí v rozsahu podle přílohy č. 4 tohoto zákona. Dokumentace musí být zpracována autorizovanou osobou ve smyslu tohoto zákona.

Zpracovatel dokumentace vezme při jejím zpracování v úvahu všechny připomínky získané v rámci zjišťovacího řízení a v dokumentaci je přehledně vypořádá. V dokumentaci je třeba se zaměřit zejména na následující oblasti:

- Zpracovat a spolu s dokumentací doložit hodnocení vlivu zamýšleného zásahu na zájmy ochrany přírody ve smyslu § 67 zákona o ochraně přírody a krajiny.

S ohledem na to, že nejsou známy konkrétní pronajímatelé obchodních jednotek, tedy konkrétní provozy a technologie, které budou v rámci areálu umístovány, je třeba se v dokumentaci zaměřit na dostatečné zajištění prevence možného ohrožení jednotlivých složek životního prostředí při provozu záměru - například formou opatření, která budou převzata do popisu záměru a jako taková budou pro realizaci a provoz záměru závazná.

- Zpracovat a doložit aktuální hydrogeologické posouzení zpracované k tomu oprávněnou osobou.
- Rozpracovat problematiku nakládání s vodami, mj. s ohledem na závěry hydrogeologického posouzení (viz výše) a s ohledem na lokalizaci záměru v záplavovém území a legislativou na úseku vodního hospodářství stanovené prioritní způsoby nakládání s vodami (především dešťovými).
- Uvést na pravou míru údaje o stávajícím způsobu užívání dotčených pozemků (viz upozornění MMB OVLHZ).

Krajský úřad Jihomoravského kraje neukládá oznamovateli povinnost zpracovat varianty umístění záměru, jakákoliv jiná lokalizace, než je uvedena v oznámení záměru, by vyžadovala provedení zcela nového zjišťovacího řízení.

S odkazem na obdržená vyjádření k oznámení záměru (viz výše) krajský úřad současně doporučuje zpracovateli dokumentace a oznamovateli projednat způsob vypořádání připomínek před odevzdáním dokumentace se subjekty, které tyto připomínky uplatnily (MMB OŽP a OVLHZ).

Dokumentace (včetně všech příloh) bude krajskému úřadu předložena min. v 1 písemném vyhotoveních a v elektronické podobě.

Odůvodnění:

Dle § 7 a v souladu s přílohou č. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí bylo provedeno zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjistit, zda uvedený záměr bude posuzován v celém rozsahu zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Krajský úřad ve zjišťovacím řízení hodnotil informace obsažené v oznámení záměru a v doručených vyjádřeních. Zjišťovací řízení poukázalo na hlavní problematické aspekty záměru, kterými je třeba se nadále zabývat.

Na základě zhodnocení záměru podle kritérií uvedených v příloze č. 2 zákona lze konstatovat, že záměr je třeba dále posoudit ve smyslu zákona o posuzování vlivů na životní prostředí; zejména s ohledem na vyjádření MMB OŽP a OVLHZ a KrÚ JMK OÚP - která poukázala na některé rozpory v informacích uváděných v oznámení záměru a nejistoty ohledně některých uvedených tvrzení (viz jednotlivá vyjádření k oznámení záměru a komentáře krajského úřadu k nim v části „Souhrnné vypořádání připomínek“ tohoto dokumentu.)

Krajský úřad má za to, že pouze řádné projednání záměru v rámci celého procesu posuzování vlivů na životní prostředí - tzn. včetně zapojení dvou autorizovaných osob (zpracovatele dokumentace a oponentního posudku) - povede k adekvátnímu vyhodnocení všech vlivů na životní prostředí a stanoví podmínky, za jakých je záměr případně možné realizovat a provozovat bez rizika nadměrného ohrožení životního prostředí.

Závěr zjišťovacího řízení není rozhodnutím ve smyslu správního řádu a nelze se proti němu odvolat, rovněž nenahrazuje vyjádření dotčených správních úřadů ani příslušná povolení podle zvláštních předpisů.

Krajský úřad zasílá ve smyslu § 7 odst. 4 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí závěr zjišťovacího řízení oznamovateli a dále dotčeným územním samosprávným celkům a dotčeným správním úřadům.

Krajský úřad upozorňuje **Statutární město Brno - městské části (dále jen „MČ“) Brno-jih a Brno-Tuřany** na povinnost dle § 16 odst. 2 zákona vyvěsit informaci o tomto závěru zjišťovacího řízení a o tom, kdy a kde je možné do něj nahlížet, neprodleně po jeho obdržení, na své úřední desce, a to po dobu **nejméně 15 dnů. Statutární město Brno - MČ Brno-jih a MČ Brno-Tuřany v souladu s § 16 odst. 2 zákona neprodleně zašlou písemné vyrozumění o dni vyvěšení této informace krajskému úřadu.**

Ing. Jiří Hájek

vedoucí oddělení posuzování vlivů na životní prostředí

Rozdělovník:

Obdrží dotčené územní samosprávné celky se žádostí o zveřejnění informace na úřední desce, a o zpětné vyrozumění o dni vyvěšení na úřední desce:

- Statutární město Brno, MČ Brno-jih, Mariánské náměstí 152/13, 617 00 Brno-jih, Komárov - **DS**
- Statutární město Brno, MČ Brno-Tuřany, Tuřanské náměstí 1, 620 00 Brno - **DS**
- Jihomoravský kraj, Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno - **zde**

Obdrží dotčené orgány:

- Magistrát města Brna, odbor životního prostředí, Kounicova 67, 601 67 Brno - **DS**
- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 1847/4, 602 00 Brno - **DS**
- Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno - **zde**

Obdrží na vědomí:

- Magistrát města Brna, odbor stavebního řádu, Dominikánské nám. 196/1, 601 67 Brno - pracoviště Orlí 30, 602 00 Brno - **DS** (jako tzv. centrální stavební úřad)
- Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, 602 00 Brno - **DS**

Obdrží oznamovatel (včetně kopií vyjádření k oznámení záměru):

- KORES, s.r.o., U Vinohradské nemocnice 2224/10, 130 00 Praha 3 - Vinohrady - **DS**

Potvrzení o zveřejnění (provedou MČ Brno-jih a MČ Brno-Tuřany a Jihomoravský kraj).