

Dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 57614/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 1019582/2025

Vyřizuje/tel.:
Mgr. Hana Borovičková
236 004 275
Počet listů/příloh: **9/0**
Datum:
23.01.2026

Změna jednotného environmentálního stanoviska ÚMČ Praha 12 k záměru „Bytový dům Levského P12, ul. Levského 3202/14, Praha 12“ na pozemcích parc. č. 4400/35, 4400/36, 4400/265, 4400/266, 4400/270 a 4400/273 v k. ú. Modřany

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „OCP MHMP“) jako příslušný nadřízený správní orgán podle § 149 odst. 7 a § 178 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 31 odst. 1 a § 81 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, na základě žádosti odboru stavebního řádu Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „STR MHMP“) o potvrzení nebo změnu jednotného environmentálního stanoviska Úřadu městské části Praha 12, odboru životního prostředí, (dále jen „ÚMČ Praha 12“) č. j. R/2024/5088/4 ze dne 18. 9. 2024 (záměr Z/2024/12442, řízení R/2024/5088) vydaného podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů, k záměru „Bytový dům Levského P12, ul. Levského 3202/14, Praha 12“ na pozemcích parc. č. 4400/35, 4400/36, 4400/265, 4400/266, 4400/270 a 4400/273 v k. ú. Modřany dle projektové dokumentace pro povolení záměru podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, kterou vypracoval v červenci 2024 Ing. Petr Hušek, ČKAIT 0008024, posoudil uvedené závazné stanovisko t a k t o :

Podle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu se **jednotné environmentální stanovisko ÚMČ Praha 12 č. j. R/2024/5088/4 ze dne 18. 9. 2024 (záměr Z/2024/12442, řízení R/2024/5088) m ě n í** takto:

V závazné části na str. 2 se za slovo „přípustný“ doplňují slova „**bez podmínek**“ a slova „1. Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ‚vodní zákon‘) jsou záměrem dotčeny. Dotčený orgán k záměru nemá připomínky.“ se nahrazují slovy:

„Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

Závazné stanovisko podle § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.“

Ve zbytku zůstává závazné jednotné environmentální stanovisko ÚMČ Praha 12 č. j. R/2024/5088/4 ze dne 18. 9. 2024 (záměr Z/2024/12442, řízení R/2024/5088) nedotčeno.

Odůvodnění

I. Obsah napadeného závazného stanoviska a odvolacích námitek

OCP MHMP obdržel dne 8. 10. 2025 žádost STR MHMP č. j. MHMP 1015632/2025 ze dne 7. 10. 2025 (sp. zn. S-MHMP 905346/2025/STR) o potvrzení nebo změnu jednotného environmentálního stanoviska Úřadu městské části Praha 12, odboru životního prostředí, (dále jen „ÚMČ Praha 12“) č. j. R/2024/5088/4 ze dne 18. 9. 2024 (záměr Z/2024/12442, řízení R/2024/5088) vydaného podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů, na základě žádosti společnosti Bydlení Modřany, s.r.o., IČO 04743741, se sídlem Tyršova 405, 588 13 Polná, kterou zastupuje pan Karel Farský, bytem Mezivřší 1448/35, 147 00 Praha 4 – Braník, k záměru „Bytový dům Levského P12, ul. Levského 3202/14, Praha 12“ na pozemcích parc. č. 4400/35, 4400/36, 4400/265, 4400/266, 4400/270 a 4400/273 v k. ú. Modřany dle projektové dokumentace pro povolení záměru podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, kterou vypracoval v červenci 2024 Ing. Petr Hušek, ČKAIT 0008024.

STR MHMP tuto žádost vznesl v rámci řízení o odvolání proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 12, odboru výstavby, č. j. P12 170026/2025 OVY ze dne 3. 7. 2025 (sp. zn. OVY/105846/2025/Št), kterým bylo na základě žádosti společnosti Bydlení Modřany, s.r.o., IČO 04743741, Tyršova 405, Polná, kterou zastupuje Ing. Karel Farský, nar. 1.5.1990, bytem Mezivřší 1448/35, 147 00 Praha 4 – Braník, vydáno povolení pro záměr nazvaný „Bytový dům Levského“, na pozemcích parc. č. 4400/35, 4400/36, 4400/265, 4400/266, 4400/270, 4400/273 v k. Modřany.

Odvolání proti uvedenému rozhodnutí podali:

1. Vítězslav Kumpera, nar. 18. 5. 1955, bytem Levského 3201/12, 143 00 Praha 4 – Modřany,
2. Jiří Poustecký, nar. 7. 9. 1956, bytem Levského 3210/5, 143 00 Praha 4 – Modřany, a
3. Jiří Šubrt, nar. 3. 3. 1958, V Občanském domově 776/3, 140 00 Praha 4-Nusle, kterého zastupuje Jiří Hovorka, nar. 11. 10. 1974, bytem Levského 3191/27, 143 00 Praha 4 – Modřany.

K žádosti STR MHMP byly připojeny kopie následujících dokumentů:

1. rozhodnutí Úřadu městské části Praha 12, odboru výstavby, č. j. P12 170026/2025 OVY ze dne 3. 7. 2025 (sp. zn. OVY/105846/2025/Št),
2. odvolání (vzorové odvolání Vítězslava Kumpery),
3. jednotné environmentální stanovisko ÚMČ Praha 12 č. j. R/2024/5088/4 ze dne 18. 9. 2024,
4. předklad odvolání a
5. vyjádření stavebníka k obsahu odvolání.

OCP MHMP po prostudování odvolání konstatuje, že odvolatel výše uvedené jednotné environmentální stanovisko (dále jen „JES“) výslovně nenapadá, nicméně některé odvolací námítky se vztahují k posouzení předmětného záměru z hlediska ochrany vod. Jedná se o námítky na str. 6 označené pořadovými čísly č. 8 a 9, kde se uvádí:

„8. Nakládání s podzemními vodami

Předložená dokumentace na str. 9 uvádí, že bude nezbytné odčerpávat podzemní vodu ze stavební jámy.

Napadené rozhodnutí k tomu uvádí: „Stavební úřad uvádí, že předmětem řízení není povolení stavby v rámci staveb zařízení stavenišť, která by vyžadovala povolení k nakládání s vodami. Pokud bude v průběhu realizace stavby nutné vydat povolení k nakládání s vodami, pak je o něj stavebník povinen požádat, jak vyplývá z § 9 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.“

Odvolatel tvrdí, že stavebník nepředložil souhlas vodoprávního úřadu s tímto nakládáním s vodami.

9. Nakládání se srážkovými vodami

Předložená dokumentace neproказuje splnění požadavků ustanovení § 5 odst. 3 vodního zákona o nakládání s dešťovými vodami, a to především z ploch zpevněných komunikací (například zábor komunikace v průběhu stavby).

Napadené rozhodnutí k tomu uvádí: „Řešení nakládání se srážkovými vodami bylo předmětem územního rozhodnutí, které je rozhodnutím v části věci v řízení o povolení záměru. Stavební úřad vyhodnotil, že záměr je v souladu s ustanovením § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon), podle něhož je stavebník při provádění staveb povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů. Bez splnění těchto podmínek nesmí být povolena stavba. V rámci záměru je navržena akumulace a retenování dešťových vod a jejich zpětné využití a teprve až při velkém dešti jsou vody dále odváděny do kanalizace. Předmětné řešení bylo umístěno v rámci územního rozhodnutí a není v rámci povolení záměru měněno. Co se týče záboru komunikací, tyto nejsou předmětem řízení o povolení záměru (viz vypořádání námítky č. 6). Plochy stávajících zpevněných komunikací mají zajištěno stávající odvodnění, které není v rámci předmětu tohoto rozhodnutí nijak měněno.“

Územní rozhodnutí neupravuje nakládání s dešťovými vodami v průběhu výstavby. Předložená projektová dokumentace - Zásady organizace výstavby - B.10.D. Popis zásad odvodnění staveniště jednoznačně neproказují splnění zákonných povinností a podmínky č. 9 změny územního rozhodnutí: „dešťové srážky z objektů a zpevněných ploch nebudou svedeny na veřejné komunikace.“, když mimo jiné uvádí: „Dešťová voda bude odvodněna ... odvodnění do stávajících nebo nových vpustí zpevněných ploch, na kterých bude plocha staveniště.“

II. Posouzení napadeného JES

Obecná právní úprava závazných stanovisek je dána ust. § 149 správního řádu. Pro JES k tomu platí ještě speciální právní úprava daná zákonem o JES. Napadené JES bylo vydáno podle zákona o JES ve znění účinném do 31. 7. 2025.

Pro závazná stanoviska, která jsou podkladem pro rozhodnutí a jiné úkony vydávané podle stavebního zákona, platí dále i speciální právní úprava daná stavebním zákonem. Pro závazná stanoviska, která jsou podkladem pro postupy podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, což je případ nyní posuzovaného JES, se jedná o ust. § 2, § 3 a § 175 až 179a citovaného zákona.

Podle § 149 odst. 2 správního řádu závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání, a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.

Ust. § 2 odst. 1 zákona o JES definuje JES jako závazné stanovisko k vlivům na životní prostředí u záměru, který podléhá povolování podle stavebního zákona nebo posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které se vydává namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí.

Náležitosti JES jsou dány ust. § 6 zákona o JES.

Podle § 6 odst. 2 zákona o JES, ve znění účinném do 31. 7. 2025, závazná část JES kromě obecných náležitostí stanovených správním řádem dále obsahovala:

a) identifikaci záměru, včetně označení pozemků, na nichž se nachází,

- b) označení dokumentace nebo srovnatelného podkladu vyžadovaného jiným právním předpisem podle § 3 odst. 2, popřípadě jejich částí rozhodných pro vydání JES, zejména označení zpracovatele, data zpracování a označení změny nebo revize, a
- c) podmínky pro povolení záměru, je-li JES souhlasné a umožňují-li stanovení podmínek jiné právní předpisy.

Podle § 6 odst. 3 zákona o JES, ve znění účinném do 31. 7. 2025, bylo součástí odůvodnění JES:

- a) odůvodnění přípustnosti nebo nepřípustnosti záměru z hlediska všech dotčených složek životního prostředí,
- b) odůvodnění jednotlivých podmínek pro povolení záměru a
- c) výčet jednotlivých správních úkonů, namísto nichž se JES vydává.

Podle § 5 odst. 1 zákona o JES, ve znění účinném do 31. 7. 2025, platilo, že příslušný orgán je povinen vydat jednotné environmentální stanovisko bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 60 dnů ode dne podání úplné žádosti, avšak je-li příslušným orgánem obecní úřad obce s rozšířenou působností, je povinen vydat jednotné environmentální stanovisko nejpozději ve lhůtě pro vydání koordinovaného závazného stanoviska podle stavebního zákona. Lhůta pro vydání koordinovaného stanoviska činí podle § 178 odst. 1 zákona č. 283/2023 Sb. pouze 30 dnů ode dne doručení žádosti. Dotčený orgán ji může podle § 178 odst. 2 stavebního zákona v zákonem stanovených případech prodloužit. O prodloužení lhůty vydá dotčený orgán usnesení, které se pouze poznamená do spisu.

Z odůvodnění napadeného JES vyplývá, že bylo vydáno na základě žádosti, která byla na ÚMČ Praha 12 podána dne 6. 8. 2024 a na základě výzvy ÚMČ Praha 12 doplněna dne 19. 8. 2024. JES bylo tedy vydáno v předepsané lhůtě.

Předmětné JES bylo vydáno k záměru „Bytový dům Levského P12, ul. Levského 3202/14, Praha 12“ na pozemcích parc. č. 4400/35, 4400/36, 4400/265, 4400/266, 4400/270 a 4400/273 v k. ú. Modřany na základě projektové dokumentace pro povolení záměru podle § 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, kterou vypracoval v červenci 2024 Ing. Petr Hušek, ČKAIT 0008024. OCP MHMP ověřil, že se jedná o totožnou dokumentaci, která je součástí spisu STR MHMP vedeného pod sp. zn. S-MHMP 905346/2025/STR.

Předmětem záměru je bytový dům obdélníkového půdorysu na pozemcích parc. č. 4400/35 a 4400/36 v k. ú. Modřany s jedním podzemním podlažím a sedmi nadzemními podlažími s celkem 153 bytovými jednotkami a jednou nebytovou jednotkou.

Z odůvodnění JES vyplývá, že umístění této stavby bylo povoleno rozhodnutím ÚMČ Praha 12 č. j. P12 17628/2021 OVO ze dne 27. 5. 2021, ve znění změn, které byly provedeny rozhodnutím ÚMČ Praha 12 č. j. P12 43831/2023 OVO ze dne 20. 9. 2023 a rozhodnutím STR MHMP č. j. MHMP 1319265/2024 ze dne 28. 8. 2024.

Podle § 104 odst. 3 vodního zákona lze ve stanovených správních řízeních, mj. při povolování záměru podle stavebního zákona, vydat rozhodnutí nebo učinit jiný úkon jen na základě závazného stanoviska vodoprávního úřadu, pokud mohou být dotčeny zájmy podle vodního zákona. Závazné stanovisko podle tohoto ustanovení se vydává jen tehdy, pokud se neuděluje souhlas podle § 17 vodního zákona. Vodoprávní úřad v závazném stanovisku posoudí možnost zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody či nemožnost dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody. Dojde-li k závěru, že provedení záměru může vést ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody či znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody, upozorní žadatele, že bez udělené výjimky podle § 23a odst. 8 není možné záměr povolit ani provést a že bez této výjimky nelze vydat kladné závazné stanovisko.

Podle § 5 odst. 3 vodního zákona ve znění účinném od 1. 2. 2021 je stavebník povinen při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou. Není-li kanalizace v místě k dispozici, odpadní vody se zneškodňují přímým čištěním s následným vypouštěním do vod povrchových nebo podzemních. V případě technické neproveditelnosti způsobů podle vět první a druhé lze odpadní vody akumulovat v nepropustné jímce (žumpě) s následným vyvážením akumulovaných vod na zařízení schválené pro jejich zneškodnění. Dále je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážkové vody“) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů. Bez splnění těchto podmínek nesmí být povolena stavba, změna stavby před jejím dokončením, užívání stavby ani vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nebo rozhodnutí o změně v užívání stavby.

ÚMČ Praha 12 se v odůvodnění napadeného JES zabýval záměrem z pohledu jednotlivých právních předpisů na ochranu životního prostředí.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny je v odůvodnění JES uvedeno, že při realizaci záměru dojde ke kácení dřevin, ale kácení dřevin na předmětných pozemcích již bylo vypořádáno souhlasným závazným stanoviskem ÚMČ Praha 12 č. j. P12 22519/2023 OŽP/HI ze dne 28. 4. 2023 a závazným stanoviskem OCP MHMP č. j. MHMP 758591/2024 ze dne 22. 4. 2024 a povoleno výše uvedeným územním rozhodnutím. Dále ÚMČ Praha 12 v odůvodnění JES uvedl, že proveditelnost povoleného kácení je vázána na nabytí práva provést stavbu „Bytový dům Levského“ a že byla uložena ochrana dřevin při stavební činnosti a náhradní výsadba a byly stanoveny detailní podmínky pro provedení náhradní výsadby a následnou péči o vysazené dřeviny.

JES tak nahrazuje pouze závazné stanovisko podle § 104 odst. 3 vodního zákona a z vodního hospodářství je se záměrem vysloven souhlas. V odůvodnění JES je k tomu uvedeno:

„V rámci závazných stanovisek a vyjádření OŽP pod č. j. P12 22519/2023 OŽP/HI ze dne 28. 3. 2024 byly uvedeny podmínky k zamezení odvádění vod na okolní pozemky a zamezení jejich podmačování pro části stavby, jejichž provedení bude možné na základě územního rozhodnutí. V předložené dokumentaci je uvedena nutnost zabezpečení odvádění srážkových, odpadních a technologických vod ze staveniště tak, aby se zabránilo podmáčení pozemku staveniště včetně vnitro-staveništních komunikací, nenarušovala a neznečišťovala se odtoková zařízení pozemních komunikací a jiných ploch přiléhajících ke staveništi a nezpůsobilo se tak jejich znehodnocení. Dodržování těchto požadavků je vymahatelné stavebním úřadem – proto již nebyly stanoveny další podmínky týkající se této záležitosti. Projektová dokumentace uvádí, že srážkové vody, včetně vod z komunikací, budou odváděny do retenční a akumulační nádrže, a následně bude voda využívána k zálivce areálové zeleně; výše uvedené rozhodnutí uvádí, že (dle sdělení stavebníka) je vsakování z uličních vpustí s ohledem na tvar stavby a na podloží nereálné[,] a proto rovněž z tohoto hlediska nebyly stanoveny další podmínky.

Z hlediska likvidace srážkových vod při provádění stavby uvádí projektová dokumentace odvádění ze stavební jámy, provozních, výrobních a skladovacích ploch staveniště tak, že do volného terénu, kde bude vsakována, může být vypouštěna voda po předchozím usazení kalů v sedimentační jímce umístěné v prostoru staveniště a že po dobu výstavby je nutno při provádění stavebních prací a provozu zařízení staveniště vhodným způsobem zabezpečit, aby nemohlo dojít ke znečištění podzemních vod[,] a v případě vypouštění dešťových vod do kanalizace musí dodavatel stavby musí s provozovatelem kanalizace uzavřít dohodu (smlouvu) o vypouštění vod, při vypouštění vod ze stavební jámy do kanalizace dodržovat podmínky provozovatele kanalizace. Dále je v projektové dokumentaci uvedeno, že odvádění srážkových vod ze staveniště musí být zabezpečeno tak, aby se zabránilo rozmáčení povrchů ploch staveniště.

S ohledem na uvedené v předchozím odstavci nebyly stanoveny další podmínky (případné podmínky budou stanoveny v rámci povolení k nakládání s vodami na staveništi, jak je uvedeno dále v upozornění).

Vzhledem k výše uvedenému lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody a nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody. Je zajištěna dodávka pitné vody, odvádění odpadních vod i likvidace srážkových vod – jak je uvedeno v územním rozhodnutí; rovněž tak vytápění je zajištěno především tepelnými čerpadly typu vzduch/voda. Z dokumentace je dále zřejmé, že nedojde k jiným úpravám vodních poměrů, které by vyžadovaly vydání samostatného povolení pro vodní dílo; likvidace vod v rámci výstavby bude řešena v povolení k nakládání s vodami na staveništi, jak je uvedeno dále v upozornění a okolnosti jeho předložení příslušnému obecnímu stavebnímu úřadu stanoví tento úřad v rámci příslušného rozhodnutí.

Záměr proto nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod. Jiné zájmy chráněné vodním zákonem a jeho prováděcími předpisy nejsou předloženým záměrem dotčeny. Stavba se nenachází v záplavovém území ani v ochranném pásmu vodního zdroje. Na základě výše uvedeného vodoprávní úřad shledal, že záměr je přípustný.“

V závěru JES ÚMČ Praha 12 nad jeho rámec žadatele upozornil, že „mezideponování stavebního odpadu/zeminy jinde než v místě stavby je po splnění podmínek vyplývajících ze zákona o odpadech a souvisejících platných právních předpisů (včetně rozhodnutí/souhlasu stavebního úřadu) možné pouze se souhlasem vlastníka pozemku; odboru životního prostředí Úřadu městské části Praha 12 na vědomí.“

Dále ÚMČ Praha 12 žadatele upozornil, že k vydání povolení nakládání s vodami - čerpání a odvádění vod ze staveniště na výše uvedených pozemcích, je příslušný ÚMČ Praha 12 jako vodoprávní úřad a že „žádost o povolení příslušného nakládání s vodami je nutno podat na předepsaném formuláři uvedeném v příloze č. 1 k vyhl. č. 183/2018 Sb., v platném znění“. K tomu OCP MHMP žadatele upozorňuje, že uvedená vyhláška byla s účinností k 1. 1. 2025 zrušena a nahrazena vyhláškou č. 429/2024 Sb., o formulářích žádostí předkládaných vodoprávnímu úřadu a formuláři návrhu na stanovení ochranného pásma vodního zdroje, Tuto žádost je proto třeba podat na formuláři uvedeném v příloze č. 1 dle této nové vyhlášky.

ÚMČ Praha 12 rovněž připomněl, že je v souladu s obecně platnými právními předpisy nutno zabezpečit mechanismy používané při stavbě před úniky provozních látek a zamezit i jinému potenciálnímu znečištění vod.

OCP MHMP z hlediska odpadového hospodářství dále upozorňuje na ust. § 93a zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého je stavebník povinen po provedení změny dokončené stavby, terénní úpravy nebo odstranění stavby, které podléhají povolení podle stavebního zákona, neprodleně zaslat správnímu orgánu, který vydal JES, doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využití vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem, byly využity v souladu s tímto zákonem a že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem, nebo s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu s tímto zákonem a hierarchií odpadového hospodářství.

Dále OCP MHMP upozorňuje na ust. § 16 odst. 10 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého je zhotovitel podle stavebního zákona při provádění záměru, jeho změně nebo při odstraňování stavby povinen dodržovat opatření k předcházení vzniku prašnosti a k omezování jejího šíření v souladu s přílohou č. 10 k tomuto zákonu, je-li to pro něj technicky možné a ekonomicky přijatelné. Splnění této povinnosti nebo technickou nemožnost nebo ekonomickou nepřijatelnost je zhotovitel povinen prokázat na vyžádání orgánu ochrany ovzduší. Tato opatření není povinen provádět zhotovitel stavby veřejné dopravní infrastruktury při realizaci záměru a souvisejících činností ve vzdálenosti 500 m a více od hranice zastavěného území.

Na obě výše uvedené povinnosti je vhodné v rámci JES (nejlépe v jeho odůvodnění) žadatele upozorňovat.

OCP MHMP nahlédl do spisu STR MHMP sp. zn. S-MHMP 905346/2025/STR a zjistil, že stavebník předložil pro účely povolení záměru a napadeného JES doplňkovou dokumentaci ve smyslu ust. § 329 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, ve spojení s přílohou č. 13 k vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, tj. architektonicko-stavební řešení a stavebně konstrukční řešení. Ve zbytku je záměr navržen dle původní dokumentace pro umístění stavby. Skutečností tak je, že napojení stavby na síť technické infrastruktury řeší již dokumentace ve stupni pro územní řízení s přihlédnutím k tomu, že návrh již změn klíčových pro posouzení vodoprávním úřadem nedoznal.

Z projektové dokumentace vyplývá, že objekt bude napojen dvěma novými kanalizačními přípojkami na stávající kanalizační stoky KT DN 300. Jedna přípojka bude splašková a druhá dešťová. Dimenze přípojek bude KT 200 a na pozemku v prostoru areálu budou tyto přípojky ukončeny revizními šachtami. Srážkové vody budou akumulovány v retenčně akumulární nádrži s akumulacím prostorem 16 m³ a retenčním prostorem 61 m³. S ohledem na prostorové řešení není dle projektu možný vsak srážkových vod. Odtok z retenční nádrže bude regulován na 3,2 l/s. Pro potřeby navrhovaného bytového objektu je navrženo prodloužení stávající vodovodní přípojky DN 80 ze stávajícího kolektoru. Přípojka bude nově ukončena v prostoru 1. podzemního podlaží hlavním uzávěrem a fakturační vodoměrnou sestavou. Projektová dokumentace uvádí, že pro potřeby stavby byly provedeny nálevové zkoušky a byl zjištěn nepříliš příznivý koeficient vsaku $k_v = 2,14 \cdot 10^{-6}$ m/s.

Navržený bytový dům nahradí dřívější objekt jeslí. Nově navržená stavba a zpevněné plochy budou mít oproti původním stavbám o něco větší rozsah, z hlediska okamžitého odtoku však bude navržené řešení se zahrnutím akumulace a retence srážkových vod podle našeho názoru představovat příznivější variantu.

OCP MHMP konstatuje, že posuzované JES splňuje veškeré náležitosti, které byly předepsány v době jeho vydání. JES je řádně odůvodněno. ÚMČ Praha 12 v odůvodnění navrhovaný záměr podrobně popsal a zabýval se veškerými skutečnostmi, které jsou rozhodné z hlediska souladu záměru s právními předpisy na úseku životního prostředí, zejména pak s vodním zákonem, když JES nahrazuje závazné stanovisko podle vodního zákona. OCP MHMP v posuzovaném JES nezjistil žádný rozpor s právními předpisy.

Dále se OCP MHMP zabýval výše uvedenými odvolacími námitkami.

K odvolacím námitkám OCP MHMP uvádí:

Odvolací námitka č. 8 směřuje k nakládání s vodami pro potřeby provádění stavby – čerpání podzemních vod ze stavební jámy. Odvolatel namítá, že stavebník nepředložil souhlas vodoprávního úřadu k takovému nakládání s vodami. K tomu OCP MHMP uvádí, že povolení vodoprávního úřadu je zapotřebí k čerpání podzemních vod za účelem snížení hladiny podzemní vody, a to dle ust. § 8 odst. 1 písm. b) bodu 3 vodního zákona. Toto povolení je třeba pro samotnou tuto činnost v rámci provádění stavby a není podmínkou pro vydání povolení záměru. Povolení k nakládání s vodami, které lze vykonávat pouze užíváním vodního díla, je podmínkou vykonatelnosti povolení záměru tohoto vodního díla podle zvláštního zákona. V tomto případě ale nemusí být za účelem realizace nakládání s vodami vybudováno vodní dílo. Nadto je možné, že s ohledem na aktuální stav hladiny podzemní vody a přítoky podzemní vody do stavební jámy nebude čerpání vody ze stavební jámy ani nutné. Úroveň hladiny podzemní vody se předpokládá 0 až 2 m nad základovou spárou. Případné povolení k nakládání s vodami je možné vydat kdykoli před vlastním zahájením čerpání.

V odvolací námitce č. 9 odvolatel namítá, že „projektová dokumentace neproказuje splnění požadavku ustanovení § 5 odst. 3 vodního zákona o nakládání s dešťovými vodami, a to především z ploch zpevněných komunikací (například zábor komunikace v průběhu stavby)“.

OCP MHMP po posouzení projektové dokumentace pro územní řízení a doplňkové dokumentace ve smyslu ust. § 329 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, které jsou obě součástí spisu STR MHMP, dospěl k závěru,

že stavba má zajištěno zásobování vodou, odvádění odpadních vod a hospodaření se srážkovými vodami je taktéž v souladu s požadavky ust. § 5 odst. 3 vodního zákona.

Co se týče odvodnění staveniště ve fázi provádění stavby a napojení staveniště na vodovod a kanalizaci, projektová dokumentace v části B.10 tyto záležitosti v dostatečné míře řeší.

Voda potřebná pro provoz dočasných objektů zařízení staveniště a pro výstavbu objektů v dané etapě má být zajištěna přes stávající hydrant na stávajícím vodovodním řadu. Na tuto přípojku se stavba napojí přes vlastní podružný vodoměr pro samostatné odečítání vody. Na staveništní přípojku bude v odběrných místech napojen vnitrostaveništní rozvod vedoucí k dočasnému objektu ZS – buňkoviště a k ostatním místům spotřeby vody. Napojení na kanalizaci bude zajištěno nově vybudovanou kanalizací v západní části pozemku investora – tyto přípojky mají být vybudovány v předstihu. Tato přípojka bude dočasně sloužit pro stavbu, následně na ni bude připojen nový objekt. Projektová dokumentace v části Základy organizace výstavby (dále jen „ZOV“) uvádí tato opatření: *„likvidace odpadních a technologických vod ze staveniště musí být zabezpečena tak, aby nedocházelo k průniku chemicky znečištěných nebo jinak kontaminovaných vod do vodních toků nebo kanalizace ani k průniku těchto vod na cizí pozemky odvádění srážkových, odpadních a technologických vod ze staveniště musí být zabezpečeno tak, aby se zabránilo podmáčení pozemku staveniště včetně vnitro-staveništních komunikací, nenarušovala a neznečišťovala se odtoková zařízení pozemních komunikací a jiných ploch přiléhajících ke staveništi a nezpůsobilo se tak jejich znehodnocení“*.

ZOV podrobněji řeší hospodaření se srážkovými vodami odpovídajícím způsobem, a to následovně:
„Dešťová voda na ploše ZS – Plocha ZS:

Dešťová voda bude odvodněna gravitačně vsakováním nebo odvodněním do stávajících nebo nových vpustí zpevněných ploch, na kterých bude plocha staveniště, případně bude odvedena do záchytných jímek a přes soustavu sedimentačních nadrží přečerpána do stávající kanalizace. Zhotovitel stavby je povinen v případě kontaminace vody provést přečištění vody např. v sedimentačních nádržích. Dále je nutné, aby zhotovitel stavby dodržoval závazné předpisy pro vypouštění vody do veřejné kanalizace daného správce kanalizace. Tato opatření budou platit pro všechny etapy výstavby.

Dešťová voda ze stavební jámy: Dešťová a průsaková voda bude odvodněna přes záchytné drenážní trubky do záchytných jímek a přes výtlačné potrubí a sedimentační nádrže bude přečištěna odvedena do dešťové kanalizace (přípojka je umístěna v západní části ZS)“.

OCP MHMP a základě výše uvedených skutečností shrnuje, že podmínky dané vodním zákonem, včetně ust. § 5 odst. 3 vodního zákona, jsou v daném případě splněny a že výše uvedené odvolací námitky jsou dle názoru OCP MHMP nedůvodné.

OCP MHMP pouze konstatuje, že text v závazné části na str. 2, který je označen jako č. 1 a kde je uvedeno, že zájmy chráněné vodním zákonem jsou záměrem dotčeny a že dotčený orgán k záměru nemá připomínky, je jednak nadbytečný (toto konstatování z hlediska jeho obsahu patří do odůvodnění, nikoliv do závazné části) a jednak navozuje mylný dojem, že se jedná o podmínku JES. Z toho důvodu OCP MHMP tento text ze závazné části vypustil a pro úplnost současně doplnil, že záměr je možný bez podmínek.

Zákon o JES byl zákon s účinností od 1. 8. 2025 novelizován zákonem č. 223/2025 Sb., kterým se mění zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, a zákonem č. 249/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Zákonem č. 249/2025 Sb. bylo ust. § 6 zákona o JES změněno tak, že se již výčet jednotlivých správních úkonů, namísto nichž se vydává jednotné environmentální stanovisko, neuvádí až v odůvodnění JES, ale již v jeho závazné části.

Jelikož tato novela neobsahuje žádná přechodná ustanovení, změnil OCP MHMP napadené JES dále tak, že do závazné části JES doplnil úkon, který JES nahrazuje a jímž je závazné stanovisko podle § 104 odst. 3 vodního zákona.

Z výše uvedených důvodů OCP MHMP napadené závazné stanovisko změnil tak, jak je uvedeno výše.

JUDr. Ivana Hrušová

vedoucí oddělení právního

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Doručuje se:

- STR MHMP (k č. j. MHMP 1015632/2025 ze dne 7. 10. 2025, sp. zn. S-MHMP 905346/2025/STR) - originál

2. Na vědomí:

- Karel Farský, Mezivrší 1448/35, 147 00 Praha 4 – Braník, ID DS: 9fst8pn
(zastoupení pro: Bydlení Modřany, s.r.o., IČO 04743741, se sídlem Tyršova 405, 588 13 Polná)
- Úřad městské části Praha 12, odbor životního prostředí, Písková 830/25, 143 12 Praha 4, ID DS: ktcbbxd

3. Spis (kopie)