

- Dle rozdělovníku -

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. Zlata Jarkovská

MHMP 583600/2026

236 004 322

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **3/0**

S-MHMP 392296/2026

Datum:

04.06.2026

JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o JES“)

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „OCP MHMP“) jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska podle ust. § 14 odst. 1 písm. a) zákona o jednotném environmentálním stanovisku ve spojení s ust. § 31 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, vydává na základě žádosti společnosti XRetail Řeporyje s. r. o., se sídlem Hradčanské náměstí 56/16, 118 00 Praha, IČO: 27967344, která je zastoupena společností RotaGroup, a. s., se sídlem Na Nivách 956/2, 141 00 Praha 4, IČO: 27967344 (dále jen „žadatel“) ze dne 27.04.2026 pro záměr „**LA ŘEPORYJE**“, **parc. č. 1538/11, 1538/12, 1538/141, 1538/148, 1538/149, 1538/150, 1538/151, 1538/152, 1538/153, 1538/184, 1587/33, 1552/90 a 1538/248, k. ú. Řeporyje** (dále jen „záměr“) podle dokumentace RotaGroup a. s., 04/2026 (dále jen „dokumentace“) podle § 6 odst. 1 zákona o JES toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko:

I. Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný při splnění těchto podmínek:

- podmínky uložené oddělením vodního hospodářství:

- Technické provedení dvou nových diesel generátorů DA1 a DA2 situovaných u haly A, každý s provozní nádrží na naftu o objemu 950 l motorové nafty, musí být navrženo tak, aby byla vyloučena možnost úniku závadných látek či odtok srážkových vod kontaminovaných závadnými látkami do horninového prostředí nebo do kanalizace.
- Způsob doplňování motorové nafty do diesel generátorů musí být zajištěn tak, aby byla vyloučena možnost úniku závadných látek či odtok srážkových vod kontaminovaných závadnými látkami do horninového prostředí nebo do kanalizace.

- podmínky uložené oddělením ochrany ovzduší:

- Dieselagregáty budou vybaveny spalovacími motory na nejlepší dostupné technické úrovni z hlediska emisí oxidů dusíku, organických látek a tuhých znečišťujících látek, dosažitelné bez dodatečné úpravy spalin a běžně dostupné na trhu v době realizace záměru.
- Dieselagregáty budou provozovány výhradně jako záložní zdroje v případě přerušení dodávek el. energie z distribuční sítě a pro vyrovnávání distribuční sítě v rozsahu max. 100 hodin ročně.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- závazné stanovisko vodoprávního úřadu podle ust. § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (dále jen vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, k povolování záměru podle stavebního zákona.
- Závazné stanovisko k povolení záměru obsahujícího stacionární zdroj uvedený v příloze č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“), dle § 11 odst. 2 písm. b) zákona o ochraně ovzduší.

Odůvodnění:

Předmětem předložené dokumentace je výstavba průmyslového areálu pro drobnou nerušící výrobu a skladování včetně nezbytného administrativního, sociálního a technického zázemí při křižovatce ul. Poncarova a K Řeporyjím, Praha 5 – Řeporyje. Součástí projektu je i výstavba zpevněných ploch, parkovacích stání, oplocení areálu, sadových úprav a napojení na příslušné přípojné body inženýrských sítí v lokalitě – vybudování přípojek inženýrských sítí. Jedná se o napojení přípojky vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace, přípojku elektřiny VN, přípojku datového kabelu. Celková zastavěná plocha činí 14 504 m². Doprava v klidu je řešena 132 parkovacími stáními.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vydává se podle § 2 odst. 1 zákona o JES toto jednotné environmentální stanovisko.

Jelikož je součástí záměru stacionární zdroj uvedený v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší, je dle § 14 písm. a) bodu 6 zákona o JES příslušný k vydání jednotného environmentálního stanoviska OCP MHMP.

Záměr byl posouzen z hlediska všech veřejných zájmů, které Magistrát hl. m. Prahy hájí jako dotčený orgán dle § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podle následujících předpisů:

- zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- zákona o JES,
- zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Magistrát hl. m. Prahy shledal, že uvedeným záměrem jsou dotčeny pouze zájmy, které hájí OCP MHMP dle zákona o JES, proto OCP MHMP vydává toto vyjádření samostatně. Koordinované závazné stanovisko dle § 176 stavebního zákona v tomto případě nemůže být vydáno.

Z hlediska ochrany vod:

V rámci záměru je navržena předávací stanice a 2 vestavné trafostanice TS1 v hale A a TS2 v hale B. V každé trafostanici budou 2 kobky se suchými transformátory. U haly A jsou navrženy 2 diesel generátory každý s objemem provozní nádrže na naftu o objemu a 950 l. Zásobování areálu vodou bude zajištěno novou vodovodní přípojkou a novým vodovodním řadem, který bude napojen na stávající vodovod u křižovatky ul. K Betonárně a K Třebonicům. Vzhledem nedostupnosti veřejné splaškové kanalizace v nejbližším okolí záměru, předpokládá odvádění splaškových vod z areálu napojení na splaškovou kanalizaci navrženou v rámci plánované akce „STAVBA Č. 8781 PRODLOUŽENÍ SBĚRAČE T DO TŘEBONIC“. Splaškové vody s obsahem tuků z gastroprovozů v jednotlivých halách budou předčištěny ve 2 odlučovačích tuků. Za účelem omezení odtoku srážkových vod jsou v areálu navrženy retenčně vsakovací objekty odkud je srážková voda regulovaně odváděna do nové přípojky dešťové kanalizace zaústěné do dešťové kanalizace v ulici K betonárně ve vlastnictví Skanska a.s. Konečným recipiente srážkových vod je Jinočanský potok. Srážkové vody z parkovacích a manipulačních ploch budou předčištěny ve 2 odlučovačích lehkých kapalin. Srážkové vody ze střech hal budou svedeny do 2 akumulčních nádrží (každá o objemu 25 m³) a budou zpětně využity na splachování WC a závlahu zeleně.

V případě prodloužení vodovodního řadu pro veřejnou potřebu, odlučovačů tuků, odlučovačů lehkých kapalin, retenčně vsakovacích objektů a akumulčních nádrží se jedná o vodní díla dle ust. § 55 vodního zákona. Nakládání s vodami podléhá projednání u příslušného vodoprávního úřadu.

Vodoprávní úřad posoudil předloženou projektovou dokumentaci z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem, zejména z hlediska ochrany jakosti vod při nakládání se závadnými látkami (2x diesel generátor), ke kterému bude při provozu záměru docházet. V souladu s ust. § 39 odst. 4 písm. a) vodního zákona je každý, kdo zachází s nebezpečnými závadnými látkami, povinen umístit zařízení s těmito látkami tak, aby bylo zabráněno jejich nežádoucímu úniku do půdy nebo jejich nežádoucímu smísení s odpadními nebo srážkovými vodami. Dále je uživatel závadných látek povinen učinit dle ust. § 39 odst. 1 vodního zákona přiměřená opatření, aby závadné látky nevnikly do povrchových nebo podzemních vod a neohrožily jejich prostředí. Lze konstatovat, že stavebník navrhl dostatečná stavební a technologická opatření v souladu s výše uvedenými ustanoveními vodního zákona. Z důvodu zajištění ochrany povrchových a podzemních vod při zacházení se závadnými látkami v diesel generátorech i v průběhu doplňování závadných látek do nich stanovil vodoprávní úřad výše uvedené podmínky.

Při posuzování záměru v rámci JES vodoprávní úřad dále přihlížel k tomu, zda záměr splňuje požadavky dle ust. § 5 odst. 3 vodního zákona, kdy je stavebník při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou. Dále je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážková voda“) 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. V rámci posuzovaného záměru je navrženo zásobování areálu novým vodovodním řadem a novou vodovodní přípojkou, odvádění splaškových vod do plánovaného prodloužení sběrače T. Splaškové vody o obsahem tuků z gastroprovozů v jednotlivých halách budou předčištěny ve 2 odlučovačích tuků. Pro účely záměru bude v areálu provedena nová areálová dešťová kanalizace, která bude napojena novou přípojkou do dešťové kanalizace v ulici K betonárně ve vlastnictví

Skanska a.s. Omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na stavbu je zabezpečeno jejich zpětným využitím na splachování WC a závlahu zeleně a vsakování v retenčně vsakovacích objektech. Srážkové vody ze zpevněných pojižděných a parkovacích ploch, kde hrozí možnost kontaminace ropnými látkami, budou předčištěny v odlučovačích lehkých kapalin.

Jiné zájmy chráněné vodním zákonem a jeho prováděcími předpisy nejsou předloženým záměrem dotčeny. Záměr se nachází mimo stanovené záplavové území a mimo ochranné pásmo vodního zdroje, současně není v kontaktu s vodními toky.

Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvary povrchové vody nebo stavu útvary podzemní vody či nemožnost dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvary povrchové vody nebo dobrého stavu útvary podzemní vody.

Z hlediska ochrany ovzduší:

Součástí návrhu je záložní zdroj energie (stav. obj. SO.14) o celkovém jmenovitém tepelném příkonu v palivu 4 970 kW, tvořený dvěma dieselagregáty (označené DA1, DA2), každý s kapacitou standby 1 250 kVA /1 000 kW (jako referenční je uveden SDMO-KD1250 se spalovacím motorem se spotřebou PHm 248,5 l/h při 100% zátěži – údaj z veřejných zdrojů). Oba DA budou umístěny na terénu u severovýchodního rohu haly A, na pozemku p.č. 1538/184, k.ú. Řeporyje, při ul. Poncarova. Navržený záložní zdroj energie splňuje podmínky pro kategorizaci dle přílohy č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší (kód 1.2.). Jde tedy o vyjmenovaný stacionární zdroj znečišťování ovzduší.

Účel záložního zdroje dle projektové dokumentace: DA1 je určen pro zálohování odběru haly (především technologie) + pro vyrovnávání distribuční sítě, DA2 je určen pouze pro vyrovnávání sítě v daném místě odběru. Tyto náhradní zdroje nebudou sloužit pro zálohování požárně bezpečnostních zařízení stavby.

Vytápění hal i admin. zázemí je řešeno tepelnými čerpadly (vzduch-voda) umístěnými na střeše. Jako doplňkový zdroj tepla je navržena FVE elektrárna, příp. integrované elektrokotle. V rámci dopravy v klidu je navrženo celkem 132 parkovacích stání pro os. automobily.

Žádost byla doložena výše uvedenou projektovou dokumentací. Posouzení uvedeného vyjmenovaného zdroje znečišťování ovzduší nevyžaduje s ohledem na ustanovení § 11 odst. 7 a odst. 8 zákona o ochraně ovzduší předložení odborného posudku a rozptylové studie, pokud tento zdroj slouží jako záložní zdroj energie a jeho provozní hodiny nepřekročí 300 hodin v kalendářním roce.

Pro dieselagregáty provozované méně než 300 hodin v kalendářním roce nejsou platnou legislativou ochrany ovzduší stanoveny emisní limity. OCP MHMP však s ohledem na umístění záměru na území hlavního města Prahy, dlouhodobý cíl dosažení a udržení podlimitních imisních koncentrací znečišťujících látek a s přihlédnutím k očekávanému budoucímu zpřísnění požadavků na kvalitu ovzduší považoval za nezbytné stanovit podmínky směřující k minimalizaci emisí z předmětného zdroje.

OCP MHMP v této souvislosti uvádí, že v dané věci bylo vydáno závazné stanovisko k umístění stavby sp. zn. S-MHMP 1092936/2024, čj. MHMP 1206723/2024, ze dne 11.7.2024, na které toto JES navazuje.

V předchozím závazném stanovisku byl u dieselagregátů uplatněn požadavek na emisní úroveň odpovídající měrným emisím součtu oxidů dusíku (NO_x) a uhlovodíků (HC) do 4 g/kWh. V rámci navazujícího posouzení však bylo zjištěno, že předložená projektová dokumentace ani veřejně dostupné podklady k referenčnímu zařízení SDMO-KD1250 neobsahují dostatečné informace umožňující jednoznačně ověřit splnění tohoto

požadavku. Současně se ukázalo, že požadavek odvozený od emisní úrovně odpovídající emisní etapě Stage IIIA není pro danou kategorii stacionárních spalovacích motorů jednoznačně aplikovatelný a nemusí být u všech technicky dostupných zařízení dosažitelný.

OCP MHMP proto nepovažoval za účelné ani přiměřené stanovit v tomto závazném stanovisku konkrétní emisní parametr, jehož splnění nebylo v předložených podkladech doloženo. Namísto toho byla stanovena podmínka instalace dieselagregátů vybavených spalovacím motorem na nejlepší dostupné technické úrovni z hlediska emisních parametrů (NO_x, TOC a tuhé znečišťující látky), dosažitelné bez dodatečné úpravy spalin a přiměřené účelu zařízení, předpokládané době provozu a technickým možnostem trhu.

Takto formulovaná podmínka zajišťuje použití moderního nízkoemisního zařízení a současně zohledňuje skutečný stav technického vývoje v dané výkonové kategorii spalovacích motorů.

Podmínka omezení celkové doby provozu dieselagregátů na maximálně 100 hodin za kalendářní rok byla převzata z předchozího závazného stanoviska vydaného k umístění stavby. Byla stanovena s ohledem na charakter zdroje jako záložního zdroje elektrické energie a současně zdroje určeného k poskytování služeb výkonové rovnováhy elektrizační soustavy. Omezení provozní doby představuje základní opatření ke snížení celkových emisí znečišťujících látek a minimalizaci vlivu provozu zdroje na kvalitu ovzduší v dotčeném území.

Stanovené podmínky byly formulovány rovněž s ohledem na očekávané zpřísnění požadavků na kvalitu ovzduší vyplývající z nové evropské legislativy. Omezení doby provozu dieselagregátů a požadavek na použití technicky vyspělého nízkoemisního zařízení přispívají k dosažení a následnému udržení imisních koncentrací znečišťujících látek pod hodnotami imisních limitů.

Dle map klouzavých pětiletých průměrů imisních koncentrací znečišťujících látek za období 2020-2024, publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem, nejsou v dané lokalitě platné imisní limity pro průměrné roční imisní koncentrace sledovaných znečišťujících látek překračovány. Nejvíce se hodnotě imisního limitu přibližují průměrné roční koncentrace tuhých znečišťujících látek frakce PM_{2,5} (61,0 % imisního limitu) a průměrné denní koncentrace tuhých znečišťujících látek frakce PM₁₀ (parametr 36. nejvyšší 24hodinové konc. = 62,0 % imisního limitu). Z toho vyplývá, že se v rámci pražské aglomerace jedná z hlediska ochrany ovzduší o oblast s vyhovující kvalitou ovzduší, kterou je potřeba nadále udržet, resp. zlepšovat. V této souvislosti uvádíme, že při porovnání stávající imisní situace s mezními hodnotami uvedenými ve Směrnici Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/2881, která má být do právního řádu ČR zapracována již v tomto roce s očekávanou účinností od roku 2027, nejpozději však od roku 2030, by v daném území docházelo u některých znečišťujících látek (konkrétně roční imisní koncentrace PM_{2,5}) k překračování mezních hodnot stanovených v citované směrnici.

OCP MHMP upozorňuje, že stavebník je povinen při realizaci záměru dodržovat opatření k omezení emisí tuhých znečišťujících látek ze stavební činnosti uvedená v části II přílohy č. 10 zákona o ochraně ovzduší. Tato opatření je nutné přizpůsobit konkrétním podmínkám stavby a důsledně uplatňovat po celou dobu provádění stavebních prací.

OCP MHMP dále upozorňuje, že po realizaci záměru a před vydáním kolaudačního souhlasu bude nutné v souladu s ustanovením § 11 odst. 2 písm. c) zákona o ochraně ovzduší, požádat o povolení provozu předmětného zdroje znečišťování ovzduší.

OCP MHMP prověřil předloženou žádost a projektovou dokumentaci. Na základě předložených podkladů a dalších zjištěných informací konstatuje, že existuje reálný předpoklad, že záměr při splnění stanovených

podmínek nebude znamenat výrazné zhoršení imisní situace v zájmové oblasti. OCP MHMP proto za uvedených podmínek souhlasí s realizací předmětného záměru, resp. předmětného vyjmenovaného zdroje znečišťování ovzduší.

Protože je předmětný záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl OCP MHMP k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a proto vydal souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Na vypracování jednotného environmentálního stanoviska se podíleli Ing. Petra Procházková (stavařka-vodařka) a Ing. Evžen Barnoki (specialista ochrany ovzduší).

Poučení:

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného v následném řízení podle § 1 zákona o JES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu.

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odst. 2 zákona o JES.

Ing. Tomáš Novotný

vedoucí oddělení posuzování vlivů na životní prostředí
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. RotaGroup a. s., IDDS: 78hx792
2. UZR MHMP: kopie