



- Dle rozdělovníku -

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 596078/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 42517/2026

Vyřizuje/tel.:
Ing. Zlata Jarkovská
236 004 322
Počet listů/příloh: **9/1**
Datum:
10.06.2026

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 Blue Rosemarine Development s.r.o., IČO: 08797200, se sídlem Evropská 866/71, 160 00 Praha 6 - Vokovice, která je zastoupena Ivetou Novotnou, se sídlem Kouřimská 2350/3, 130 00 Praha 3 – Vinohrady, IČO: 17017106 (dále jen „žadatel“) ze dne 12.01.2026 (doplněno 29.01.2026, 14.04.2026 a 11.05.2026) pro záměr „**Bydlení META**“, **Mezi Vodami, parc. č. 253, 263/2, 263/3, 263/4, 263/5, 263/6, 263/7, 263/8, 263/9, 263/10, 263/11, 263/12, 263/13, 263/14, 263/26 a další, k. ú. Modřany** (dále jen „záměr“) podle dokumentace QARTA Architektura, s. r. o., 11/2025. (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

1. Vrtné práce budou provedeny v souladu s projektovou dokumentací záměru "Bydlení META", části „SO 2.2.6.4.1101 / GV“, zpracovanou společností GEROTop spol. s r.o., Terezií Novotnou, v 11/2025, a vyjádřením osoby s odbornou způsobilostí „PRAHA 12 – MODŘANY, hydrogeologické posouzení hloubkových vrtů pro tepelné čerpadlo na parcelách 263/2 až 263/9 k. ú. Modřany“, zpracovaným RNDr. Milanem Novákem, odborná způsobilost v hydrogeologii a sanační geologii, č. 1705/2003, v listopadu 2025, a vyjádřením osoby s odbornou způsobilostí „Chirana – Projekt Bydlení Meta, Podrobný inženýrskogeologický průzkum, Podrobný geologický průzkum pro vsakování“, který zpracoval Mgr. Zdeněk Polák, odborná způsobilost v inženýrské geologii a hydrogeologii, č. 2327/2016, v červenci 2024.

2. V případě, že nebude možné některý z vrtů využít k zamýšlenému účelu, bude vrt bezodkladně odborně zlikvidován za dohledu osoby odborně způsobilé v hydrogeologii.
3. Při vrtání pracovním propažit plnostěnnou ocelovou zárubnicí zeminy kvartérního pokryvu a svrchní zvětralinové zóny až do hloubky okolo 20 m p. t., zejména z důvodů eliminace (odtěsnění) přítoku podzemní vody z kvartéru, popř. ze svrchních zvětralinových zón a zajištění stability stěny vrtu.
4. Injektáž nutno provádět tlakově od báze vrtu vzestupně až k povrchu terénu, s ukončením až při vytékání suspenze injektážní směsi z vrtu o normované hustotě.
5. První vrt pro TČ nutno provádět za dozoru hydrogeologa, s geologickou a hydrogeologickou dokumentací horninového prostředí během hloubení, s případným monitoringem okolních studní (v případě jejich dodatečného zjištění a zpřístupnění), dále hydrogeologem upřesnit podmínky pro hloubení, pracovní propažování a vystrojování (injektáž) i dalších vrtů pro TČ (i s ohledem na aktuální geologický profil, přítoky podzemních vod a ev. okolní studny).

II. OCP MHMP souhlasí s tím, aby bylo žadateli ve smyslu § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), povoleno kácení těchto dřevin a zapojených porostů dřevin v k. ú. Modřany:

parc. č. 263/11: č. 1 ořešák královský/Juglans regia o obvodu 149 cm

parc. č. 258/1:

č. 2 bříza bělokorá/Betula pendula o obvodu 146 cm

č. 3 třešeň obecná/Prunus avium o obvodu 116 cm

č. 4 trnovník akát/Robinia pseudoacacia o obvodu 142 cm

č. 5 trnovník akát/Robinia pseudoacacia o obvodu 114 cm

č. 6 trnovník akát/Robinia pseudoacacia o obvodu 143 cm

parc. 263/2:

č. 7 třešeň obecná/Prunus avium o obvodu 132 cm

č. 9 ořešák královský/Juglans regia o obvodu 115 cm

parc. č. 263/14: č. 8 ořešák královský/Juglans regia o obvodu 332 cm

POZN.: obvod kmene je měřen 1,3 m nad zemí

A: porost o ploše 267,55 m² o složení: trnovník akát, třešeň obecná, javor jasanolistý, ořešák královský, loubinec pětilistý, bez černý, hloh obecný, růže šípková, svída krvavá, rostoucí na parc. č. 263/2, 258/1, 263/14.

B: porost o ploše 304,63 m² o složení: javor mléč, javor jasanolistý, topol osika, ořešák královský, třešeň obecná, trnovník akát, loubinec pětilistý, bez černý, plamének plotní, růže šípková, rostoucí na parc. č. 263/2, 258/1, 263/26, 263/14, 4824/4.

Kácení je možné provést až po nabytí právní moci povolení záměru podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Kácení je možné provést pouze v období vegetačního klidu, kterým se rozumí období od 1. listopadu do 31. března.

OCP MHMP požaduje, aby bylo žadateli ve smyslu § 9 odst. 1 ZOPK uloženo provedení náhradní výsadby v místě záměru ke kompenzaci ekologické újmy dle situace v měřítku 1:500 nazvané SITUACE KRAJINÁŘSKÁ z 11/2025 (1402_DPZ_802_C_4000_SAD):

Stromy:

AP javor mléč/Acer platanoides - 8 ks (alejový strom, vel. o. kmínku 20-25 cm)
APv javor mléč/Acer platanoides - 3 ks (vícekmen, výšky 250-300 cm)
LS ambroň západní/Liquidambar styraciflua - 4 ks (alejový strom, vel. o. kmínku 18 -20 cm)
LSv ambroň západní/Liquidambar styraciflua - 5 ks (vícekmen, výšky 250-300 cm)
Pav třešeň ptačí/Prunus avium 'Plena' – 11 ks (vícekmen, výšky 250-300 cm)
QR dub letní/Quercus robur – 1 ks (alejový strom, vel. o. kmínku 20-25 cm)
QRv dub letní/Quercus robur – 4 ks (vícekmen, výšky 250-300 cm)
SJ jerlín japonský/Styphnolobium japonicum – 10 ks (alejový strom, vel. o. kmínku 20-25 cm)
ZS zelkova/Zelkova serrata – 2 ks (alejový strom, vel. o. kmínku 18 -20 cm)
ZSv zelkova/Zelkova serrata – 8 ks ((vícekmen, výšky 250-300 cm)

Keře v celkovém počtu 360 ks a výšky 100-150 cm: CC ruj vlasatá/Cotinus coggygria, CM dřín obecný/Cornus mas, CS svída krvavá/Cornus sanguinea, VP kalina/Viburnum plicatum, VR kalina/Viburnum x pragense

Popínavá vegetace v celkovém počtu 882 ks (1323 bm) a výšky 100-150 cm: AM podražec/Aristolochia macrophylla, CM plamének/Clematis montana 'Grandiflora', EF brslen/Euonymus fortunei 'Vegetus', PQ přísavník/Parthenocissus quinquefolia

a to za těchto podmínek:

Kvalita výpěstků bude odpovídat české technické normě ČSN 46 4902–1 „Výpěstky okrasných dřevin, společná a základní ustanovení“.

Výsadba bude provedena v souladu s českými technickými normami ČSN 83 9011 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Práce s půdou“, ČSN 83 9021 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Rostliny a jejich výsadba“ a ČSN 83 9051 "Technologie vegetačních úprav v krajině – Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy".

Též budou dodrženy platné standardy péče o přírodu a krajinu, viz <https://nature.cz/web/cz/platne-standardy>. Náhradní výsadba bude provedena nejpozději do ½ roku od kolaudace (vzniku práva užívání stavby) ve vhodných agrotechnických lhůtách (jaro nebo podzim, vhodné období nutno posoudit pro konkrétní výsadbu vždy individuálně s ohledem na aktuální klimatické podmínky).

OCP MHMP současně požaduje, aby byla žadateli uložena povinnost pečovat o vysazené dřeviny po dobu 5 let ode dne provedení výsadby. Následná péče bude probíhat v následujícím jednání: dostatečné zálivce (zejména v letních měsících), péči o kořenový prostor, odborně realizovaném výchovném řezu, kontrole a včasné ošetření eventuálních poranění, kontrole a případné opravě kotvení, výměně neujatého sadebního materiálu.

A) OCP MHMP souhlasí s tím, aby byla žadateli ve smyslu § 56 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), **udělena výjimka ze zákazu stanoveného v § 50 ZOPK**, konkrétně ze zákazu ničit všechna umělá sídla - úkryty netopýrů (*Chiroptera*) v budovách na parc. č. 246, 253, 258/1, 258/19, 263/10, 263/11, 263/12, 263/13, 263/14, 263/2, 263/26, 263/3, 263/4, 263/5, 263/6, 263/7, 263/8, 263/9, 4079/1, 4079/47, 4823/10, 4823/19, 4824/4, 4825/5, 4843/9, 4845/36, obec Praha, k. ú. Modřany (dále jen pozemky záměru). Netopýři jsou chráněni dle přílohy III. vyhlášky MŽP č. 395/1992 Sb., (dále jen vyhláška), kterou se provádějí některá ustanovení ZOPK v kategorii druhů silně nebo kriticky ohrožených, a také dle přílohy č. II. vyhlášky č. 166/2005 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona v souvislosti s vytvářením soustavy NATURA 2000, v platném znění (dále jen vyhláška č. 166/2005 Sb.), do seznamu druhů v zájmu Evropských společenství, vyskytujících se na území České republiky.

Dle dodaného biologického posouzení byla shledána velká letová aktivita netopýrů v okolí a na pozemcích záměru a nalezeno bylo též velké množství pobytových stop netopýrů v jedné z bouraných budov, což ukazuje na to, že netopýři v minulosti obývali úkryty v dané budově.

Během realizace stavby budou přímo na stavbě pracovníky OCP MHMP prováděny kontroly plnění níže uvedených podmínek.

V souladu s § 56 odst. 3 ZOPK stanovuje OCP MHMP pro výkon činnosti následující **podmínky**:

- 1) Minimálně 3 dřevocementové budky vhodné jako úkryty pro netopýry budou umístěny na nové budovy.
- 2) Minimálně 3 dřevocementové budky vhodné jako úkryty pro netopýry budou umístěny na stromy na pozemcích záměru či v jeho bezprostředním okolí.
- 3) Typ budek, jakožto i umístění budek pro netopýry jak na nové budovy, tak na stromy bude určen odborníkem na netopýry s ohledem na osvětlení daných budov/stromů, vhodnou orientaci dle světových stran, výšku apod. Tohoto odborníka si najme žadatel/stavebník/stavitel.

B) OCP MHMP souhlasí s tím, aby byla žadateli ve smyslu § 5b odst. 1 a 2 ZOPK **udělen odchylný postup od postupu stanoveného v § 5a odst. b) ZOPK**, konkrétně ze zákazu ničit všechna hnízda druhu jiříčka obecná na budovách na pozemcích záměru.

Během realizace stavby budou přímo na stavbě pracovníky OCP MHMP prováděny kontroly plnění níže uvedených podmínek.

V souladu s ustanovením § 5b odst. 3 písm. c) ZOPK stanovuje OCP MHMP žadateli následující **podmínky**:

- 1) Na pozemcích záměru budou umístěny dvě jiříččí věže, každá o minimální kapacitě 8 hnízd a min. výšce 4 m. Jiříččí věž bude kombinovat hnízda umělá s prostorem pro výstavbu hnízd přirozených.
- 2) Bude vyvěšeno minimálně 10 budek typu sýkorník buď na stromy na pozemcích záměru nebo na stromy v okolí.
- 3) Místo pro výstavbu jiříččích věží bude vybráno po konzultaci s ornitologem specializovaným na synantropní druhy ptáků, který bude jejich výstavbu též dozorovat.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- závazné stanovisko k povolení záměru parkoviště s kapacitou nad 500 parkovacích stání, dle § 11 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně ovzduší č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“),
- rozhodnutí o kácení dřevin rostoucích mimo les dle § 8 odst. 1 ZOPK,
- uložení náhradní výsadby a následné péče dle § 9 odst. 1 ZOPK,
- výjimka dle § 56 ZOPK ze zákazů stanovených v § 50 ZOPK, konkrétně ze zákazu ničit všechna umělá sídla - úkryty netopýrů (*Chiroptera*) v budovách na pozemcích záměru,
- odchylný postup dle § 5b odst. 1 a 2 ZOPK od postupu stanoveného v § 5a odst. b) ZOPK, konkrétně ze zákazu ničit všechna hnízda druhu jirůčka obecná na budovách na pozemcích záměru,
- souhlas podle ust. § 17 odst. 1 písm. g) vodního zákona k povolování záměru podle stavebního zákona,
- závazné stanovisko vodoprávního úřadu podle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona k povolování záměru podle stavebního zákona.

Odůvodnění:

Předmětem stavby je celkem 5 hlavních budov a 1 budova vedlejší se společnými suterény. Jedná se o budovy A, B, C, D, E, G. Budova A je devítipodlažní se dvěma suterény. Budovy B a C jsou na společném suterénu 1. PP, budova B je osmipodlažní věž a budova C je desetipodlažní věž. Budovy D a E jsou na společném suterénu (1. PP a 2. PP), budova D je třináctipodlažní věž a budova E je čtrnáctipodlažní věž. V objektu A jsou v přízemí komerční prostory. Budovy B–E jsou čistě obytné. Budova G je samostatnou kavárnou na náměstí. Plocha řešeného území činí 26 400 m². Jako primární zdroj tepla pro budovy A, B+C, D+E je navržena kaskáda čtyř tepelných čerpadel země-voda (každé o jmenovitém tepelném výkonu 86 kW), doplněná o plynovou kotelnu (o jmenovitém výkonu 150 kW). Navrženo je celkem 62 vrtů + 3 rezervní, každý s konečnou hloubkou 199 m. Doprava v klidu je řešena 636 parkovacími stáními.

Žádost byla OCP MHMP doručena dne 12.01.2026 a následně dne 29.01.2026 doplněna. Dne 03.02.2026 Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje usnesením (č. j. MHMP 94801/2026) vyloučil OCP MHMP k samostatnému rozhodnutí žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy. OCP MHMP po prostudování žádosti a přiložené dokumentace dospěl k závěru, že materiály neposkytují dostatečný podklad pro vydání jednotného environmentálního stanoviska a žadateli byla dne 09.02.2026 zaslána výzva k odstranění vad žádosti. Doplnění bylo žadatelem podáno dne 14.04.2026. Žadateli byla OCP MHMP opětovně dne 20.04.2026 zaslána výzva k odstranění vad žádosti a žadatel dne 11.05.2026 žádost doplnil.

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 parkoviště s kapacitou na 500 parkovacích stání, je dle § 14 písm. a) bodu 6 zákona o JES příslušný k vydání jednotného environmentálního stanoviska OCP MHMP.

Z hlediska ochrany vod:

Jedná se o stavbu budov A, B, C, D, E, G, se společnými suterény. Střeška společného suterénu budov A – E je pobytová. Budovy B, C, D, E mají bytovou funkci, budova A má bytovou funkci a v parteru funkci obchodní. Budova G je samostatnou kavárnou. Objekty budou vybaveny lanovými výtahy.

Zásobení objektů vodou je navrženo novými vodovodními přípojkami z nově prodlužovaných vodovodních řadů. Odpadní vody z objektů budou svedeny novými kanalizačními přípojkami do nově prodlužované kanalizační stoky. Na splaškové kanalizaci z kuchyně je navržen odlučovač tuků. Srážkové vody ze střech objektů A-E, z plochy stropní desky společného suterénu a nadzemních objektů (odpadové přístřešky), budou svedeny do suterénu 1.PP, odkud budou ležatým potrubím vedeny ven z objektu a venkovním potrubím dešťové kanalizace napojeny do několika těles podzemních vsakovacích objektů s přepadem do dešťové kanalizační přípojky, která je napojena na stávající systém odvodnění dešťových vod do Vltavy (podzemní potrubí vedoucí pod drážním tělesem a dále pod pozemky až k říčnímu břehu). Objekt kavárny a vrátnice bude mít zelenou střechu, která bude odvodněna do prostoru parkovacích stání. Parkovací stání jsou navržena z betonové dlažby se širšími spárami, umožňující vsakování vody do podkladních vrstev. Jedná se o tzv. modrozelenou infrastrukturu, pomocí které je voda, která se nevsákne spárami v dlažbě, svedena z parkovací plochy a části přilehlého chodníku do zelených průlehů. Tam dochází ke vsakování přes vrstvy strukturálního substrátu. Vrstvy strukturálního substrátu jsou navrženy v celé ploše parkovacích stání. Srážkové vody z komunikace budou svedeny stávajícím způsobem přes uliční vpusti do stávající kanalizace. Případné snižování hladiny podzemní vody v průběhu výstavby se uvažuje pomocí čerpacích studní a soustavou odvodňovacích rigolů ve dně stavební jámy. Systém rigolů bude vyveden do sběrných jímek. Voda bude po usazení kalů v provizorní sedimentační jímce čerpána do stávající dešťové kanalizační stoky ústící do Vltavy. Na staveništi je navržen odlučovač ropných látek.

Záměr je navržen na hranici ochranného pásma vodního zdroje 2. stupně. V ochranném pásmu vodního zdroje nedochází k výstavbě nadzemních ani podzemních objektů, pouze k terénním úpravám, které mají charakter napojení finálního upraveného terénu na původní. Součástí této úpravy bude mlatová cesta pro pěší, která je fakticky obnovením původní pěšiny zasazená do terénu. Veškeré nadzemní a podzemní stavební práce jsou realizovány mimo ochranné pásmo vodního zdroje.

Součástí záměru je trafostanice s olejovým transformátorem o objemu 400 l oleje. Pod transformátorem bude vybudována plechová vana. Proti případnému úniku oleje je podlaha pod transformátorem opatřena speciálním nátěrem.

V prostorách kotelen se bude objevovat menší množství (max 50 l) látek na úpravu kvality vody, skladovaných v běžných obalech k tomu určených. Jedná se o běžně používané látky na úpravu stupně PH, případně běžné chlorové nízkokoncentrované tekuté přípravky. Pro jejich skladování bude vyčleněno konkrétní místo, např. plechový vanový regál, případně plechová skříň se záchytnou vanou. Záchytné vany budou typem a objemem odpovídat charakteru skladovaných látek. Pro systém geotermálních vrtů a tepelného čerpadla platí obdobná pravidla, množství kapaliny pro případné doplnění je do 50 l.

V rámci stavby je navrženo 62 vrtů + 2 rezervní vrty pro využívání energetického potenciálu podzemních vod, z nichž se neodebírání nebo nečerpání podzemní voda, pro tepelné čerpadlo systému země/voda, hloubky 199 m každého z nich. Vrty jsou umístěny na pozemcích p.č. 263/2, 263/3, 263/4, 263/5, 263/6, 263/7, 263/8,

263/9 v k. ú. Modřany. Do vrtů o průměru 135/180 mm budou zapuštěny geotermální vertikální sondy a celé profily vrtů budou od spodu (od počvy vrtu) vzestupně vyplněny injektážní směsí za použití tlakové injektáže. Tím se zamezí propojení jednotlivých zvodnělých horizontů a zároveň se docílí optimálních parametrů přestupu tepla mezi sondou a okolní horninou.

Záměr je navržen v místech bývalé kontaminace převážně chlorovanými uhlovodíky (CIU) a ropnými látkami. V současnosti probíhají v areálu sanační práce jejichž cílem je odstranění ekologické zátěže a snížení koncentrací PCE v ohnisku kontaminace a v ploše zmapovaného kontaminačního mraku a splnění cílových limitů sanace stanovených rozhodnutím ČIŽP OI Praha. Odstranění ekologické zátěže (kontaminace zemin a podzemních vod) je řešeno samostatně v rámci povolovacího procesu. Sanační práce budou povoleny a zároveň budou i probíhat v předstihu před zahájením výstavby posuzovaného záměru. Výchozím stavem pro záměr je stav po sanaci a odstranění kontaminace zemin a podzemních vod ropnými látkami.

Projektový záměr předpokládá umístění části vsakovacích objektů a vrtů pro tepelná čerpadla do míst, ve kterých byla zjištěna kontaminace PCE (v severní části areálu). Sanační práce budou ukončeny (po splnění sanačních limitů) před realizací vsakovacích objektů a vrtů pro TČ. Dosažení sanačních limitů je průběžně monitorováno pravidelným vzorkováním. Po ukončení sanačních prací bude prováděn dlouhodobý monitoring.

K množství vsakování srážkových vod a provádění vrtů pro tepelná čerpadla v místech bývalé kontaminace bylo vydáno vyjádření osoby s odbornou způsobilostí „Bydlení META Mezi Vodami, 143 00 Praha 12 - Belárie, Vyjádření hydrogeologa k možnosti vsakování srážkových vod v areálu s bývalou kontaminací“, které zpracoval Mgr. Zdeněk Polák, odborná způsobilost v inženýrské geologii a hydrogeologii, č. 2327/2016, ze dne 13.3.2026, ve kterém hydrogeolog uvádí:

Odstraněním zdroje kontaminace (odtěžba podloží galvanovny a odmašťovny a stavebně sanační čerpání podzemní vody z výkopu) povede, s ohledem na vysokou dynamiku kolektoru podzemních vod k rychlému ředění zbytkových koncentrací zjištěných polutantů v podzemní vodě kontaminačního mraku a vymizení znečištění.

Vsakovací objekty VO3A a VO3B umístěné v severozápadním rohu areálu se nacházejí v místě zjištěného kontaminačního mraku PCE (kontaminace podzemní vody). Vsakovací objekty budou mít dno v úrovni 190,4 m n.m. tj. cca 2,7 m nad hladinou podzemní vody. Podloží vsakovacích objektů budou tvořit terasové štěrkopíský. Zasakované srážkové vody budou po průchodu nesaturovanou zónou ředit vody podzemní. Průsakem srážkových vod skrze nesaturovanou zónu dojde k jejich zpomalení a rozložení do větší plochy. Navržené hospodaření se srážkovými vodami včetně umístění vsakovacích objektů VO3A a VO3B nebude mít negativní vliv na šíření případné zbytkové kontaminace po ukončení sanačních prací a výstavbě areálu. Část vrtů pro tepelná čerpadla bude umístěna v severní části areálu, kde se nachází ohnisko zjištěné kontaminace. Vrty budou hluboké 199 m. Po realizaci vrty nebudou mít žádný vliv na podzemní vodu a tím i na případnou zbytkovou kontaminaci. Vrty pro TČ budou v kvartérních sedimentech a svrchních vrstvách zvětralého skalního podloží prováděny pod ochranou nepropustného ocelového pažení, čímž se zamezí možný transport případného kontaminantu do hlubších vrstev skalního podloží.

Při dodržení projektové dokumentace nebude mít realizace a provoz vsakovacích objektů a vrtů pro tepelná čerpadla negativní vliv na možnou zbytkovou kontaminaci horninového podloží a podzemních vod.

Dále bylo doloženo vyjádření osoby s odbornou způsobilostí „PRAHA 12 – MODŘANY, hydrogeologické posouzení hloubkových vrtů pro tepelné čerpadlo na parcelách 263/2 až 263/9 k. ú. Modřany – „DOPLNĚK

1“, zpracované RNDr. Milanem Novákem, odborná způsobilost v hydrogeologii a sanační geologii, č. 1705/2003, ze dne 11.3.2026, ze kterého vyplývá, že realizace vrtů pro tepelná čerpadla v místě bývalé kontaminace nebude mít negativní vliv na podzemní ani povrchové vody.

Vzhledem k tomu, že jsou v rámci stavby navrženy vrty pro využívání energetického potenciálu podzemních vod, z nichž se neodebírá nebo nečerpá podzemní voda, podléhá záměr souhlasu podle ust. § 17 odst. 1 písm. g) vodního zákona, který je v rámci vydání jednotného environmentálního stanoviska (JES) tímto stanoviskem nahrazen. Podle ust. § 17 odst. 7 vodního zákona, jedná-li se o záměr vyžadující jednotné environmentální stanovisko, souhlas podle ust. § 17 odstavce 1 vodního zákona se nevydává.

K žádosti bylo doloženo:

1. Projektová dokumentace záměru "Bydlení META", část „SO 2.2.6.4.1101 / GV“, zpracovaná společností GEROTop spol. s r.o., Terezií Novotnou, v 11/2025,
2. vyjádřením osoby s odbornou způsobilostí „PRAHA 12 – MODŘANY, hydrogeologické posouzení hloubkových vrtů pro tepelné čerpadlo na parcelách 263/2 až 263/9 k.ú. Modřany“, zpracované RNDr. Milanem Novákem, odborná způsobilost v hydrogeologii a sanační geologii, č. 1705/2003, v listopadu 2025,
3. vyjádřením osoby s odbornou způsobilostí „Chirana – Projekt Bydlení Meta, Podrobný inženýrskogeologický průzkum, Podrobný geologický průzkum pro vsakování“, který zpracoval Mgr. Zdeněk Polák, odborná způsobilost v inženýrské geologii a hydrogeologii, č. 2327/2016, v červenci 2024,
4. vyjádření osoby s odbornou způsobilostí „Bydlení META Mezi Vodami, 143 00 Praha 12 - Belárie, Vyjádření hydrogeologa k možnosti vsakování srážkových vod v areálu s bývalou kontaminací“, které zpracoval Mgr. Zdeněk Polák, odborná způsobilost v inženýrské geologii a hydrogeologii, č. 2327/2016, ze dne 13.3.2026,
5. vyjádření osoby s odbornou způsobilostí „PRAHA 12 – MODŘANY, hydrogeologické posouzení hloubkových vrtů pro tepelné čerpadlo na parcelách 263/2 až 263/9 k. ú. Modřany – „DOPLNĚK 1“, zpracované RNDr. Milanem Novákem, odborná způsobilost v hydrogeologii a sanační geologii, č. 1705/2003, ze dne 11.3.2026,
6. stanovisko Povodí Vltavy, s.p., zn. PVL-8940/2026/260, ze dne 30.3.2026,
7. plná moc.

Vodoprávní úřad posoudil předloženou projektovou dokumentaci z hlediska ochrany jakosti vod.

Podmínkou č. 1 bude zajištěno provádění povolených činností dle předložené dokumentace, tj. pouze v rozsahu, který byl v rámci vodoprávního řízení odsouhlasen.

Podmínkou č. 2 bude zajištěno, že v případě, že vrt nebude využit k zamýšlenému účelu musí být zlikvidován, aby nedošlo k situaci, že by vrt bez dalšího využití a zajištění byl ponechán na lokalitě.

Podmínky č. 3 až 5 byly převzaty z podmínek vyjádření osoby s odbornou způsobilostí „PRAHA 12 – MODŘANY, hydrogeologické posouzení hloubkových vrtů pro tepelné čerpadlo na parcelách 263/2 až 263/9 k.ú. Modřany“, zpracovaného RNDr. Milanem Novákem, odborná způsobilost v hydrogeologii a sanační geologii, č. 1705/2003, v listopadu 2025.

Dle předložené projektové dokumentace bude v objektu nakládáno se závadnými látkami v kapalném skupenství (transformátorový olej, chlór). Posouzením předložených dokladů došel OCP MHMP k závěru, že byly splněny požadavky ust. § 39 odst. 1 vodního zákona, kdy každý, kdo zachází se závadnými látkami ve větším množství, je povinen umístit zařízení s těmito látkami tak, aby bylo zabráněno jejich nežádoucímu úniku do půdy nebo jejich nežádoucímu smísení s odpadními nebo srážkovými vodami a dále je povinen učinit přiměřená opatření, aby závadné látky nevnikly do povrchových vod a neohrožily jejich prostředí. Splněním uvedených požadavků bude zajištěna ochrana jakosti vod ve smyslu citovaných ustanovení.

Podle ust. § 5 odst. 3 vodního zákona je při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání stavebník 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. 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. Zásobením objektu vodou je navrženo vodovodními přípojkami z vodovodních řadů. Odpadní vody budou svedeny kanalizačními přípojkami do kanalizační stoky. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch BD budou svedeny do vsakovacích objektů s bezpečnostními přepady do dešťové kanalizace. Srážkové vody z parkoviště budou vsakovány přes zelený průleh do podloží, srážkové vody z komunikace budou svedeny stávajícími uličními vpustmi stávajícím způsobem do kanalizace. Záměr splňuje požadavek ust. § 5 odst. 3 vodního zákona.

Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody. Zároveň lze předpokládat, že záměrem nedojde k takové změně fyzikálních poměrů, která by vedla ke znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody.

OCP MHMP posoudil žádost z hlediska ust. § 17 odst. 6 vodního zákona. Návrh vrtných prací byl posouzen a bylo konstatováno, že návrh je možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody, provedením záměru nedojde k takové změně fyzikálních poměrů, která by vedla ke znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody. Záměr se nachází v útvaru podzemních vod: 62500 Proterozoikum a paleozoikum v povodí přítoků Vltavy, jehož chemický stav je hodnocen jako nevyhovující a kvantitativní stav jako částečně nevyhovující. Vzhledem k faktu, že z vrtů pro TČ se podzemní voda neodebírá, lze předpokládat, že nedojde k ovlivnění vzdálenějších jímacích objektů podzemních vod vrtnými pracemi ani provozem samotného tepelného čerpadla.

Objekty prodloužení vodovodních řadů pro veřejnou potřebu, prodloužení kanalizační stoky pro veřejnou potřebu, vsakovací objekty s bezpečnostním přepadem do kanalizace, vsakovací zelený průleh pro srážkové vody z parkoviště, odlučovač tuků, odlučovač ropných látek pro zařízení stavenišť, čerpací studny a jiné objekty pro čerpání podzemních vod za účelem snižování jejich hladiny ze stavební jámy jsou vodními díly. Vsakovací objekty s bezpečnostním přepadem do kanalizace, vsakovací zelený průleh a objekty pro čerpání

podzemních vod za účelem snižování jejich hladiny podléhají povolení k nakládání s vodami, k jehož vydání je příslušný vodoprávní úřad Úřadu městské části Praha 12.

Z hlediska ochrany přírody:

Podle ust. § 8 odst. 1 ZOPK lze povolení ke kácení dřevin vydat ze závažných důvodů po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin. Orgán ochrany přírody tedy může vydat příslušné povolení/souhlas pouze tehdy, pokud v konkrétním případě existují závažné důvody pro pokácení dřevin rostoucích mimo les, přičemž závažnost těchto důvodů se vždy vztahuje k ochraně jiných veřejných nebo individuálních zájmů.

Žádost o kácení je podána z důvodu realizace záměru dle dokumentace záměru. Objekty A, B, C, D, E budou sloužit pro bydlení, objekt G bude kavárnou.

Předmětná lokalita je sevřena mezi ul. Mezi Vodami a železnicí spojující Prahu s Vraným nad Vltavou. Území je rovinaté, porostlé ruderalní a bylinotravní vegetací, která obklopuje bývalý areál závodu Chirana (brownfield). Součástí podkladů záměru je dendrologický průzkum (Lagner-Zímová 07/2024). Inventarizované dřeviny se nacházejí z vnější strany areálu, převážně mezi západní stranou a železnicí. Jedná se ve většině o křoviny, nižší stromy náletového charakteru. Probíhá zde sukcese v několika etapách podle času a vlhkostních poměrů. Dřeviny jsou v kolizi se záměrem. Převažující vitalita dřevin dosahuje hodnoty „2“ (zřetelně snižená), zdravotní stav byl v nejvíce případech ohodnocen „2“ (zhoršený). Dřeviny č. 8 a 9 (ořešáky) mají poškozený kmen i korunu, vitalita dosahuje hodnot „4“ (zbytková) a „3“ (výrazně snižená), zdravotní stav byl ohodnocen „4“ (silně narušený).

Odstraňované dřeviny se spolupodílejí na plnění funkcí mimo-lesní zeleně v městském prostředí. Na svém stanovišti dřeviny zajišťují formování příznivějšího prostorného klimatu (vliv na zmenšení amplitudy teplot vzduchu, snižování radiční teploty, zvyšování vlhkosti vzduchu, ovlivňování rychlosti proudění vzduchu), plní funkci zdravotně – hygienickou (ovlivňování plynného složení atmosféry, snižování prašnosti, hlučnosti, uvolňování biologicky aktivních látek), mají vodohospodářskou funkci a v určité míře i funkci ekologickou.

Obecně lze říci, že dřeviny nejsou jen rostlinným organismem, ale jsou samostatným svébytným habitatem (stanovištěm), zvláštní ekologickou nikou umožňující trvalou existenci celé pyramidy dalších organismů odkázaných na něj i na sebe navzájem. Ekologická a funkční hodnota stromu je přímo úměrná složitosti (druhové diverzitě) jím vytvářené ekologické niky a mírou zapojení této niky do širšího ekosystému.

OCP MHMP zvažoval na jedné straně veřejný zájem na zachování dřevin a zájem žadatele na straně druhé. Cílem záměru je výstavba objektů sloužících pro bydlení. Realizací záměru bude uspokojen požadavek na vznik nových bytových jednotek, kterých je nedostatek. Zajištění podpory dostupného bydlení je i jednou z priorit Vlády ČR v oblasti rodiny a sociální politiky ve smyslu Programového prohlášení vlády publikovaného v lednu 2026. Většina zájmové území je „brownfield“ (bývalý areál závodu Chirana). Vždy je lepší stavět na již zastavěných plochách nebo v jejich blízkosti, než na „zelené louce“, mimo intravilán, a zabírat tak např. kvalitní zemědělskou půdu.

Odstraňované dřeviny byly oceněny dle Metodiky AOPK ČR na 363 245 Kč (viz hodnotící tabulky stromů a porostů).

Odstraňují se jen dřeviny, které jsou v kolizi se záměrem jako celkem. Byla uložena náhradní výsadba dle návrhu žadatele, včetně pětileté následné péče. Záměr OCP MHMP posuzuje jako celek, včetně navrhovaných úprav zeleně. OCP MHMP soudí, že realizace záměru je závažným důvodem ke kácení dřevin

ve smyslu ust. § 8 odst. 1 věty druhé ZOPK s tím, že náhradní výsadbou (56 ks stromů + keře + popínavé dřeviny) dojde ke kompenzaci vzniklé újmy na ekologické i společenské funkci zeleně v souvislosti s dřevinami odstraňovanými.

Orgán ochrany přírody MHMP konstatuje, že mladé vysazované dřeviny nemohou nikdy zcela nahradit ve všech funkcích vzrostlé starší stromy, předpokládá se však, že do budoucna budou veškeré ekologické i společenské funkce zeleně v lokalitě kompenzovány. Povýsadbovou péčí, která byla stanovena v maximální možné délce, má být zajištěno dobré ujmnutí jedinců a jejich zdárný počáteční růst a vývoj. Pro dodržení odpovídající kvality sadebního materiálu i postupu prací při výsadbě orgán ochrany přírody stanovuje povinnost dodržet výše uvedené normy a standardy péče o přírodu a krajinu.

Kácení dřevin je obvykle prováděno v období vegetačního klidu, které může být v každém roce mírně odlišné, zhruba se jedná o období 1. 11. – 31. 3. Toto období je pro kácení doporučováno zejména z důvodu ochrany hnízdicího ptactva. V tomto období jsou utlumeny fyziologické procesy dřevin, ale je utlumena i aktivita většiny dalších živočichů. Důvod pro podání žádosti o kácení dřevin je závažný, v daném případě převažuje nad důvody k zachování dřevin. Současně byla stanovena opatření, která zajistí kompenzaci újmy na ekologické i společenské funkci zeleně (v souvislosti s dřevinami odstraňovanými) v dané lokalitě.

Výjimku ze zákazů u zvláště chráněných druhů živočichů podle § 50 zákona lze podle § 56 zákona povolit v případech, kdy jiný veřejný zájem převažuje nad zájmem ochrany přírody, nebo v zájmu ochrany přírody, s tím, že u zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, které jsou předmětem ochrany podle práva Evropských společenství, lze výjimku udělit jen tehdy, pokud je dán některý z důvodů uvedených v ust. § 56 odst. 2 zákona, neexistuje-li jiné uspokojivé řešení a povolovaná činnost neovlivní dosažení či udržení příznivého stavu druhu z hlediska ochrany. Rorýs obecný podléhá ochraně dle směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/147/ES ze dne 30. listopadu 2009 o ochraně volně žijících ptáků (dále jen „směrnice o ptácích“), tedy je předmětem ochrany podle práva Evropských společenství. Předmětem ochrany podle práva Evropských společenství jsou i všechny druhy netopýrů, jak je uvedeno ve výrokové části rozhodnutí. OCP MHMP zkoumal, zda jsou v daném případě splněny zákonem dané podmínky pro povolení výjimky, tedy zda je dán jiný veřejný zájem, který převažuje nad zájmem ochrany přírody, nebo zda je povolení výjimky v zájmu ochrany přírody a dále zda je dán některý z důvodů uvedených v ust. §56 odst. 2 zákona, zda neexistuje jiné uspokojivé řešení a zda povolovaná činnost neovlivní dosažení či udržení příznivého stavu druhu z hlediska ochrany.

Orgán ochrany přírody může, neexistuje-li jiné uspokojivé řešení, rozhodnutím stanovit postup odchylný od postupu uvedeného v § 5a odst. 1 a 2, je-li to potřebné v zájmu veřejného zdraví nebo veřejné bezpečnosti, v zájmu bezpečnosti leteckého provozu, při prevenci závažných škod na úrodě, domácích zvířatech, lesích, rybářství a vodním hospodářství nebo za účelem ochrany volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin. Odchylný postup může být stanoven také pro účely výzkumu a výuky, opětovného osídlení určitého území populací druhu nebo opětovného vysazení druhu v jeho původní oblasti rozšíření nebo pro chov v lidské péči pro tyto účely.

Předmětem stavby je celkem 5 hlavních budov a 1 budova vedlejší, se společnými suterény, stavebně dělených na 3 samostatná čísla popisná (1. č.p., 2. č.p., 3. č.p.). Jedná se o budovy A, B, C, D, E, G. Budova A (1. č.p.) je devítipodlažní (1.NP – 9.NP) se dvěma suterény 1.PP a 2.PP. Budovy B a C (č.p.2) jsou na společném suterénu 1.PP, budova B je osmipodlažní věž (1.NP – 8.NP) a budova C je desetipodlažní věž (1.NP – 10.NP). Budovy D a E (č.p.3) jsou na společném suterénu (1.PP a 2.PP), budova D je třináctipodlažní věž (1.NP – 13.NP) a budova E je čtrnáctipodlažní věž (1.NP-14.NP).

Budovy B, C, D, E mají bytovou funkci, budova A bytovou funkci a v parteru funkci obchodní. Budova G je samostatnou kavárnou na okraji náměstí.

Výstavba je plánována na místě průmyslového areálu Chirana. V areálu bylo několik výrobních hal, skladových a kancelářských prostor. Budovy byly převážně železobetonové skeletové se zděnými vyzdívkami. Pravděpodobně poslední realizovanou stavbou byla čtyřpodlažní skladová budova, která definuje uliční čáru v ulici Mezi Vodami. Dokumentace v archivu stavebního úřadu je datována rokem 1967. Kromě čtyřpodlažní budovy při východní hranici pozemků jsou všechny budovy odstraněny (není předmětem dokumentace, již realizováno). Taktéž demolice stávajících budov v rámci areálu není předmětem dokumentace, je povoleno samostatným řízením (v době projednávání dokumentace výstavby objektů A-E, provedena demolice, holá pláň).

Udržitelnost staveb a jimi vytvářeného prostředí je základním kritériem i cílem návrhu. Naplňuje proto pravidla modrozelené infrastruktury (vsak dešťové vody v místě spadu - vegetační střechy, vsakové trávníky v ulici, mikroklima vytvořené vegetací a její ochlazování stavebního objemu stíněním). Stavba posiluje také sociální resilienci (náměstí, dětské hřiště, pracovní příležitosti v retailu).

Toto JES je udělováno zejména s ohledem na nutnost nahrazení úkrytových možností netopýrů a hnízdních možností jiříček a dalších pěvců na pozemcích záměru či jejich bezprostředním okolí. Jejich úkryty/hnízdiště zanikly již během proběhlé demolice, ale je třeba je nahradit v rámci nové výstavby a úprav pozemků záměru. Proto jsou výše uvedené podmínky stanovené tímto JES, neboť se týkají nového využití pozemku a nových budov na pozemcích záměru budovaných a nebylo možné je stanovit v rámci řízení o demolici.

Stanovení zájmu ochrany přírody:

Nejprve by OCP MHMP rád uvedl, z jakého důvodu je pro něj v dané situaci nepodstatné, o jaký druh netopýrů se jedná v případě povolení pro ničení umělých sídel, která jimi byla na pozemcích záměru obývána. Je to z toho důvodu, že je více než pravděpodobné, že se jedná o druh netopýr rezavý, který je v Praze, co se týče využívání různých dutin štěrbin v budovách, nejběžnější. Tento druh má dobře známý svůj životní cyklus, skládající se z období zimní hibernace, jarních přeletů, letních kolonií a podzimních přeletů s poměrně jasnými daty nástupu daného životního cyklu. Nicméně velmi podobný životní cyklus mají i další druhy netopýrů na území hlavního města Prahy se vyskytující, které by se také mohly nalézat v takovémto typu úkrytů. Tento druh byl spolu s dalšími zaznamenán také během provádění odborného průzkumu i na pozemcích záměru. Dalšími zaznamenanými druhy zde byly: netopýr Saviův, netopýr řasnatý, netopýr parkový a netopýr nejmenší. Budky, které budou umístěny jako náhradní úkryty, pak mohou poskytnout úkryt všem druhům netopýrů, kteří se v dané oblasti vyskytují, jakožto i mnoha dalším. Umístění navíc stanoví odborník na tuto skupinu savců, a to jak to s ohledem jak na jejich vhodné umístění, tak i na zjištěnou skladbu druhů a vhodnost náhradních úkrytů pro ně.

Zájem ochrany přírody je zde prezentován nutností zajištění náhradních úkrytů pro netopýry v dané oblasti jakožto i zajištěním náhradních hnízdních příležitostí pro jiříčky a další druhy drobných pěvců, kteří využívali některá hnízda jiříček jako svá vlastní hnízdiště. Tyto druhy byly zjištěny během Biologického posouzení lokality, které v roce 2024 zpracovala Ing. Kateřina Lagner Zímová a Ing. Petra Vlasáková. Netopýři jakožto i jiříčky jsou v současné době na území hlavního města Prahy ohrožováni zejména úbytkem svých úkrytů/hnízdišť, proto je třeba ta zničená nahradit. Zejména jiříčky jsou na svá hnízdiště extrémně vázané a vrací se do toho stejného místa i mnoho let po sobě. To ostatní obecnou ochranou chránění ptáci, kteří jejich hnízda využívali pro své vlastní hnízdění, nejsou. Ti vezmou zavděk jakoukoliv vhodnou dutinou/budkou. Nicméně i jim je vhodné zajisti náhradní hnízdní možnosti v dané oblasti, neboť kromě hnízd jiříček přišli i o případné hnízdní možnosti ve stromových dutinách, jelikož část stromů bude na pozemcích

záměru vykáčena. Navíc nebudou s jiříčkami soupeřit o volná hnízda. Netopýři pak potřebují mnoho rozdílných typů úkrytů v různých fázích roku. Čím větší bude jejich nabídka, tím lepší podmínky pro udržení příznivého stavu druhů.

Stanovení veřejného zájmu:

Při posuzování jiného veřejného zájmu, v tomto případě stavby obytného souboru, která má naplnit využití území schválené v platném územním plánu, vycházel OCP MHMP zejména z úvahy [opírá se o ustanovení § 18 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a také o rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 7. 2006, Szn. 1 Ao 1/2006-74], že územní plánování je činnost, v jejímž rámci je nutno sladit zájmy samosprávy (volených zástupců obyvatel obce) na rozvoji obce či kraje, zvláštních zákonů a v neposlední řadě zájmy jednotlivých vlastníků nemovitostí. Při hledání optimálního řešení je obtížné plně vyhovět všem subjektům, přičemž je vždy třeba sledovat princip rovnováhy tří aspektů – ekonomického, ekologického a sociálního. Územní plánování sleduje, posuzuje a vyhodnocuje stav a možnosti území, zajišťuje ochranu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, včetně ochrany architektonického a kulturního dědictví, a především identifikuje problémy v území. Soustavně a trvale zpřesňuje a konkretizuje veřejný zájem na využití území, který je soustředěn na racionální využívání zastavěného území a vymezení zastavitelných ploch a na ochranu nezastavěného území s cílem snižování nebezpečí nevratného procesu jeho přeměny. Veřejným zájmem, který chrání územní plánování, je zvyšování kvality území s ohledem na požadavky udržitelného rozvoje, zahrnujícího zlepšování životního prostředí, sociálních podmínek a podmínek hospodářského rozvoje a jejich vyváženého vztahu. Tudíž nabídku plochy k zástavbě lze hodnotit nejen jako ekonomický zájem vlastníka o její maximální zhodnocení, ale též ve smyslu ustanovení § 56 odst. 2 písm. c) zákona za naléhavé důvody s veřejným zájmem, který je sociální a ekonomické povahy. Zájem vlastníka, realizovaný dle územního plánu na zastavitelné ploše, pak není nutné posuzovat jako soukromý zájem na maximálním ekonomickém zhodnocení této plochy, ale je možné na něj nahlížet jako na společností předvídané a realizovatelné právo vlastníka, ve kterém lze spatřovat převažující veřejný zájem sociální a ekonomické povahy. Nová nabídka bytů v tomto obytném souboru umožní svým vznikem další osídlení hlavního města Prahy. Je zcela zřejmé, že bez pokračující výstavby bytů by se nemohla Praha rozvíjet a poskytovat dostatek bydlení svým stále četnějším obyvatelům. OCP MHMP se domnívá, že posuzovaný záměr odpovídá cílům územního plánování, když potřebnou bytovou funkci situuje do území s již existující zástavbou a dostupnou dopravní a technickou infrastrukturou. Racionální využití zastavěného území vede mimo jiné i k optimalizaci nákladů na provoz města (svoz odpadů, veřejná doprava atd.) Rozvoj sídla by měla brát v úvahu stabilní a dlouhodobý ekonomický růst, který je jedním z pilířů udržitelného rozvoje. Dle průzkumů Světové banky, mohou například udržitelnější a efektivnější formy využívání urbanizovaného území ušetřit až 15 % energetických nákladů. Snižují se tím také náklady na externalitu (například na technickou infrastrukturu). To, že se tyto náklady nepromítají do nákladů na výrobu nebo na služby, pak zvyšuje též konkurenceschopnost daného území. Přetváření ploch bez optimálního využití na plochy s dlouhodobě nedostatkovou bytovou funkcí minimalizuje potřebu rozšiřování města na úkor otevřené krajiny, zpravidla zemědělské půdy a snižuje tlak na urbanizaci příměstských oblastí Středočeského kraje, která s sebou přináší řadu negativních dopadů spojených s každodenním dojezdem osob na větší vzdálenosti. V obecné rovině tedy realizace předloženého záměru přesahuje význam čistě soukromého komerčního zájmu jeho investora (který je nepopiratelný) a naplňuje i širší v zásadě veřejnou potřebu udržitelného rozvoje městského prostředí v rámci již existujícího zastavěného území. Na základě výše uvedeného a po posouzení zájmu ochrany přírody (s přihlédnutím k podmínkám daného rozhodnutí) a veřejného zájmu na zajištění kvalitního bydlení (v tomto případě prostřednictvím výstavby obytného souboru, kterou bude zároveň naplněn územní plán) lze konstatovat, že naplnění těchto veřejných zájmů v daném místě převažuje nad zájmem ochrany přírody daným zákonnou ochranou předmětných druhů.

OCP MHMP posoudil předmětnou žádost a stanovil podle ustanovení § 5b odst. 1 a 2 zákona o ochraně přírody postup odchylný od postupu uvedeného v ustanovení § 5a odst. 1 písm. b) tohoto zákona pro ničení všech hnízd druhu jiříčka obecná na pozemcích záměru, a to v zájmu veřejného zdraví, což je v souladu s důvody danými ustanovením § 5b odst. 1 a odst. 2 zákona o ochraně přírody, pro které může orgán ochrany přírody odchylný postup stanovit.

OCP MHMP sledává zájem veřejného zdraví v tom, že byly odstraněny staré zchátralé budovy původního průmyslového areálu, kde případným občanům, kteří by do nich, byť bez dovolení pronikli, mohly způsobit svým případným zřícením poškození zdraví.

Jiného uspokojivé řešení:

Žadatel nenavrhuje žádné jiné řešení záměru než to, které předkládá.

Žadateli byla uložena v rámci podmínek tohoto rozhodnutí opatření ve prospěch dotčených zvláště chráněných druhů jakožto i druhů ptáků chráněných obecnou ochranou. Cílem těchto opatření je minimalizovat dopad na výše uvedené druhy a umožnit jim v území setrvat i v budoucnu po realizaci záměru. Je třeba mít na paměti, že „jiným uspokojivým řešením“ je jediné takové řešení, které umožní naplnit účel a cíle záměru žadatele (při dodržení pravidla, že dopady na zvláště chráněné druhy by měly být menší než u původního záměru, jinak by hledání alternativy nemělo žádný smysl). Navržené kompenzační opatření umožní opětovnou existenci všech zvláště chráněných druhů v místě záměru i realizaci projektu žadatele.

Orgán ochrany přírody k dané problematice uvádí, že samotné nerealizování záměru by nevedlo k zachování biotopu pro všechny chráněné druhy do budoucna, neboť budovy by se postupně rozpadaly, až by jejich úkryty/hnízdiště zanikly.

Orgán ochrany přírody jiné uspokojivé řešení v daném případě neshledává.

Povolovaná činnost nemůže ovlivnit dosažení či udržení příznivého stavu druhů z hlediska ochrany, jelikož dočasné omezení úkrytových možností, které budou do budoucna nahrazeny, nemůže mít vliv na místní populace netopýrů. Po přechodnou dobu, kdy nebudou mít netopýři možnost nalezení vhodných úkrytů na pozemcích záměru, mohou stále ještě nalézt úkryty v jeho okolí či na jiných místech v rámci hlavního města Prahy.

OCP MHMP stanovil žadateli v rozhodnutí v souladu s ustanovením § 56 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny podmínky pro výkon činnosti.

Podmínky č. 1 a 2 byly stanoveny z důvodu nutnosti zajištění úkrytových možností netopýrů na pozemcích záměru do budoucna. Dřevocementové budky mají dlouhou živostnost a prodyšnost v porovnání s budkami z jiných materiálů. Umístění jak na stromy, tak na nové budovy pak zajistí větší škálu různých úkrytů.

Podmínka č. 3 pak zajistí, že budky budou umístěny na vhodná místa, jelikož jejich výslednou lokaci určí odborník na danou skupinu živočichů.

OCP MHMP stanovil v souladu s ustanovením § 5b odst. 3 ZOPK podmínky, které musí žadatel plnit, a to z následujících důvodů:

Podmínky č. 1 a 2 byly stanoveny z důvodu nutnosti zajištění obnovení hnízdních příležitostí. V případě jiříčích věží je přistoupeno k této variantě z toho důvodu, že samotné pověšení umělých jiříčkovníků

na rovné zdi budov bez říms se v praxi neosvědčilo. Jiříččí věž disponuje římsou jakožto u nátěrem vhodným pro přilepení hnízda, v lepším případě i přepážkami, takže jiříčkám nabízejí vhodnou niku pro stavbu hnízda. Navíc jiříčky hnízdící na jiříčcích věžích neznečišťují svým trusem fasády domů, tedy je to i prevence kolizí s nájemníky do budoucnosti.

Budky typu sýkorník pak zajistí, že nebude takový tlak na obsazení jiříčcích hnízd jinými druhy, které je v minulosti v dané oblasti využívali.

Podmínka č. 3 pak zajistí, že jiříččí věže jakožto i budky budou umístěny na vhodná místa, jelikož jejich výslednou lokaci určí odborník na danou skupinu živočichů.

Na závěr OCP MHMP upozorňuje v souladu s ustanovením v § 56 odst. 6 zákona, resp. § 5b odst. 5 zákona na tzv. informační povinnost, kdy je žadatel povinen do 31. 12. daného roku nahlásit OCP MHMP zásahy provedené na základě uděleného odchylného postupu. Žadatel v hlášení uvede mimo jiné: číslo jednací tohoto rozhodnutí, počet umístěných budek a místo a počet postavených jiříčcích věží.

Z hlediska ochrany ovzduší:

Záměrem je změna výstavba 5 hlavních budov s převážně bytovou funkcí se společnými suterény a 1 budovy vedlejší kavárny včetně řešení technické infrastruktury a další související úpravy v Praze 12 - Modřany.

Součástí záměru je vybudování 636 parkovacích garážových stání, z čehož 26 jsou venkovní stání. Dle § 11 odst. d) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, krajský úřad vydává závazné stanovisko k povolení záměru parkoviště s kapacitou nad 500 parkovacích stání.

Dle údajů map klouzavých pětiletých průměrů imisních koncentrací, publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem (pětiletý průměr 2020–2024), dosahují v dotčené lokalitě max. průměrné roční koncentrace NO₂ úrovně 18,3 µg/m³, polévatého prachu frakce PM₁₀ úrovně 18,1 µg/m³, PM_{2,5} úrovně 12,9 µg/m³ a benzenu úrovně 1,1 µg/m³. Průměrná roční imisní koncentrace benzo(a)pyrenu (B(a)P) vykazuje hodnotu 0,7 ng/m³. U průměrných denních koncentrací PM₁₀ je 36. nejvyšší hodnota na úrovni 32 µg/m³. V zájmovém území nedochází k překračování imisních limitů. Orgán ochrany ovzduší upozorňuje, že v souvislosti s přijetím nové směrnice Evropské unie o kvalitě vnějšího ovzduší a její následnou transpozicí do právního řádu České republiky, včetně zpřísnění imisních limitů s předpokládanou účinností od 1. 1. 2030, může v dané lokalitě dojít k překročení ročních imisních koncentrací suspendovaných částic PM_{2,5}.

Předložená rozptylová studie 12/2025 byla zpracována panem Mgr. Robertem Polákem ze společnosti ATEM – Ateliér ekologických modelů, s.r.o., držitelem osvědčení o autorizaci ke zpracování rozptylových studií, vydaného MŽP čj. 2733/780/10/KS.

V rámci rozptylové studie je posuzován vliv výstavby a provozu záměru. OCP MHMP konstatuje, že v projektové dokumentaci je uvedena celková kapacita 636 parkovacích stání, z toho 26 venkovních stání, zatímco rozptylová studie pracuje s kapacitou 615 parkovacích stání, z toho 24 venkovních stání. Uvedený rozdíl byl posouzen jako nevýznamný z hlediska vlivu záměru na kvalitu ovzduší, neboť představuje navýšení o 21 parkovacích stání, resp. 2 venkovní stání, tedy změnu v řádu jednotek procent, která nemá potenciál významně ovlivnit závěry rozptylové studie ani charakter posuzovaného záměru. S ohledem na velmi nízké vypočtené imisní příspěvky záměru nepovažuje OCP MHMP za účelné požadovat aktualizaci rozptylové studie pouze z důvodu této dílčí odchylky v počtu parkovacích stání.

Pro vliv stavebních prací na kvalitu ovzduší bylo zjištěno následující. V případě hodinových koncentrací NO₂ byly nejvyšší příspěvky vypočteny na úrovni 102,1 µg/m³. Nejvyšší příspěvky k denním koncentracím částic PM₁₀ byly vypočteny na úrovni do 14,3 µg/m³. Vzhledem k výši imisních příspěvků nebude docházet k překračování ročních imisních limitů, ani četnosti povolených překročení krátkodobých imisních limitů.

Z rozptylové studie (RS) vyplývá, že při běžném provozu záměru ve zvolených referenčních bodech v okolí záměru budou imisní příspěvky k roku 2030 k průměrným ročním koncentracím NO₂ v úrovni 0,021 µg/m³, u polétavého prachu frakce PM₁₀ v úrovni 0,04 µg/m³, u polétavého prachu frakce PM_{2,5} v úrovni 0,011 µg/m³, u benzenu v úrovni 0,005 µg/m³ a u benzo(a)pyrenu v úrovni 0,0016 ng/m³. Imisní příspěvky k max. denním imisním koncentracím polétavého prachu frakce PM₁₀ budou v úrovni 0,3 µg/m³ a k max. hodinovým imisním koncentracím NO₂ v úrovni 0,26 µg/m³. Vzhledem k výši imisních příspěvků nebude docházet k překračování imisních limitů znečišťujících látek.

Pro snížení vlivu stavebních prací na imisní situaci byla v kapitole 5.3 formulována opatření. Při realizaci uvedených opatření dojde ke snížení imisní zátěže ze stavební činnosti. Jejich účinnost bude záviset na intenzitě a důslednosti uplatněných opatření. V závěru rozptylové studie je uvedeno, že provoz záměru, včetně provádění stavebních prací, je z hlediska kvality ovzduší při respektování navržených opatření akceptovatelný.

OCP MHMP upozorňuje, že zhotovitel je povinen při provádění záměru, jeho změně nebo při odstraňování stavby 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. Dále OCP MHMP doporučuje pro období stavebních prací aplikovat účinná opatření ke zmírnění prašnosti uvedená v „Metodickém pokynu odboru ochrany prostředí Ministerstva životního prostředí ČR ke stanovování podmínek k omezení emisí ze stavebních strojů a z dalších stavebních činností“ (září 2019).

Pro parkoviště s kapacitou nad 500 parkovacích stání nejsou platnou legislativou ochrany ovzduší stanoveny příslušné specifické emisní limity v části II přílohy č. 2 k vyhlášce č. 415/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

OCP MHMP jako příslušný orgán ochrany ovzduší prověřil předloženou žádost, rozptylovou studii a projektovou dokumentaci. Na základě předložených podkladů konstatuje, že předmětný záměr parkoviště s kapacitou nad 500 parkovacích stání je v souladu s platnými právními předpisy na ochranu ovzduší a v souladu se zásadami zdejšího úřadu, uplatňovanými k zajištění dlouhodobě udržitelné vyhovující kvality ovzduší na území hl. m. Prahy. Předložené podklady vyhovují příslušným právním předpisům na ochranu ovzduší. OCP MHMP proto souhlasí s uvedeným záměrem.

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 podílely Ing. Mgr. Monika Dubová (stavařka-vodařka), Ing. Martina Němečková, DiS (specialistka ochrany přírody a krajiny a zemědělského půdního fondu), Mgr. Petra Fousová (specialistka ochrany přírody a krajiny) a Ing. Michaela Rogozinská (specialistka 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.

v z. Bc. Václav Linda

Ing. Tomáš Novotný

vedoucí oddělení posuzování vlivů na životní prostředí

podepsáno elektronicky

Přílohy:

1. SITUACE KRAJINÁŘSKÁ z 11/2025 2025 (1402_DPZ_802_C_4000_SAD)

Rozdělovník:

1. Iveta Novotná, IDDS: q2unbeq

2. UZR MHMP: kopie