



Na Pískách 508
253 01 Hostivice
IDDS: pjy5xyu

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 935294/2026

Sp. zn.:
S-MHMP 855400/2026

Vyřizuje/tel.:
Ing. Klára Pistorová
236 004 425
Počet listů/příloh: **4/0**
Datum:
23.09.2026

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 Společenství vlastníků jednotek Kettnerova 2054 – 2057, IČO: 291 38 540, zastoupené dle plné moci [redacted] (dále jen „žadatelka“) ze dne 24.08.2026 pro záměr „**REVITALIZACE LODŽIÍ, ZATEPLENÍ FASÁDY VNITROBLOKU A PŘESUN VENKOVNÍHO SCHODIŠTĚ**“, Kettnerova 2054-2057, parc. č. 2131/26, 2131/27, 2131/28, 2131/29, 2131/39, 2131/19, k. ú. Stodůlky (dále jen „záměr“) podle dokumentace zpracované společností KUTHAN – SÁGL architekti v květnu 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.

II. 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 rušení maximálně 19 párů rorýse obecného (*Apus apus*) a rušení všech netopýřům (*Chiroptera*) užívajících 3 umělá sídla na domě Kettnerova 2054-57, k. ú. Stodůlky.

Rorýs obecný jakožto i netopýři jsou chráněni dle přílohy III. vyhlášky MŽP č. 395/1992 Sb., (dále jen vyhláška), kterou se provádějí některá ustanovení ZOPK Rorýs je řazen do kategorie druhů ohrožených, a také chráněn v souladu s čl. 1 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/147/ES ze dne 30. listopadu 2009 o ochraně volně žijících ptáků. Netopýři jsou chráněni 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.

Na jižním/jihozápadním průčelí domu se dle odborného posudku nachází 12 potenciálních hnízdišť rorýse obecného a 7 hnízdišť prokázaných a 3 úkrytové možnosti pro netopýry za větracími otvory v atikách.

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) V hnízdním období rorýse obecného (tj. od 20. dubna až do 10. srpna kalendářního roku) nelze provádět práce při rekonstrukci budov (ani vystavět lešení) blíže než 6 m od svrchního okraje obvodových stěn budovy.
- 2) Všechna hnízdiště rorýsů, včetně tech potenciálních, stejně jako všechny úkryty netopýrů budou zachovány a větrací otvory, kterými se zvláště chráněné druhy ke svým hnízdištím/úkrytům dostávají, budou vyvedeny na zateplenou fasádu jako pro tyto druhy průchozí.
- 3) Bude vytvořen technický výkres, který se stane součástí PD a bude předán realizátorovi stavby, na kterém budou na základě ornitologického posudku vyznačeny otvory, které budou zachovány jako průchozí pro rorýsi/netopýry v souladu se zjištěními v ornitologickém posudku, který také stanoví jejich přesné umístění.
- 4) Ten samý den, kdy bude aplikován kontaktní zateplovací systém v oblasti atiky, je nutné v prostoru větracích otvorů, které souží či mohou sloužit rorýsům jako průchody k hnízdištím a netopýrům jako průchody k úkrytům, tyto bezodkladně v zateplení opět vyříznout.
- 5) Splnění podmínky č.4 Toto bude zaneseno do stavebního deníku a OCP MHMP o tom bude bezodkladně informován, aby mohl provést kontrolu.
- 6) Stavební práce na předmětné budově je možné provést až po nabytí právní moci povolení záměru dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- Závažné 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
- Vyjádření ke změně dokončené stavby podléhající povolení podle stavebního zákona z hlediska nakládání s odpady v souladu s ust. § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění (dále jen zákon o odpadech).
- Výjimku dle § 56 ZOPK ze zákazů stanovených v § 50 ZOPK, konkrétně ze zákazu rušení maximálně 19 párů rorýse obecného a poškozování 3 umělých sídel netopýrů

Odůvodnění:

Záměrem jsou stavební úpravy bytového domu za účelem revitalizace balkónů/lodžií a zateplení fasády vnitrobloku.

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.

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:

(Ing. Petra Procházková, tel.: 236 004 317, e-mail: petra.prochazkova@praha.eu)

Předmětem posuzovaného záměru jsou stavební úpravy stávajícího bytového domu Kettnerova 2054-2057, Praha 5 – Stodůlky, za účelem revitalizace balkonů/lodžii a zateplení fasády vnitrobloku. Provedeno bude kontaktní zateplení fasády vnitrobloku, výměna zábradlí a stávajících povrchů lodžii a posun venkovního schodiště. Dále je součástí záměru návrh nových vsakovacích objektů pro vsakování srážkových vod z přepadů z podlahových vpustí lodžii. Stavebními úpravami se nemění připojení na sítě technické infrastruktury.

Při posuzování záměru v rámci JES vodoprávní úřad 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 se připojení na sítě technické infrastruktury nemění. V rámci záměru je navrženo omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na bytový dům tím, že srážkové vody z přepadů z podlahových vpustí revitalizovaných lodžii budou svedeny do nově navržených vsakovacích objektů.

Jiné zájmy chráněné vodním zákonem a jeho prováděcími předpisy nejsou předloženým záměrem dotčeny. Součástí záměru nejsou žádná zařízení, ve kterých by docházelo k nakládání se závadnými látkami. 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 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.

Z výše uvedených důvodů je z hlediska ochrany vod záměr možný bez podmínek.

Z hlediska odpadové hospodářství:

(Ing. Andrea Williams, tel. 236 004 228, e-mail: andrea.williams@praha.eu)

Vzhledem k charakteru záměru, kdy se jedná o změnu stávající stavby se záměr dotýká zájmu odpadového hospodářství v souladu s ust. § 146 odst. 3 písm. b) zákona o odpadech. Předmětem záměru jsou stavební úpravy stávajícího bytového domu (navrhováno kontaktní zateplení fasády vnitrobloku, revitalizace ploch

lodžii a posun venkovního schodiště) v ulici Kettnerova 2054 - 2057, Praha – Stodůlky. Při realizaci záměru je předpoklad vzniku odpadů ze stavby.

V předložené souhrnné technické zprávě kapitole B.11 Zásady organizace výstavby, písm. e) a kapitole Maximální produkovaná množství odpadů a způsob jejich likvidace je popsán pravděpodobný výčet odpadů vznikající v průběhu prací a způsob jakým bude s odpady dále nakládáno. S odpady bude nakládáno dle platné legislativy, dle hierarchie způsobu nakládání s odpady. Veškeré vyprodukované odpady budou na stavbě a při provozu tříděny dle druhu a kategorie odpadu, ukládány odděleně a zabezpečeny před jejich smísením, znehodnocením nebo odcizením. Není předpoklad nakládání s odpady s obsahem azbestu. Je uvažováno s deponií zeminy za účelem provedení zateplení. Veškerá zemina bude použita na zpětné zásypy. Odpady budou předávány pouze osobám oprávněným k jejich převzetí za účelem jejich dalšího využití nebo odstranění. Žadatel bude při své činnosti naplňovat povinnosti původce odpadů v souladu s ust. § 15 zákona o odpadech.

Upozorňujeme, že stavebník je dle ust. § 93a zákona o odpadech povinen zaslat doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využitě 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, a to správnímu orgánu, který vydal jednotné environmentální stanovisko. Jedná se o doklady o předání produkovaných odpadů do zařízení pro nakládání s odpady povolených dle § 21 odst. 2 zákona o odpadech (faktury, smlouvy s partnerem, příp. vážní listky), kde bude uveden název odpadu, jeho kat. č., množství a identifikace původce a osoby oprávněné k převzetí odpadu, včetně identifikačních čísla zařízení (IČZ) a průběžná evidence odpadů vedená dle § 26 vyhl. č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady.

OCP MHMP tímto vyjádřením nestanovuje žádné podmínky, jelikož veškeré postupy pro nakládání s odpady jsou dané zákonem a navazující platnou legislativou a je zapotřebí je plně dodržovat při veškeré činnosti žadatele, která je spojena s produkcí odpadů a nakládáním s odpady.

Z hlediska ochrany přírody:

(Mgr. Petra Fousová, tel.: 236 004 258, e-mail: petra.fousova@praha.eu)

Nejprve by OCP MHMP rád uvedl, z jakého důvodu je pro něj v dané situaci nepodstatné, o jaký druh netopýrů, jehož pobytové stopy byly ve větracích otvorech nalezeny (výsledky Mgr. Viktory z roku 2015) se v daném případě jedná. 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 dutin za větracími otvory panelových domů, nejčastější. 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. Proto preventivní opatření stanovená podmínkami tohoto rozhodnutí pokryjí potřeby všech druhů netopýrů, jež by se mohly vyskytovat v úkrytech na předmětné budově.

Z výše uvedeného důvodu OCP MHMP nežádal např. znalecký posudek, který by stanovil přesně druh netopýra/ů, obývajících větrací otvory. Jak je z výše uvedeného patrné, tak v daném případě bylo zjištění určitého druhu netopýra/ů nadbytečné, neboť opatření stanovená tímto rozhodnutím, která musí žadatel splnit, ochrání před vážnými škodlivými zásahy všechny druhy netopýrů.

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.

OCP dospěl k závěru, že povolení výjimky je v zájmu ochrany přírody, protože zateplením předmětných budov bude následně snížena spotřeba elektrické energie a plynu určená na jejich vytápění. To ve svém důsledku povede k nižší poptávce po daných komoditách a může to přispět k tomu, že nebude třeba budovat nové elektrárny a další zařízení potřebná k získávání el. energie a plynu, což může uchránit některé části přírody před zničením v důsledku budování a provozu uhelných dolů, instalace solárních panelů apod. Méně uhelných dolů pak znamená menší emise CO₂, což přispívá ke stabilnějšímu klimatu a tím i k jeho ochraně. Náročnost spotřeby energií při provozu budov hraje významnou roli v celkové spotřebě energií. Dle údajů Evropské komise se provoz budov podílí až 40 % celkové spotřeby energie. Spotřeba energie na osvětlení, vytápění a chlazení, ohřívání vody a celkový provoz všech budov, domácností a zařízení pro sport a kulturu je tedy větší, než spotřebuje doprava, nebo průmysl. Je tedy nasnadě, že snížení spotřeby energií pro provoz všech budov mají nezanedbatelný dopad na celkové uvolňování nebezpečných látek do ovzduší, tedy i uvolňování emisí skleníkových plynů. 36 % celkových emisí skleníkových plynů vzniká v rámci spotřeby energie v budovách. Jedním z odvětví, kde lze dosáhnout velkých úspor energií při vynakládání poměrově přijatelných nákladů, je snižování energetické náročnosti budov a zároveň zajištění jejich efektivního provozu.

Snižování emisí CO₂ je celosvětový problém a jednotlivé státy se zavazují zavést opatření, která k tomuto snížení povedou. Na tyto skutečnosti reaguje i Evropský parlament, který schválil v březnu 2024 revizi Směrnice o energetické náročnosti budov (EPBD), která je jedním ze stěžejních legislativních aktů pro snížení potřeby energie v budovách. Tato směrnice se promítá i do národní legislativy, např. do zákona 406/2000 Sb. o hospodaření energií a vyhlášky 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov.

Výše uvedená rekonstrukce budovy přispěje bezesporu k naplňování cílů směrnice na snižování emisí a skleníkových plynů v rámci spotřeby budov. Nejedná se tak pouze o zájem soukromý (úspora nákladů), ale i o veřejný zájem na ochraně životního prostředí a veřejný zájem na energetické suverenitě státu. Výjimku z výše uvedených důvodů lze tedy udělit jak v zájmu veřejného zdraví z důvodu snižování emisí, tak také z jiných naléhavých důvodů převažujícího veřejného zájmu, včetně důvodů sociálního a ekonomického charakteru s příznivými důsledky nesporného významu pro životní prostředí.

Snižování emisí, které má nesporný pozitivní vliv na lidské zdraví, je také jedním ze zákonem vyjmenovaných důvodů, pro který může být povolen odchýlný postup v dané věci.

Povolovaná činnost neovlivní dosažení či udržení příznivého stavu jakéhokoli výše uvedeného druhu z hlediska ochrany, jelikož stávající větrací otvory, které spolu s dutinkami ve střeše mohou umožňovat hnízdění ptáků či úkryty netopýrů, budou zachovány a jejich výletové otvory ve vrstvě zateplení upraveny tak, aby vyhovovaly průchodu předmětných druhů. Během hnízdní sezóny budou práce probíhat v dostatečném odstupu od větracích otvorů, aby bylo umožněno hnízdění. Tím dojde k zajištění možnosti kontinuity hnízdění na předmětném domě, jakožto i k zachování úkrytových možností pro netopýry.

OCP MHMP hledal jiné uspokojivé řešení, kterým by v daném případě mohlo být pouze neprovedení zateplení předmětného domu. Jelikož však realizace zateplení předmětného domu při dodržení výše uvedených podmínek neovlivní hnízdiště/úkryty výše uvedených druhů a ani jeho jedince, tak není třeba se touto možností vůbec zabývat. Uspokojivým řešením je samotná realizace revitalizace domu při zachování hnízdiště/úkrytů předmětných druhů.

Podmínky pro výkon stavební činnosti uvedené ve výrokové části pro udělení výjimky jsou mimo jiné v souladu s Nařízením o ochraně hnízdní populace rorýse obecného při rekonstrukcích budov č. 18/2009 Sb. HMP. Jejich cílem je zachování hnízdiště/úkrytů, kterých neustále ubývá a nepřerušená možnost hnízdění rorýsů na předmětných domech.

Podmínka č. 1 byla stanovena z důvodu nenarušení hnízdní sezóny druhu rorýs obecný, jakožto i z důvodu vyhnutí se období, kdy samice netopýrů rodí mláďata, která nemohou úkryty opustit.

Podmínky č. 2 – 3 byly stanoveny z důvodu ochrany a zachování konkrétních větracích otvorů, které umožňují průchod k hnízdištím rorýsů či úkrytů netopýrů a umožnění jejich nepřetržitého užívání i během provádění stavby.

Podmínka č. 4 zajistí, že v případě hibernace netopýrů nezůstanou v případě náhlého oteplení tito za větracími otvory uvěznění, ale budou je moci kdykoliv opustit.

Podmínka č. 5 byla stanovena z důvodu nutnosti kontroly přijatých opatření – v tomto případě zprůchodnění vybraných větracích otvorů, kdy zejména v průběhu hibernace hrozí netopýrům uvěznění.

Podmínka č. 6 pak upozorňuje na to, že stavební postupy související s ochranou zvláště chráněných druhů dle ZOPK je možné realizovat až po povolení celého záměru dle stavebního zákona.

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: Mgr. Petra Fousová – specialista ochrany přírody a krajiny, Ing. Petra Procházková – vodařka, stavařka, Ing. Andrea Williams – specialista ochrany odpadového hospodářství.

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:

UZR MHMP: kopie