



## Městská část Praha 12

Úřad městské části

odbor životního prostředí



Č.J.: P12 102406/2026 OŽP  
SP.ZN.: P12 47682/2026 OŽP/  
VYŘIZUJE: Ing. Vondrová Irena, Ph.D.  
TEL.: 244028511  
E-MAIL: vondrova.irena@praha12.cz  
DATUM: 3.6.2026

ADRESÁT:

**dle rozdělovníku**

## JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

### VÝROK

Úřad městské části Praha 12, odbor životního prostředí (dále také jen „OŽP“), jako dotčený orgán příslušný podle § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen "ZJES"), podle § 32 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závazné vyhlášky hl.m. Prahy č. 55/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se vydává Statut hl. m Prahy, podle § 2 odst. 1 a § 6 ZJES a podle § 149 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), vydává žadateli, kterým je

**společnost Areál Na Cimbále s.r.o., Zděbradská č.p. 8, Jažlovice, 251 01 Říčany u Prahy, IČO: 02018756, oprávněná osoba Jaromír Hrdlička, jednatel**

(dále jen "žadatel"), na základě žádosti ze dne 5.3.2026 k záměru Z/2026/25130

**„Areál Nad Modřanskou roklí 2. etapa - novostavba ubytovny“**

(dále jen "záměr"), nacházejícímu se na pozemku parc. č. 1831 v katastrálním území Modřany, dle projektové dokumentace ID SR00X021E1RL zpracované v říjnu 2025 Ing. arch. Michalem Havelkou (číslo autorizace ČKA 01374), pro účely povolení záměru toto **souhlasné jednotné environmentální stanovisko**.

Jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- Vodní zákon (254/2001 Sb.)
  - Stanovisko k umístování a povolování staveb (§ 104 odst. 3)

**I. Záměr** byl shledán z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí jako **přípustný za níže stanovených podmínek**:

Oblast vodního hospodářství:

- a) Pro povolení výše stavby musí být již zřejmé, že v rámci záměru budou povoleny i další stavby, nutné pro užívání záměru jako celkem, především komunikace a systému likvidace srážkových vod.

### ODŮVODNĚNÍ

Odbor životního prostředí Úřadu městské části Praha 12 jako dotčený orgán obdržel dne 5.3.2026 žádost společnosti Areál Na Cimbále s.r.o., Zděbradská č.p. 8, Jažlovice, 251 01 Říčany u Prahy, IČO: 02018756, o vydání jednotného environmentálního stanoviska k záměru Z/2026/25130 „Areál Nad Modřanskou roklí 2. etapa - novostavba ubytovny“ dle projektové dokumentace ID SR00X021E1RL zpracované v říjnu 2025 Ing. arch. Michalem Havelkou (číslo autorizace ČKA 01374).

Předmětem záměru je novostavba sportovní ubytovny na pozemku parc. č. 1831, k. ú. Modřany. Objekt je navržen se dvěma nadzemními podlažními a třetím ustoupeným podlažím a dvěma

podzemními podlažími. Ubytovna je navržena s kapacitou 50 lůžek. Je součástí sportovního areálu, který byl povolen v samostatném územním řízení vydaném odborem výstavby ÚMČ Praha 12 OVY/33409/2024/Št – 1. etapa záměru. Objekt bude napojen na potřebné dostupné inženýrské sítě.

Vzhledem k tomu, že záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí podle § 2 odst. 1 ZJES dotčený orgán vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

OŽP záměr posoudil s ohledem na všechny správní úkony nahrazovány JES a zjistil požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl OŽP k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a tedy lze vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko. K jednotlivým právním předpisům, respektive oblastem veřejné správy, které jsou záměrem dotčeny, uvádí OŽP následující:

### **Ochrana přírody a krajiny (Ing. Irena Vondrová, Ph.D.):**

Orgán JES vydal souhlas s kácením dřevin: **1 ks vrby jívy (*Salix caprea*) o obvodu kmene 104 cm, 4 ks dubu letního (*Quercus robur*) o obvodech kmenů 106, 106, 118 a 108 cm ve výšce 130 cm nad zemí, a dvou keřových skupin trnovníku akátu, třešně ptačí, trnky obecné, jasanu ztepilého, jabloně, dubu letního a ořešáku královského o celkové výměře 880 m<sup>2</sup> na předmětném pozemku parc. č. 1831 v k.ú. Modřany v závazném stanovisku č.j. P12 40494/2023 OŽP/Von ze dne 24.8.2023 (opravené usnesením č.j. P12 7868/2024 OŽP/Von ze dne 13.2.2024 a č.j. P12 58562/2025 OŽP/Von ze dne 18.2.2025). Proveditelnost kácení je vázána na nabytí práva provést stavbu „*Areál nad Modřanskou roklí, na pozemcích parc. č. 1831, 1834, 3924/6, 3981/4 v k.ú. Modřany*“ s uloženou podmínkou, že: „*Náhradní výsadba bude realizována ve vhodném období ve smyslu Standardu výsadby stromů, nejpozději do kolaudace stavby v první etapě výstavby, která zahrnuje výstavbu objektu tělocvičny, restaurace a společné infrastruktury.*“**

Záměr se nedotýká významných krajinných prvků (§ 4 odst. 2 ZOPK), povolování výjimek ze zákazů ničit, poškozovat nebo upravovat jeskyně (§ 10 odst. 2 ZOPK) ani nevyžaduje souhlas se zřízením nebo zrušením účelových komunikací, stezek a pěšin (§ 63 odst. 1 ZOPK). Záměr je situován do vysoce urbanizovaného prostředí, které nelze označit za krajinu ve smyslu ZOPK. Vzhledem k absenci krajiny ve smyslu zákona nejsou dány předpoklady pro postup podle § 12 odst. 2 ZOPK. Věcné posuzování možného dotčení krajinného rázu je v případě dané lokality bezpředmětné.

### **Vodní hospodářství (Ing. Josef Stradiot):**

K předložené dokumentaci bylo dáno souhlasné závazné stanovisko s podmínkami pro zajištění koordinace pro realizaci záměru jako celku, resp. samostatných částí pro které však musí být zajištěny jak dopravní obslužnost, tak dodávka provozních médií, tzn. i jejich odvádění.

Stávající vodovodní řad bude využit pro napojení vodovodní přípojky, stávající splašková stoka bude využit pro napojení přípojky splaškové kanalizace. Budova bude vytápěna kombinovaným systémem tepelných čerpadel vzduch - voda a termickými solárními kolektory.

**Záměr předpokládá (jako celek) napojení na dešťovou kanalizaci, vsakování a rozvody dešťové kanalizace bylo řešeno v projektu celého areálu (vydané UR Zn: OVY/33409/2024/Št) – dešťová stoka 400K začíná v západní části ulice Na Cimbále a dále pokračuje jižně v souběhu se splaškovou kanalizací od ulice Na Hupech – dešťová stoka bude využita pro napojení regulovaného odtoku z retenční nádrže umístěné v areálu; obdobně dopravní řešení – k tomu všemu byla stanovena výše uvedená podmínka.**

S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že stavbou podle předložené dokumentace nedojde k úpravám vodních poměrů, které by jinak vyžadovaly vydání samostatného stavebního povolení pro vodní dílo (podle § 55 odst. 1 vodního zákona), které by sloužilo či bylo určeno k takové změně vodních poměrů – pokud se tak stane v rámci dalších staveb v rámci záměru jako celku, budou vydána samostatná stanoviska s případnými podmínkami a dalšími potřebnými rozhodnutími (např. k nakládání s vodami) a opatřeními.

Jiné zájmy chráněné vodním zákonem a jeho prováděcími předpisy nejsou předloženým záměrem dotčeny. Stavba se nenachází v záplavovém území ani v ochranném pásmu vodního zdroje. Na základě výše uvedeného vodoprávní úřad shledal, že záměr je přípustný.

## POUČENÍ

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného v následném řízení podle § 1 ZJES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 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 ZJES.

### **OŽP nad rámec jednotného environmentálního stanoviska žadatele upozorňuje:**

V blízkosti záměru se nacházejí dřeviny. Dřeviny jsou podle § 7 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, chráněny před poškozováním. Před zahájením stavby a v jejím průběhu **je nutné** provádět v celém záboru stavby (včetně zařízení stavenišť) a do 5 m od jeho okraje opatření k ochraně zachovávaných dřevin před poškozením při stavební činnosti v souladu s kapitolou 4 arboristického standardu Agentury ochrany přírody a krajiny ČR Ochrana dřevin při stavebních činnostech SPPK A01 002:2017 (ke stažení zdarma na <http://standardy.nature.cz>).

**Souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF** dle § 9 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů, byl vydán dne 16.10.2023 pod čj. P12 42813/2023 OŽP/Kn. Z tohoto souhlasu investorovi (osobě povinné k platbě odvodů) vyplývají vůči orgánu ochrany ZPF následující povinnosti:

- doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci,
- písemně oznámit zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.

Dojde-li ke změně v osobě povinné k platbě odvodů, je nový povinný k platbě odvodů povinen oznámit a doložit orgánu ochrany ZPF tuto změnu, a to do 1 měsíce od této změny.

Toto stanovisko nenahrazuje povolení k umístění stavby v ochranném pásmu vodovodu nebo kanalizace pro veřejnou potřebu.

Toto stanovisko nenahrazuje vyjádření správce nebo provozovatele vodovodu nebo kanalizace pro veřejnou potřebu.

Toto stanovisko nenahrazuje vyjádření správce nebo provozovatele srážkové kanalizace.

**K vydání případného povolení nakládání s vodami – čerpání a odvádění vod ze staveniště** na výše uvedených pozemcích, je příslušný odbor životního prostředí Úřadu městské části Praha 12 jako vodoprávní úřad. Žádost o povolení příslušného nakládání s vodami je nutno podat na předepsaném formuláři v příloze č. 1 k vyhl. č. 429/2024 Sb.

**Rovněž se připomíná, že je v souladu s obecně platnými právními předpisy nutno zabezpečit mechanismy používané při stavbě před úniky provozních látek a zamezit i jinému potenciálnímu znečištění vod.**

Ing. Ivan Tatai  
vedoucí odboru

*podepsáno elektronicky*

### **Rozdělovník**

žadatel:

- Areál Na Cimbále s.r.o., Zděbradská č.p. 8, Jazlovce, 251 01 Říčany u Prahy, IDDS: nv5j89d

na vědomí:

- Městská část Praha 12, Generála Šišky 2375/6, 143 00 Praha 4 - Modřany.