

V Praze dne: **10.06.2026** Vyřizuje: **Ing. Gabriela Hronová**
Spisová značka: **S UMCP3 280753/2026** Tel.: **222 116 300**
Číslo jednací: **UMCP3 283590/2026** E-mail: **hronova.gabriela@praha3.cz**

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“)

Úřad městské části Praha 3, odbor ochrany životního prostředí, oddělení životního prostředí (dále jen „ÚMČ Praha 3“) jako věcně a místně příslušný správní orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle ust. § 15 písm. a) zákona o JES ve spojení s ust. § 32 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závaznou vyhláškou č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, na základě žádosti podané

na základě plné moci panem Jiřím Solnařem ze společnosti 3AS s.r.o., IČO: 24208175, Roháčova 166/25, 130 00 Praha 3 - Žižkov (dále jen „žadatel“) ze dne 28.04.2026, doplněné 26.05.2026, pro záměr „**Vestavba a nástavba rodinného domu Na Mokřině 2205/27, Žižkov, 130 00 Praha 3**“ na pozemcích parc. č. 3455, 3456/1 a 3456/2 k. ú. Žižkov (dále jen „záměr“) dle projektové dokumentace zpracované Ing. arch. Vítem Solnařem (ČKA 04250) v březnu 2026 **vydává** v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a podle § 6 odst. 1 zákona o JES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá *povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů*, se namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí dle § 2 odst. 1 zákona o JES vydává toto jednotné environmentální stanovisko. JES se vydává namísto těchto správních úkonů:

- vyjádření dle § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (zákon o odpadech), k povolení stavby podle stavebního zákona z hlediska nakládání s odpady, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem, nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití,
- závazné stanovisko dle § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- vyjádření dle § 9 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (zákon o ochraně ZPF), ve znění pozdějších předpisů.

Odůvodnění

Dne 28.04.2026 obdržel ÚMČ Praha 3 žádost o vydání stanoviska k projektové dokumentaci pro záměr stavebních úprav rodinného domu v ulici Na Mokřině 2205/27 na Praze 3 – Žižkov, na pozemcích parc.

č. 3455, 3456/1 a 3456/2 k. ú. Žižkov, spočívajících ve vestavbě a nástavbě stávajícího objektu se založením příčných a podélných nosných stěn. Dne 26.5.2026 byla doplněna projektová dokumentace o dodatek č. 1 k části B souhrnné technické zprávy, týkající se pozemku parc. č. 3456/1 k. ú. Žižkov, který je veden v katastru nemovitostí jako zahrady. Jedná se o změnu stavby trvalé. Z výše uvedeného vyplývá, že tato žádost (č.j. UMCP3 280753/2026) je s ohledem na povinnosti vydání jednotného environmentálního stanoviska pro povolení výše uvedeného záměru žádostí o JES, kdy předmětem dokumentace je „**Vestavba a nástavba rodinného domu Na Mokřině 2205/27, Žižkov, 130 00 Praha 3**“. Předmětem záměru, nacházejícím se na pozemku parc. č. 3455 (vše k. ú. Žižkov), na zastavěné ploše a nádvoří o výměře 270 m², je zastavěný objekt (188,03 m²) částečně podsklepeného přízemního rodinného domu se sedlovou střechou, dvěma kolnami (7,95 m² a 3,58 m²), pozemek parc. č. 3456/2 o ploše 45 m², evidovaný také jako zastavěná plocha a nádvoří, zastavěný stávající dvougaráží o rozloze 45,96 m², a pozemek parc. č. 3456/1 o ploše 268 m², evidovaný jako zemědělský půdní fond (zahrada), zastavěný na ploše 18,01 m² další stávající kolnou. Stavební úpravy spočívají v sejmutí sedlové střechy včetně konstrukce krovu a štítů, dílčích demolicích ve stávajícím schodišťovém prostoru, sejmuto bude zateplení a podlaha půdy; nová vestavba bude zbudována na nosných obvodových a mezilehlých štítových stěnách. Dojde k rekonstrukci zpevněných ploch ve stávajícím rozsahu, na zastavěné ploše zahrady se již v současnosti nenachází ornice. Stavební úpravy nemají negativní vliv na okolí, odtokové poměry se nemění, je navržena retence pro zpětné užití dešťové vody ve formě podzemní nádrže s regulovaným odtokem do veřejné kanalizační sítě, kdy akumulovaná voda bude použita k zalévání: srážkové vody z nové střechy rodinného domu budou svedeny dvěma dešťovými svody s lapači střešních splavenin do nové podzemní retenčně-akumulační nádrže o celkovém objemu 10 m³, kdy k zálivce zahrady je určena část o objemu 4 m³, zbylých 6 m³ případně na retenci. Objekt je napojen na technickou infrastrukturu (vodovod, kanalizace, STL plynovod, elektro) stávajícími přípojkami a osazen panely FVE. Na pozemku se nachází vzrostlé dřeviny a porost keřů; stavební úpravy si vyžadají kácení vzrostlé jabloně.

Z hlediska odpadového hospodářství

Dle ust. § 146 odst. 3 písm. b) zákona o odpadech vydává příslušný orgán odpadového hospodářství vyjádření k povolení stavby podle stavebního zákona z hlediska nakládání s odpady, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem, nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití. Nutno podotknout, že dané ustanovení má podchytit především změny staveb spočívající v odstranění stavebních prvků či částí budov, při kterých vzniká větší množství odpadu.

V souhrnné technické zprávě se uvádí stručný popis nakládání s odpady během realizace záměru a seznam předpokládaných druhů odpadů, které by při stavbě měly vznikat. Jedná se o běžné druhy stavebního odpadu, navíc s ohledem na rozsah stavebních prací lze předpokládat, že tyto odpady budou vznikat pouze v malém množství. Vyprodukované odpady budou na stavbě tříděny dle druhu odpadu a zabezpečeny před jejich smísením, znehodnocením nebo odcizením a postupně odváženy k dalšímu nakládání do zařízení ve smyslu ust. § 21 odst. 2 zákona o odpadech. Vzhledem k charakteru záměru a rozsahu stavebních činností je tento záměr z hlediska odpadového hospodářství **přípustný bez nutnosti stanovení dalších podmínek.**

ÚMČ Praha 3 upozorňuje žadatele, na povinnosti vyplývající ze zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů. Každý je povinen nakládat s odpady ve smyslu § 13 zákona o odpadech. S veškerými odpady vzniklými v souvislosti se stavební činností je nutně zacházet v souladu s tímto zákonem a hierarchií odpadového hospodářství. Upozorňujeme na nutnost předání odpadů vzniklé při stavební činnosti pouze oprávněné osobě.

Z hlediska ochrany vod

Podle § 5 odst. 3 vodního zákona je stavebník při provádění staveb povinen zabezpečit tyto stavby 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 nebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů.

Městská část Praha 3

Úřad městské části
Odbor ochrany životního prostředí
Oddělení životního prostředí
Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3
+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz
IČ: 00063517
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,
Číslo účtu: 27-2000781379/0800
Datová schránka: eqkbt8g

Stavba rodinného domu je napojena stávající kanalizační přípojkou na jednotnou kanalizaci a stávající vodovodní přípojkou na vodovodní řad. Srážkové vody ze střechy rodinného domu budou svedeny do nové podzemní retenčně-akumulační nádrže, o celkovém objemu 10 m³, s akumulací částí o objemu 4 m³ a retenční částí o objemu 6 m³. Zachycená srážková voda v akumulací části nádrže bude využívána k zálivce zahrady a z retenční části nádrže bude srážková voda regulovaně odváděna odtokem 0,1 l/s pomocí vírového regulátoru Vortex do stávající kanalizační přípojky. Navržený způsob je v souladu s § 5 odst. 3 vodního zákona. Z hlediska ochrany vod je tento záměr **přípustný bez nutnosti stanovení dalších podmínek**.

V souladu s § 55 odst. 3 vodního zákona se za vodní díla nepovažují zejména jednoduchá zařízení mimo koryta vodních toků na pozemcích nebo stavbách k zachycení vody a k jejich ochraně před škodlivými účinky povrchových nebo podzemních vod. ÚMČ Praha 3 jako vodoprávní úřad konstatuje, že v daném případě je retenčně-akumulační nádrž, o celkovém objemu 10 m³, jednoduchým zařízením, které nevyžaduje povolení vodoprávního úřadu k nakládání s vodami.

ÚMČ Praha 3 jako vodoprávní úřad upozorňuje na nutnost zajištění staveniště proti podmáčení okolních pozemků a proti znečišťování povrchových a podzemních vod v dané lokalitě. Dále je potřeba zabezpečit staveniště tak, aby do kanalizace nebyly splavovány či vypouštěny odplavitelné materiály a kontaminované odpadní vody.

Z hlediska ochrany ZPF

Předmětné pozemky se nacházejí v zastavěném území čistě obytného charakteru a doposud měly charakter zastavěné plochy a nádvoří rodinného domu (parc. č. 3455 a 3456/2, 270 m² a 45 m²) a zahrady o výměře 268 m² (parc. č. 3456/1, vše k. ú. Žižkov), vedené v katastru nemovitostí jako zemědělský půdní fond, bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) s označením 2.10.00, legislativně spadající dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu; jedná se tedy o velmi produkční půdy – nejcennější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně. Realizací stavby nebude zasahováno do plochy zahrady, dojde pouze k rekonstrukci již stávající zpevněné plochy vjezdu vozidel pro návštěvnická stání v rozsahu 56,52 m². Na pozemku zahrady byl před rokem 1938 zbudován objekt kůlny o velikosti 18,01 m²; na obou zastavěných plochách zahrady se již v současnosti nenachází ornice.

ÚMČ Praha 3 konstatuje, že dle ustanovení § 18 odst. 5 a § 9 odst. 2 písm. b) bodu 3 zákona o ochraně ZPF, ve spojení § 154 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se jedná o záměr na nezastavěné části zastavěného stavebního pozemku s rodinným domem na pozemku o výměře menší než 1 000 m². Z tohoto důvodu dle § 9 odst. 1 tohoto zákona **není třeba souhlasu orgánu ochrany ZPF k odnětí zemědělské půdy ze ZPF**.

ÚMČ Praha 3 upozorňuje, že při realizaci záměru je nutné postupovat v souladu s § 8 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů, tj. zejména učinit opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících zemědělský půdní fond a jeho vegetační kryt. Dle § 9 odst. 4 zákona o ochraně ZPF platí podmínky ochrany zemědělského půdního fondu pro veškerou plochu zemědělské půdy dotčené výstavbou.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl příslušný orgán k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí realizovat, a tedy vydat souhlasné JES.

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.

Na vypracování tohoto JES se podíleli: Bc. Lucie Ouředníková (odpadové hospodářství, kontakt: 222 116 435, Ourednikova.Lucie@praha3.cz), Ing. Jarmila Vališová (ochrana přírody a krajiny, kontakt: 222 116 361, Valisova.Jarmila@praha3.cz), Mgr. Filip Beneš (vodoprávní problematika, kontakt: 222 116 250, Benes.Filip@praha3.cz) a Ing. Gabriela Hronová (zemědělský půdní fond, kontakt: 222 116 300, Hronova.Gabriela@praha3.cz).

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 zákona o JES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

Sdělení k vazbám předkládaného záměru na další složky životního prostředí

S ohledem na plánované zásahy, kdy podle souhrnné technické zprávy se na pozemku nachází stromy a keře a odstraněna má být jabloň, která roste cca 1 m od objektu, je třeba věnovat pozornost následujícímu sdělení z hlediska ochrany přírody a zeleně dle § 7 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“):

ÚMČ Praha 3 sděluje, že k pokácení jabloně, rostoucí na pozemku vedeném v katastru nemovitostí jako zahrada (parc. č. 3456/1 v k. ú. Žižkov), se povolení ke kácení nevyžaduje (viz § 3 písm. d) vyhlášky č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, ve znění pozdějších předpisů).

Případné ošetření dřevin doporučujeme zadat specializované firmě, aby se předešlo jejich poškození. Všechny okolní stromy, keře a vegetační plochy je třeba chránit v souladu se standardem Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky SPPKA 01 002:2017 Ochrana dřevin při stavební činnosti a s normou ČSN 83 9061 Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích. Aplikací uvedeného standardu a normy ČSN lze zamezit případnému poškození nebo zničení dřevin, které je podle § 7 ZOPK nepřípustné.

Ing. Zdeněk Krenk

Vedoucí odboru ochrany životního prostředí

Podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

3AS s.r.o., IČO: 24208175, Roháčova 166/25, Žižkov, 130 00 Praha 3,

Odbor výstavby, městská část Praha 3, Seifertova 51/559, 130 00 Praha 3 – interně elektronicky

Městská část Praha 3

Úřad městské části

Odbor ochrany životního prostředí

Oddělení životního prostředí

Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3

+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz

IČ: 00063517

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,

Číslo účtu: 27-2000781379/0800

Datová schránka: eqkbt8g