



mc21es9df3e3c5

**MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 21
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI**

Odbor životního prostředí a dopravy

STAROKLÁNOVICKÁ 260, 190 16 PRAHA 9, TEL.: 281 012 911, FAX: 281 971 531, PODATELNA@PRAHA21.CZ



mc21es9df3e3c5

VÁŠ DOPIS ČJ:

ZE DNE:	10.04.2026	Lukáš Hartman
NAŠE ČJ.:	UMCP21/08301/2026/OZPD/Saj	
SPIS. ZN.:	SZ/UMCP21/08301/2026/2	Lukáš Hartman
VYŘIZUJE:	Anna Sajdlová	Kettnerova 2055/14
TEL.:	281012963	155 00 Praha 5
E-MAIL:	anna.sajdlova@praha21.cz	
DATUM:	15.04.2026	

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

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

Identifikace záměru	Novostavba RD
Místo záměru	ulice Kojická, parc. č. 2825 a 2826, k. ú. Újezd nad Lesy
Stavebník (žadatel)	Jan Pícha, bytem Lindavská 782/7, 18100 Praha 8 – Bohnice zastoupený panem Lukášem Hartmanem, bytem Kottnerova 2055, 15500 Praha 5
Název dokumentace	Novostavba RD v ulici Kojická
Zpracovatel PD	Ing. Jiří Šejvl
Datum zpracování	01/2026
Č. změny / revize	
Popis záměru	Navrhovaný dům je dvoupodlažní, tvořený přízemím a obytným podkrovím, s maximální výškou hřebene cca 6,45 m nad upraveným terénem. Výškové a objemové řešení respektuje okolní zástavbu rodinných domů a nepřesahuje stanovenou hladinu zástavby v území. Stavba je umístěna na rovinatém pozemku se zajištěným přístupem z jihozápadní strany. Součástí záměru je vybudování

	<p>zpevněných ploch a parkovacích stání na vlastním pozemku stavebníka.</p> <p>Projekt dále řeší napojení na technickou infrastrukturu a likvidaci srážkových vod jejich zasakováním na pozemku. Stavba je v souladu s územním plánem v ploše čistě obytné.</p>
--	---

Výroková část

Městská část Praha 21, Úřad městské části Praha 21 (dále jen „ÚMČ Praha 21“) jako věcně a místně příslušný správní orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle ust. § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, 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, vydává na základě žádosti stavebníka ze dne 10.4.2026, doručené přes datovou schránku ÚMČ Praha 21, a v souladu s ust. § 2 odst. 1 zákona o JES, neboť předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu ust. § 6 odst. 1 zákona o JES, toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

k výše specifikovanému stavebnímu záměru.

I. Výčet jednotlivých správních úkonů dle § 6 odst. 2 písm. d) zákona o JES, namísto nichž se vydává toto JES:

- souhlas (závazné stanovisko) orgánu ochrany zemědělského půdního fondu dle § 9 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o OZPF“), v návaznosti na § 9 odst. 8 a § 15 písm. k), téhož zákona

II. ÚMČ Praha 21, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu, souhlasí s tím, aby bylo žadateli ve smyslu ust. § 9 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o OZPF“), v návaznosti na § 9 odst. 8 a § 15 písm. k), téhož zákona, povoleno trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF pro realizaci předmětného záměru a zároveň vymezuje dle § 9 odst. 8 písm. a) zákona o OZPF pozemek v k. ú. Újezd nad Lesy, kterého se odnětí týká

parc. č.	druh pozemku	celková plocha m ²	trvalý zábor m ²	BPEJ	tř. ochrany	vlastníci
2826	zahrada	1120	175	2.26.01	III	viz stavebník

příčemž v souladu s § 9 odst. 8 písm. d) zákona o OZPF orientačně vymezuje výši odvodu za odnětí půdy ze ZPF, kdy vychází z údajů v katastru nemovitostí, kde je pozemek parc. č. 2826 v k. ú. Újezd nad Lesy zařazený do BPEJ 2.26.01, s třídou ochrany III, koeficientem třídy ochrany 5, s cenou 9,07 Kč za m².; tedy předběžný výpočet odvodů je dán součinem velikosti trvalého záboru (m²), koeficientu třídy ochrany a ceny za m² (Kč), který po zaokrouhlení odpovídá částce 7936 Kč.

III. Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný za těchto podmínek:

1. Žadatel zajistí, před zpracováním geometrického plánu z důvodu ukončení stavby, předložení tohoto JES (souhlasu) příslušnému geodetovi, který zpracuje požadavky sledující ochranu ZPF do podkladu pro katastr nemovitostí tak, aby vyjímaná část pozemku mohla být převedena na druh pozemku zastavěná plocha, nádvoří a byla jednoznačně odlišitelná od nevyjímané části pozemku.
2. Žadatel následně, po zpracování geometrického plánu, zajistí na katastru nemovitostí převod vyjímané části pozemku na druh pozemku zastavěná plocha, nádvoří, přičemž nevyjímaná plocha pozemku zůstane vedena jako zahrada.
3. Žadatel zajistí, aby skrytá kulturní vrstva půdy byla využita na vylepšení půdních poměrů v místě stavby.

Odůvodnění

ÚMČ Praha 21 obdržel dne 10.4.2026, doručené datovou schránkou ÚMČ Praha 21, žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska, ve věci výše specifikovaného záměru výstavby rodinného domu v ulici Kojická.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu lze dle ust. § 9 odst. 1 zákona o OZPF, v návaznosti na § 9 odst. 8 a § 15 písm. k), téhož zákona, vydat souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze ZPF, konkrétně ve vynětí části pozemku parc. č. 2826 v k. ú. Újezd nad Lesy o ploše 175 m². Dotčený pozemek, resp. vyjímaná plocha, má BPEJ 2.26.01 což znamená, že se jedná o málo úrodné půdy s třídou ochrany 3. Stávající pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zahrada, nově vyňatá část bude vedena jako zastavěná plocha, nádvoří. Záměr se nachází v lokalitě OB - plochy čistě obytné (dle platného územního plánu), v zastavěném území, kdy v dané lokalitě se nachází zástavba rodinných domů, technické a dopravní infrastruktury. Orgán ochrany ZPF orientačně vymezil výši odvodu za odnětí půdy ze ZPF ve výši 7936 Kč a zároveň stanovil podmínky přípustnosti záměru. První dvě podmínky jsou vedeny snahou o zajištění souladu mezi údaji vedenými v katastru nemovitostí a skutečností. Třetí podmínka je vedena snahou o zlepšování půdních podmínek v místě stavby, ponecháním nejhodnotnější půdní vrstvy na pozemku (zahradě). Při dodržení zákonných postupů a stanovených podmínek je záměr z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu přípustný.

Vztah záměru k ostatním oblastem životního prostředí.

Z hlediska odpadového hospodářství dle § 146 odst. 3, zákona o odpadech lze konstatovat, že vzhledem k rozsahu plánovaných stavebních činností je tento záměr přípustný bez nutnosti stanovení dalších podmínek. Lze předpokládat, že během realizace záměru budou vznikat běžné druhy stavebního odpadu, s ohledem na rozsah stavebních prací v malém množství. Vyprodukované odpady je třeba na stavbě třídít dle druhu, zabezpečit je před jejich smísením, znehodnocením nebo odcizením a postupně je odvézt k dalšímu nakládání do příslušných zařízení ve smyslu § 21 odst. 2 zákona o odpadech. Dále upozorňujeme stavebníka, že dle § 93a zákona o odpadech je po provedení změny dokončené stavby povinen neprodleně zaslat ÚMČ Praha 21, tedy orgánu který předmětné JES vydal, doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využití 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. Je tedy třeba, aby stavebník doložil, kam byly odpady vzniklé při stavební činnosti předány. Proto si uchovávejte doklady za odvoz kontejnerů, doklady ze skládky, doklady o průběžné evidenci odpadů atd. Absenci těchto dokladů nelze nahradit prohlášením stavebníka.

Z hlediska ochrany ovzduší dle §11 odst. 3 zákona č. 201/2012 Sb. O ochraně ovzduší, v platném znění, je v domě navrženo umístění zdroje znečištění ovzduší – konkrétně krbových kamen. *Použité podklady imisní zátěže této lokality:* Modelové hodnocení kvality ovzduší na území hl. m. Prahy (Atem), mapy klouzavých průměrů imisních koncentrací (ČHMÚ), Imisní mapy (Atlas životního prostředí) a Program zlepšování kvality ovzduší aglomerace Praha CZ01: Aktualizace 2020+.

Imisní zatížení lokality dle map pětiletých klouzavých průměrů koncentrací hlavních znečišťujících látek za roky 2020-2024 pro příslušný čtverec o rozloze 1 x 1 km :

Znečišťující látka	Imisní limit	Koncentrace v místě
Oxid dusičitý	40 µg/m ³	14,8 µg/m ³
Prachové částice PM10	40 µg/m ³	16,8 µg/m ³
Prachové částice PM2,5	20 µg/m ³	11,8 µg/m ³
Benzen	5 µg/m ³	1 µg/m ³
Benzo(a)pyren	1 ng/m ³	0,6 ng/m³
36.nejvyšší 24h konc. PM10	50 µg/m ³	30 µg/m ³

Navrhovaný zdroj: *Příležitostný zdroj* – Krbová kamna o výkonu do 7 kW a účinnosti nad 801%, která nejsou napojena na systém vytápění a splňují podmínky Evropských předpisů o ekodesignu.

Upozornění :

- krb nemůže sloužit jako hlavní zdroj tepla pro přilehlé prostory bytu a smí být **používán pouze výjimečně**
- v krbu může být spalováno pouze řádně vysušené, čisté palivové dřevo či palivo k tomuto účelu určené výrobcem. Nesmí zde být spalováno dřevo ošetřené

lakováním, napouštěním či jinými chemickými látkami ani jiné druhy paliv ani jakýkoli druh odpadu).

- Krb či kamna musí splňovat požadavky na ekodesign lokálních topidel na tuhá paliva stanovené Nařízením komise EU 2015/1185 z 24.4.2015, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/125/Es.
- krbové těleso může být provozováno pouze za klimaticky příznivých podmínek, zejména při vhodném atmosférickém tlaku
- v souladu s vyhláškou č. 11/2019 Sb. hl.m.Prahy, je zakázáno po dobu vyhlášení smogové situace na celém území hl.města Prahy, spalovat všechny druhy pevných paliv v krbových tělesech.

Tato lokalita je jen málo zatížena sledovanými emisemi. Průměrná roční hodnota prachových částic a dusíkatých látek je v této lokalitě poloviční oproti imisnímu limitu danému zákonem. Limit benzo(a)pyrenu je dostatečně nízký, aby zde mohla být umístěna výjimečně použitelná krbová kamna nízkého příkonu a vysoké účinnosti. *Příležitostný zdroj* používaný jen výjimečně svými příspěvky nijak významně do kvality ovzduší, v dané lokalitě, nezasáhne. Při dodržení povinnosti minimalizace prašnosti, vycházejícího z ust. § 16 odst. 10, zákona o ochraně ovzduší, podle kterého je zhotovitel podle stavebního zákona při provádění záměru, jeho změně, nebo při odstraňování stavby povinen dodržovat opatření k předcházení vzniku prašnosti a k omezování jejího šíření v souladu s přílohou č. 10 k tomuto zákonu se záměrem podle předložené dokumentace *souhlasíme*.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění, záměr není v kolizi s dřevinami, neboť již bylo vydáno Rozhodnutí o kácení borovic ÚMCP21/19096/2025/OZPD/Vrb a ostatní kolidující dřeviny byly ovocné bez nutnosti povolení. Podíl zeleně je i po realizaci záměru dostatečný. Travní porost dotčen výkopem bude po realizaci záměru ohumusován a oset travou.

Z hlediska ochrany krajinného rázu dle ust. § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, příslušný orgán shledal, že záměr se nachází v přírodním parku Klánovice-Čihadla, který byl zřízen nařízením hl.m.Prahy č. 10/2014. kde je kladen zvýšený důraz na zachování dostatku zeleně a na zachování rázu bydlení v zeleni. Předmětem záměru je novostavba rodinného domu v proluce zahrady ostatních rodinných domů. Jedná se o dvoupodlažní rodinný dům se sedlovou střechou v oblasti územním plánem označené jako OB. Stavba odpovídá hmotově okolní zástavbě a v území nemůže snížit estetické či přírodní hodnoty místa přírodního parku. Záměrem nebudou negativně dotčeny pozitivní hodnoty krajinného rázu, jeho místa či oblasti parku.

Z hlediska lesů a lesního hospodářství dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích ve znění pozdějších předpisů, lze konstatovat, že záměr se nenachází v ochranném pásmu lesa a tedy zájmy chráněné tímto zákonem nejsou dotčeny.

Z hlediska vodoprávního úřadu dle § 104 odst. 3 zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění, došlo k posouzení předložené

dokumentace. Předmětem záměru je novostavba RD se dvěma nadzemními podlažími. Nový RD bude napojen na vodovodní řad stávající přípojku zakončenou za hranicí pozemku ve vodoměrné šachtě. Bude vybudována nová kanalizační přípojka, která bude napojena na stávající kanalizační řad.

Pro potřeby výpočtu vsakování srážkových vod byl zpracován hydrogeologický průzkum. Likvidace srážkových vod ze střechy navrženého RD a z navržených zpevněných ploch budou likvidovány na pozemcích majitele. Vody ze střešních ploch jsou svedeny do jímky (o objemu min. 6 m³) dešťové kanalizace a následně budou likvidovány na pozemku stavebníka. Vody ze zpevněných ploch jsou svedeny na okolní nezpevněné části pozemků do vsakovacího prvku. Vsakovací prvek bude proveden pomocí drenážního potrubí DN150 vsazeným do štěrkového celistvého lože frakce 16/32. Vsakovací prvek bude přikryt pásem z geotextílie, která zabrání zanášení vsakovacího systému.

Lze předpokládat, že realizací záměru nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a daný záměr nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu či potenciálu vod a je z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem přípustný.

Protože je předmětný záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl ÚMČ Praha 21 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 toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Poučení

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, 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 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, v souladu s § 7 odst.2 zákona o JES, prodloužena.

Jiří Hardt, v. r.

vedoucí odboru životního prostředí a dopravy

Přílohy:

Informace o možném dotčení jiných sledovaných zájmů:

Informace o možném dotčení jiných sledovaných zájmů

Doprava v klidu je, dle předložené dokumentace, řešena na pozemku investora vybudováním 1 parkovacího stání na zpevněné ploše a 2 garážovými stáními. Upozorňujeme, že počet budovaných parkovacích stání **musí** odpovídat hrubé podlažní ploše objektu HPP a musí odpovídat **Nařízením HMP č. 10/2016 Sb.**, ve znění pozdějších předpisů, včetně přepočtu na % dle zón.

V souvislosti se záměrem bude zřizováno připojení pozemku na síť místních komunikací. Je třeba, aby žadatel předložil příslušnému úřadu patřičné podklady, konkrétně

- situační zákresy, prokazující splnění podmínek daných § 10 zákona o pozemních komunikacích a navazujících § 11 a § 12 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění;
- rozhledové poměry podle normy ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací, článku 12.8, které je třeba konstruovat na nejvyšší dovolenou rychlost v místě
- zákres vlečných křivek podle TP 171 - Vlečné křivky pro ověřování průjezdnosti směrových prvků pozemních komunikací;
- závazné stanovisko Policie České republiky
- stanovisko správce pozemní komunikace

Případné podání pro povolení zrušení sjezdu musí obsahovat následující:

- okótovaný situační zákres stávajícího (rušeného) sjezdu
- závazné stanovisko Policie České republiky (není nutnou podmínkou)
- stanovisko správce pozemní komunikace (není nutnou podmínkou)

Zde si dovolíme upozornit, že administrativní i fyzické odstranění původního sjezdu, včetně provedení úprav požadovaných správcem dotčené pozemní komunikace, musí být realizováno nejpozději do závěrečné kontrolní prohlídky stavby.

V případě, že si realizace záměru vyvolá potřebu omezení provozu na pozemních komunikacích (např. při ukládání přípojek inž. sítí, realizaci samotného připojení apod.) požádá oprávněná osoba, min. 30 dní před plánovaným zahájením omezení, o povolení zvláštního užívání pozemních komunikací podle ust. § 25, příp. §24 zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Přílohou žádosti o zvláštní užívání pozemních komunikací musí být souhlas správců dotčených pozemních komunikací s tímto užíváním. Dále upozorňuje na nutnost dodržovat, po dobu stavby, platné dopravní režimy v dotčených lokalitách (upozorňujeme, že v celé MČ Praha 21 platí zákaz vjezdu vozidlům s hmotností nad 6 tun). Zároveň zdůrazňujeme, že komunikace nesmějí být znečišťovány projíždějícími vozidly, nesmí být těmito vozidly poškozovány a že uložení nákladu na vozidlech musí odpovídat znění zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, v platném znění. Během provádění stavby nesmí být omezen přístup ke stávajícím hydrantům.