



mc21es9df3f383

**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



mc21es9df3f383

VÁŠ DOPIS ČJ:

ZE DNE: 17.06.2026
NAŠE ČJ.: UMCP21/14352/2026/OZPD/Saj
SPIS. ZN.: SZ/UMCP21/14352/2026/2 BARATECH, s.r.o.
VYŘIZUJE: Anna Sajdlová Aubrechtové 3107/2
TEL.: 281012963 106 00 Praha 10
E-MAIL: anna.sajdlova@praha21.cz
DATUM: 7.7.2026 ID: crrskt9

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 | Změna stavby řadového trojdomu |
| Místo záměru | ulice Hrádková, parc. č. 1688,1689/1, k. ú. Újezd nad Lesy |
| Stavebník (žadatel) | Společnost BARATECH, s.r.o. IČO: 24702587 se sídlem Aubrechtové 3107, 106 00 Praha 10 |
| Název dokumentace | Změna stavby řadového trojdomu |
| Zpracovatel PD | Ing. Tomáš Vomela |
| Datum zpracování | 06/2026 |
| Č. změny / revize | změna z 06/2026 |
| Popis záměru | Předmětem záměru je úprava situace stavby rodinného trojdomu, který tvoří jeden funkční celek. Navrhovaná změna spočívá v kaskádovitém posunu jednotlivých bytových jednotek, v důsledku čehož dojde také ke změně umístění parkovacích stání. Ostatní parametry zůstávají beze změny v souladu se Závazným stanoviskem, spis. zn. SZ/UMSP21/33055/2025/2. |

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 15.6.2026, doručené prostřednictvím Datové schránky 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 (vyjádření) ÚMČ Praha 21 jako věcně a místně příslušného dle ust. § 146 odst. 1 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o odpadech) a dle vyhlášky č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění změn a doplňků

- souhlas (závazné stanovisko) orgánu ochrany přírody z hlediska ochrany krajinného rázu dle ust. § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů se zásahem do přírodního parku

- souhlas (závazné stanovisko) orgánu ochrany lesů z hlediska lesů a lesního hospodářství dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích ve znění pozdějších předpisů

II. ÚMČ Praha 21, jako příslušný orgán odpadového hospodářství souhlasí s výše uvedeným stavebním záměrem. dle ust. § 146 odst. 1 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a dle vyhlášky č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění změn a doplňků. Odpady ze stavby likvidujte v souladu s ustanoveními aktuálního zákona o odpadech č. 541/2020 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

III. ÚMČ Praha 21, jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny posuzující krajinný ráz souhlasí s tím, aby žadateli bylo aby bylo žadateli ve smyslu § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále ZOPK) umožněno realizovat novostavbu objektu pro bydlení – rodinného domu se 3BJ na pozemcích parc. č. 1688 a 1689/1 v k. ú. Újezd nad Lesy, nacházející se v přírodním parku Klánovice-Čihadla, který byl zřízen nařízením Rady hl.m. Prahy č. 10/2014 Sb o zřízení přírodních parků na území hl.m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů.

IV. ÚMČ Praha 21, jako příslušný orgán ochrany lesa souhlasí s tím, aby bylo žadateli ve smyslu zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění, umožněno realizovat stavbu rodinného domu podle předloženého záměru na pozemcích parc.č. 1688 a 1689/1 v k. ú. Újezd nad Lesy, ve vzdálenosti 14 m od stávající hranice lesa, který je v soukromém vlastnictví (pozemek parc.č.1686)

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

Odůvodnění

ÚMČ Praha 21 obdržel dne 15.6.2026, doručené prostřednictvím Datové schránky ÚMČ Praha 2, žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska, ve věci výše specifikovaného záměru změna stavby rodinného trojdomu v ulici Hrádková.

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 krajinného rázu dle ust. 12 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění. Řešené území se nachází v přírodním parku Klánovice-Čihadla, který byl zřízen nařízením rady hl. m. Prahy č. 10/2014 Sb., o zřízení přírodních parků na území hl. m. Prahy. Význam území přírodního parku tkví v dochovanosti krajinného rázu, zejm. charakteristického homogenním lesním porostem pokrývajícím východní část parku. Západní část ploché pahorkatiny, představující základní výškovou hladinu Pražské plošiny. Tato je tvořena zemědělskou krajinou s mělkými údolími a břehovými porosty potoků Z bez významnějšího podílu dřevinné vegetace. Oblastí nejlépe dochovaného rázu jsou lesy Vidrholec a Xaverovský háj se

stanovištně vhodnou dřevinnou skladbou. K jejich dominantním znakům patří absence lidských sídel s výjimkou samot hájoven slohově vycházejících z romantismu 19. století a pravidelné ortogonální členění porostů i bezlesí s cestami kopírujícími terénní reliéf. Částečně dochován je krajinný ráz lesních vilových čtvrtí, typických rozvolněnou sídelní strukturou a zachovaným lesním stromovým patrem, které je tvořeno smíšeným porostem dubů a borovic, v nižším patře pak okrasnými zahradami. Totéž platí pro oblast Žižkovských kopečků - na západ vybíhajících ostrohů, proříznutých údolími Rokytky - z nichž se na okraji území uplatňuje vrch Čihadla svým táhlým horizontem. K oblastem s málo dochovaným rázem patří velkovýrobně strukturovaná zemědělská krajina se zbytky venkovského osídlení a roztroušenými dvorci a rekreačními osadami. V potočnicích nivách jsou časté rybníky. Největším z nich je Počernický rybník, jemuž dominuje porost starých dubů na hrázi. Pro jeho přítokovou část je typická bohatá a vysoká vodní vegetace. Okrajové oblasti přírodního parku mají pouze částečně až slabě dochovaný krajinný ráz. Jedná se o individuální rodinnou zástavbu různorodé architektonické kvality bez přistoupení dalších atributů. Ochrana přírodních a estetických hodnot přírodních parků je na území hl. m. Prahy zajištěna převážně omezením jejich využití, které je definováno v § 15 výše uvedeného nařízení (o zřízení přírodních parků na území hl. m. Prahy).

(1) Krajinný ráz celého území přírodního parku je chráněn před činnostmi snižujícími jeho estetickou a přírodní kvalitu, harmonické měřítko a vztahy v rámci krajiny, kterou tvoří prostor formovaný terénními útvary, údolími vodotečí, lesními komplexy, plochami rybníků a mokřadních společenstev, jakož i dalšími ekologicky významnými segmenty krajiny včetně rozptýlené zeleně a dřevin rostoucích mimo les.

(2) Na území přírodních parků nelze umísťovat nové stavby s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3.

(3) Na území přírodních parků se přípouští pouze dostavba stávajících sídelních útvarů, prováděná v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, a to za podmínky, že nenaruší charakter lokality a bude plně respektovat jak její architektonicko-urbanistické hodnoty a kulturní identitu, tak osobité krajinné a přírodní znaky včetně zachovaných pohledových horizontů, typických siluet jednotlivých panoramatických plánů a podobné charakteristiky místa i oblasti. Sídelním útvarem se rozumí každá jednotka osídlení, která tvoří uzavřený, od jiných jednotek osídlení prostorově oddělený útvar.

Předmětná lokalita je vymezena jako zastavitelné území (OB - čistě obytné) dle platného územního plánu hl. m. Prahy. V dané lokalitě je tedy možné od doby platnosti územního plánu umísťovat stavby. Dle výše uvedeného nařízení o zřízení přírodních parků je nutné, aby tato nová zástavba respektovala charakter dané lokality. Jedná se o rozvoj bydlení, dostavbu stávajícího sídla. V místě sídla jsou typické rodinné domy o max. dvou nadzemních podlaží + podkroví. Architektonický výraz budov v rámci městské čtvrti se strukturou zahradního města je různorodý, bez jednotících prvků.

Předmětná stavba splňuje regulativy dané územním plánem a akceptuje stávající měřítko zástavby. Předmětná lokalita nezasahuje do cenných či jedinečných hodnot daného místa krajinného rázu. Posuzovaná stavba je jedním ze standardních prvků mozaiky území. Kulturní, přírodní ani estetické hodnoty přírodního parku nejsou v rámci

stávající zástavby přítomny. Stavba v rámci svého projevu nemůže nijak ovlivnit hodnotné části přírodního parku a jeho charakteristiku (charakter území zůstane zcela zachován).

Stavba odpovídá schválenému územnímu plánu, jedná se tedy o dostavbu sídla. Aktivita s ohledem na současný stav území nemůže snížit estetické či přírodní hodnoty místa přírodního parku. Záměrem nebudou negativně dotčeny pozitivní hodnoty krajinného rázu, jeho místa či oblasti přírodního parku.

Z hlediska orgánu ochrany lesů dle zákona 289/1995 Sb. lesního zákona a lesního hospodářství v platném znění.

Navrhovaný záměr uvažuje stavbu rodinného domu s třemi bytovými jednotkami o 2. np zakončené plochou, ozeleněnou střechou, ve vzdálenosti 14 m od nejbližšího okraje lesa, který je v soukromém vlastnictví (parc.č. 1686 k.ú. Újezd nad Lesy).

Zhodnocení vlivů záměru na les - Stavba nebude mít přímý vliv na lesní porost, neboť nezasáhne ani do kořenového systému, ani do podrostního pláště. Vzhledem k tomu, že stavba o 2NP bude ve vzdálenosti 14 m od okraje lesa, a to ze severní strany, není zde předpoklad zastínění porostu. Stavba nebude produkovat emise ovlivňující lesní porost. Nepřímým vlivem může být riziko požadavku na smýcení jednotlivých kusů stromů z důvodu ochrany nově plánované stavby. Toto riziko by mělo být nízké s ohledem na fakt, že dřeviny tvořící okraj lesa výrazně nepřevyšují vzdálenost kmenů od novostavby.

Vztah záměru k ostatním oblastem životního prostředí:

Výše uvedeným stavebním záměrem je dotčen zemědělský půdní fond. Pozemek parc. č. 1689/1 v k.ú. Újezd nad Lesy BPEJ 2.26.01 je veden v katastru nemovitostí jako druh zahrada. V souladu s s ust. § 9 odst. 2 písm. b) bodu 3 zákona není třeba souhlasu orgánu ochrany ZPF, protože jde o umístění záměru na nezastavěné části zastavěného stavebního pozemku.

Z hlediska ochrany ovzduší dle §11 odst. 3 zákona č. 201/2012 Sb. O ochraně ovzduší, v platném znění, 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.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění, je stavbou dotčena jedna nadměrná dřevina, která však již byla v minulosti Rozhodnutím povolena a to ze zdravotních důvodů. Pravděpodobně bude dotčena ještě podměrná dřevina nevyžadující povolení. Její odstranění musí proběhnout v době vegetačního klidu. Zeleň na pozemku ke kompenzována náhradním opatřením - ozelenění střechy. Travní porost dotčen výkopem bude po realizaci záměru ohumusován a oset travou.

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 z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem.

Nápojení na veřejnou vodovodní a kanalizační síť ve správě PVK a.s. bude realizováno přes přípojky pro každý rodinný dům samostatně.

Srážkové vody vzniklé na pozemku stavebníka budou na jeho pozemku také likvidovány. Veškeré dešťové vody z domu budou svedeny pomocí dešťové kanalizace do retenční nádrže o objemu 4 m³, která je umístěna na zahradě za domem. Retenční nádrž bude opatřena plovákovým čerpadlem, které zajistí při naplnění retenční nádrže rozstřík přebytečné vody po pozemku (max. 1x za 14 dní). Každý rodinný dům bude mít svoji samostatnou retenční nádrž. Dešťová voda bude využívána na závlahu vegetace pozemku a zelených střech objektu.

Na zahradě rodinného domu je umístěna kopaná studna. Upozorňujeme na nutnost zabezpečení a ochrany okolního prostoru stávající studny na pozemku investora při demolici a následných stavebních pracích.

Při dodržení postupů daných projektovou dokumentací lze předpokládat, že 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.

„otisk úředního razítka“

Jiří Hardt, v. r.

vedoucí odboru životního prostředí a dopravy

Přílohy:

- Informace o možném dotčení jiných zájmů sledovaných odborem životního prostředí a dopravy

Informace o možném dotčení jiných zájmů sledovaných odborem životního prostředí a dopravy:

Dle předložené dokumentace bude doprava v klidu zajištěna 6 parkovacími stáními na pozemku stavebníka, přičemž přičemž je počítáno se dvěma parkovacími stáními pro každou bytovou jednotku (celkem 3 bj.). Upozorňujeme, že počet budovaných parkovacích stání musí odpovídat hrubé podlažní ploše objektu a musí odpovídat Nařízení HMP č. 10/2016 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Připojení na síť veřejných komunikací není v předložené dokumentaci řešeno. V případě, že by bylo stávající připojení upravováno, rušeno, či by bylo nové připojení zřizováno, je třeba, aby žadatel předložil příslušnému stavebnímu úřadu žádost a 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 (není nutnou podmínkou)
- stanovisko správce pozemní komunikace (OMI MČ Praha 21)

Podání pro povolení zrušení stávajícího sjezdu musí obsahovat následující:

- okótovaný situační zákres stávajícího (rušeného) sjezdu
- závazné stanovisko Policie České republiky (není nutnou podmínkou)
- stanovisko správce pozemní komunikace (OMI MČ Praha 21)

V případě, že si realizace záměru vyvolá potřebu omezení provozu na pozemních komunikacích 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 a situace se zakresleným dopravním značením instalovaným po dobu dopravního omezení. Dále upozorňuje na nutnost dodržovat, po dobu stavby, platné dopravní režimy v dotčených lokalitách (např. hmotnostní omezení), nebo si zajistit patřičné výjimky z vjezdu. 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.