



mc21es9df3ee40



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



mc21es9df3ee40

VÁŠ DOPIS ČJ:

ZE DNE:

Lenka Spurná

NAŠE ČJ.: UMCP21/13041/2026/OZPD/Saj

SPIS. ZN.: SZ/UMCP21/13041/2026/2

VYŘIZUJE: Anna Sajdlová

Skryjská 234

TEL.: 281012963

267 42 Broumy

E-MAIL: anna.sajdlova@praha21.cz

DATUM: 03.06.2026

ID: j2gkak2

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	Dvojdům
Místo záměru	ulice V lipách, parc. č. 372/1,372/2, k. ú. Koloděje
Stavebník (žadatel)	Pan Ing. Ondřej Penc, Ph.D., bytem Nerudova 804. 250 92 Šestajovice zastoupený Ing. Lenkou Spurnou, DiS. Bytem Skryjská 234, 26742 Broumy
Název dokumentace	Dvojdům v ulici V Lipách
Zpracovatel PD	Ing. Ondřej Prokop
Datum zpracování	05/2024
Č. změny / revize	-----
Popis záměru	Záměrem projektu je výstavba dvojdому, tedy dvou samostatných rodinných domů (objekty S01 a S02) na pozemcích p.č. 372/1 a 372/2 o celkové výměře 676 m ² v současnosti vedených jako zahrady. Každý dům je navržen jako nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a obytným

	<p>podkrovím, včetně garáže, určený pro bydlení jedné čtyřčlenné rodiny.</p> <p>Součástí návrhu je vybudování nového sjezdu z přilehlé komunikace, oplocení pozemků, zpevněných ploch, parkovacích stání a teras. Domy jsou zastřešeny převážně sedlovou střechou s maximální výškou cca 8,30 m, doplněnou o plochou střechu nad garáží.</p> <p>Návrh respektuje charakter okolní zástavby, zajišťuje dostatečný podíl zeleně na pozemcích a řeší hospodaření s dešťovými vodami jejich akumulací a vsakem na pozemku investora.</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 31.5.2026, doručené přes Informační správu stavebního řízení 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. Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný bez podmínek.

Odůvodnění

ÚMČ Praha 21 obdržel dne 31.5.2026, doručené přes Informační správu stavebního řízení ÚMČ Praha 21, žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska, ve věci výše specifikovaného záměru výstavby dvojdomu v ulici V lipách, k.ú. Koloděje.

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 částí pozemků parc. č. 372/1 a 372/2 v k. ú. Koloděje o ploše 320 m². Dotčené pozemky, resp. vyjímané plochy, mají BPEJ 2.06.00 což znamená, že se jedná o velmi úrodné půdy s třídou ochrany 2. Stávající pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zahrada, nově vyňaté části budou vedeny 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 35251 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, dvojdům bude vytápěn tepelným čerpadlem. 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 je záměr akceptovatelný.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění je na pozemku parc.č. 372/1 katastrálně vedeného jako zahrada několik ovocných dřevin a v místě napojení na komunikaci je v kolizi 3 ks zeravů a na pozemku parc.č. 372/2 katastrálně vedeného jako zahrada několik ovocných dřevin a v místě napojení na komunikaci je v kolizi 4 ks zeravů, Výše citované odstranění dřevin nepodléhá povolení, nicméně k odstranění musí dojít v období vegetačního klidu (1.11-31.3). Podle předložené dokumentace zbyde na pozemcích pouze 55,66% zeleně, což je velmi málo. Doporučujeme využít opatření ke zvýšení procentuálního podílu zelených ploch. 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 nenachází v přírodním parku. Záměr plánuje umístění dvojdому do proluky zastavěné oblasti s obdobnými stavbami a v daném území nemůže snížit estetické či přírodní hodnoty místa či jinak ovlivnit krajinný ráz.

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 z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem.

Přípojka vodovodu bude přivedena na pozemek z veřejného řádu a bude na ní osazena nová vodoměrná šachta. Splaškové vody budou svedeny do nové pojezdové vyvážecí jímky o objemu 12 m³ (pro každý objekt jedna jímka). Vedení domovní části přípojky kanalizace bude trasováno do nové revizní šachty na pozemku investora.

Srážkové vody budou dle doporučení svedeny do nové akumulární jímky. Jímka bude vybavena přepadem do plošného bezpečnostního vsaku na pozemku investora o ploše cca 13 m² pro každý objekt. Vodu bude možno využívat k zalévání vegetace pozemku investora.

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.

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.

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:

Dle předložené dokumentace bude doprava v klidu zajištěna 2 parkovacími stáními na pozemku stavebníka, pro každou z polovin dvojdomu, přičemž ke každé z polovin bude přináležet jedno garážové a jedno venkovní parkovací stání. Upozorňujeme, že počet budovaných parkovacích stání musí odpovídat hrubé podlažní ploše objektu, včetně procentuálního přepočtu dle oblastí, a musí odpovídat Nařízení HMP č. 10/2016 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Připojení obou částí dvojdomu bude řešeno nově, samostatnými sjezdy. O dopravním připojení bude rozhodnuto stavebním úřadem v rámci povolení záměru, proto je třeba, aby žadatel předložil příslušnému 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 (není nutnou podmínkou)

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. Dále upozorňuje na nutnost dodržovat, po dobu stavby, platné dopravní režimy v dotčených lokalitách (např. hmotnostní omezení). 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.