



mc21es9df3fb97

**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



mc21es9df3fb97

VÁŠ DOPIS ČJ:

ZE DNE:	31.07.2026	Stanislava Laláková
NAŠE ČJ.:	UMCP21/18347/2026/OZPD/Saj	
SPIS. ZN.:	SZ/UMCP21/18347/2026/2	Stanislava Laláková
VYŘIZUJE:	Anna Sajdlová	17
TEL.:	281012963	264 01 Nechvalice
E-MAIL:	anna.sajdlova@praha21.cz	
DATUM:	01.09.2026	ID: gxp34sw

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

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

Identifikace záměru	Novostavba rodinného domu
Místo záměru	ulice Dobrovická, parc. č. 259/1, k. ú. Újezd nad Lesy
Stavebník (žadatel)	Filip Hejl, bytem Nad Konvářkou 311/11, 150 00 Praha 5 – Radlice zastoupený Bc. Stanislavou Lalákovou, IČO: 14113520, se sídlem Ředkvičky 17, 26401 Nechvalice
Název dokumentace	Novostavba rodinného domu
Zpracovatel PD	Bc Stanislava Laláková
Datum zpracování	03/2026
Č. změny / revize	-----
Popis záměru	Záměr spočívá v realizaci jednopodlažního nepodsklepeného rodinného domu s jednou bytovou jednotkou o dispozici 4+kk, včetně související technické a dopravní infrastruktury. Součástí stavby jsou nové přípojky vodovodu a kanalizace, napojení na stávající přípojku elektrické energie, zpevněné plochy, nový sjezd

	z místní komunikace, uliční oplocení a akumulční jímka na dešťové vody se vsakovacím polem. Rodinný dům je navržen jako montovaná dřevostavba na betonových základových pasech s plochou střechou. Objekt bude sloužit výhradně k bydlení pro jednu domácnost. Vytápění objektu bude zajištěno tepelným čerpadlem, ohřev teplé vody bude řešen v rámci technického zařízení domu. Stavba bude realizována na dosud nezastavěném pozemku využívaném jako zahrada. Součástí záměru jsou rovněž drobné terénní úpravy a vybudování nového poloprůhledného uličního oplocení s vjezdovou bránou.
--	---

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 3.8.2026, doručené Datovou schránkou 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
259/1	zahrada	515	252	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. 259/1 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 11 428 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 3.8.2026, doručené Datovou schránkou ÚMČ Praha 21 , žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska, ve věci výše specifikovaného záměru novostavby rodinného domu v ulici Dobrovická.

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. 259/1 v k. ú. Újezd nad Lesy o ploše 252 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 11 428 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 nejvhodnější 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 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, bude v RD umístěn zdroj na tuhá paliva – krbová vložka. *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	15,6µg/m ³
Prachové částice PM10	40 µg/m ³	17,1 µg/m ³
Prachové částice PM2,5	20 µg/m ³	12,1 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 HOXTER ECKA 60/35/50 SL o výkonu 7 kW a účinnosti 80%, 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 dřevě či palivo k tomuto účelu určené výrobcem. Nesmí zde být spalováno dřevě 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 vložka nízkého příkonu a vysoké účinnosti. *Příležitostný zdroj* používaný jen výjimečně, svými příspěvky nijak významně do kvality ovzduší, v dané lokalitě, nezasáhne. 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 dojde podle předložené dokumentace k odstranění 1 ks jabloně, bez nutnosti povolení. K odstranění dojde v době vegetačního klidu tj. od 1.11-31.3. 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, tedy zájmy chráněné tímto zákonem nejsou dotčeny.

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. Předmětem záměru je stavba rodinného domu s jednou bytovou jednotkou o dispozici 4+kk.

Objekt bude napojen na stávající veřejný vodovodní řad novou vodovodní přípojkou z potrubí PE 32x3,0. Veškeré splaškové vody budou svedeny potrubím PVC – KG DN 160 přes revizní šachtu RŠ Ø400mm do stávající veřejné jednotné kanalizace novou přípojkou kanalizace.

Dešťové vody ze střechy nového objektu budou venkovními svody dešťové kanalizace, které budou ukončeny plastovými lapači střešních splavenin DN 100, svedeny do nově osazené podzemní akumulární nádrže na pozemku stavebníka, ze které budou přednostně využívány na zalévání zahrady. Hospodaření se srážkovými vodami bude vzhledem k nižší infiltrační schopnosti zemin řešeno retenčně - vsakovacím způsobem – kombinací dostatečnou akumulací s doplňkovým podzemním vsakovacím prvkem (dle závěrů hydrogeologického posouzení z března 2026). Je navržena PVC akumulární nádrž na dešťové vody o objemu 9 m³ a bezpečnostní vsak vysypaný štěrskem fr. 32/63 alt.

16/32 o ploše dna min. 16,5 m² a výšce vsakovacího násypu 0,5 m o celkovém retenčním objemu cca 11,5 m³. Celková aktivní vsakovací plocha rozstříku bude min. 61,5 m². Zpevněné plochy budou přednostně spádovány do zatravnění pozemku.

Při dodržení projektové dokumentace 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

Doprava v klidu je, dle přiložené dokumentace řešena na pozemku investora, vybudováním 2 parkovacích stání na zpevněné ploše. Počet budovaných parkovacích stání musí odpovídat hrubé podlažní ploše objektu HPP a musí odpovídat Nařízení HMP č. 10/2016 Sb., ve znění pozdějších předpisů, včetně přepočtu na % dle zón.

Bude zřizováno nové 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

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.