



mc21es9df400a7



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



mc21es9df400a7

VÁŠ DOPIS ČJ:

ZE DNE:

Jiří Smola

NAŠE ČJ.:

UMCP21/20922/2026/OZPD/Saj

SPIS. ZN.:

SZ/UMCP21/20922/2026/2

Jiří Smola

VYŘIZUJE:

Anna Sajdlová

V Pitkovičkách 327

TEL.:

281012963

104 00 Praha 4

E-MAIL:

anna.sajdlova@praha21.cz

DATUM:

08.09.2026

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	Bytový dům
Místo záměru	ulice Slavětínská, parc. č. 524, 525/1, 525/2, k. ú. Klánovice
Stavebník (žadatel)	JUDr. Emil Flegel, bytem K Chaloupkám 3170/2, 10600 Praha 10 - Záběhlce zastoupený panem Jiřím Smolou, IČO: 11827581 se sídlem V Pitkovičkách 327, 10400 Praha 10 - Pitkovice
Název dokumentace	Bytový dům Klánovice
Zpracovatel PD	Ing. Petr Miškovský
Datum zpracování	05/2026
Č. změny / revize	-----
Popis záměru	Záměrem je výstavba bytového domu s 11 bytovými jednotkami a související dopravní a technickou infrastrukturou. Návrh je koncipován s ohledem na charakter okolní vilové zástavby a usiluje o citlivé začlenění nové stavby do stávajícího prostředí. Důraz je kladen zejména na zachování vzrostlé zeleně, omezení

	zásahů do přírodních hodnot lokality a využití již zastavěných a zpevněných ploch. Bytový dům je navržen jako samostatně stojící čtyřpodlažní objekt s ustoupeným posledním podlažím a plochou vegetační střechou. Součástí záměru je také objekt částečně krytého parkování a úprava venkovních ploch. Architektonické řešení vychází z měřítka okolní zástavby a využívá jednoduché, kompaktní hmotové a materiálové řešení. Návrh zachovává stávající dopravní napojení a významnou část hodnotných dřevin na pozemku. Nezastavěné plochy budou řešeny sadovými úpravami se zachováním vysokého podílu zeleně. Celkové řešení minimalizuje rozsah nových zásahů do území a podporuje plynulé začlenění stavby do okolního prostředí.
--	--

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 12.8.2026, 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 (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 v platném znění se zásahem do přírodního parku

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 bylo žadateli ve smyslu § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále ZOPK) umožněno realizovat stavbu bytového domu podle předloženého záměru na pozemku parc.č. 524, 525/1,2 v k. ú. Klánovice, který se nachází v přírodním parku Klánovice-Čihadla, zřízeném nařízením Rady hl.m. Prahy č. 10/2014 Sb o zřízení přírodních parků na území hl.m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů.

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

- Souvislý porost vzrostlé zeleně při ulici Slavětínské o výměře cca 700 m² zůstane zachován v plném rozsahu; záměr nevyžaduje jeho kácení ani probírku
- Střechy objektů SO1, SO2 i drobných staveb budou provedeny jako vegetační s extenzivním souvrstvím v navržené tloušťce
- Dřeviny v blízkosti stavby (i na sousedních pozemcích) budou ochráněny dle Standardu SPPK A01:002:2017 O ochraně dřevin při stavební činnosti.

Odůvodnění

ÚMČ Praha 21 obdržel dne 12.8.2026, doručené přes Informační správu stavebního řízení ÚMČ Praha 21, žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska, ve věci výše specifikovaného záměru výstavby bytového domu v ulici Slavětínská.

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 třídit dle druhu, zabezpečit je před jejich smísením, znehodnocením nebo odcizením a postupně je odvážet 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, využitě 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 potočních 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

snížování 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.

Podle předložené dokumentace – „Záměr je umístěn ve stabilizovaném zastavěném území v prostředí příměstské vilové zástavby, do půdorysné stopy stávajících objektů. Dotčený krajinný prostor je uzavřený uliční prostor bez vizuálního propojení s volnou krajinou; záměr se neuplatní v dálkových pohledech ani na pohledově exponovaných polohách. Rozhodující znak přírodní charakteristiky, souvislý porost vzrostlé zeleně o výměře cca 700 m² v pásu při ulici Slavětínské, zůstává zcela nedotčen a tvoří i nadále pohledovou clonu mezi objektem a veřejným prostranstvím. Podíl zeleně na pozemku činí po realizaci 47,7 %. Zástavba se soustřeďuje do dnes již zastavěné části pozemku, výška nepřevyšuje okolní zástavbu a poslední podlaží je ustoupené. Při posuzování, zda dojde ke snížení či změnám krajinného rázu, je nutné vedle sebe hodnotit stav, pro nějž se určitá krajina či její část stala jedinečnou (ať z hlediska přírodního, historického, architektonického, či jiného), a stav, jak bude vypadat například po umístění stavby. Pojem „zásah do krajinného rázu“ se přitom ani při sebevětší snaze nedá jednoduše objektivizovat pomocí matematických či fyzikálních veličin, a proto vždy bude, alespoň do určité míry, subjektivním skutkovým hodnocením. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině. V daném případě nejde o zásah do významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, ani kulturních dominant krajiny. Ačkoliv krajina zpravidla nemůže být udržována v původním stavu, smyslem ochrany krajinného rázu je zabránit takovému přetvoření krajiny, které bude na dlouhou dobu nevratné, a to takové krajiny, jež je něčím jedinečná, přičemž její přetvoření na jiný typ krajiny je z dlouhodobého hlediska i veřejného zájmu horší než ponechání původní krajiny. V daném případě existence dalších staveb podobných plánovanému záměru (např. z hlediska objemu staveb, jejich výšky atp.) vylučuje seznatelné negativní ovlivnění krajinného rázu, resp. krajiny ve městě. Ani pohledové (dálkové) poměry nemohou být jakkoli narušeny. Žádný z identifikovaných znaků krajinného rázu není záměrem zasažen v míře středně silné nebo vyšší. Záměr proto nesnižuje ani nemění krajinný ráz ve smyslu § 12 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. a je z hlediska ochrany krajinného rázu přijatelný.“

Úvaha správního orgánu - 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 i metropolitnímu plánu, jedná se tedy o dostavbu sídla. Stavba svým rozsahem ani hmotou nezasahuje do krajinného

rázu a v daném území nemůže snížit estetické či přírodní hodnoty místa či jinak ovlivnit krajinný ráz, ani nemůže snížit estetické či přírodní hodnoty místa přírodního parku. Záměrem nebudou negativně dotčeny pozitivní hodnoty krajinného rázu, jeho místa či oblasti přírodního parku.

Vztah záměru k ostatním oblastem životního prostředí.

Výše uvedeným stavebním záměrem je dotčen zemědělský půdní fond. Pozemek parc. č. 525/2 v k.ú. Klánovice BPEJ 2.31.01 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, doporučujeme skrytou ornici využít pro zlepšení půdních poměrů zahrady.

Z hlediska ochrany ovzduší dle §11 odst. 3 zákona č. 201/2012 Sb. O ochraně ovzduší, v platném znění, bude stavba vytápěna tepelnými čerpadly ve spojení s FVE. 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 přípustný*.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění zde není navrženo žádné kácení. Ochrana dřevin při stavebních pracích se bude řídit Standardem SPPK A01:002:2017 O ochraně dřevin při stavební činnosti. Střechy objektů SO1, SO2 i drobných staveb budou provedeny jako vegetační s extenzivním souvrstvím o navrhované tloušťce. Travní porost dotčen výkopem bude po realizaci záměru ohumusován a oset travou.

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 výstavba bytového domu s 11 bytovými jednotkami.

Nový bytový dům bude napojen na veřejný vodovodní řad. Splaškové odpadní vody budou odváděny gravitačně jednou kanalizační přípojkou do veřejné stokové sítě v ul. Slavětínská.

Srážkové vody ze střech i ze zpevněných ploch budou svedeny do retenční nádrže o objemu 15 m³ s následným zasakováním a akumulací pro závlahu na pozemku investora; srážkové vody se do stokové sítě neodvádějí. Retenční nádrž s bezpečnostním přelivem vyústěným k zasakování do povrchu terénu v zeleni na pozemku (min. 5 m od stavby) je navržena dle ČSN 75 9010 a řešerše hydrogeologických podmínek - podíl vsakuschopných ploch $0,48 > 0,40$ umožňuje celoroční zasakování do povrchu pozemku.

Zároveň velká část pozemku nabízí rostlou zeleň, v místě bude využito i povrchové vsakování ve stávající zahradě.

Lze předpokládat, že realizací výše uvedeného 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:

Dle přiložené dokumentace je doprava v klidu řešena vybudováním 16 parkovacích stání. Dopravu v klidu je třeba důsledně řešit na pozemku investora. 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.

V případě, že v souvislosti se záměrem bude zřizováno, upravováno, či rušeno 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

Zde si dovolueme 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.