

URBIA, s.r.o.
Mgr. Blanka Králová
Královodvorská 1081/16
110 00 Praha 1
ID DS: 6n3s4ke

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 453147/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 339853/2025

Vyřizuje/tel.:
Ing. Petr Langer
236 004 812
Počet listů/příloh: **5/0**
Datum:
02.05.2025

KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO
Magistrátu hl. m. Prahy
podle § 176 stavebního zákona

Magistrát hl. m. Prahy jako dotčený orgán ve smyslu ustanovení § 136 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) vydává dle § 176 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) koordinované závazné stanovisko. Dle přílohy č. 1 nařízení ředitele Magistrátu hl. m. Prahy č. 1/2024 k úkolům odborů Magistrátu hl. m. Prahy a zvláštních organizačních jednotek Magistrátu hl. m. Prahy při výkonu státní správy v přenesené působnosti, zajišťuje a vydává za Magistrát hl. m. Prahy koordinované závazné stanovisko odbor územního rozvoje.

Dne 09.04.2025 byla Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje (dále jen „UZR MHMP“), a odboru ochrany prostředí (dále jen „OCP MHMP“), doručena žádost, kterou podala společnost URBIA, s.r.o., se sídlem Královodvorská 1081/16, Staré Město 110 00 Praha 1, IČ: 49687514, ve věci záměru:

„Kbely Mladějovská - rezidenční areál, Rodinné a bytové domy včetně inženýrské infrastruktury, Praha 19 - Kbely“ na pozemcích parc. č. 1988/1, 1988/39, 1988/36, 1988/37, 1988/38 v k. ú. Kbely (dále jen „záměr“).

Vzhledem k tomu, že požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které Magistrát hl. m. Prahy hájí, nejsou v rozporu, vydává tímto odbor územního rozvoje

souhlasné koordinované závazné stanovisko.

Záměr byl shledán jako přípustný z hlediska následujících dotčených veřejných zájmů:

I. Magistrát hl. m. Prahy, odbor bezpečnosti

dle ustanovení § 15 odst. 5 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

souhlasí s povolením výše uvedeného záměru bez podmínek.

II. Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí

dle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů

posoudil výše uvedený záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí jako přípustný bez podmínek.

Odůvodnění:

Společnost URBIA, s.r.o., se sídlem Královodvorská 1081/16, Staré Město 110 00 Praha 1, IČ: 49687514, podala dne 09.04.2025 Žádost o koordinované stanovisko k řízení o povolení záměru, kterou odbor územního rozvoje posoudil podle skutečného obsahu jako žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska podle § 176 stavebního zákona.

Pro posouzení záměru byla předložena projektová dokumentace s datem 03/2025, kterou zpracovala společnost Expert Architects, s.r.o., se sídlem Na Valentince 3336/4, Smíchov 150 00 Praha 5, IČO: 17529875 (dále jen „dokumentace“).

Záměrem je novostavba rezidenčního areálu, který bude obsahovat následující hlavní stavební objekty:

- SO.01 až SO.04 (v předchozím stupni DUR značeno SO.101 – SO.104) – celkem 4 bytové domy o třech nadzemních podlažích (bytová část) a 1 podzemním podlažím (parkování, sklepy) (objekty A, B, C, D).
- Dále celkem 16 nepodsklepených rodinných řadových domů o 2 nadzemních podlažích; celkem tedy 8 dvojic, objekty SO-05 a+b až SO-12 a+b.
- Součástí záměru je nezbytná infrastruktura. Doprava v klidu je řešena 154 parkovacími stáními.
- Vytápění bytových i rodinných domů bude řešeno tepelnými čerpadly vzduch/voda.

Ad I. Magistrát hl. m Prahy, odbor bezpečnosti

Záměrem nejsou ohroženy chráněné zájmy ochrany obyvatelstva z pohledu § 2 písm. e) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a posouzená dokumentace je zpracována v souladu s § 22 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Záměr je využitelný z hlediska improvizovaného úkrytí a návrh improvizovaného úkrytu je součástí předložené projektové dokumentace (část E). Návrh improvizovaného úkrytu je zpracován v souladu s metodickou pomůckou 'Sebeochrana obyvatelstva úkrytím' vydanou Ministerstvem vnitra - generálním ředitelstvím Hasičského záchranného sboru ČR v roce 2001.

V oblasti dotčené záměrem se nenachází stavby civilní ochrany podle § 7 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, evidované podle § 15 odst. 2 písm. g) téhož zákona.

Záměr se nenachází v inundačním území Vltavy dle zákona č. 254/2001 Sb., zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Nemůže tak dojít ke zhoršení průběhu

případné povodně a ovlivnění odtokových režimů na území hl. m. Prahy a není nutné plánovat povodňové záchranné a zabezpečovací práce v dotčeném území.

Záměr je umístěn v zóně havarijního plánování objektu Flaga s. r. o. - Plnírna Satalice podle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (zákon o prevenci závažných havárií), ale nevyžaduje zvláštní řešení z hlediska ochrany obyvatelstva. Informace o umístění stavby v zóně havarijního plánování je zapracována do projektové dokumentace. Brožura 'Informace pro veřejnost v okolí objektu Flaga s.r.o. - Plnírna Satalice' je k dispozici na úřadu městské části. V elektronické podobě je tato brožura dostupná na bezpečnostním portálu hl. m. Prahy na adrese bezpecnost.praha.eu.

Ad II. Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vydává se dle § 2 odst. 1 zákona o JES toto jednotné environmentální stanovisko. Jelikož je záměrem dotčen zemědělský půdní fond podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu o výměře větší než 1 ha, je dle § 14 odst. 1 písm. a) bod 3 zákona o JES příslušný k vydání jednotného environmentálního stanoviska OCP MHMP. Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- závazné stanovisko vodoprávního úřadu podle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona k povolování záměru podle stavebního zákona.

OCP MHMP konstatuje, že k záměru „Kbely Mladějovská – rezidenční areál“ bylo dne 8. 2. 2024 pod spisovou značkou S-MHMP 2623471/2023 vyvdáno souhlasné závazné stanovisko k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu. Dle předložené dokumentace dochází oproti původnímu záměru ke změnám, které zakládají potřebu vydání změny výše uvedeného závazného stanoviska. Tato změna bude posuzována samostatným správním postupem v souladu s ustanovením § 10 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Z hlediska ochrany vod OCP MHMP uvádí, že každý objekt je napojen na vodovodní řad a kanalizaci. Jsou navržené vodovodní řady „V1“ až „V6“ LT DN150,100 budou sloužit k zásobení zájmové lokality pitnou vodou. Vodovodní řad „V1“ LT DN150 bude napojen v místě staničení „V1a=0,000.00“ na stávající vodovodní řad LT DN150 přes osazený T-kus 150/150. Na vodovodní řad „V1“ navazují ostatní vodovodní řady „V2“ až „V6“. Navržené splaškové stoky „S1“ až „S7“ KT tř. 240 DN300 budou sloužit k odvádění splaškových vod ze zájmové oblasti. Splašková stoka „S5“ KT tř. 240 DN300 bude napojena na stávající rámovou stoku 1650ZB.

Srážkové vody z komunikací budou likvidovány vsakováním v přilehlých rigolech, vsakovacích průlezích, zeleni a zatravněvací dlažbě pro parkovací stání. Srážkové vody ze střech navržených rodinných domů budou odváděny do nádrží na dešťové vody, odkud bude veden bezpečnostní přepad do podzemních vsakovacích objektů. Srážkové vody ze střech bytových domů budou likvidovány vsakováním. Likvidace srážkových vod je vsakováním s předřazenou akumulací nádrží pro závlahu zahrady v letních měsících (s přepadem do vsakovacího objektu).

Součástí záměru je výstavba 2 ks trafostanic TS1 a TS2 standardu PRE s osazenými hermetizovanými olejovými transformátory. Skelet každé betonové trafostanice je navržen jako záchytná vana pro případný únik oleje v případě havárie.

Dodávku elektrické energie zajistí náhradní zdroj – mobilní benzinový agregát, který má dostatečnou kapacitu na pokrytí příkonu elektrických zařízení potřebných pro chod improvizovaného úkrytu.

Vodoprávní úřad posoudil předloženou projektovou dokumentaci z hlediska ochrany jakosti vod a dospěl k závěru, že umístěním a povolením stavby nebudou tyto zájmy ohroženy.

Podle ust. § 5 odst. 3 vodního zákona je při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání stavebník povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou. Dále je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážková voda“) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů. Bez splnění těchto podmínek nesmí být povolena stavba, změna stavby před jejím dokončením, užívání stavby ani vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nebo rozhodnutí o změně v užívání stavby.

Záměr splňuje požadavek ust. § 5 odst. 3 vodního zákona.

Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody či nemožnost dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody.

Ze všech výše uvedených důvodů je z hlediska ochrany vod záměr možný bez podmínek.

Protože je předmětný záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí (s výjimkou zájmu ochrany přírody a krajiny, kdy bude samostatným správním postupem řešena změna závazného stanoviska k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu) přípustný, dospěl OCP MHMP k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí realizovat, a proto vydal souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Poučení:

Koordinované závazné stanovisko není podle § 149 odst. 1 správního řádu samostatným rozhodnutím ve správním řízení, proto se proti němu nelze odvolat. Obsah koordinovaného závazného stanoviska lze napadnout postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo koordinovaným závazným stanoviskem podmíněno.

Koordinované závazné stanovisko je dle § 176 odst. 5 stavebního zákona ve spojení s § 7 zákona o JES platné 5 let ode dne jeho vydání.

Upozornění:

Toto je závazné stanovisko dotčeného orgánu dle § 149 správního řádu. Obec hlavní město Praha může případné námitky k záměru uplatnit jako účastník řízení o povolení záměru dle § 182 písm. b) stavebního zákona prostřednictvím Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

Zájmy Magistrátu hl. m Prahy, odboru památkové péče, příslušného dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, nejsou záměrem dotčeny.

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru územního rozvoje

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát, ID DS: 6n3s4ke

Na vědomí:

2. UZR MHMP – spis

3. BEZ MHMP

4. OCP MHMP

5. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy