



Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 884833/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 837659/2025

Vyřizuje/tel.:
Ing. Veronika Klajmonová
236 004 439
Počet listů/příloh: **3/0**
Datum:
25.08.2025

JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o JES“)

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „OCP MHMP“) jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska podle ust. § 14 odst. 1 písm. a) zákona o jednotném environmentálním stanovisku ve spojení s ust. § 31 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, vydává na základě žádosti

(dále jen „žadatel“) ze dne 01.08.2025 pro záměr „**Novostavba 24 rodinných domů včetně přilehlé infrastruktury, parc.č. 676/287, 676/288, 676/289, 676/290, 676/291, 676/292, 676/300, 676/302, 676/303, 676/304, 676/301, 676/305, k.ú. Újezd u Průhonic**“ (dále jen „záměr“) podle dokumentace změny stavby před dokončením (ZSPD – č.5), Ing. Petr Adamčík, 07/2025 (dále jen „dokumentace“) podle § 6 odst. 1 zákona o JES toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko:

I. Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný.

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.
- závazné stanovisko (souhlas) k dotčení krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody

Odůvodnění

Předmětem záměru je změna stavby před dokončením „Novostavba 24 rodinných domů včetně přilehlé infrastruktury“ v k.ú. Újezd nad Lesy. Jde zejména o úpravy vybraných objektů (12ti rodinných domů), přístavbu zahradních domků, změnu nadmořské výšky některých stavebních objektů a změnu technologického řešení stavby.

Vzhledem k tomu, že záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), vydává se podle § 2 odst. 1 zákona o JES toto jednotné environmentální stanovisko.

Záměr byl posouzen z hlediska všech veřejných zájmů, které Magistrát hl. m. Prahy hájí jako dotčený orgán dle § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podle následujících předpisů:

- zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů,
- zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Magistrát hl. m. Prahy shledal, že uvedeným záměrem jsou dotčeny pouze zájmy, které hájí OCP MHMP dle zákona o JES, proto OCP MHMP vydává toto vyjádření samostatně. Koordinované závazné stanovisko dle § 176 stavebního zákona v tomto případě nemůže být vydáno.

Z hlediska ochrany vod

Změna stavby se netýká objektů veřejné infrastruktury, přípojek a dopravních staveb, které byly součástí původně povolovaného záměru. Řešení vnějšího připojení a rozvodů vodovodu, kanalizace dešťové a splaškové není předmětem této změny a nebylo změněno. Na stávající vodovod 160 PP v ulici Ke Splavu bude napojen nový vodovodní řad. V nově řešeném zájmovém území bude systém kanalizace navržen jako oddílný. Splaškové vody budou svedeny kanalizačními stokami S1-S3 do stávající splaškové stoky v ulici Ke Splavu, kde je napojovací šachta splaškové kanalizace pro PP 300. Řešení odtoku dešťových vod ze střech a zpevněných ploch bylo změněno minulou ZSPD v části lokality, kde na základě zahájených stavebních prací byla zjištěna lokální zvýšená ustálená hladina podzemní vody (v průběhu realizace inženýrských sítí). Inženýrský hydrogeologický průzkum byl tedy doplněn o závěry zjištěné během realizace těchto inženýrských sítí, a tyto skutečnosti byly zohledněny v ZSPD č.2. V části lokální terénní deprese terénu se tvoří podzemní hladina spodní vody, která zasahuje až cca 900 mm pod upravený terén. V této části lokality není možné umístit vsakovací těleso a bude řešeno přepadem z akumulární nádrže přímo do revizní šachty dešťové kanalizace.

Na lokalitě jsou tedy 2 různé způsoby likvidace dešťových vod:

- řešení likvidace dešťových vod – v oblasti s hladinou spodní vody neovlivňující vsakování. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch jednotlivých rodinných domů budou svedeny do akumulární nádrže o objemu 5 m³, která bude napojená přepadem do šterkové vsakovací jímky opatřené geotextilií o objemu 5 m³. Frakce šterku je 32-63 mm a volný objem je 30% (1,5 m³). V letním období budou tedy veškeré vody využívány k závlahám a pouze v zimním období budou vsakovány a popřípadě havarijním přepadem odváděny přes revizní šachtu a přípojku dešťové kanalizace do dešťové stoky. Následně přes dešťovou kanalizaci jsou dešťové vody svedeny do povrchové akumulární nádrže o objemu 1000 m³, vybudované investorem v předchozí etapě výstavby v lokalitě K Botiči, kde probíhá zpomalení a regulace odtoku dešťových vod do vodoteče.
- řešení likvidace dešťových vod – v oblasti se zvýšenou hladinou spodní vody. Je řešena lokálně na parc.č. 676/286, 676/287, 676/288, 676/289, 676/299, 676/300, 676/301, 676/302. U pozemků, kde není dle HG průzkumu možné vsakování je akumulární jímka o objemu 4,7 m³ zvětšena o retenční objem 3,3 m³. Akumulární jímka má velikost 2,9 x 2,3 x 1,5 m, nátok do jímky je pod jejím vrcholem ve výšce 1,35 m, redukovaný odtok na 0,5 l/s odtéká ve výšce 0,85 m, zbytek objemu jímky pod redukovaným odtokem je objem určený pro zpětné využití dešťových vod na závlahu pozemku. Ve výšce 1,35 m nad dnem jímky je pak umístěn ještě havarijní přepad. Z této jímky je omezen odtok na 0,5 l/s pomocí výtokové armatury a vytvořen havarijní přepad, který je napojen do revizní šachty přípojky dešťové kanalizace na pozemku parcely RD. Následně přes dešťovou kanalizaci jsou dešťové vody svedeny do povrchové akumulární nádrže o objemu 1000 m³, vybudované investorem v předchozí etapě výstavby v lokalitě K Botiči, kde probíhá zpomalení, centrální retence a regulace odtoku dešťových vod do vodoteče.

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 útvary povrchové vody nebo stavu útvary podzemní vody či nemožnost dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvary povrchové vody nebo dobrého stavu útvary podzemní vody.

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

Z hlediska ochrany ZPF

Pro původní záměr s názvem „Novostavba 26 rodinných domů včetně přilehlé infrastruktury – Lokalita park Újezd 01, Újezd u Průhonic“ vydal OCP MHMP dne 3. 9. 2019 pod č. j. MHMO 1814059/2019 souhlasné závazné stanovisko k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu.

V případě potřeby navýšení rozsahu odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu nebo změny podmínek uvedených v tomto závazném stanovisku v souvislosti s předloženou změnou stavby před jejím dokončením je nezbytné podat žádost o změnu závazného stanoviska. Tato změna bude posuzována samostatným správním řízením podle ustanovení § 10 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

Jedná se o Etapu Park Újezd 4, která navazuje na již realizované etapy rozvoje obytné čtvrti v území – Ke Mlýnu, K Botiči a U Lesa I atp. Stavba se umísťuje do funkční plochy OB /čistě obytné/ s kódem míry využití území „C“, dle platného územního plánu hl. m. Prahy. Stavba je součástí rozvojové lokality rodinného bydlení formou zástavby RD.

Úpravy vybraných objektů (12ti rodinných domů), přístavbu zahradních domků, změnu nadmořské výšky některých stavebních objektů a změnu technologického řešení stavby lze z hlediska ochrany přírody a krajiny považovat za nevýznamné.

Řešené území se nachází v přírodním parku Botič – Milíčov, který byl zřízen nařízením hl. m. Prahy č. 10/2014 Sb., o zřízení přírodních parků na území hl. m. Prahy (dále jen „nařízení“).

Význam celého území spočívá především v dochovaném krajinném rázu, spíše odpovídajícímu příměstské krajinně venkovského typu než poloze v hlavním městě Praze. Nejhodnotnějšími částmi jsou Milíčovský les s navazující skupinou rybníků a zároveň údolí dvou vodotečí – Pitkovického potoka a Botiče – výrazně členící jinak převážně plochou polní krajinu na jižní okraji Prahy. Takto geomorfologicky utvářené prostředí je navíc umocněno řadou vegetačních prvků. Oblastí s nejdochovanějším krajinným rázem je lesní masiv Milíčovského háje. Dominantně jde o mírně zvlněnou vrcholovou plošinu s homogenními porosty s přirozenou dřevinnou skladbou. K druhotným typickým znakům patří pravidelné vnitřní členění porostů, intimní měřítko i absence nadzemních staveb. Dobře dochovaný krajinný ráz, zachovávající dominantní i typické znaky, patří oblasti mělkých údolních niv, zaříznutých do ploché pahorkatiny. Údolí jsou na svazích lemována lesními porosty, v nivě pásmem luk a břehovými porosty. Částečně dochovaný je ráz navazující oblasti polní krajiny většího měřítka bez ohraničujících linií. Sídla jsou situována v mírných depresích. Původně návesní, typicky přízemní zástavba se štítovou orientací, byla transformována do ulicové, jejíž hladina nepřesahuje 2 nadzemní podlaží. Okraje sídel jsou tvořeny zahradami. Plochá krajina je členěna do velkých bloků orné půdy. Cesty jsou od sídel paprskovitě uspořádány, lemovány alejemi ovocných stromů. Částečně dochovaný

je i krajinný ráz oblasti Milíčovských rybníků – soustavy vodních nádrží v širší mělké nivě, jíž dominují vyvinuté břehové porosty. K hlavním typickým znakům patří boční široké údolí charakteru pánve i absence soustředěné zástavby. Dominantním znakem oblasti Milíčovského vrchu je antropogenní násyp tří umělých vrchů s krajinářsky komponovanými porosty s vysokou biodiverzitou. Oblasti nové venkovské zástavby, výrobních areálů i chatových osad patří k těm, jejichž typické znaky byly v minulosti z větší části setřeny. Ochrana přírodních a estetických hodnot přírodního parku 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 umisťovat 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 připouští 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 dle platného územního plánu hl. m. Prahy. V dané lokalitě je tedy možné od doby platnosti územního plánu umisťovat stavby pro bydlení (plocha OB). Dle výše uvedeného nařízení o zřízení přírodních parků je nutné, aby tato nová zástavba respektovala charakter dané lokality. Jedná se o rozvoj bydlení, rozšíření stávajícího sídla – MČ Újezdu u Průhonice. V místě sídla jsou typické rodinné domy o max. dvou nadzemních podlaží + podkroví.

Z hlediska měřítka a harmonie v zastavitelném území sídla se jedná o hodnotu, která lze v území vyjádřit a popsat poměrem zastavěných a nezastavěných ploch a výrazu vůči okolnímu dochovanému přírodnímu prostředí. Předmětná stavba rodinných domů, komunikací a zasíťování pozemků a splňuje regulativy dané územním plánem. V současném stavu se jedná o zásah do současně nezastavěného území – polí na sever od sídla. Jedná se o zásah do estetických hodnot a změnu krajinného rázu, omezení zemědělsky obhospodařované krajiny na úkor zástavby rodinných domů. Dojde k určitému negativnímu zásahu do harmonického měřítka dotčené krajiny. Předmětná lokalita však nezasahuje do cenných či jedinečných hodnot daného místa krajinného rázu. Stavba vyvolává změnu krajinného rázu, která ve svém důsledku částečně sníží jeho vizuální atraktivitu a charakter území.

Ve výhledu a v souladu s územním plánem se posuzovaná stavba stane jedním z mnoha nových stavebních prvků mozaiky území. Stavba a daná etapa navazuje na již posuzovaný rozvoj bydlení v lokalitě (lokalita U Lesa, K Botiči, Ke Mlýnu).

Výše popsané změny stavby jsou v souladu s podmínkami využití území přírodního parku dle § 15 nařízení. K danému zásahu do krajinného rázu lze dle § 12 zákona udělit souhlas.

Tento souhlas v rámci JES byl vydán na základě výše uvedených podkladů a posouzení možného vlivu záměru na přírodní, kulturní a historickou charakteristiku daného místa a oblasti s ohledem na zachování významných krajinných prvků (§ 3 odst. 1 písm. b) zákona), zvláště chráněných území (§ 14 zákona), kulturních dominant krajiny, harmonického měřítka a vztahů v krajině.

Protože je předmětný záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí 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.

Na vypracování jednotného environmentálního stanoviska se podíleli: Ing. Diana Lišková – stavařka a vodařka, Ing. Lubor Smejtek - specialista ochrany přírody a krajiny a Ing. Barbora Vojarová - specialistka ochrany přírody a krajiny a zemědělského půdního fondu.

Poučení

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, 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 podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu.

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odst. 2 zákona o JES.

RNDr. Štěpán Kyjovský

ředitel odboru ochrany prostředí
podepsáno elektronicky

Na vědomí: UZR MHMP