

Solaris Production s.r.o.
Lesní 311
252 18 Úhonice
IDDS: qjy26ex

Váš dopis zn./ze dne:
-/14.02.2026
Č. j.:
MHMP 229354/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 134389/2026

Vyřizuje/tel.:
Mgr. Kamila Včislaková
236 004 490
Počet listů/příloh: **2/0**
Datum:
16.03.2026

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 též jen „OCP MHMP“) jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska podle ust. § 14 odst. 1 písm. a) bod 3 zákona o JES ve spojení s ust. § 31 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, vydává na základě žádosti společnosti QUATRODOM spol. s r.o., IČO: 27175791, zastoupené společností Solaris Production s.r.o., IČO: 27795250 (dále jen „žadatel“), doručené dne 15.02.2026 (doplněné dne 17.02.2026, 18.02.2026 a 25.02.2026), pro **změnu územního rozhodnutí** záměru „**Rezidenční komplex Čakovice**“, na pozemcích parc.č. 1292/1, 1292/16, 1292/17, 1292/19, 1292/27, 1292/40, 1292/33, 1292/37, 1457/1, 1280/1, 1280/20, 1280/24, 1292/23, 1292/26, 1455, 1457/1, 1629, 1286/4; a nově na pozemcích parc.č. 1292/51, 1292/52, 1292/53, 1292/54, 1292/55, 1292/56, 1292/57 (odděleny z pozemku parc.č. 1292/16); a nově na pozemcích parc.č. 1292/58, 1292/59, 1292/60 (odděleny z pozemku parc.č. 1292/19); a nově na pozemcích parc.č. 1294, 1295, 1282/3, 1285/2, 1284/13, 1570/1, 1288/1, k.ú. Čakovice (dále jen „záměr“) podle dokumentace změny územního rozhodnutí zpracované společností OMEGA project s.r.o. v 04/2024 (R1 - 12/2025) (dále jen „dokumentace“) podle § 6 odst. 1 zákona o JES toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko:

Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný při splnění této podmínky:

- Použité stavební mechanizmy budou zajištěny tak, aby nedošlo ke znečištění území ropnými látkami a při realizaci záměru nebude ohrožena jakost podzemních a povrchových vod závadnými látkami.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- Souhlas orgánu ochrany přírody dle § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), k zásahu, který by mohl vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení nebo oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce (VKP vodní tok - Mratínský potok).
- Závazné stanovisko vodoprávního úřadu podle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona k povolování záměru podle stavebního zákona.
- Souhlas dle § 17 odst. 1 písm. a) vodního zákona.

Odůvodnění:

Změna územního rozhodnutí spočívá zejména ve změně umístění inženýrských sítí:

SO05 - Vodovodní řad a vodovodní přípojky

SO06 - Dešťová kanalizace (včetně přípojek objektů a přípojek uličních vpustí)

SO07 - Splašková kanalizace a přípojky

SO09 - Horkovod vč. přípojek

SO10 - Sít' elektro VN 22 kV a trafostanice (povolena ÚR) + Trafostanice 2 (nová)

SO11 - Sít' elektro NN 0,4 kV + přípojky

SO12 - Slaboproud – Přípojky SEK a založení trubky HDPE pro optickou sít'

SO13 - Veřejné osvětlení včetně přeložky lamp VO

Přeložka kabelu PKO SKAO Čakovice (nový SO)

SO18 - Obslužný objekt ZMK

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu:

(Ing. Barbora Vojarová, tel.: 236 004 227, e-mail: barbora.vojarova@praha.eu)

Pro záměr s názvem „Rezidenční komplex Čakovice“ vydal odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy dne 02.08.2017 pod č.j. MHMP 1151095/2017, sp.zn. S-MHMP 970889/2017 závazné stanovisko - souhlas s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu.

V případě potřeby úpravy rozsahu odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu nebo změny podmínek uvedených v tomto závazném stanovisku v souvislosti s žádostí o změnu územního rozhodnutí je nezbytné podat žádost o změnu závazného stanoviska. Tato případná změna by pak byla předmětem samostatného správního řízení podle § 10 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

(Mgr. Antonín Kepřta, tel.: 236 004 437, e-mail: antonin.keprta@praha.eu)

V rámci realizace záměru bude zasaženo do vodního toku Mratínského potoka, a proto je třeba vyhodnotit zásah, který by mohl vést k poškození či zničení významného krajinného prvku (VKP vodní tok) nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce. Dle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. Mohou se využívat pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich ekologicko-stabilizační funkce. Mezi takové zásahy ZOPK v demonstračním výčtu uvádí umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžbu nerostů. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení nebo oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit souhlas orgánu ochrany přírody. Ekologická stabilita je schopnost ekologických systémů uchovat a reprodukovat své podstatné charakteristiky pomocí autoregulačních procesů. Je to schopnost ekosystémů vyrovnávat změny způsobené vnějšími i vnitřními činiteli a zachovávat své přirozené vlastnosti a funkce.

Záměr představuje změnu územního rozhodnutí pro „Rezidenční komplex Čakovice“. Změna ÚR spočívá mimo jiné v novém řešení dešťové kanalizace, která bude vedena otevřenými dešťovými příkopy, svedenými do jednotného retenčního objektu (tůň/suchý poldr). Dešťové vody z objektů zde budou zadržovány a následně vypouštěny do Mratínského potoka. Vodní tok bude v místě revitalizován do přírodě blízkých tvarů, včetně doplnění o tůň, které budou dotovány dešťovou vodou z rezidenčního komplexu. Výustní objekt dešťové kanalizace bude vybaven žabí klapkou DN 500, zabraňující zpětnému zaplavení odvodňovacích stok a jako ochrana před vstupem živočichů do potrubí.

Navržená stavba bude mít vliv na stávající vodní tok a jeho okolí, ale ve svém důsledku povede k posílení jeho vodohospodářských (protipovodňových) a ekologických funkcí, včetně zpomalení odtoku a zvýšení diverzity vodního prostředí. Při dodržení postupů podle projektové dokumentace nedojde k poškození či

ničení předmětného významného krajinného prvku. Plánovaná revitalizace území spočívající v posílení přírodě blízkého charakteru lokality vytvořením nivní plochy poldru s tůňmi ponese své protipovodňové (kapacitní) a ekologicko-stabilizační funkce.

Dojde pouze k dílčímu dotčení VKP vodního toku vypouštěním přebytečné dešťové vody. Na základě posouzení předložené dokumentace dospěl OCP MHMP k závěru, že realizací předmětné stavby nedojde k oslabení ekologicko-stabilizačních funkcí vodního toku, ani k poškození či zničení tohoto významného krajinného prvku, stavba zachovává jeho veškeré ekologicko-stabilizační funkce. K danému záměru lze proto udělit souhlas.

Z hlediska ochrany vod:

(Ing. Diana Lišková, tel.: 236 004 293, e-mail: diana.liskova@praha.eu)

Předmětem dokumentace pro změnu územního rozhodnutí je změna umístění páteřních rozvodů:

SO06 - Dešťová kanalizace (včetně přípojek objektů a přípojek uličních vpustí)

SO07 - Splašková kanalizace a přípojky

SO09 - Horkovod vč. přípojek

SO10 - Síť elektro VN 22 kV a trafostanice (povolena ÚR) + Trafostanice 2 (nová)

SO11 - Síť elektro NN 0,4 kV + přípojky

Přeložka kabelu PKO SKAO Čakovice

SO18 - Obslužný objekt ZMK

S dopadem na umístění a drobné úpravy

SO05 - Vodovodní řad a vodovodní přípojky

SO12 - Slaboproud – Přípojky SEK a založení trubky HDPE pro optickou síť

SO13 - Veřejné osvětlení včetně přeložky lamp VO

Změna vodovodních a splaškových kanalizačních řadů je v drobných posunech páteřních tras v rámci upravených koordinací. Oproti vydanému ÚR došlo zejména ke změně celého konceptu likvidace dešťových vod. Převážná většina dešťových vod je nyní likvidována povrchově pomocí příkopů podél komunikací a objektů. V lokalitě zůstaly pouze dvě větve trubní dešťové kanalizace D1 a D2. Do této kanalizace je přes horskou vpust' přivedena povrchová voda z části povrchových příkopů. Retenční objekt pro celou lokalitu je navržen v rámci revitalizace Mratínského potoka, proto na stokách nejsou osazeny retenční objekty. Konečnou retencí budou navržené tůně / suchý poldr, kde budou dešťové vody zadržovány a následně vypouštěny přes regulovaný odtok 3,0 l/s/ha. Samotná revitalizace a návrhy retence s „požerákem“ jsou řešeny samostatnou PD. Na navrženou kanalizaci bude napojeno 5 uličních vpustí, které budou odvádět povrchovou vodu z komunikací. Veškeré uliční vpusti slouží jako bezpečnostní přepady a primárně bude voda zasakována v souladu s modrozelenou infrastrukturou u jednotlivých stromů. Případná přebytečná voda, kterou nebude schopna zeleň vsáknout / evapotranspirovat, bude následně přepadat do jednotlivých UV a následně bude odtékat do společného poldru. V ponechané části trubní kanalizace jsou v maximální míře využity trasy navržené v původním ÚR. Zrušeny byly veškeré trubní retence, tlakové rozvody a převážná část stok. Došlo ke zrušení většiny přípojek, které byly nahrazeny areálovými rozvody dešťové kanalizace v átriích, které jsou následně zaústěny do povrchových příkopů. U ponechaných přípojek došlo k posunu do vhodných pozic dle vnitřních dispozic objektů.

Dle požadavku PRE byla přidána do oblasti druhá trafostanice TS2 na parc.č. 1292/53, k.ú. Čakovice. Doplněno bude zokružování VN mezi TS1 a TS2. Přípojka Č.EL. 53, která slouží pro elektronabíječku u parkovacího stání nad objektem C, byla přesunuta pod objekt I, kde dokáže obsloužit 2 parkovací stání. Do nové trafostanice bude osazen nový olejový hermetizovaný transformátor s jmenovitým výkonem 630 kVA. Transformátor bude umístěn za přepážkou, trafostanice je zabezpečena proti úniku závadných látek.

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.

Vzhledem k tomu, že trasou splaškové kanalizace v rámci záměru dojde též k dotčení pozemku parc.č. 1570/1, k.ú. Čakovice (Mratínský potok), je vydáním JES nahrazován také souhlas dle § 17 odst. 1 písm. a) 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 s podmínkou. Záměr splňuje požadavek ust. § 5 odst. 3 vodního zákona.

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 při respektování podmínky tohoto závazného stanoviska realizovat, a proto vydal souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Na vypracování jednotného environmentálního stanoviska se podíleli Ing. Barbora Vojarová (specialistka ochrany přírody a krajiny a zemědělského půdního fondu), Mgr. Antonín Kepřta (specialista geologie a ochrany před radonovým rizikem) a Ing. Diana Lišková (stavařka - vodařka).

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