



Váš dopis zn./ze dne:
P16-051861/2026/OŽP
Č. j.:
MHMP 816463/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 348732/2026

Vyřizuje/tel.:
Ing. Petr Langer
236 004 812
Počet listů/příloh: **13/0**
Datum:
19.08.2026

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. 1/2026 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 20.04.2026 byla odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy (dále jen „UZR MHMP“) doručena žádost, kterou podal pan [REDACTED] kterého zastupuje na základě plné moci ze dne 29.05.2025 [REDACTED] (dále jen „žádost“). Žadatel v žádosti požaduje vydání koordinovaného stanoviska ve věci:

„Zahrádkářská osada Peluněk“ na pozemcích parc. č. 872/3, 873/2, 875 v k.ú. Zbraslav (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

záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný při splnění těchto podmínek:

1. Při realizaci záměru budou použité stavební mechanismy zajištěny tak, aby nedošlo ke znečištění území ropnými látkami.
2. Odvodnění stavby bude zajištěno tak, aby nedocházelo k podmáčení okolních pozemků a znečištění povrchových a podzemních vod v dané lokalitě.
3. V záplavovém území nebude dlouhodobě skladován odplavitelný materiál a látky, které mohou negativně ovlivnit kvalitu povrchových a podzemních vod, stavební materiál bude zajištěn a přebytečný materiál bude ze záplavového území odvezen.
4. Bude vypracován povodňový plán pro realizaci stavby a následný provoz. Povodňový plán bude předložen organizaci Povodí Vltavy, státní podnik, k vyjádření a potvrzení příslušným povodňovým orgánem.

Za účelem realizace záměru dojde k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu v celkové výměře 393 m². Vymezení pozemků v k.ú. Zbraslav, kterých se odnětí týká, je následující:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Celková výměra dle KN (m ²)	BPEJ	Třída ochrany	Plocha trvalého odnětí (m ²)
873/2	zahrada	328	25600	I.	24,8
873/13	zahrada	321	25600	I.	145,0
873/14	zahrada	317	25600	I.	24,8
873/15	zahrada	315	25600	I.	24,8
873/16	zahrada	314	25600	I.	24,8
875/2	zahrada	310	25600	I.	24,8
875/3	zahrada	309	25600	I.	24,8
875/4	zahrada	309	25600	I.	24,8
875/5	zahrada	306	25600	I.	24,8
875/6	zahrada	307	25600	I.	24,8
875/7	zahrada	313	25600	I.	24,8
Celkem					393,0

Zbylé části dotčených pozemků budou napříště sloužit jako zahrady v rámci zahrádkářské osady.

V souladu s ustanovením § 9 odst. 8 písm. d) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), se vymezuje orientačně jednorázový odvod za trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu ve výši 60 608,90 Kč.

1. Z ploch určených k trvalému odnětí ze zemědělského půdního fondu bude před zahájením stavebních prací provedena skrývka kulturní vrstvy půdy v průměrné mocnosti 0,26 m, v celkovém objemu přibližně 102 m³.
2. Sejmutá kulturní vrstva půdy bude po dobu realizace stavby deponována v místě stavby a zabezpečena před znehodnocením, ztrátami, zaplevelením a kontaminací.
3. Po dokončení stavebních prací bude sejmutá kulturní vrstva půdy v celém objemu rozprostřena na nezastavěných plochách zahrad v rámci zahrádkářské osady v maximální mocnosti 0,10 m a využita jako pěšební vrstva.

- Souhlas se stavbou v ochranném pásmu přírodní památky ve smyslu § 37 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“).
- Souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle ust. § 9 zákona o ochraně ZPF.
- Souhlas podle ust. § 17 odst. 1 písm. c) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, k povolování záměru podle stavebního zákona.
- Závazné stanovisko vodoprávního úřadu podle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona k povolování záměru podle stavebního zákona.
- Závazné stanovisko podle § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon“), k dotčení pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa (les ve smyslu § 2 písm. a) lesního zákona, tj. lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa).

plné moci ze dne 29.05.2025 [REDACTED], kterého zastupuje na základě [REDACTED]
[REDACTED] podal dne 20.04.2026 žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska podle § 176 stavebního zákona.

Z důvodu chybějících podkladů byla zaslána výzva k doplnění žádosti ve lhůtě do 31.10.2026 (č.j. MHMP 423919/2026 ze dne 18.05.2026). Žádost byla dne 19.06.2026 (č.j. MHMP 637790/2026, č.j. MHMP 639290/2026) a dne 24.06.2026 doplněna o chybějící podklady (č.j. MHMP 657401/2026, č.j. MHMP 665790/2026).

Vzhledem k tomu, že se jedná o zvlášť složitý případ, odbor územního rozvoje usnesením ze dne 20.07.2026, č. j. MHMP 727128/2026, prodloužil lhůtu pro vydání koordinovaného závazného stanoviska o 30 dnů na celkových 60 dnů a současně o prodloužení lhůty žadatele vyrozuměl.

Předmětem předložené dokumentace je výstavba souboru staveb zahrádkářské osady, který bude tvořen 10 zahrádkářskými chatkami, klubovým zařízením, mlatovou cestou, opěrnou stěnou, uličním a vnitřním oplocením a bude dopravně napojen z ul. K Radotínu.

Chatky budou sloužit jako zázemí pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin. Chatky nebudou obsahovat místnosti a zařízení určené k bydlení ani ubytování osob apod. Chatky budou mít zastavěnou plochou 25 m², 1 NP s výškou atiky max. 3,5 m nad přilehlým terénem a budou zahrnovat šatnu, sklad ovoce a sklad nářadí. Jednotlivé chatky nebudou napojeny na rozvody vody, splaškové kanalizace ani elektrické energie. Srážkové vody ze střech chatek budou svedeny do retenčně vsakovacích objektů a likvidovány vsakem.

Objekt klubového zařízení bude mít zastavěnou plochu 60 m², 2 NP s výškou atiky 6,5 m nad přilehlým terénem a bude zahrnovat společenské místnosti, kuchyňku, sociální zázemí, technickou místnost a sklad techniky na údržbu sdílených ploch. Stavba klubového zařízení bude pomocí areálových rozvodů napojena na vodovod, kanalizaci a elektrickou energii. Splaškové vody z objektu klubového zařízení budou svedeny do stávající bezodtoké jímky na pozemku parc.č. 873/12, k.ú. Zbraslav. Stávající přípojky (vodovod, elektrická energie) zůstávají beze změny. Stávající vodovodní přípojka je ukončena ve vodoměrné šachtě na pozemku parc.č. 873/12, k.ú. Zbraslav, stávající elektropřípojka je ukončena v rozvaděči ER-1 situovaném na pozemku parc.č. 875/1, k.ú. Zbraslav ve vlastnictví stavebníka. Srážkové vody ze střechy klubového zařízení budou svedeny do retenčně vsakovacího objektu a likvidovány vsakem.

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 není vhodný pro improvizované ukrytí a nemá žádný vliv na řešení problematiky a zajištění ukrytí ve smyslu metodické pomůcky 'Sebeochrana obyvatelstva ukrytím' vydané 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 nachází v inundačním území Vltavy podle zákona č. 254/2001 Sb., zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, ale nijak nezasahuje do linie protipovodňové ochrany hl. m. Prahy. Vlastníci pozemků a staveb, které se nacházejí v záplavovém území nebo zhoršují průběh povodně, jsou povinni se řídit ustanovením § 85 a § 71 zákona č. 254/2001 Sb., zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Záměr se nenachází v zóně havarijního plánování 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), ve znění pozdějších předpisů. Není tak nutné řešit ochranu obyvatelstva před vlivy nebezpečných látek a plánovat opatření k zabezpečení ochrany jeho života, zdraví a majetku.

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 podle § 2 odst. 1 zákona o JES toto jednotné environmentální stanovisko. Jednotné environmentální stanovisko je vydáváno na základě kompetence obecního úřadu obce s rozšířenou působností. V případě záměrů, které zasahují do ochranných pásem přírodních památek a přírodních rezervací, nebyla tato kompetence svěřena úřadům městských částí Praha 1 - 22, ale je vykonávána přímo Magistrátem hlavního města Prahy.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

Předmětné území, na kterém je realizován záměr zahrádkářské osady Peluňek, je dlouhodobě součástí ochranného pásma přírodní památky Krňák. Přírodní památka Krňák byla zřízena vyhláškou č. 5/1988 Sb. NVP. Hlavním předmětem ochrany je tůň bývalého ramene Berounky, lužní les a mokřady, tůň a pobřeží Vltavy.

Ochranná pásma zvláště chráněných území slouží ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1 ZOPK k zabezpečení těchto území před rušivými vlivy z okolí. Z tohoto hlediska také byl OCP MHMP posuzován návrh stavby, tj. zda může či nemůže mít negativní vliv na předmět ochrany v přírodní památce. Ochranné pásmo uvedené přírodní památky bylo ve smyslu ust. § 37 odst. 1 věty třetí ZOPK určeno do vzdálenosti 50 m od hranice zvláště chráněného území.

Podle ustanovení § 37 odst. 2 ZOPK k činnostem v tomto ustanovení vyjmenovaným, mezi nimiž je uvedena rovněž stavební činnosti, které by byly prováděny v ochranném pásmu zvláště chráněného území, je nezbytný tento souhlas orgánu ochrany přírody.

Záměr realizace zahrádkářské osady nepředstavuje významný rušivý vliv na zvláště chráněné území. Lužní a mokřadní biotopy se nachází za hranicí řešeného území a jsou odděleny opravenou opěrnou zdí (oplocením). Dotčení a ovlivnění předmětu ochrany (ekologické procesy, fungování bioty atd.) bude zcela zanedbatelné. Záměr není v rozporu s definovanými opatřeními pro předmětné zvláště chráněné území, a tedy nemůže být ohrožen nebo narušen hlavní předmět ochrany přírodní památky. Proto OCP MHMP jakožto příslušný orgán ochrany přírody souhlasí s výše uvedeným záměrem. Přírodní památka Krňák nebude záměrem nijak negativně dotčena.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu:

Důsledkem realizace uvedeného záměru dojde k trvalému odnětí zemědělské půdy o celkové výměře 393 m², zařazené do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Na dotčených zemědělských pozemcích se nenachází odvodňovací ani protierozní opatření.

Souhlas s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu je podmíněn provedením skřívky kulturní vrstvy půdy z ploch určených k trvalému odnětí. Rozsah skřívky vychází z podkladů předložených žadatelem, zejména z dokumentace pro odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu a z výsledků pedologického průzkumu. Z provedeného pedologického průzkumu vyplývá, že mocnost kulturní vrstvy půdy se v řešeném území pohybuje v rozmezí 0,24 - 0,30 m, přičemž její průměrná mocnost činí 0,26 m.

Za účelem zachování produkčních a ekologických funkcí kulturní vrstvy půdy byla stanovena podmínka, podle níž bude sejmutá kulturní vrstva půdy po dobu realizace stavby deponována v místě stavby a zabezpečena před znehodnocením, ztrátami, zaplevelením a kontaminací. Smyslem této podmínky je zachování kvalitativních vlastností kulturní vrstvy půdy do doby jejího následného využití.

Další podmínkou je zajištění hospodárného využití sejmuté kulturní vrstvy půdy. Po dokončení stavebních prací bude kulturní vrstva půdy rozprostřena na nezastavěných plochách zahrad v maximální mocnosti 0,10 m a využita jako pěšební vrstva. Tento způsob využití odpovídá návrhu předloženého žadatelem a umožňuje navrácení sejmuté kulturní vrstvy půdy na nezastavěné části zahrad, které zůstávají součástí zemědělského půdního fondu, čímž jsou zachovány její produkční i ekologické vlastnosti. Stanovení maximální mocnosti 0,10 m ponechává přiměřenou flexibilitu při provádění konečných terénních úprav, současně však zajišťuje, že kulturní vrstva půdy bude využita k účelu odpovídajícímu její kvalitě a nedojde k jejímu využití pro nepřiměřené terénní navážky.

Stanovené podmínky byly uloženy za účelem zajištění řádného provedení skrývky, ochrany sejmuté kulturní vrstvy půdy před jejím znehodnocením a jejího hospodárného využití v souladu s § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF.

Dle § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF je osoba, které svědčí oprávnění k realizaci záměru, pro nějž byl vydán souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu, povinna uhradit odvod za odnětí této půdy. Orientační výše odvodu uvedená v tomto souhlasu byla stanovena v souladu s přílohou k zákonu o ochraně ZPF.

Odvodům podléhá trvalé odnětí zemědělské půdy o výměře 393 m². Dotčené pozemky jsou zařazeny do BPEJ 2.56.00, jejíž základní cena činí 14,02 Kč/m² podle přílohy č. 4 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zemědělská půda je zařazena do I. třídy ochrany, které podle přílohy k zákonu o ochraně ZPF odpovídá koeficient 11. Výše orientačního odvodu byla stanovena jako součin odnímané výměry, základní ceny zemědělské půdy a koeficientu třídy ochrany.

V souladu s ustanovením § 9 odst. 9 zákona o ochraně ZPF bude konečná výše odvodu stanovena v souladu s § 11 odst. 2 zákona o ochraně ZPF, podle kterého o výši odvodů za odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu rozhodne příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu, tj. ÚMČ Praha 16 po zahájení realizace stavby.

Správní orgán posoudil předložený záměr z hlediska zásad ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona o ochraně ZPF a dospěl k závěru, že předložený záměr je se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu v souladu.

Záměr je umístován v zastavěném území na ploše PZO - zahrádky a zahrádkové osady, vymezené v platném územním plánu pro tento způsob využití. Jedná se proto o záměr podle § 9 odst. 5 písm. e) zákona o ochraně ZPF, u něhož se při rozhodování o odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu nepoužije § 4 odst. 3 tohoto zákona.

Přestože jsou dotčené pozemky zařazeny do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, trvalé odnětí je navrženo pouze v rozsahu nezbytném pro umístění zahrádkářských chat, klubového zázemí a souvisejících zpevněných ploch. Převážná část řešeného území zůstane i po realizaci záměru součástí zemědělského půdního fondu a bude nadále využívána jako zahrady. Rozsah odnětí je proto omezen na plochy nezbytné pro realizaci záměru. Současně nedojde k podstatnému narušení organizace zemědělského půdního fondu ani ke ztížení obhospodařování navazujících zemědělských pozemků.

S ohledem na charakter záměru, rozsah trvalého odnětí a skutečnost, že převážná část řešeného území zůstává nezastavěná a nadále bude součástí zemědělského půdního fondu, budou mimoprodukční funkce zemědělské půdy dotčeny pouze v nezbytném rozsahu.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu proto dospěl k závěru, že předložený záměr je z hlediska zásad ochrany zemědělského půdního fondu akceptovatelný.

Upozornění:

Povinný k platbě odvodů je povinen orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který vydal souhlas s odnětím, resp. jednotné environmentální stanovisko, doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Zároveň je povinen písemně oznámit orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech, tj. ÚMČ Praha 16, zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jeho vlastním zahájením.

Z hlediska ochrany vod:

Chatky budou sloužit jako zázemí pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin. Chatky nebudou obsahovat místnosti a zařízení určené k bydlení ani ubytování osob apod. Chatky budou mít zastavěnou plochou 25 m², 1 NP s výškou atiky max. 3,5 m nad přilehlým terénem a budou zahrnovat šatnu, sklad ovoce a sklad nářadí. Jednotlivé chatky nebudou napojeny na rozvody vody, splaškové kanalizace ani elektrické energie. Srážkové vody ze střech chatek budou svedeny do retenčně vsakovacích objektů a likvidovány vsakem.

Objekt klubového zařízení bude mít zastavěnou plochu 60 m², 2 NP s výškou atiky 6,5 m nad přilehlým terénem a bude zahrnovat společenské místnosti, kuchyňku, sociální zázemí, technickou místnost a sklad techniky na údržbu sdílených ploch. Stavba klubového zařízení bude pomocí areálových rozvodů napojena na vodovod, kanalizaci a elektrickou energii. Splaškové vody z objektu klubového zařízení budou svedeny do stávající bezodtoké jímky na pozemku parc.č. 873/12, k.ú. Zbraslav. Stávající přípojky (vodovod, elektrická energie) zůstávají beze změny. Stávající vodovodní přípojka je ukončena ve vodoměrné šachtě na pozemku parc.č. 873/12, k.ú. Zbraslav, stávající elektropřípojka je ukončena v rozvaděči ER-1 situovaném na pozemku parc.č. 875/1, k.ú. Zbraslav ve vlastnictví stavebníka. Srážkové vody ze střechy klubového zařízení budou svedeny do retenčně vsakovacího objektu a likvidovány vsakem.

Srážkové vody z mlatové cesty budou svedeny do oboustranných příkopů vysypaných štěrkem.

Předmětný záměr se nachází v záplavovém území významného vodního toku Berounka stanoveném vodoprávním úřadem opatřením č.j. MHMP-118671/ 2003/VYS/Po/Ku ze dne 21.08.2003, mimo jeho vyhlášenou aktivní zónu.

Vodoprávní úřad posoudil předloženou projektovou dokumentaci z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem a dospěl k závěru, že navrženým záměrem nebudou tyto zájmy ohroženy.

Návrh splňuje požadavky podle ust. § 5 odst. 3 vodního zákona, když je odpovídajícím způsobem řešeno zásobování vodou a likvidace odpadních vod svedením do stávající bezodtoké jímky. Omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na stavbu je zabezpečeno jejich akumulací a následným vyžitím na zálivku zeleně, retencí a následným vsakem ve vsakovacích objektech.

Vzhledem k tomu, že stavební záměr bude probíhat na pozemku nacházejícím se v záplavovém území, podléhá záměr souhlasu podle ust. § 17 odst. 1 písm. c) vodního zákona, který je v rámci vydání jednotného environmentálního stanoviska (JES) tímto stanoviskem nahrazen v souladu s ust. § 2 odst. 1 zákona o JES. Podle ust. § 17 odst. 7 vodního zákona, jedná-li se o záměr vyžadující jednotné environmentální stanovisko, souhlas podle ust. § 17 odstavce 1 vodního zákona se nevydává.

V souladu s ust. § 3 odst. 1 zákona o JES byl předložen formulář žádosti o souhlas dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 429/2024 Sb., o formulářích žádostí předkládaných vodoprávnímu úřadu a formuláři návrhu na stanovení ochranného pásma vodního zdroje, včetně dokladů dle ust. § 17a vodního zákona - souhlasného stanoviska správce povodí, tj. Povodí Vltavy, státní podnik, vydaného dne 09.06.2026 pod č.j.: PVL-33972/2026/260 a č.sp.: PVL-6673/2026/SP. V tomto stanovisku se konstatuje, že lze předpokládat, že uvedenou stavbou nedojde k negativnímu ovlivnění dotčených vodních útvarů.

Dále je uvedeno, že záměr je z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Labe a Plánem dílčího povodí Dolní Vltavy možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického potenciálu dotčeného útvaru povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvaru podzemních vod a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu.

Z hlediska dalších zájmů daných vodním zákonem Povodí Vltavy, státní podnik, se záměrem souhlasí za stanovených podmínek.

Dále Povodí Vltavy, státní podnik upozorňuje, že z hlediska zájmů daných Plánem pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe je zcela nevhodné tento záměr s ohledem na extrémní ohrožení do území vysokého povodňového ohrožení umístit, a to s ohledem na rozpor s cílem 1 zabránění vzniku nového rizika a nezvyšování hodnot potenciálních povodňových škod v plochách identifikovaných v mapách povodňového rizika a z důvodu, že míra přijatelného ohrožení bude předmětným využitím území překročena.

Vodoprávní úřad posoudil předložený záměr (projektovou dokumentaci) z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem, kdy v rámci udělení souhlasu dle ust. § 17 vodního zákona je nutné posoudit stavbu z hlediska ovlivnění vodních poměrů v záplavovém území, a to i ve vztahu k povodňovým rizikům, dále též z hlediska možnosti zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody, a dále je nutné posouzení, zda provedením záměru nedojde k takové změně fyzikálních poměrů, která by vedla ke znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody.

Vodoprávní úřad při posouzení záměru vycházel z Plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe, který byl vydán Ministerstvem životního prostředí opatřením obecné povahy č.j. MZP/2022/610/172 90988/ENV/15 ze dne 27.01.2022 s účinností od 14.02.2022, obsahující v příloze uvedené kapitoly: 4.3 Závěry vyvozené z map povodňového nebezpečí a povodňových rizik, 5.4 Popis cílů pro období platnosti plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe (2021 - 2027), Příloha 8.4 - Seznam navrhovaných obecných opatření, Příloha 8.5 - Seznam navrhovaných konkrétních opatření, které tvoří výrokovou část tohoto opatření obecné povahy a jsou jeho nedílnou součástí (dále jen „Plán“).

Dle Plánu (kap. 4.3.) se v lokalitě s vysokým ohrožením považuje za zcela nevhodné s ohledem na extrémní ohrožení povolovat, umísťovat a provádět stavby s výjimkou staveb uvedených v § 67 odst. 1 vodního zákona. Na izolovaných plochách (§ 6 odst. 3 vyhlášky č. 79/2018 Sb.) je zcela nevhodné povolovat a rozšiřovat stávající zástavbu, ve které se zdržují lidé (stavby pro bydlení, objekty poskytující vzdělávání, sociální a zdravotní služby apod.), zvířata (zemědělské chovy, ZOO, útulky apod.) nebo dochází k manipulaci se závadnými látkami ve větším rozsahu (§ 39 odst. 4 vodního zákona a vyhláška č. 450/2015 Sb.). Při

změně stávající zástavby a pro novou výstavbu je třeba vždy posoudit nutnost provedení opatření na ochranu před povodněmi, která zajistí odpovídající snížení potenciálních povodňových škod. U lokalit, které jsou chráněny mobilními zábranami (mobilní zábrany, jejichž návrhovým parametrem je hladina při povodni s dobou opakování 100 let), je výstavba možná s omezeními platnými pro nízké ohrožení a s tím, že povodňový plán bude obsahovat nezbytné úkony pro zmírnění následků povodně. Umísťované a povolované stavby a činnosti nesmí zhoršit odtokové poměry.

Z výše uvedeného je zřejmé, že nová výstavba není v této lokalitě přímo zakázána, jedná se o doporučení a vždy je nutné zvážit, vzhledem k výše uvedenému, její povolení, popř. nepovolení, a to zejména u staveb, ve kterých se zdržují lidé nebo umísťují zvířata. V navržených objektech v lokalitě s vysokým ohrožením se nebudou trvale zdržovat lidé, jedná se jen o část z navržených chatiček, které nebudou připojeny na žádné sítě a budou sloužit pouze k uskladnění výpěstků a zahradního náčiní, proto se nepředpokládá zvyšování hodnot potenciálních povodňových škod. Rozestupy jednotlivých chatek jsou poměrně velké a nebudou bránit případnému proudění vody.

Dle Plánu je v lokalitě se středním ohrožením nová výstavba možná s omezeními, a to na základě podrobného posouzení nezbytnosti účelu stavby a na základě posouzení dle map povodňového nebezpečí s přihlédnutím k parametrům daným v ustanovení § 6 odst. 2 písm. e) vyhlášky č. 79/2018 Sb. V rámci povolování výstavby je třeba vyhodnotit potřebu opatření na ochranu před povodněmi s ohledem na předpokládanou výši povodňových škod, opatření k evakuaci obyvatel, aj. Nevhodná je výstavba citlivých objektů. U stávajících citlivých objektů je třeba řešit opatření na ochranu před povodněmi a přijmout speciální opatření, např. traumatologický plán ve smyslu krizového řízení. Umísťované a povolované stavby a činnosti nesmí zhoršit odtokové poměry.

Z výše uvedeného je zřejmé, že nová výstavba není v této lokalitě přímo zakázána, naopak je možná, avšak s omezeními a je nutné zvážit, vzhledem k výše uvedenému, její povolení, popř. nepovolení. Dle projektové dokumentace se do území se středním ohrožením navrhuje umístit několik zahradních chatek a klubové zařízení, které nebude sloužit k ubytování. Vzhledem k charakteru stavby lze v lokalitě se středním ohrožením záměr připustit.

V obou lokalitách (s vysokým i středním ohrožením) se navrhuje zpevněná mlatová cesta.

Vodoprávní úřad má za to, že stavba není v rozporu s výše uvedenými doporučeními. Nejedná se o stavbu, ve které se trvale zdržují lidé (stavby pro bydlení, objekty poskytující vzdělávání, sociální a zdravotní služby apod.), zvířata (zemědělské chovy, ZOO, útulky apod.) nebo dochází k manipulaci se závadnými látkami ve větším rozsahu. Přítomnost lidí je omezena provozní dobou. Za splnění podmínky č. 4, kterou se podmiňuje udělení souhlasu, bude přítomnost lidí v době ohrožení povodní vyloučena, resp. bude zajištěna jejich evakuace. Toto opatření považuje vodoprávní úřad za dostatečné na ochranu před povodněmi. Vodoprávní úřad přihlédl i ke skutečnosti, že v daném záplavovém území nejsou stanovena vodoprávním úřadem žádná omezení.

Dle Plánu (kap. 5.4) se stanovují následující cíle:

Cíl 1: Zabránění vzniku nového rizika a snížení rozsahu ploch v riziku - Naplnění tohoto cíle bude dosaženo prostřednictvím:

- Zohledňování principů povodňové prevence: v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména nestanovováním nových zastavitelných ploch, u kterých by byla překročena míra přijatelného ohrožení, a zároveň návrhem změny využití ploch v souladu se zásadami pro tvorbu územně plánovací dokumentace uvedenými v kap. 4.3; při umísťování a povolení záměrů nezvyšováním

hodnot potenciálních povodňových škod v plochách identifikovaných v mapách povodňového rizika postupováním dle zásad pro umísťování a povolování staveb a činností uvedených v kap. 4.3.

- Postupné realizace konkrétních opatření pro snížení rozlivů v zastavěném území obcí, při využití navrhovaných opatření z plánů dílčích povodí, krajských koncepcí povodňové ochrany a ostatních dostupných materiálů.

Cíl 2: Snížení míry povodňového nebezpečí - Naplnění tohoto cíle bude dosaženo prostřednictvím:

- Postupné realizace konkrétních opatření v povodí pro zachycení nebo snížení povodňových vln, nově navrhovaných nebo pocházejících z plánů dílčích povodí, krajských koncepcí povodňové ochrany a ostatních dostupných materiálů.
- Zvyšování retenční schopnosti krajiny a zachování, případně obnova krajinných prvků a ekosystémů pozitivně ovlivňujících vodní režim.
- Uplatňování vhodných způsobů hospodaření na zemědělských a lesních pozemcích, vedoucích k většímu zachycení vody v půdě, zpomalení odtoku a omezení erozních jevů.
- Uplatňování vhodných principů hospodaření se srážkovou vodou v urbanizovaných územích, které pokud možno napodobují přirozené hydrologické poměry území před zástavbou.

Cíl 3: Zvýšení připravenosti obyvatel a odolnosti staveb, objektů infrastruktury, hospodářských a jiných aktivit vůči negativním účinkům povodní - Naplnění tohoto cíle bude dosaženo prostřednictvím:

- Zpracování a aktualizace povodňových plánů obcí a nemovitostí v záplavovém území.
- Zajištění dostatečného vybavení pro provádění povodňových zabezpečovacích a záchranných prací a nouzových operativních opatření pro ochranu obyvatelstva a zabezpečení základních funkcí obcí.
- Dalšího zdokonalování předpovědní povodňové služby a zajištěním fungující hlásné povodňové služby a hlídkové služby na úrovni obcí, včetně systémů pro informování a varování obyvatelstva.
- Zabezpečení nemovitostí, nacházejících se v územích ohrožených rozlivy, jejich vlastníky k omezení jejich vlastních škod a k zamezení případného ohrožení jiných území, objektů nebo životního prostředí (odplavení materiálu, únik nebezpečných látek, odvedení vod po povodni).

Navržená stavba je v souladu s výše uvedenými cíli. Pro provoz stavby bude zpracován povodňový plán, čímž bude zajištěna včasná evakuace osob a případně majetku ještě v době před příchodem povodně. Vzhledem k typu jednotlivých staveb s volnými rozestupy, ve kterých se nebudou trvale zdržovat osoby, k jejich navrženému účelu (skladování výpěstků a zahradního náčiní), bude omezeno riziko škod a dle našeho názoru také ohrožení jiných území.

Z důvodu zajištění ochrany jakosti povrchových a podzemních vod a zajištění bezpečnosti při povodňových událostech stanovil vodoprávní úřad výše uvedené podmínky v souladu se stanoviskem správce povodí.

Jiné zájmy chráněné vodním zákonem a jeho prováděcími předpisy nejsou předloženým záměrem dotčeny.

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.

Retenčně vsakovací zařízení pro potřeby likvidace srážkových vod z chat a klubového zařízení nepovažuje vodoprávní úřad za stavby vodních děl ve smyslu ust. § 55 odst. 1 písm. l) vodního zákona, nýbrž za jednoduchá zařízení ve smyslu ust. § 55 odst. 3 vodního zákona. Nakládání s povrchovými vodami, ke kterému bude v rámci těchto zařízení docházet, je obecným nakládáním s povrchovými vodami ve smyslu ust. § 6 vodního zákona.

Odůvodnění z hlediska státní správy lesů:

Záměr zahrádkářské osady je navržen na pozemcích parc.č. 872/3, 873/2, 873/12, 873/13, 873/14, 873/15, 873/16, 873/17, 875/2, 875/3, 875/4, 875/5, 875/6 a 875/7, vše k.ú. Zbraslav. Jedná se o území vzniklé demolicí původního areálu hospodářského dvora, který byl aktivně využíván již od roku 1840 do roku 2000.

Záměr je navržen ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa (les ve smyslu § 2 písm. a) lesního zákona, tj. lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa), kterým jsou tyto pozemky: parc.č. 2939/2 a 2939/3, oba k.ú. Zbraslav.

Záměr je rozdělen na dvě etapy. První etapa zahrnuje stavební objekty SO.1 – uliční oplocení a SO.2 – opěrná stěna. Tyto stavební objekty se budou povolovat samostatně v režimu dodatečného povolení, nejsou tedy součástí tohoto jednotného environmentálního stanoviska. Orgán státní správy lesů v rámci místního šetření provedeného dne 02.07.2026 ověřil, že oplocení (z gabionů) při ulici K Radotínu a opěrná stěna, včetně oplocení (drátěné oplocení na ocelových sloupcích) na její koruně, na hranici s lesním pozemkem parc.č. 2939/2, k.ú. Zbraslav jsou již realizovány, viz úřední záznam včetně fotodokumentace č.j.: MHMP 798124/2026. Dle předložené dokumentace byla nová opěrná stěna vyhotovena na místě opěrné stěny původní, viz souhrnná technická zpráva, kap. B.7, str. 15, zpracovaná v červnu 2026 (doplněná dne 24.06.2026).

Součástí jednotného environmentálního stanoviska je pouze druhá etapa, která zahrnuje stavební objekty SO.3 – mlatová cesta, SO.4 – 13 zahrádkářské chatky, SO.14 – klubové zařízení a SO.15 – vnitřní oplocení.

Stavby zahrádkářských chatek (SO.4 – 13) se zastavěnou plochou cca 25 m² (půdorys 8 x 3,1 m) budou mít 1 NP a výšku atiky max. 3,5 m nad přilehlým terénem. Zahrádkářské chatky budou obsahovat šatnu, sklad ovoce a sklad nářadí. Objekt klubového zařízení (SO.14) se zastavěnou plochu 60 m² (půdorys 13,05 x 4,6 m) bude mít má 2 NP a výšku atiky 6,5 m nad přilehlým terénem. Tento objekt bude obsahovat společenské místnosti, kuchyňku, sociální zázemí, technickou místnost a sklad techniky na údržbu sdílených ploch. Stavba klubového zařízení bude pomocí nových areálových rozvodů napojena na vodovod, kanalizaci a elektrickou energii. Splaškové vody budou likvidovány napojením na stávající jímku, situovanou na pozemku parc.č. 873/12, k.ú. Zbraslav. Stávající přípojky (vodovod, elektrická energie) zůstávají beze změny. Všechny stavební objekty (SO.4 – 14) budou založeny na železobetonových patkách, eventuálně vrtech.

Dešťové vody ze stavebních objektů SO.4 – 14 budou svedeny do vsakovacích objektů. Pozemky jednotlivých stavebních objektů (SO.4 – 14) budou od sebe odděleny vnitřním oplocením (SO.15). Vnitřní oplocení výšky 1,3 m je navrženo z drátěného pletiva upevněného na ocelových sloupcích.

Stavební objekty (SO.4 – 9 a SO.10 – 14) jsou umístěny ve dvou řadách ve směru ze západu na východ. V řadě blíže k okraji lesa jsou navrženy stavební objekty SO.4 – 9. Dále od okraje lesa, tj. jižním směrem, jsou navrženy v další řadě stavební objekty SO.10 – 14. Mezi řadami uvedených stavebních objektů je navržena mlatová cesta (SO.3).

Minimální vzdálenosti jednotlivých stavebních objektů od okraje nejbližšího lesního pozemku parc.č. 2939/2, k.ú. Zbraslav jsou popsány níže. Ze zahrádkářských chatek SO.4 – 13 je nejbliže k okraji lesa navržena zahrádkářská chatka SO.6. Její minimální vzdálenost od okraje lesa bude činit 6,55 m. Ostatní zahrádkářské chatky (SO.4, SO.5 a SO.7 – 9) navržené v řadě bližší k okraji lesa jsou navrženy v minimálních vzdálenostech od 7,59 m do 9,81 m od okraje lesa. Zahrádkářské chatky SO.10 – 12 a SO.13 umístěné v řadě vzdálenější od okraje lesa jsou navrženy v minimálních vzdálenostech větších než 22 m od okraje lesa. Klubové zařízení (SO.14) je od okraje lesa navrženo v minimální vzdálenosti 21 m. Areálové rozvody (vodovod, kanalizace a elektrická energie) pro klubové zařízení (SO.14) jsou navrženy v minimální

vzdálenosti 15 m od okraje lesa. Ze vsakovacích objektů je nejbližší k okraji lesa navržen vsakovací objekt pro zahrádkářskou chatku SO.6, a to v minimální vzdálenosti 3,7 m od okraje lesa. Ostatní vsakovací objekty pro zahrádkářské chatky SO.4, SO.5 a SO.7 – 9 navržené v řadě blíže k okraji lesa jsou navrženy v minimálních vzdálenostech od 4,59 m do 6,81 m od okraje lesa. Vsakovací objekty pro zbylé stavební objekty (SO.10 až 14) umístěné v řadě dále od okraje lesa jsou navrženy v minimálních vzdálenostech větších než 24 m od okraje lesa. Vnitřní oplocení (SO.15) mezi pozemky pro stavební objekty SO.4 – 9 je navrženo na hranici s lesem. Vnitřní oplocení je na hranici s lesem navrženo vždy pouze v jednom jediném bodě a poté se od hranice lesa vzdaluje jižním směrem. Oplocení (SO.1) na hranici s lesním pozemkem parc.č. 2939/2, k.ú. Zbraslav je již realizováno, viz výše úřední záznam. Cesta z mlatového povrchu je navržena v minimální vzdálenosti 14 m od okraje lesa.

Dle informací z lesního hospodářského plánu pro lesní hospodářský celek Lesy Jíloviště (platnost od 01.01.2021 do 31.12.2030) je lesní pozemek parc.č. 2939/2, k.ú. Zbraslav zařízen jako 80letý listnatý lesní porost se sníženým zakmeněním. Zastoupení dřevin je následující: olše lepkavá (70 %), vrba bílá (20 %) a topol černý (10 %).

Z důvodu ověření současného stavu na místě provedl dne 02.07.2026 orgán státní správy lesů místní šetření, ze kterého byl sepsán úřední záznam pod č.j.: MHMP 798124/2026. Orgán státní správy lesů konstatuje, že při jižní hranici lesního pozemku parc.č. 2939/2, k.ú. Zbraslav je porost tvořen stromy a keři (hloh jednosemenný, trnka obecná, jasan ztepilý, krušina olšová, olše lepkavá, trnovník akát a vrba bílá) ve věku cca 20 a 40 let.

Při posuzování předloženého záměru je třeba posoudit přímé a nepřímé ohrožení lesa v důsledku realizace záměru. Přímým ohrožením lesa se rozumí fyzické zásahy do jednotlivých částí stromů a jejich nejbližšího okolí. V daném případě (realizace 2. etapy) je přímé ohrožení lesa téměř vyloučeno. Druhá etapa bude realizována na pozemcích stavby, které se nacházejí terénně výše než sousední lesní pozemek parc.č. 2939/2, k.ú. Zbraslav a jsou od tohoto lesního pozemku odděleny dříve realizovanou opěrnou stěnou s výškou max. 1,15 m, realizovanou v hloubce 0,8 m (SO.2). Na koruně stěny je ukotveno drátěné oplocení na ocelových sloupcích výšky 1,3 m.

Nepřímým ohrožením lesa lze mít na mysli zejména smýcení porostu na pozemku určeném k plnění funkcí lesa v důsledku vydání rozhodnutí podle § 22 lesního zákona. Rozhodnutí podle § 22 lesního zákona se týká ochrany nemovitosti, např. pozemku, na kterém má být umístěna stavba, zejména proti padání stromů nebo jejich částí (zejména větví). Dle názoru orgánu státní správy lesů nemůže dojít ani k významnému zvýšení nepřímého vlivu stavby na les ve vztahu k § 22 lesního zákona, a to především vzhledem ke skutečnosti, že nový záměr zahrádkářské osady je navržen v místě, kde se dříve nacházel areál hospodářského dvora. Odstraněné hospodářské objekty s nacházely v obdobných minimálních vzdálenostech od okraje lesa.

Z pohledu státní správy lesů je tedy navrhovaný záměr z hlediska ochrany lesa přípustný, proto lze souhlasit s dotčením pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa.

Upozorňujeme, že dle lesního zákona si každý musí počínat tak, aby nedocházelo k ohrožování nebo poškozování lesů (§ 11 odst. 1 lesního zákona) a připomínáme některé další činnosti v lese zakázané dle § 20 lesního zákona, např. jezdit a stát s motorovými vozidly, znečišťovat les odpady.

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 podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a proto vydal souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Poučení:

Koordinované závazné stanovisko není podle § 149 odst. 1 správního řádu samostatným rozhodnutím ve správním řízení; nelze se proti němu 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: ickewaq

Na vědomí:

2. UZR MHMP – spis

3. OCP MHMP

4. BEZ MHMP

5. IPR HL. M. PRAHY