



LH HOME - Pí s.r.o.
Tepelská 137/3
Úšovice
35301 Mariánské Lázně
IDSS: 4ddr9mk

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 438904/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 414183/2025

Vyřizuje/tel.:
Ing. Lubor Smejtek
236 004 235
Počet listů/příloh: -/0
Datum:
14.05.2025

Souhlas k umístění a povolení stavby z hlediska vlivu stavby na krajinný ráz:

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „OCP MHMP“) jako věcně příslušný orgán ochrany přírody podle ustanovení § 77 odst. 1 písm. k zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen „zákon“) vydává na základě žádosti LH HOME - Pí s.r.o., Tepelská 137/3, Úšovice, 353 01 Mariánské Lázně, IČO 25117351, podle ustanovení § 12 odst. 2 zákona **souhlas** k umístění a povolení stavby bytového domu podle projektové dokumentace „**Bytový dům Ovčárna**“, parc. č. 3289/2, 3291, 3299/1, 3289/1, 3299/17, 3299/19, 3292/1, 3300/14, 3300/12, 3292/6, 3299/16, 3300/1, 3299/15, 3300/13, 3299/14, 3301/1, 3301/3, 3301/4, 3300/9, 3300/10, 3300/3, 3300/4, 3300/5, 3300/11, 3300/15, 3300/6, 3300/7, 3300/8, 3336/129, 3292/2, 3292/8, 3292/7, 3336/130, 3336/131, 3299/13, 3336/73, 3312, 3292/5 k. ú. Chodov, kterou zpracovala FACT s.r.o. (Ing. arch. Zdeněk Korch a spol.) v 05/2020, upraveno 05/2022.

Odůvodnění:

Legislativní základ: Dle ustanovení §12 odst. 1 zákona je krajinný ráz zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Je chráněn před činnostmi, snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu (dále také jen „KR“), zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonického měřítka a vztahů v krajině. Dle odst. 2 téhož ustanovení je k umísťování a povolování staveb, jakož i k jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody.

Použité podklady: Toto závazné stanovisko bylo vydáno na základě projektové dokumentace (FACT s.r.o.; Ing. arch. Zdeněk Korch a spol.; 05/2020, upraveno 05/2022), ortofotosnímků hlavního města Prahy včetně historických (1938, 1945, 1953, 1975, 1988-89, 1996, 2000, 2010, 2020, 2024). Dále byly využity informace z územně analytických podkladů hl. m. Prahy (Mapová část Katalog lokalit, principy uspořádání města a krajiny, podlažnost, kompozice krajiny-svahy, Katalog indikátorů a metrik – limity – přírodní/kulturně-historické, texty 2.2.1 Typy struktur krajin, 3.1.1, Typy struktur vystavěného prostředí) a návrhu Metropolitního

plánu Prahy. Veřejné informace o území hl. m. Prahy jsou dostupné na <https://iprpraha.cz/cz>, <https://www.geoportalpraha.cz>. Na základě těchto podkladů lze posoudit vliv stavby na krajinný ráz. Uvedené podklady podávají informace o řešení záměru (výška, hmota, zastavěná plocha atd.), krajinné matici, znacích a hodnotách městské krajiny a charakteru okolní zástavby. Z metodického hlediska se toto závazné stanovisko řídí Metodickým postupem (VOREL, I. – BUKÁČEK, R. – MATĚJKA, P. – CULEK, M. – SKLENIČKA, P., 2004), který vychází z textu § 12 zákona.

Navrhovaný záměr: Předmětem předložené dokumentace je navrhovaný záměr (dále také jen „NZ“) novostavby bytového domu při ulici Gregorova v rámci sídliště Horní Rožtyly. NZ řeší umístění stavebního objektu nového bytového domu Ovčárna a přípojek inženýrských sítí (voda, kanalizace, soustavu CZT, elektro silno a slaboproud), rekonstrukce a posun stávající komunikace v řešeném území, retenční nádrže. Další stavební objekt je nové parkoviště u hotelu Globus.

NZ bude mít celkem 9 nadzemních podlaží, poslední dvě jsou ustoupená. Jednoduché hmotové řešení NZ se přizpůsobuje okolní architektuře. Co se týče materiálového a barevného řešení prosklené plochy doplňuje omítka ve dvou šedých odstínech a obklad např. Cembrit použitý na zdůrazněné skeletového systému u budovy. Tmavším odstínem šedé je pojednáno ustupující 8. a 9. NP, čímž dochází k optické redukci jeho hmoty, dále pak nebytový prostor v 1.NP z důvodu zdůraznění předělu dvou hlavních hmot objektu.

Charakter území (lokality/místa a oblasti krajinného rázu): Dle územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se jedná o území čistě obytné (OB) – území sloužící převážně pro bydlení. Návrh využití objektu (obytný dům) je v principiálním souladu s platným územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy. NZ je součástí stabilizovaného území, jedná se o dostavbu sídla v souladu s jeho strukturou. (Poznámka: orgán ochrany přírody není vykladačem územně plánovací dokumentace).

Řešené území se nachází v zastavěné lokalitě městské části Praha 4 Chodov. Jedná se o městskou část nacházející se na kopci svažující severním směrem k metru Rožtyly. Pozemek je umístěn na hranici mezi Horními Rožtyly a Krčským lesem. Zástavbu této lokality tvoří zejména panelové domy ze 70. až 80. let v solitérní zástavbě ve výškové hladině od 7. do 12.NP.

Krajinná matrice je tvořena běžnými a převažujícími typy uspořádání – strukturami – krajiny či jejich opakujícími se kombinacemi. Matici tvoří i typická krajinná mozaika z opakujících se individuálních prvků. To, co je v dané krajině běžné, je logicky i základní platformou pro hodnocení nových zásahů do ní, zejména u místa krajinného rázu. **Krajinnou matici tvoří vystavěné prostředí hl. m. Prahy včetně prvků zelené infrastruktury.**

Místo krajinného rázu tvoří jak výsledky různého způsobu využívání, tak i běžné stavby a zařízení. V krajinách rurálních převažují matrice lesní, zemědělské či smíšené s venkovskými sídly, v krajinách urbánních matrice různých typů zástavby. U matrice je důležitý soulad jejího vzhledu s funkcí, jako výslednice průniku jejích přírodních podmínek a způsobů využívání. **NZ se umísťuje do matrice urbánní krajiny hl. m. Prahy.**

Krajinný ráz oblasti lze charakterizovat jako mozaiku matic, v níž jsou zastoupeny prvky zástavby a nejbližší přírodní prvky. Mozaika matic a míst krajinného rázu byla v rámci územně plánovací činnosti hl. m. Prahy identifikována v rámci tzv. lokalit a jejich charakteristik. Lokalita je plocha nebo soubor ploch, popřípadě část plochy, vymezená na základě převažujícího charakteru, přičemž stavová lokalita je územní jednotka územně analytických podkladů vymezená nad současným stavem území dle převažujícího charakteru pro účely

popisu stavu území. Charakterem území chápeme soubor podstatných přírodně krajinných, sociálně ekonomických, historických a kulturně civilizačních, zvláště urbanistických, architektonických a estetických prvků či vlastností specifických pro konkrétní území (především poloha v území, intenzita, struktura a typ zastavění, vymezení a uspořádání veřejných prostranství, infrastruktura, způsob využití území a míra jeho změn), včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb.

Záměr se realizuje v rámci zastavitelné městské lokality (č. lok. 549), která je jako konkrétní naplnění části matrice vymezena pod názvem „**Sídliště Horní Roztyly**“. Dle typu struktury krajiny se jedná o městskou krajinu s modernistickou strukturou zástavby (panelová sídliště), jejíž převládající funkce je obytná. Typická podlažnost lokality (nejvíce zastoupená dle zastavěné plochy) činí 8 NP.

Charakter celé lokality lze popsat následovně: Lokalita Sídliště Horní Roztyly je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. *Cílovým charakterem je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality, na vymezené transformační ploše doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokality, doplnění komerční a občanské vybavenosti a dotvoření výškové kompozice lokality v místech určených pro výškovou zástavbu. V lokalitě se nachází řadové rodinné domy, terasový dům, curlingová hala a bloková zástavba panelových domů* (cit: Návrh metropolitního plánu).

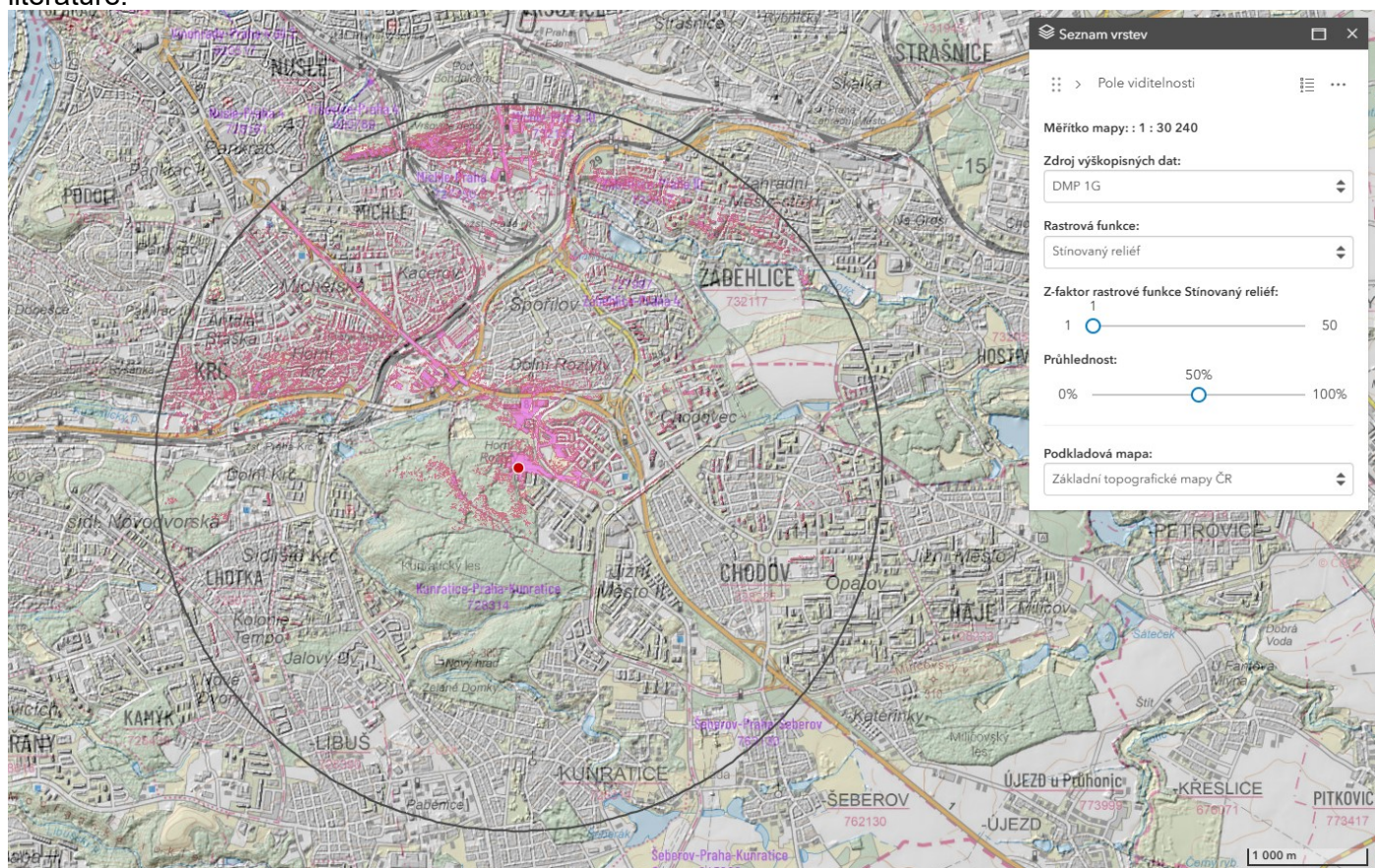
Dotčený krajinný prostor (dále jen „DKP“): DKP představuje část krajiny, na níž se soustředí celé hodnocení vlivu NZ na krajinný ráz, tj. identifikace znaků a hodnot základních charakteristik a jejich případný zásah daný zjištěnými vlivy hodnoceného záměru. Vymezení DKP se provádí na základě rozborů území provedených v odpovídající podrobnosti. Na základě provedených rozborů je vymezen DKP, v němž budou identifikovány a klasifikovány znaky přírodní, kulturní, historické a prostorové charakteristiky a zjištěny vlivy záměru na krajinný ráz.

DKP NZ můžeme vymežit na základě viditelnosti (vymezení vizuálními bariérami a dále případně stanovením okruhů potenciální viditelnosti – viditelnost silná a zřetelná). Pro potřeby tohoto stanoviska byl DKP vymezen kombinací těchto metod do vzdálenosti potenciální silné viditelnosti 1 km a zřetelné viditelnosti 3 km od NZ. DKP je silně omezen geomorfologií terénu (sklon svahu), vegetační bariérou Kunratického lesa a vysokopodlažní zástavbou sídliště Horní Roztyly. Pro ověření potenciální viditelnosti záměru byla využita aplikace analýzy výškopisu, ČUZK (<https://ags.cuzk.cz/av/>), kde byl zadán orientačně bod viditelnosti v +30 m nad digitálním modelem povrchu ve vzdálenosti výpočtu do 3 km od NZ. Růžové znázornění na následujícím schématu je tedy orientační teoretická viditelnost nejvyššího bodu NZ (s rezervou) v krajinné scéně města. Reálně je však viditelnost ještě více omezena prvky vystavěného prostředí, které jsou pod rozlišovací schopnost modelu (billboardy, značení, sezónní nárůst vegetace atp.).

DKP tedy vymezujeme jako nejbližší okolí NZ po okraj Kunratického lesa a dále partie volných průhledů na k severu obrácený svah s NZ ze sídliště Horní Roztyly a okolí metra Roztyly. Omezeně se pak NZ může projevit v panoramatu sídliště z pohledů od ulice 5. května. NZ je potenciálně dotčený severo-východní až severo-západní výseč okruhu potenciální viditelnosti (3 km).

DKP vykazuje velkou diverzitu staveb, stylů a poměrů ve funkčním využití ploch krajiny. Samotné místo KR je reprezentováno modernistickou strukturou zástavby navazující na Kunratický les (západní ohraničení DKP). Lokální prvky vystavěného prostředí, hotel Globus a restaurace Koliba se architektonicky odlišují. Širší území DKP je pak městskou zástavbou různorodé urbanistické struktury bez vazby na vlastní místo KR. Nejbližší zástavba jako taková vykazuje homogenitu modernistické struktury jak ve hmotovém, tak výškovém

měřítka. Dotčený krajinný prostor je touto zástavbou v exponovaných pohledech ovlivňován. V rámci DKP nelze nalézt harmonické měřítko zástavby a krajinného rámce tak, jak je metodicky popisováno v odborné literatuře.



Potenciálně dotčené znaky a hodnoty (zákonné charakteristiky) KR: Přírodní charakteristiku KR DKP dominantně utváří komplex Kunratického lesa, který je od NZ vzdálen cca 100 m. Za přírodní hodnotu lze brát jak samotný zachovalý komplex lesa, tak přírodní památku Údolí Kunratického potoka. Vliv NZ na Kunratický les jako takový je pouze omezený, vizuální v dílčích pohledech a bez fyzického dotčení. Vliv NZ lze hodnotit jako maximálně slabý až nulový. Vliv NZ na zmíněnou přírodní památku je pak díky své vzdálenosti a žádnému vlivu (mimo DKP) nulový. Lokálně pak dojde k omezení běžné městské zeleně v rámci stávajících nezpevněných ploch sídliště. Vliv NZ na tento běžný znak KR je maximálně slabý až nulový. **Souborně lze vliv NZ na přírodní charakteristiku a její hodnoty vyhodnotit jako maximálně slabý.**

Kulturně-historickou charakteristiku KR DKP dominantně utváří stávající výstavba panelového sídliště a stopy člověka v území v nedávné historii. V rámci blízkého DKP se nenachází žádná kulturní dominanta (např. kostel, zámek, kaplička, kulturní památka atp.), která by mohla být NZ negativně ovlivněna ve svém pozitivním (vizuálně-estetickém) působení v krajinné scéně. V rámci Kunratického lesa se nachází kulturní památka archeologické povahy – Zřícenina hradu Nový Hrádek, již však mimo DKP a s nulovým ovlivněním NZ. Ochranné pásmo památkové rezervace v hl. m. Praze nebude NZ dotčeno. Lokální kulturní památky nacházející se v rámci DKP nemají přímou ani nepřímou vizuální souvislost s NZ. **Souborně lze vliv NZ na přírodní charakteristiku a její hodnoty vyhodnotit jako nulový.**

Prostorovou (vizuálně-estetickou) charakteristiku KR DKP dominantně utváří stávající urbanistická struktura sídla, geomorfologie terénu a hmotové (výškové) parametry staveb. V rámci DKP nebude NZ nijak významně výškově vyčnívat, avšak ve vztahu ke gradientu terénu a celkovému charakteru zástavby (panelové sídliště) se bude jednat o pouze lokální zásah do stávající struktury zástavby a prostorových vztahů města Z hlediska architektury se jedná o běžnou městskou krajinu, přičemž její hodnocení nespadá do institutu krajinného rázu a pod kompetenci orgánu ochrany přírody. Vliv prostorových (měřítko stavby) parametrů NZ na dotčenou městskou krajinu je zcela zanedbatelný. NZ udržuje výškové i hmotové formy v místě obvyklé. Vizuelně nedochází k potlačení či narušení „harmonického měřítka“ ani vztahů v krajině, jelikož NZ pouze doplňuje stávající krajinnou plošku v souladu s širší krajinnou matricí. **Vliv NZ na prostorovou (vizuálně-estetickou) charakteristiku KR lze i na základě dodaných vizualizací a pohledů na obraz místa v krajině, hodnotit jako maximálně slabý až nulový.**

Navržená stavba se nedotkne žádných významných krajinných prvků (VKP les vzdáleno cca 100 m), zvláště chráněných území (PP Údolí Kunratického potoka vzdáleno cca 800 m) ani kulturních dominant krajiny (nejsou v nejbližším území přítomny). Aktivita s ohledem na současný stav území tedy nemůže dlouhodobě snížit estetické či přírodní hodnoty místa. Dojde pouze k dílčí změně krajinného rázu v souladu s požadavkem na socio-ekonomický rozvoj společnosti v rámci koordinované výstavby, dostavby a přestavby (intenzifikaci výstavby) hl. m. Prahy.

Nejvyšší správní soud již v rozsudku ze dne 10. 9. 2009, č. j. 7 As 52/2009–227, www.nssoud.cz, dospěl k názoru, že „(z)měny ve využití území v průběhu času, včetně nejrůznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje společnosti a jednotlivci jim a priori nemá právo bránit. Zvláště v urbanizovaných oblastech může být nová výstavba zcela přirozeným a logickým způsobem využití určitého ještě nezastavěného území. Nová výstavba tedy nemůže být odmítána a může do krajinného rázu dané lokality zasáhnout, a to nejrůznějším způsobem. Může krajinný ráz lokality jak zhodnotit, např. tím, že se urbanisticky vhodně začlení do krajiny a stane se třeba harmonickou součástí, dominantou či významným krajinným prvkem, tak sice znehodnotit, ale v míře, která v porovnání s jinými důležitými zájmy je únosná a povaze věci odpovídající. V obou těchto eventualitách je zásah do krajinného rázu přípustný. Je však třeba se v každém případě vyvarovat extrémních postojů a řešení a snažit se o vyvážení a harmonizaci konkurujících si zájmů a pokud možno o minimalizaci zásahů do právní sféry všech dotčených osob.“

Na základě výše citovaných podkladů a s přihlédnutím k provedenému zhodnocení dotčené krajiny a správní úvahy nad mírou zásahu do jejích pozitivních hodnot lze konstatovat, že kvalita prostředí (pozitivní hodnoty KR) nemůže být záměrem podstatně ovlivněna. Krajinný ráz bude pouze dílčím způsobem změněn a doplněn o nový objekt, přičemž uvažovaný záměr bude stále běžnou součástí stávající (vyvíjející se) krajinné matrice. Harmonické měřítko městské krajiny nebude NZ jakkoliv ovlivněno. NZ je v souladu se stávajícím měřítkem zástavby. Vztahy v krajině (městské struktuře) budou dotčeny zcela zanedbatelně. Ve vztahu k řešenému DKP, městskému prostředí (městská krajina), se nejedná o zásah do primárně krajinných struktur ve smyslu zákona, jelikož nedochází k ovlivnění přírodních hodnot, VKP, ZCHÚ atp.

Popsané přírodně-estetické/prostorové a kulturně-historické znaky a hodnoty v území budou zachovány. NZ s ohledem na současný stav území tedy nemůže dlouhodobě snížit estetické či přírodní hodnoty KR v rámci DKP (místa KR). Dojde pouze k dílčí změně krajinného rázu, která však bude vnímatelná pouze na lokální úrovni, nikoliv pak v krajinném měřítku.

Výše popsaná stavba tedy je v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu dle § 12 zákona.

Závazné stanovisko orgánu ochrany přírody je vydáno 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.

Toto je **závazné stanovisko** dle § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

Poučení o opravném prostředku:

Závazné stanovisko ve smyslu ust. § 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 podle zvláštních zákonů. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ust. § 149 odst. 7 správního řádu.

Ing. Ivan Bednář

vedoucí oddělení ochrany přírody a krajiny
podepsáno elektronicky