

EKOSPOL a.s.
Dukelských hrdinů 747/19
170 00 Praha 7

Váš dopis zn./ze dne:
-/-
Č. j.:
MHMP 779626/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 477243/2025

Vyřizuje/tel.:
Ing. Jan Kulendík
236 004 219
Počet listů/příloh: **6/0**
Datum:
16.07.2025

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 společnosti EKOSPOL a.s., IČO: 63999854, Dukelských hrdinů 19, 170 00 Praha 7 (dále jen „žadatel“) ze dne 12.5.2025 pro záměr „**EKOCITY UHŘÍNĚVES II**“, parc. č. **1399/6, 1399/7, 1399/8, 1399/9, 1400/1, 1400/7, 1400/8, 1400/9, 1401/1, 1401/2, 2158/1, k. ú. Uhříněves, pozemky dotčené umístěním komunikací a inženýrských sítí: parc. č. 2174, 1920/32, 2100, 2101, k. ú. Uhříněves, parc. č. 488/1, k. ú. Křeslice**, (dále jen „záměr“) podle dokumentace zpracované společností Valbek spol. s r.o., IČO: 48266230, Vaňurova 505/17, 460 02, Liberec, červnu 2020 (revize 2024), ve stupni dokumentace pro povolení stavby (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 při splnění těchto podmínek:

Z hlediska ochrany vod se stanovují následující podmínky:

- 1) Při realizaci záměru nebude ohrožena jakost povrchových nebo podzemních vod závadnými látkami podle ustanovení § 39 vodního zákona. Použité stavební mechanismy budou 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 potvrzen příslušným povodňovým orgánem.

Pro realizaci záměru bude ze zemědělského půdního fondu trvale odňata zemědělská půda o celkové rozloze 13 434 m².

Vymezení pozemků v k. ú. Uhřetěves, kterých se odnětí týká, je následující:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Celková výměra dle KN (m²)	BPEJ	Třída ochrany	Plocha trvalého odnětí (m²)
1400/8	Orná půda	1 595	21100	I.	1 595
1400/1	Orná půda	7 343	21100	I.	7 343
1401/1	Trvalý travní porost	4 496	21100	I.	4 496
Celkem					13 434

V souladu s ust. § 9 odst. 8 písm. d) zákona 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 cca 718 399 Kč.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se stanovují následující podmínky:

1. Před započítáním prací budou v terénu vytyčeny hranice trvalého odnětí zemědělské půdy. Takto vytyčená plocha zemědělské půdy bude zabezpečena tak, aby nedocházelo k poškozování okolní zemědělské půdy. V průběhu stavební činnosti a s ní souvisejícími pracemi nesmí dojít k jejich překračování a posunování na okolní pozemky.
2. V průběhu stavební činnosti nesmí dojít ke kontaminaci dotčených zemědělských pozemků a poškození vodního režimu na okolních zemědělských pozemcích. Dojde-li vlivem provádění výstavby k poškození vodních poměrů na okolních pozemcích, žadatel zajistí na svůj náklad nápravu.
3. Z celé plochy trvalého záboru bude provedena skryvka svrchní kulturní vrstvy půdy v mocnosti 0,1 m o předpokládaném objemu 1 343,5 m³.
4. Skrytá humózní zemina bude deponována odděleně v místě stavby. Zde bude zajištěna před zcizením či znehodnocením.
5. Po dokončení stavby bude skrytá humózní zemina využita pro ohumusování terénu a založení zeleně v místě záměru.

II. OCP MHMP souhlasí s tím, aby bylo žadateli ve smyslu § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), povoleno kácení těchto dřevin a zapojených porostů dřevin rostoucích na pozemcích parc. č. 1400/1, 1400/8, 1401/1, 1401/2, 1399/6, 1399/7, 1399/8, 1399/9, 1400/9, 1400/7 a 2158/1 k. ú. Uhřetěves:

Poř. číslo	Latinský název	Český název	Obvod kmene ve 130 cm
1	Prunus avium	Třešeň ptačí	85
2	Prunus myrobalan	Slivoň myrobalán	85
3	Prunus myrobalan	Slivoň myrobalán	129
4	Prunus avium	Třešeň ptačí	96
5	Prunus myrobalan	Slivoň myrobalán	81
6	Acer pseudoplatanus	Javor klen	86
7	Prunus spinosa	Trnka obecná	102
8	Prunus myrobalan	Slivoň myrobalán	105
9	Salix caprea	Vrba jíva	126
10	Salix caprea	Vrba jíva	240
11	Prunus myrobalan	Slivoň myrobalán	83
12	Salix caprea	Vrba jíva	123

Poř. číslo	Latinský název	Český název	Obvod kmene ve 130 cm
13	Prunus myrobalan	Slivoň myrobalán	148
14	Juglans regia	Ořešák královský	111
15	Pinus nigra	Borovice černá	120
16	Prunus avium	Třešeň ptačí	90
17	Prunus avium	Třešeň ptačí	142
18	Salix caprea	Vrba jíva	228
19	Acer pseudoplatanus	Javor klen	88
20	Prunus avium	Třešeň ptačí	83
21	Prunus myrobalan	Slivoň myrobalán	89
22	Prunus avium	Třešeň ptačí	89
23	Acer pseudoplatanus	Javor klen	104
24	Prunus myrobalan	Slivoň myrobalán	125
25	Fraxinus excelsior	Jasan ztepilý	115
26	Prunus myrobalan	Slivoň myrobalán	129
27	Prunus myrobalan	Slivoň myrobalán	91
28	Prunus myrobalan	Slivoň myrobalán	90
29	Fraxinus excelsior	Jasan ztepilý	81
30	Prunus myrobalan	Slivoň myrobalán	87
31	Prunus myrobalan	Slivoň myrobalán	112
32	Juglans regia	Ořešák královský	80
33	Alnus glutinosa	Olše lepkavá	142
34	Acer pseudoplatanus	Javor klen	106
35	Prunus myrobalan	Slivoň myrobalán	108
36	Prunus myrobalan	Slivoň myrobalán	96
37	Prunus myrobalan	Slivoň myrobalán	98
38	Prunus myrobalan	Slivoň myrobalán	102
39	Slivoň myrobalán	Slivoň myrobalán	118
40	Salix caprea	Vrba jíva	109
41	Salix caprea	Vrba jíva	102
42	Prunus avium	Třešeň ptačí	98
43	Fraxinus excelsior	Jasan ztepilý	136
44	Fraxinus excelsior	Jasan ztepilý	134
45	Prunus myrobalan	Slivoň myrobalán	93
46	Prunus myrobalan	Slivoň myrobalán	142
47	Prunus myrobalan	Slivoň myrobalán	99
48	Prunus myrobalan	Slivoň myrobalán	101
49	Prunus myrobalan	Slivoň myrobalán	88
50	Prunus myrobalan	Slivoň myrobalán	108
51	Crataegus monogyna	Hloh jednosemenný	82

Poř. číslo	Latinský název	Český název	Obvod kmene ve 130 cm
52	Crataegus monogyna	Hloh jednosemenný	94
53	Picea abies	Smrk ztepilý	80
54	Prunus myrobalan	Slivoň myrobalán	90
55	Pinus nigra	Borovice černá	91
56	Betula pendula	Bříza bělokorá	112
57	Salix caprea	Vrba jíva	151
58	Prunus myrobalan	Slivoň myrobalán	132
59	Prunus myrobalan	Slivoň myrobalán	142
60	Prunus myrobalan	Slivoň myrobalán	102
61	Prunus avium	Třešeň ptačí	110
62	Salix caprea	Vrba jíva	81
63	Prunus myrobalan	Slivoň myrobalán	85

dále 13 140 m² zapojeného porostu složení: bez černý (*Sambucus nigra*), růže šípková (*Rosa canina*), hloh jednosemenný (*Crataegus monogyna*), trnka obecná (*Prunus spinosa*), třešeň ptačí (*Prunus avium*), slivoň myrobalán (*Prunus myrobalan*), vrba jíva (*Salix caprea*), ořešák královský (*Juglans regia*), javor klen (*Acer pseudoplatanus*), jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*), hloh jednosemenný (*Crataegus monogyna*), bříza bělokorá (*Betula pendula*), olše lepkavá (*Alnus glutinosa*), borovice černá (*Pinus nigra*), smrk ztepilý (*Picea abies*).

Kácení je možné provést až po nabytí právní moci povolení záměru podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Kácení je možné provést pouze v období vegetačního klidu, kterým se rozumí období od 1. listopadu do 31. března.

OCP MHMP požaduje, aby bylo žadateli ve smyslu § 9 odst. 1 ZOPK uloženo provedení náhradní výsadby, a to 37 ks stromů z následujícího sortimentu včetně kultivarů: habr obecný (*Carpinus betulus*), lípa srdčitá (*Tilia cordata*), bříza bělokorá (*Betula pendula*), vrba Matsudova (*Salix Matsudana*), vrba křehká (*Salix fragilis*), vrba jíva (*Salix caprea*), olše šedá (*Alnus incana*), jilm habrolistý (*Ulmus minor*), jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*), dub letní (*Quercus robur*), střemcha obecná (*Prunus padus*), lípa velkolistá (*Tilia platyphylla*), třešeň ptačí (*Prunus avium*), ořešák královský (*Juglans regia*) a 1428 ks skalník Dammerův (*Cotoneaster dammeri* „Skogholm“), 30 ks dříšťál Thumbergův (*Berberis thumbergii* „Atropurpurea“), 111 ks tavolník popelavý (*Spirea cinerea* „Grefsheim“), 56 ks hortenzie stromečková (*Hydrangea arborescens* „Annabelle“) ke kompenzaci ekologické újmy. Keře budou vysazeny ve velikostní kategorii 15-20 cm, hortenzie 40-50 cm. Výsadba stromů bude provedena jako výsadba vysokokmenů se zemním balem a obvodu kmínku min. 10 – 12 cm za těchto podmínek:

1. Náhradní výsadba bude provedena v rámci řešeného území (parc. č. k. ú. Uhříněves 1400/1, 1400/8, 1401/1, 1401/2, 1399/6, 1399/7, 1399/8, 1399/9, 1400/9, 1400/7 a 2158/1)
2. Náhradní výsadba bude provedena ve vhodném agrotechnickém termínu, tj. na podzim po opadání listů nebo brzy na jaře před vyrašením pupenů, nejpozději do jednoho roku od kolaudace stavby.
3. Náhradní výsadba bude provedena v souladu s českou technickou normou ČSN 46 4902 „Výpěstky okrasných dřevin, společná a základní ustanovení“, ČSN 83 9011 „Technologie vegetačních úprav v krajině - Práce s půdou“, ČSN 83 9021 „Technologie vegetačních úprav v krajině - Rostliny a jejich výsadba“, ČSN 83 9051 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Rozvojová a udržovací péče

o vegetační plochy" a oborovou normou Standardy péče o přírodu a krajinu – Arboristické standardy, Řada A „Výsadba Stromů“, SPPK A02 001:2021.

OCP MHMP současně požaduje, aby žadateli byla uložena povinnost pečovat o vysazené dřeviny po dobu 5 let ode dne provedení výsadby. Následná péče bude spočívat především v těchto opatřeních:

- pravidelná zálivka,
- oprava a údržba kotvení,
- péče o kořenový prostor – zajištění propustného půdního povrchu s možností průniku vzduchu i vody do půdy,
- odborně realizovaný a cílený výchovný řez,
- pravidelná kontrola a včasné ošetření eventuálních poranění, příp. náhrada za neujaté výpěstky.

Odůvodnění:

Předmětem předložené projektové dokumentace je výstavba 5 bytových domů, včetně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Dále jsou navrženy terénní úpravy, jimiž se omezí rozlítí potoka Dobrá voda směrem do prostoru řešeného území, a tím se vytvoří podmínky pro výstavbu bytových domů.

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 se vydává namísto těchto správních úkonů:

- souhlas podle ust. § 17 odst. 1 písm. a) a c) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (dále jen 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,
- souhlas s odnětím půdy ze ZPF dle ust. § 9 zákona o ochraně ZPF,
- rozhodnutí o kácení dřevin rostoucích mimo les dle § 8 odst. 1 ZOPK,
- uložení náhradní výsadby a následné péče dle § 9 odst. 1 ZOPK,
- souhlas k umístování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz dle § 12 odst. 2 ZOPK,
- závazné stanovisko k terénním úpravám a k odstranění stavby podléhající povolení podle stavebního zákona z hlediska nakládání s odpady, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem, nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití v souladu s ust. § 146 odst. 3 písm. a) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění (dále jen „zákon o odpadech“).

Zásobování vodou bude zajištěno novými vodovodními přípojkami z nových vodovodních řadů V1 a V2, které budou napojeny na stávající vodovodní řad v ul. Nad Volyňkou. Splaškové vody budou odváděny novými přípojkami a gravitačními stokami splaškové kanalizace S1 a S2 do přemístěné a posílené čerpací stanice odpadních vod, odkud budou přečerpávány novou tlakovou kanalizací do stávající stoky splaškové kanalizace v ul. Nad Volyňkou. Stávající čerpací stanice bude po přepojení na novou ČSOV (nová gravitační stoka S3) zrušena. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch záměru budou svedeny do dvou otevřených retenčních nádrží RN1 a RN2, které budou opatřeny výtokovým objektem s regulátorem odtoku nastaveným na množství 6 l/s. Vody budou odtékat potrubím DN 200 do potoční nivy vodního toku Dobrá voda, kde se rozlijí do přírodního prostředí. Na konci odtoku bude vyhlouben ukliďovací prostor obložený kamenem, aby nedocházelo k vymílání erozních rýh. Zároveň dojde k prodloužení stávající stoky dešťové kanalizace z ul. Nad Volyňkou, která bude vyvedena přes řešené území až do potoční nivy. V místě vyústění stoky bude vyhlouben ukliďovací prostor obložený kamenem. Dle závěrů hydrogeologického posouzení nejsou na lokalitě příznivé podmínky pro vsakování srážkových vod.

V bytových domech budou nainstalovány osobní lanové výtahy. V blízkosti bytového domu A bude umístěna nová distribuční trafostanice. Jedná se o kompaktní kioskovou trafostanici osazenou jedním hermeticky uzavřeným olejovým transformátorem 22/0,4 kV o výkonu 630 kVA s náplní transformátorového oleje cca 350 kg. Prostor stání transformátoru je konstruován jako olejová jímka, která díky vodotěsnosti a olejotěsnosti použitého betonu poskytuje požadovanou ochranu vod a v případě poruchy transformátoru zajistí zachycení celého objemu náplně.

Na část pozemků určených pro výstavbu zasahuje vyhlášené záplavové území vodního toku Dobrá voda, proto jsou navrženy terénní úpravy, jimiž se omezí rozliti potoka směrem do prostoru řešeného území, a tím se vytvoří podmínky pro výstavbu bytových domů. Čisté terénní úpravy mezi bytovými domy předpokládají navýšení úrovně terénu na kótu 278,65 m n.m., čímž bude zabráněno případnému rozliti povodně do prostoru mezi bytové domy. Dále budou po obvodu areálu směrem ke korytu vodního toku vybudovány terénní úpravy pro případné zabránění rozliti vody k bytovým domům během povodní. Jedná se o zemní hráze s odrovnanými svahy se sklonem 1:1 až 1:2, výškové úrovně 278,00 m n.m. a 277,30 m n.m.

Návrh splňuje požadavky podle ust. § 5 odst. 3 vodního zákona, když je odpovídajícím způsobem řešeno zásobování vodou a likvidace odpadních vod. Dále je zabezpečeno omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na stavbu, a to jejich retencí ve dvou otevřených retenčních nádržích a následným regulovaným odváděním do potoční nivy vodního toku Dobrá voda. Dle závěrů hydrogeologického posouzení nejsou na lokalitě příznivé podmínky pro vsakování srážkových vod.

Vodoprávní úřad dále posoudil předloženou projektovou dokumentaci z hlediska ochrany jakosti vod při nakládání se závadnými látkami, a dospěl k závěru, že navrženým záměrem nebudou tyto zájmy ohroženy. Při provozu distribuční trafostanice bude docházet k nakládání s transformátorovým olejem, který je ve smyslu definice uvedené v ust. § 39 odst. 1 vodního zákona závadnou látkou. Lze konstatovat, že u kioskové trafostanice osazené olejovým transformátorem jsou navržena dostatečná stavební a technologická opatření sloužící k zajištění ochrany podzemních i povrchových vod a k zabránění smísení srážkových vod se závadnými látkami v souladu s ust. § 39 odst. 1 a 4 vodního zákona. Olejový transformátor je hermeticky uzavřený a prostor stání transformátoru je konstruován jako olejová jímka, která díky vodotěsnosti a olejotěsnosti betonu poskytuje požadovanou ochranu vod a v případě poruchy transformátoru zajistí zachycení celého objemu náplně.

Vzhledem k tomu, že část stavebního záměru a terénních úprav bude probíhat na pozemcích sousedících s korytem vodního toku a v záplavovém území vodního toku Dobrá voda, podléhá záměr souhlasu podle ust. § 17 odst. 1 písm. a) a 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 17.6.2025 pod značkou PVL-36122/2025-260 a souhlasného stanoviska správce vodního toku Dobrá voda, tj. organizace Lesy hl. m. Prahy, vydaného dne 4.6.2025 pod zn.: 765/25_VT_0850/18.

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

Jiné zájmy chráněné vodním zákonem a jeho prováděcími předpisy nejsou předloženým záměrem dotčeny. Záměr se nachází mimo ochranné pásmo vodního zdroje, současně není v přímém kontaktu s vodním tokem.

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.

Upozornění: k posouzení, zda se v případě navrženého hospodaření se srážkovými vodami jedná o nakládání vyžadující povolení podle ust. § 8 odst. 1 písm. a) bod 5 vodního zákona, je příslušný vodoprávní úřad městské části Praha 22.

Vzhledem k charakteru záměru, kdy se jedná se o novostavbu areálu bytových domů, jejíž součástí budou terénní úpravy za účelem omezení rozliti potoční nivy směrem do prostoru řešeného areálu, se záměr dotýká zájmu odpadového hospodářství v souladu s ust. § 146 odst. 3 písm. a) zákona o odpadech.

V kapitole B.8 Zásady organizace výstavby, písm. h) je uveden pravděpodobný výčet odpadů vznikající v průběhu stavby. Dále je popsán způsob nakládání s odpady z výstavby. Veškeré vyprodukované odpady budou na stavbě a při provozu tříděny dle druhu a kategorie odpadu, ukládány odděleně a zabezpečeny před jejich smísením, znehodnocením nebo odcizením. Odpady budou předávány pouze osobám oprávněným k jejich převzetí za účelem jejich dalšího využití nebo odstranění. Žadatel bude při své činnosti naplňovat povinnosti původce odpadů v souladu s ust. § 15 zákona o odpadech a bude také vést průběžnou evidenci a uchovávat veškeré doklady o předání odpadů ze stavební činnosti v souladu s ust. § 26 vyhlášky č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, a to po celou dobu stavby.

V technické zprávě je uvedeno, že stavba počítá s deponií vykopané zeminy. Zemina zde umístěná musí mít uvedené budoucí využití a nesmí vykazovat nebezpečné vlastnosti dle zákona o odpadech a jeho prováděcích předpisů. V jiném případě se se zeminou nakládá jako s odpadem. Zeminu, která je odpadem, lze podle § 13 zákona o odpadech přijímat pouze v zařízení k nakládání s odpady dle § 21 odst. 2 zákona o odpadech.

Upozorňujeme, že stavebník je dle ust. § 93a zákona o odpadech povinen zaslat doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využití vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem, byly využity v souladu s tímto zákonem a že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem, nebo s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu s tímto zákonem a hierarchií odpadového hospodářství, a to správnímu orgánu, který vydal jednotné environmentální stanovisko. Jedná se o doklady o předání produkovaných odpadů do zařízení pro nakládání s odpady povolených dle § 21 odst. 2 zákona o odpadech (faktury, smlouvy s partnerem, příp. vážní lístky), kde bude uveden název odpadu, jeho kat. č., množství a identifikace původce a osoby oprávněné k převzetí odpadu, včetně identifikačního čísla zařízení (IČZ) a průběžná evidence odpadů vedená dle § 26 vyhl. č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady.

OCP MHMP tímto vyjádřením nestanovuje žádné podmínky, jelikož veškeré postupy pro nakládání s odpady jsou dané zákonem a navazující platnou legislativou a je zapotřebí je plně dodržovat při veškeré činnosti žadatele, která je spojena s produkcí odpadů a nakládáním s odpady.

Důsledkem realizace uvedené stavby dojde k trvalému záboru zemědělské půdy o výměře 13 434 m² řazené do I. třídy ochrany. Na žádném z dotčených zemědělských pozemků se nenachází odvodnění ani protierozní opatření.

Souhlas s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) je podmíněn splněním konkrétních opatření, jejichž cílem je zajistit ochranu veřejných zájmů chráněných zákonem o ochraně ZPF. Podmínky souhlasného stanoviska vycházejí z požadavků zákona o ochraně ZPF, a směřují k zajištění maximální ochrany zemědělské půdy v průběhu realizace záměru i po jeho dokončení. Vytyčení hranic trvalého odnětí zemědělské půdy v terénu před zahájením stavebních prací je nezbytné pro jednoznačné prostorové vymezení dotčené plochy a prevenci zásahů mimo schválený zábor; zároveň je požadováno její zabezpečení tak, aby nedocházelo k poškozování sousedních pozemků náležejících do ZPF.

V průběhu stavební činnosti nesmí dojít k posunování vymezené hranice ani k rozšiřování staveniště mimo povolený rámeček.

Za účelem ochrany kvality zemědělské půdy a přirozených vodních poměrů na okolních pozemcích je dále požadováno, aby v průběhu výstavby nedocházelo ke kontaminaci dotčených zemědělských pozemků ani k narušení jejich vodního režimu; případné negativní vlivy, které by mohly mít za následek zhoršení půdních nebo hydrologických podmínek na okolních plochách, je povinen žadatel na vlastní náklady neprodleně napravit.

Provedení skrývky kulturních vrstev půdy je nedílnou součástí přípravy území pro budoucí výstavbu. Rozsah a mocnost skrývky byly stanoveny na základě odborného pedologického posouzení, konkrétně *Pedologického průzkumu pro účely zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF – pro akci BYTOVÉ DOMY EKOCITY UHRÍNĚVES II*, který zpracoval Ing. Jan Dvořáček, Ph.D.

V rámci průzkumu bylo v řešeném území provedeno pět pedologických sond, na jejichž základě bylo zjištěno, že půdní pokryv tvoří hnědozem glejová. Kulturní vrstva půdy zde dosahuje mocnosti přibližně 0,3 m; nicméně již od hloubky 0,1 m se v půdním profilu vyskytuje oglejení a půda zde přechází do extrémně těžkého zrnitostního složení – jílu. S ohledem na výše uvedené pedologické charakteristiky bylo stanoveno, že skrývka bude provedena pouze v mocnosti 0,1 m, tedy do hloubky, která odpovídá horní části ornice s příznivými fyzikálními a biologickými vlastnostmi. Tato vrstva je z hlediska následného využití pro ohumusování a zakládání vegetačního krytu nejvhodnější a současně jako jediná vhodná pro deponaci a další využití v rámci daného záměru.

OCP MHMP ukládá žadateli povinnost zamezit degradaci skrývky půdy působením biotických i abiotických činitelů, jakož i vlivem lidské činnosti. Za tímto účelem požaduje oddělené deponování humózní zeminy, aby nedošlo k jejímu promísení s hlouběji uloženou zeminou.

Stanovené podmínky dále reflektují požadavek na hospodárné využití takto získané humózní zeminy. Skrytá kulturní vrstva půdy bude využita k ozelenění ploch přímo v místě realizace záměru, a to formou ohumusování terénu a založení trvalého vegetačního krytu. Toto preferované využití přímo na lokalitě bylo zvoleno s ohledem na pedologické poměry území, zejména na přítomnost oglejení a extrémně těžkého zrnitostního složení podložních vrstev, které omezuje možnosti širšího zemědělského využití skrývky. Využití humózní zeminy pro krajinářské úpravy a ekologickou stabilizaci území tak představuje nejvhodnější a zároveň hospodárný způsob jejího dalšího využití.

Dle § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF je osoba, které svědčí oprávnění záměru, pro který byl vydán souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF, povinna za odňatou půdu zaplatit odvod. Výše odvodu, která je v tomto souhlasu vymezena orientačně, byla stanovena podle přílohy zákona o ochraně ZPF. Základní cena zemědělského pozemku dle BPEJ byla stanovena dle přílohy č. 4 k vyhlášce č. 441/2013, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), a to na 14,87 Kč/m² pro BPEJ 21100. Zpoplatněná plocha odnětí je řazena do 1. třídy ochrany podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, což odpovídá koeficientům třídy ochrany 11. Celková výsledná částka odvodů je součinem odnímané výměry podléhající odvodům (4 392 m²), ceny za m², koeficientu třídy ochrany a ekologické váhy ovlivnění příslušného faktoru životního prostředí. Odnětím půdy ze ZPF nedojde k negativnímu ovlivnění faktorů životního prostředí podle části B přílohy zákona o ochraně ZPF.

V souladu s ust. § 9 odst. 9 zákona o ochraně ZPF bude konečná výše odvodu stanovena v souladu s ust. § 11 odst. 2 zákona o ochraně ZPF, podle kterého o výši odvodů za odnětí zemědělské půdy ze ZPF rozhodne příslušný orgán ochrany ZPF, tj. ÚMČ Praha 22 po zahájení realizace stavby.

OCP MHMP posoudil naplnění zásad plošné ochrany ZPF ve smyslu § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF. V rámci tohoto posouzení byl shledán soulad předmětného záměru se zásadami plošné ochrany ZPF v takové míře, aby mohlo být vydáno kladné závazné stanovisko. Sice platí, že výstavba se má odehrát na nejkvalitnější půdě I. třídy ochrany. Při vyhodnocení přípustnosti záborů zemědělské půdy však hraje zásadní roli proces územního plánování, v němž je komplexně hodnoceno širší území, v případě hlavního města Prahy dokonce rozsáhlé území jeho celého správního obvodu. V rámci tohoto koncepčního procesu

plánování rozvoje města je zvažováno, v jakém rozsahu může být zemědělská půda zabrána pro jiné účely, zda a v jaké míře je pro dané účely možné využít i plochy nejhodnotnější zemědělské půdy, tedy zemědělské půdy řazené do I. třídy ochrany. Pro dotčené území bylo v rámci tohoto koncepčního procesu určeno, že zemědělská půda zde může být zabrána zejména pro bydlení a pro umísťování polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby. Platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy tedy počítá s tím, že plocha dotčená předloženým záměrem nebude intenzivně zemědělsky obhospodařována, ale bude využita pro jiné funkce v krajině. Zábory zemědělské půdy v platném územním plánu byly přitom odsouhlaseny Ministerstvem životního prostředí jako příslušným orgánem ochrany ZPF. Předmětný záměr bezprostředně navazuje na zastavěné území obce. Díky svému kompaktnímu tvaru nebude narušeno obhospodařování sousedních zemědělských pozemků; zároveň nedojde k přerušení celistvosti půdních bloků ani ke zhoršení přístupu na přilehlé zemědělské parcely. Daným záměrem dojde k záboru zemědělské půdy zařazené do V. třídy ochrany, tedy půdy s podprůměrnou produkční schopností a omezenou agronomickou hodnotou. Posuzovaný záměr je situován do zastavěného území obce; jeho realizaci nedojde k závažnému narušení struktury využití krajiny ani k negativnímu ovlivnění okolního zemědělského hospodaření. Díky svému kompaktnímu a prostorově úspornému řešení nebude narušeno obhospodařování sousedních pozemků určených k plnění funkcí ZPF. Záměr rovněž zohledňuje požadavky na udržitelné hospodaření s dešťovou vodou. Srážkové vody budou přednostně zasakovány na rostlém trénu okolo navržených budov, nespotřebované vody budou zadržovány ve dvou retenčních poldrech, odkud budou řízeně vypouštěny na sousedící pozemky nivy vodního toku. Rozsah odnětí půdy ze ZPF je přiměřený povaze a potřebám navrženého využití území; nelze jej považovat za nepřiměřeně rozsáhlý nebo naddimenzovaný ve vztahu k účelu záměru. Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy na základě výše uvedených skutečností a v souladu s ustanoveními zákona o ochraně ZPF, dospěl k závěru, že z hlediska zájmů ochrany ZPF lze s realizací předmětného záměru vyslovit souhlas.

Upozornění:

Povinný k platbě odvodů je povinen orgánu ochrany ZPF příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany ZPF, 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 ZPF příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech, tj. ÚMČ Praha 22, zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jeho vlastním zahájením.

Důvodem kácení výše uvedených dřevin je výstavba bytového areálu Ekocity UHRÍNĚVES II. Dřeviny jsou umístěny cca na 60% plochy zájmového území. Jedná se o dřeviny převážně náletového charakteru, dlouhodobě neudržované a z pohledu sadovnického neperspektivní. V rámci řešeného území se nachází značná část stromů s růstovými defekty nebo jiným poškozením (zlomy kosterních větví, tlaková větvení, jednostranné koruny, vychýlená těžiště). Dřeviny rostou v hustém zápoji, části porostu jsou víceméně neprostupné. Značnou část tvoří vícekmenné stromy s nízkým větvením od 20 do 100 cm. Díky hustému zápoji se v lokalitě nenachází ze sadovnického hlediska žádné hodnotné dřeviny, které by se vzhledem k jejich kvalitě mohly případně zapojit do plánovaného stavebního záměru.

Podle ust. § 8 odst. 1 věty druhé ZOPK lze povolení ke kácení dřevin vydat ze závažných důvodů po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin. Orgán ochrany přírody tedy může vydat příslušné povolení pouze tehdy, pokud v konkrétním případě existují závažné důvody pro pokácení dřevin rostoucích mimo les, přičemž závažnost těchto důvodů se vždy vztahuje k ochraně jiných veřejných nebo individuálních zájmů.

Přestože hodnota dřevin z pohledu sadovnického není vysoká, dřeviny v dané lokalitě plní funkce mimo-lesní zeleně, tj. formování příznivějšího porostního klimatu (vliv na zmenšení amplitudy teplot vzduchu, snižování radiační teploty, zvyšování vlhkosti vzduchu, ovlivňování rychlosti proudění vzduchu), funkci zdravotně – hygienickou (ovlivňování plynného složení atmosféry, snižování prašnosti, hlučnosti, uvolňování biologicky aktivních látek) vodohospodářskou a ekologickou. Funkční význam těchto dřevin spočívá zejména v jejich funkci izolační a hygienické.

Obecně lze říci, že dřeviny nejsou jen rostlinným organismem, ale jsou samostatným svébytným habitatem (stanovištěm), zvláštní ekologickou nikou umožňující trvalou existenci celé pyramidy dalších organismů odkázaných na něj i na sebe navzájem. Ekologická a funkční hodnota stromu je přímo úměrná složitosti (druhové diverzitě) jím vytvářené ekologické niky a mírou zapojení této niky do širšího ekosystému. Vyšší ekologickou hodnotu mají naše domácí dřeviny, zejména pak staré stromy, u nichž se vyskytují prvky se zvýšeným biologickým potenciálem. Z tohoto pohledu se v řešené lokalitě nacházejí až na výjimky naše domácí dřeviny, jsou to však vesměs mladší a krátkověké dřeviny, u nichž prvky se zvýšeným biologickým potenciálem nebyly zaznamenány. Z tohoto důvodu lze označit ekologickou hodnotu dřevin jako průměrnou, spočívá především v hnízdních příležitostech pro ornitofaunu a útočiště pro drobné živočichy.

Dřeviny jsou v řešeném území vnímány jako celek, tj. dřevinný porost. V rámci tohoto celku po stránce estetické nevynikají jednotlivé dřeviny, které by upoutávaly svojí velikostí, habitem apod. Porost jako zelená hmota je vnímám pozitivně, zejména okrajové dřeviny kolem přilehlých ulic, a to především v době květu, příp. podzimního zbarvení listů. Celková estetická hodnota dřevin je hodnocena jako střední až nižší.

Orgán ochrany přírody zvažoval na jedné straně veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny, tj. zájem na zachování dřevin a zájem žadatele na jejím kácení, tj. realizaci bytového areálu. Orgán ochrany přírody vzal do úvahy celkovou hodnotu dřevin i možnost jejich náhrady a předložený záměr výstavby obytných domů, který je v souladu se záměry platného územního plánu hl. m. Prahy. Výstavba bytových domů je situována do území zahrnuté do kategorie SV-D, tj. všeobecně smíšené území s kódem míry využití území D; je tedy naplněn účel funkčního využití tohoto území. Stavba bytových domů je určena k trvalému bydlení a umožní tak trvalé a plnohodnotné využití pozemku. Tato stavba po dokončení vytvoří kvalitní ubytování pro rodiny, což lze považovat za závažný důvod.

Po zvážení všech okolností orgán ochrany přírody dospěl k závěru, že stavba „Ekocity UHŘÍNĚVES II“ představuje závažné důvody pro pokácení výše uvedených dřevin a po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin shledal jiný zájem (stavbu pro bydlení) jako převládající nad zájmem na zachování dřevin. Předložený stavební záměr řeší i sadové úpravy řešeného území, v rámci nichž je navržena výsadba středně vzrůstných keřů na ploše cca 575 m² a 27 ks stromů. Návrh výsadby je soustředěn do jihovýchodní části řešeného území. Orgán ochrany přírody uložil náhradní výsadbu, přičemž rozšířil návrh výsadby o 10 ks stromů, aby byla dostatečně kompenzována ekologická újma. Výsadba stromů tak může být rozšířena v rámci celého řešeného území. Při posuzování přiměřenosti náhradní výsadby orgán ochrany přírody vzal do úvahy zejména její druhovou skladbu, množství, požadovanou velikost nově vysazovaných dřevin a následnou péči. Orgán ochrany přírody je přesvědčen, že kácení výše uvedených dřevin za předpokladu realizace výše uvedené náhradní výsadby nepovede ke ztrátě či oslabení přirozených funkcí ekosystému ani k narušení vazeb a procesů ekosystému.

Povýsadbovou péčí, která byla stanovena v maximální možné délce, by mělo být zajištěno dobré ujmoutí daných exemplářů a jejich zdárný počáteční růst a kvalitní vývoj. Jedná se do značné míry o rozhodující etapu, kdy je nutná zvýšená péče a nezbytná realizace výchovných řezů, které ovlivní další existenci dřevin. Výše uvedené normy je nutné dodržet, aby byla zajištěna odpovídající kvalita rostlinného materiálu a odbornost prací, což má dopad na zdárný růst a vývoj vysazovaných jedinců. Pro řádné ujmoutí výsadbového materiálu je rovněž nezbytné dodržet agrotechnické termíny výsadby. Za účelem zajištění vymahatelnosti provedení náhradní výsadby požaduje orgán ochrany přírody provedení náhradní výsadby do jednoho roku od kolaudace stavby. Podmínka kácení dřevin v období od 1. 11. do 31. 3. je odvozena z vyhl. č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení. Dle této vyhlášky se kácení zpravidla

provádí v období vegetačního klidu. Toto období se může rok od roku mírně lišit podle průběhu počasí, ale obvykle odpovídá uvedenému termínu. Jedná se o období přirozeného útlumu fyziologických a ekologických funkcí dřevin.

OCP MHMP dále podmínil realizaci kácení nabytím právní moci povolení stavebního záměru dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, neboť tento záměr je důvodem pro povolení kácení.

Podkladem pro vydání souhlasu s kácením byly následující dokumenty: výše uvedená stavební dokumentace a místní šetření pracovníci OCP MHMP.

Dle ustanovení § 12 odst. 1 zákona je krajinný ráz zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Je chráněn před činností, snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umisťování 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 umisťování a povolování staveb, jakož i jiných činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody.

Krajinná matrice je tvořena běžnými a převažujícími typy uspořádání – strukturami krajiny či jejich opakujícími se kombinacemi. Matrici 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.

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.

Řešené území se nachází na okraji Uhřetěvesi, je sevřeno mezi ulicí Nad Volyňkou, Vyderská a Františka Diviše. Z východní a jihovýchodní strany k řešenému území přiléhá bytová zástavba tvořená rodinnými domy (většinou 1-2NP + podkroví v sedlové střeše) a bytovými domy o 4 - 5NP. V současné době se jedná o nezastavěné území, řešené pozemky jsou z významné části pokryty náletovými dřevinami. Podél ul. Františka Diviše se nachází zástavba průmyslového charakteru a skladovacích prostor. V západním směru za ul. Vyderskou se rozprostírá volná zemědělská krajina členěná rozptýlenou dřevinnou zelení. Ve vzdálenosti cca 400 m zde začíná hranice přírodního parku Botič – Milíčov. V dálce pak navazuje zástavba Křeslic a Petrovic. Severně od řešeného území se nachází nejbližší významný krajinný prvek – vodní tok Dobrá voda, podél něhož je vymezen interakční prvek I6/359.

Záměr řeší novostavbu areálu bytových domů, dále stavbu příjezdových komunikací a parkovacích stání, objekty opěrných zdí, terénní úpravy a napojení na inženýrské sítě. Navrhovaná stavba zahrnuje pět bytových domů, solitérních čtyřpodlažních objektů na podnoží spodní stavby – suterén s hromadnými garážemi; budovy B a C jsou v úrovni suterénu dispozičně propojeny. Navržené bytové domy budou obsahovat celkem 220 bytových jednotek o velikostních kategoriích 1kk až 4kk.

Navržená stavba se nedotkne žádných významných krajinných prvků, zvláště chráněných území a je situována mimo přírodní park (vymezení zvláště chráněných území a významných krajinných prvků na území hl. m. Prahy je veřejně dostupné na stránkách http://portalzp.praha.eu/jnp/cz/priroda_krajina_a_zelen/index.html). Navržená stavba se rovněž nedotkne kulturních dominant krajiny. Předmětný záměr svými proporcemi neovlivní ani její měřítko či strukturu krajiny. Navrhovaná stavba nebude vytvářet novou pohledovou dominantu. Zamýšlený záměr se stane běžným typickým prvkem mozaiky krajiny v daném místě i oblasti a nijak neovlivní kompoziční vztahy v krajině. Navrhovaná stavba odpovídá stávající krajinné matrici; naváže na zástavbu obdobného typu.

Podkladem pro vydání tohoto závazného stanoviska byla předložené dokumentace a ortofotosnímky hlavního města Prahy dostupné na www.mapy.cz (panorama, ptačí pohled) o ohledání místa pracovníci OCP MHMP.

OCP MHMP Na základě výše citovaných podkladů došel k závěru, že kvalita prostředí nemůže být záměrem podstatně ovlivněna a krajinný ráz významněji změněn či snížen, jelikož uvažovaný záměr se stane běžnou součástí stávající krajinné matrice, harmonické měřítko a vztahy v krajině zůstanou zachovány.

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.

Na vypracování jednotného environmentálního stanoviska se podíleli Ing. Milena Štefková (specialistka ochrany přírody a krajiny), Ing. Barbora Vojarová (specialistka ochrany přírody a krajiny a zemědělského půdního fondu), Ing. Jana Soukupová (stavařka-vodařka) a Ing. Andrea Williams (specialistka odpadového hospodářství).

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