



Dana Malčánková

Váš dopis zn./ze dne:
R/2025/38840
Č. j.:
MHMP 822257/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 169423/2025

Vyřizuje/tel.:
Ing. Tomáš Satori
236 005 808
Počet listů/příloh: **12/0**
Datum:
01.08.2025

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. 1/2024 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 24.02.2025 byla podána žádost, kterou podala společnost BEMETT investiční, a.s., IČ: 24181790, se sídlem Jeremiášova 2722/2b, 155 00 Praha 5 – Stodůlky, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 06.01.2025 paní Dana Malčánková, [REDACTED] (dále jen „žádost“), ve věci záměru:

„Bytový dům Kublov – novostavba bytového domu na místo BD č.p. 295/10“
na pozemcích parc. č. 744/256, 179/1, 744/257, 744/303 v k.ú. Kolovraty (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

- A. posoudil výše uvedený záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí jako přípustný.
- B. OCP MHMP souhlasí s tím, aby byla žadateli ve smyslu § 56 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále též „ZOPK“) povolena výjimka ze zákazů stanovených v § 50 odst. 2 ZOPK, a to konkrétně škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje včetně rušení, poškozovat či přemísťovat užívaná sídla jedinců zvláště chráněného druhu křeček polní (*Cricetus cricetus*).

Křeček polní (*Cricetus cricetus*) je zařazen dle přílohy č. III. vyhlášky MŽP č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“), do kategorie druhů silně ohrožených. Současně je dle přílohy č. II. vyhlášky č. 166/2005 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona v souvislosti s vytvářením soustavy NATURA 2000, v platném znění (dále jen vyhláška č. 166/2005 Sb.), zařazen do seznamu druhů v zájmu Evropských společenství vyskytujících se na území České republiky. Tento druh je předmětem ochrany podle práva Evropských společenství. Škodlivý zásah spočívá v chytání (v případě nutnosti transferů), rušení, neúmyslném zraňování a neúmyslném usmrcování jedinců a ničení či poškozování užívaných sídel **max. 5 jedinců** křečka polního.

V souladu s § 56 odst. 3 ZOPK stanovuje OCP MHMP pro výkon činnosti následující podmínky:

1. Během průběhu prací, až do závěrečné kolaudace stavby a ukončení všech doprovodných akcí s možným vlivem na předmětný zvláště chráněný druh, bude na lokalitě prováděn odborně způsobilou osobou biologický dozor (osoba se znalostmi biologie dotčeného zvláště chráněného druhu a s praktickou zkušeností s prováděním prací v lokalitách s výskytem druhů, se znalostí navrhování záchranných opatření a vytváření náhradních biotopů). Během provádění prací bude dbáno pokynů biologického dozoru a budou přijímána všechna potřebná, jím navrhovaná opatření pro minimalizaci nebezpečí usmrcování předmětných druhů (přemístění na vhodná stanoviště co nejbližší místa odchyty, instalace bariér atd.), případně návrhy kompenzačních opatření a návrhy na vytvoření možných náhradních biotopů.
2. Investor seznámí zhotovitele stavby, smluvní partnery nebo organizace zajišťující jednotlivé práce formou subdodávky s podmínkami tohoto rozhodnutí a nutností jejich dodržování. Dále zajistí, aby zhotovitel stavby umožnil investorem stanovené odborně způsobilé osobě (biologický dozor) vstup do prostoru staveniště po celou dobu stavby až do doby ukončení všech prací souvisejících se stavbou, zval ji na kontrolní dny a zajistil, aby bylo dbáno jejich připomínek.
3. Na ploše záměru pro daný rok naplánované výstavby a v jejím bezprostředním okolí (min. 10 m po celém nebezpečném obvodu plánované etapy stavby a jejího zařízení) bude před realizací skryvek zeminy prováděna intenzivní seč, a to od března do srpna, kdy maximální výška porostu nesmí přesáhnout 10 cm.
4. Od března roku, v němž bude provedena skryvka zeminy a započata výstavba, bude prováděn odborně způsobilou osobou opakovaný monitoring výskytu křečka polního s tím, že pokud by

byly prokázány aktivní nory v území záměru, křečci budou co nejdříve po hibernaci odchyceni a vypuštěni na jiném vhodném místě.

5. V souladu s ust. § 5b odst. 3 písm. b) zákona bude prováděn individuální odchyt do živolovných pastí fungujících na principu sklopce. Rozměry pasti jsou min 18 × 40 × 16 cm.
6. Žadatel oznámí OCP MHMP zahájení intenzivní seče (viz bod 1), termín monitoringu a skrývky zeminy (viz bod 2) a umožní OCP MHMP přístup na pozemky záměru za účelem kontroly přípravných prací, monitoringu (případného odchytu a transferu) a provádění stavby.
7. Kontroly činnosti prováděné žadatelem budou prováděny OCP MHMP na místě stavby. V rámci kontrol bude kontrolováno dodržování podmínek tohoto rozhodnutí, a to zejména výšky travního porostu, načasování skrývek zeminy pro každou jednotlivou etapu.
8. Žadatel každý rok do 31. 12. po dobu od nabytí právní moci rozhodnutí, jehož podkladem se stane toto závazné stanovisko až do doby úplného dokončení záměru ohlásí OCP MHMP veškeré zásahy provedené na základě udělené výjimky (např. bude podrobně popsán monitoring křečka a jeho případný transfer). V tomto hlášení uvede minimálně číslo jednací tohoto závazného stanoviska a termín a způsob zásahu do biotopu chráněného druhu.
9. Výjimka je platná od nabytí právní moci rozhodnutí do konečného ukončení všech prací souvisejících se stavbou (kolaudace stavby) nejdéle však do 31. 12. 2035. Výjimka pro užívání stavby (záměru) se vydává na dobu neomezenou.

Odůvodnění:

Společnost BEMETT investiční, a.s., IČ: 24181790, se sídlem Jeremiášova 2722/2b, 155 00 Praha 5 – Stodůlky, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 06.01.2025 paní Dana Malčánková, nar. 29.01.1968, bytem Tichonická 1059/27, 104 00 Praha 10, podala dne 25.02.2025 „žádost závazné stanovisko z hlediska ochrany obyvatelstva“, kterou odbor územního rozvoje posoudil ve smyslu § 37 odst. 1 správního řádu, podle jejího skutečného obsahu jako žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska podle § 176 stavebního zákona.

Jako podklad pro vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru byla předložena dokumentace „BD Kolovraty, II. etapa“, kterou zpracovala společnost Spektra Praha, spol. s r.o., se sídlem Bělehradská 1051/17, 140 00 Praha 4 z 10/2024 (dále jen „dokumentace“).

Z důvodu chybějících podkladů byla zaslána výzva č.j. MHMP 250940/2025 ze dne 21.03.2025, k doplnění žádosti ve lhůtě 60 dnů od doručení výzvy. Žádost byla dne 04.04.2025, ve stanovené lhůtě, částečně doplněna o chybějící podklady (č.j. MHMP 303493/2025).

Vzhledem k tomu, že se jedná o zvlášť složitý případ, odbor územního rozvoje vyrozuměním ze dne 29.04.2025, č.j. MHMP 444480/2025, prodloužil lhůtu pro vydání koordinovaného závazného stanoviska o 30 dnů na celkových 60 dnů a současně o prodloužení lhůty žadatele vyrozuměl.

Po prostudování doplněných podkladů byla zaslána výzva č. 2, č.j. MHMP 629283/2025 ze dne 02.06.2025, k doplnění žádosti ve lhůtě 60 dnů od doručení výzvy. Žádost byla dne 03.06.2025, ve stanovené lhůtě, částečně doplněna o chybějící podklady (č.j. MHMP 642066/2025 a č.j. MHMP 642067/2025).

Z důvodu chybějících podkladů byla zaslána výzva č. 3, č.j. MHMP 766921/2025 ze dne 14.07.2025, k doplnění žádosti ve lhůtě 60 dnů od doručení výzvy. Žádost byla dne 16.07.2025, ve stanovené lhůtě, částečně doplněna o chybějící podklady (č.j. MHMP 779172/2025).

Předmětem záměru je výstavba bytového domu o 4 nadzemních podlaží (NP) a jedním podzemním podlažím (PP), napojení tohoto domu na veřejné sítě (splaškovou kanalizaci, vodovod a el. energii), na systém

likvidace dešťové vody pomocí retence s regulovaným odtokem, příjezdovou komunikaci navazující na stávající komunikaci I. etapy a chodník s areálovým osvětlením. Zdrojem tepla bude kaskáda tří tepelných čerpadel vzduch-voda. Doprava v klidu je řešena 36 parkovacími stáními.

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 je využitelný z hlediska improvizovaného úkrytí a návrh improvizovaného úkrytu je součástí předložené projektové dokumentace. Návrh improvizovaného úkrytu je zpracován v souladu s metodickou pomůckou 'Sebeochrana obyvatelstva ukrytím' vydanou 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 nenachází v inundačním území Vltavy dle zákona č. 254/2001 Sb., zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Nemůže tak dojít ke zhoršení průběhu případné povodně a ovlivnění odtokových režimů na území hl. m. Prahy a není nutné plánovat povodňové záchranné a zabezpečovací práce v dotčeném území.

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. Jelikož záměr vyžaduje výjimku ze zákazu ze zvláště chráněných rostlin nebo živočichů podle ZOPK je dle § 14 odst. 1 písm. a) bod 2 zákona o JES příslušný k vydání jednotného environmentálního stanoviska OCP MHMP. Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

Z hlediska ochrany vod:

- výjimka ze zákazu u památných stromů, a zvláště chráněných druhů dle § 56 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,
- závazné stanovisko vodoprávního úřadu podle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona k povolování záměru podle stavebního zákona.

Dle platného územního plánu se jedná o umístění stavby do zastavitelného území s funkčním využitím SV-C (všeobecně smíšené) a OB-C (čistě obytné).

Záměr se nedotýká významných krajinných prvků, ochrany krajinného rázu, zvláště chráněných území kategorie přírodní památka, přírodní rezervace a jejich ochranných pásem ani památných stromů. Záměr je navržen do urbanizovaného prostředí, které nemá charakteristický reliéf a nelze v něm popsat soubor funkčně propojených ekosystémů s civilizačními prvky a zároveň v něm nelze identifikovat (další) přírodní, kulturní a historické hodnoty. Není tedy nutné hodnotit vliv stavby na krajinný ráz. Principy souladu stavby s charakterem prostředí je v čistě městském prostředí v kompetenci příslušných orgánů územního plánování a stavebního řádu. Současně stavebními pracemi nemůže dojít k zásahu (novostavba v městském prostředí), u něhož existuje nikoli bezvýznamná pravděpodobnost, že jeho následkem bude změna krajinného rázu (ať již pozitivní nebo negativní) nebo snížení krajinného rázu, tj. snížení jeho estetické nebo přírodní hodnoty; viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17.6.2011, č.j.7As 21/2011-87, dostupný z www.nssoud.cz.

Z výše uvedeného tedy plyne, že záměr nevyžaduje vydání závazného stanoviska podle § 4 odst. 2, § 12 odst. 1, § 37 odst. 2, § 44 odst. 3 ani podle § 46 odst. 3 ZOPK.

Orgánu ochrany přírody je z dřívější správní činnosti v předmětném území znám výskyt zvláště chráněného druhu křečka polního, včetně doložených biologických průzkumů a provedeného místního šetření viz Sp.zn.: S-MHMP 588199/2024, č.j. MHMP 936079/2024 ze dne 19. 4. 2024.

Výjimka dle § 56 ZOPK byla vydána pro druh – křeček polní u něhož může realizací stavby dojít k některé ze zakázaných činností dle zákona. Ve výroku výše byly přehledně uvedeny zakázané činnosti a důvody porušení základní druhové ochrany.

Výjimku ze zákazů zasahovat do přirozeného vývoje zvláště chráněných druhů živočichů, uvedených v ustanovení § 50 ZOPK, lze v souladu s ustanovením § 56 ZOPK povolit v případech, kdy jiný veřejný zájem převažuje nad zájmem ochrany přírody, nebo v zájmu ochrany přírody, s tím, že u zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, které jsou předmětem ochrany podle práva Evropských společenství, lze výjimku udělit jen tehdy, pokud je dán některý z důvodů uvedených v ustanovení § 56 odst. 2 ZOPK, neexistuje-li jiné uspokojivé řešení a povolovaná činnost neovlivní dosažení či udržení příznivého stavu druhu z hlediska ochrany.

Křeček polní osídluje zejména různé typy polních kultur (optimálně víceleté pícniny a ozimé obiloviny), v období populační gradace se stěhuje na meze, příkopy břehy vodotečí a do blízkosti hospodářských objektů a lidských sídel (zahrady, sady). Přednost dává územím s nízkými srážkami (do 600-650 mm/rok) a hlubšími hlinitými, jílovito-hlinitými či jílovitopísčitými půdami, zcela nevyhovující jsou pro křečka mělké půdy se skalnatým podložím či vysokou hladinou spodní vody. Samotářsky žijící křeček obvykle žije soliterně v noře s průměrem chodeb cca 4–10 cm. Nory jsou ukončeny komorami na spaní (hnízdni komora), zásoby potravy a odkládání trusu. V zimě hibernuje ve vystlané hnízdni komoře, která může být až 2 m hluboko.

Během roku využívá území do okruhu 20–500 m (samci jsou pohyblivější než samice a dospělí jedinci než mláďata). Živí se různými částmi rostlin (sezonně 75–90 % potravy), často však chytá i drobné živočichy, zejména hmyz a jiné hlodavce (hraboše) či jejich mláďata. Obvykle v říjnu začíná hibernovat a zjara se probouzí koncem února a v březnu, ale podzemí opouští až později a živí se zásobami zrní či jiných plodin nashromážděných na podzim (obvykle 5–8 kg). Samice mívá od května do srpna 2–3 vrhy. Populační hustota se mění podle prostředí, sezony a populačního cyklu, v jarním období se pohybuje v rozmezí 0,5 – 3 ex/1 ha, koncem léta při rozsídlování mláďat vzroste až na 8 ex/1 ha.

Ještě v polovině minulého století byl křeček považován za významného škůdce, protože složení křečkovy potravy (obiloviny, luskoviny atd.) je velice blízké složce lidské a z toho důvodu byl cíleně huben.

Vlivem systematického tlaku na snížení početnosti křečka polního byla jeho početnost snížena na tolik, že se na některých místech přestal vyskytovat.

V podmínkách dnešního zemědělství už křeček není huben cíleně, ale spíše latentně. Hluboká orba, pojezdy na orné půdě v nevhodnou dobu, absence trvalých kultur jako například vojtěšky a chemizace prostředí skrytě potlačují výskyt a omezují rozvoj míst s výskytem tohoto hlodavce. Významný vliv má silniční doprava a nová výstavba silnic a dálnic.

V červeném seznamu savců České republiky je druh považován za málo dotčený (Anděra & Hanzal 2017).

Nejčastější formou přehledného publikování ohrožených druhů jsou tzv. červené seznamy, které se v průběhu let staly významným podkladem, z čistě vědeckého hlediska informujícím odpovědné instituce státní správy o stavu bioty na určitém území. Nejsou tedy právně závazné. Červené seznamy jsou založeny na nejnovějších dostupných údajích. Pro klasifikaci jednotlivých druhů již využívá moderně koncipovaný systém kritérií pro zařazování do červených seznamů, zpracovaný komisí pro přežití druhů IUCN – Světového svazu ochrany přírody a založený na soudobých poznatcích ochranné biologie.

Červené seznamy jsou vědeckými dokumenty, které jsou pravidelně aktualizovány s ohledem na populační trendy. Kategorie IUCN pro zařazení jednotlivých druhů jsou určeny kvantitativními, jasnými a odborně věrohodnými kritérii.

V rámci celé Pražské plošiny přetrvávají dosud početné populace křečků. Vyskytuje se zde plošně ve všech vhodných biotopech a v okrajových částech (Letňany, Střížkov, Horní Počernice, Uhřetěves, Cholupice, Lochkov, Ořech aj.) pronikají i do městského prostředí. Spolu s okolím Hradce Králové, Kolína, Kladna a dolním Poohřím lze oblast okolo Prahy označit jako jádrové území v rámci ČR. Jako biotop jsou uváděny strniště, ale i zahrady. Zaznamenáván je velmi často přejetý na silnicích. (Melichar 2016).

Zhodnocení příznivého stavu druhu z hlediska ochrany:

Orgán ochrany přírody se zabýval tím, zda povolovaná činnost neovlivní u tzv. evropsky významného druhu dosažení či udržení příznivého stavu druhu z hlediska ochrany. Příznivý stav z hlediska ochrany je v ZOPK definován v ust. § 3 odst. 1 písm. t) takto: „stav druhu z hlediska ochrany je považován za „příznivý“, jestliže údaje o populační dynamice příslušného druhu naznačují, že se dlouhodobě udržuje jako životaschopný prvek svého přírodního stanoviště a přirozený areál rozšíření druhu není a pravděpodobně nebude dohledné budoucnosti omezen, a existují a pravděpodobně budou v dohledné době i nadále existovat dostatečně velká stanoviště k dlouhodobému zachování jeho populací“. Stav z hlediska ochrany u všech evropsky významných druhů sledují členské státy v rámci povinnosti monitoringu (§ 45 písm. f) zákona) a podávají o něm pravidelné zprávy Evropské komisi. Orgán ochrany přírody čerpal informace ze zprávy České republiky z roku 2013 uveřejněné na webové stránce Evropské agentury pro životní prostředí viz odkaz: https://cdr.eionet.europa.eu/Converters/run_conversion?file=cz/eu/art17/envuhdbldq/CZ_species_reports.xml&conv=354&source=remote

Stav z hlediska každého druhu se skládá ze čtyř složek, které se hodnotí samostatně. Těmito složkami jsou: areál rozšíření, velikost populace, rozloha stanoviště druhu a budoucí vyhlídky (trendy). Každá složka se hodnotí podle následující stupnice: FV – příznivý stav, U1 – stav mírně nepříznivý, U2 – stav nepříznivý, špatný. Kromě toho se u každého hodnocení vyjadřuje i trend: „=“ stabilní, „-“ zhoršující se, „+“ zlepšující se trend (v porovnání s předchozí zprávou). V případě, že údaje pro danou složku nejsou dostupné, používá se hodnocení „XX“. Složky – areál rozšíření, velikost populace a rozloha stanoviště druhu se vždy porovnávají s tzv. „příznivými referenčními hodnotami“ (dále jen FRV). Jedná se o vědecky odvozené hodnoty, vypovídající o tom, jak by měl v závislosti na přírodních podmínkách ČR vypadat stav daného druhu, kdyby

nebylo závažných antropogenních tlaků. Přitom platí, že pokud hodnota FRV pro danou složku je větší než současný stav (tzn., současný stav druhu v dané složce nedosahuje optima), nemůže být hodnocení takové složky „FV“, ale vždy musí být nižší (U1 nebo U2).

Celkový stav druhu z hlediska ochrany je potom sumarizací stavu všech čtyř dílčích složek pro dané období. Platí následující pravidla:

- Stav druhu z hlediska ochrany může být příznivý (FV) jedině tehdy, když jsou všechny složky hodnoceny jako FV nebo alespoň tři jako FV a jedna jako XX;
- Jakmile je jedna složka hodnocena jako U2, hodnocení pro celý druh je také U2;
- Při ostatních kombinacích je druh hodnocen jako U1.

U křečka polního vyšel výsledný stav jako příznivý (FV).

Evropsky významný druh	Složky stavu z hlediska ochrany			
	Areál	Populace	Stanoviště druhu	Budoucí vyhlídky
Křeček polní (<i>Cricetus cricetus</i>)	FV	FV	FV	FV

Křeček polní nepatří mezi endemické druhy, naopak je poměrně rozšířený. Z těchto zjištění lze udělat závěr, že tento druh není fakticky ve špatném (nepříznivém) stavu na území kontinentální biogeografické oblasti ČR.

V daném případě je možné kvantifikovat rozsah řešeného záměru zasahujícího do biotopu křečka polního z hlediska jeho areálu rozšíření jako nevýznamný. Poměrně nevýznamný bude i z hlediska jeho lokální populace. Bude se týkat max. 5 jedinců tohoto druhu a příslušné části jejich biotopu. Jedinci přitom budou navíc chráněni před zraňováním a zabíjením v souladu s výše uvedenými podmínkami (krátká seč, monitoring nor, případný přenos jedinců, načasování skrývek), takže přežijí, byť okrajová část jejich biotopu zanikne. V okolí záměru (polní krajina na pomezí lidských sídel) se nacházejí vhodné biotopy pro osazení tímto druhem, což je dokládáno i záznamy v Nálezové databázi ochrany přírody (NDOP) a literatuře pro tento druh v širším i bližším okolí záměru. *NDOP je ve smyslu § 72d odst. 3 písm. a) součástí informačního systému ochrany přírody. Správcem a provozovatelem informačního systému ochrany přírody je Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky.*

Biotop křečka (polní kultury) jsou v čase proměnlivé a mění se tak i životní prostředí křečka polního, který se v dané lokalitě musí pohybovat za potravou, respektive si hledá bezpečná místa pro svá sídla. Předmětná lokalita je pravděpodobně pouze okrajovou částí většího domovského okrsku, kterou se druh víceméně neúspěšně pokouší osídlit, OCP MHMP se tedy domnívá, že nedojde k ovlivnění dosažení příznivého stavu druhu, a to především s ohledem na současný stav okolní polní krajiny a celkově dlouhodobý výhled „cílového stavu krajiny“ ve smyslu územního a krajinného plánování.

Zhodnocení neexistence jiného uspokojivého řešení:

Je třeba mít na paměti, že „jiným uspokojivým řešením“ je jediné takové řešení, které umožní naplnit účel a cíle záměru žadatele (při dodržení pravidla, že dopady na zvláště chráněné druhy by měly být menší než u původního záměru, jinak by hledání alternativy nemělo žádný smysl).

Pro posouzení existence případného jiného uspokojivého řešení je rozhodné, že jistě může existovat celá řada variant zástavby, která by byla v souladu s limity danými územním plánem, v každém případě by však realizace zástavby jakéhokoli typu vyžadovala likvidaci současného biotopu (deponie orné půdy s travním společenstvem). Za extrémní řešení by bylo možno označit požadavek na nerealizaci jakéhokoli zásahu do současného stavu, to by však odporovalo veřejnému zájmu a společenské dohodě na využití území, jak je deklarován v územním plánu. Dále je nutné konstatovat, že i nečinnost by měla za následek postupnou sukcesi a přeměnu biotopu v křovitá a následně lesostepní až lesní biotopy), které nemohou být biotopem křečka polního na základě jeho ekologických nároků.

OCP MHMP se v tomto případě domnívá, že k záměru neexistuje jiné uspokojivé řešení než navržené řešení. Tato činnost nijak neovlivní přirozený vývoj křečka polního a jeho populaci. Maximálně může dojít k dílčím zásahům v řádech jednotlivců, kteří se lokalitu snaží neúspěšně osídlit. Tyto zásahy nebudou z hlediska pražských populací nijak významné.

Zhodnocení veřejného zájmu:

Předmětem žádosti je realizace novostavby bytového domu v katastrálním území Kolovraty, na pozemcích, které jsou dle stávajícího ÚP zastavitelné. Záměrem je stavba pro bydlení, z hlediska funkčního využití je záměr v souladu s územním plánem.

Veřejný zájem záměru výstavby bytového domu lze spatřovat zejména v potřebě rozvoje ploch pro bydlení v souladu s platným územním plánem. Veřejný zájem tak lze sledovat v rozvoji bydlení, kdy tento vyplývá zejména z územního plánování a je zdůrazněn konstantností tohoto zájmu. Tento záměr je z výše uvedených důvodů možno chápat jako veřejný zájem sociálního charakteru – potřeba rozvoje bydlení.

Z hlediska denzity i diverzity křečka polního nepředstavuje stavbou zabírané území svým charakterem jedinečný ani zásadní biotop, jehož ztráta by vedla k lokálnímu vymizení druhu nebo zásadnímu oslabení jeho místní populace.

„Veřejný zájem hlavního města Prahy je vyjádřen nejen souladem s územním plánem hl. m. Prahy, která v dané lokalitě předepisuje novou smíšenou zástavbu, ale především velkou poptávkou po bytech a bydlení v Praze, kterých se dlouhodobě nedostává. Výstavbou záměru dojde k racionálnímu využití prostoru v docházkové vzdálenosti od železniční stanice Praha Kolovraty.

V daném případě tedy existuje veřejný zájem, aby byl na pozemcích v souladu s územně plánovací dokumentací předložený záměr realizován. Soulad záměru s platným územním plánem je pouze jedním z předpokladů jeho budoucí realizace, nicméně územně plánovací dokumentace již vyvažuje zájmy ochrany přírody a krajiny, což do značné míry předurčuje (a předurčovat musí, neboť takový je její účel) vývoj povolovacích řízení. Jak uvedl např. Krajský soud v Brně v rozsudku ze dne 25. 2. 2019, č. j. 31 A 185/2017-130 (potvrzeném rozsudkem NSS ze dne 27. 6. 2019, č. j. 4 As 89/2019-68), byť procesy územního plánování „nemohou zcela předjímat posouzení, zda veřejný zájem na realizaci záměru převáží nad partikulárním zájmem ochrany přírody z hlediska ochrany konkrétního zvláště chráněného druhu pro účely rozhodnutí o výjimce, je zřejmé, že do značné míry určují jak to, zda je záměr záměrem realizovaným ve veřejném zájmu, tak to, zda je daná varianta záměru přijatelná z hlediska ochrany životního prostředí (byť

z pohledu celé řady hledisek). Neudělení výjimky v takové situaci bude tudíž vyhrazeno pro ojedinělé případy“.

Při posuzování jiného veřejného zájmu (v tomto případě výstavbu bytového domu), který má v souvislosti s plánovanou výstavbou na pozemcích žadatele naplnit využití území schválené v platném územním plánu, vycházel OCP MHMP také z úvahy [opírá se o ustanovení § 18 odst. 4 stavebního zákona, a také o rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 7. 2006, Szn. 1 Ao 1/2006-74], že *územní plánování je činnost, v jejímž rámci je nutno sladit zájmy samosprávy (volených zástupců obyvatel obce) na rozvoji obce či kraje, zvláštních zákonů a v neposlední řadě zájmy jednotlivých vlastníků nemovitostí. Při hledání optimálního řešení je obtížné plně vyhovět všem subjektům, přičemž je vždy třeba sledovat princip rovnováhy tří aspektů – ekonomického, ekologického a sociálního. Územní plánování sleduje, posuzuje a vyhodnocuje stav a možnosti území, zajišťuje ochranu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, včetně ochrany architektonického a kulturního dědictví, a především identifikuje problémy v území. Soustavně a trvale zpřesňuje a konkretizuje veřejný zájem na využití území, který je soustředěn na racionální využívání zastavěného území a vymezování zastavitelných ploch a na ochranu nezastavěného území s cílem snižování nebezpečí nevratného procesu jeho přeměny. Veřejným zájmem, který chrání územní plánování, je zvyšování kvality území s ohledem na požadavky udržitelného rozvoje, zahrnujícího zlepšování životního prostředí, sociálních podmínek a podmínek hospodářského rozvoje a jejich vyváženého vztahu.*

OCP MHMP se domnívá, že posuzovaný záměr odpovídá cílům územního plánování, když potřebnou bytovou funkci situuje do území s již existující zástavbou a dostupnou dopravní a technickou infrastrukturou. OCP MHMP chápe veřejný zájem na naplnění územního plánu a na podporu nedostatkového bytového fondu v hl. m. Praze, jehož nedostatečné kapacity tvoří významný dopad na sociální fungování společnosti převážně v jeho nedostupnosti (vzácnosti) a tedy významné cenové nedostupnosti pro většinovou populaci.

Porovnání veřejných zájmů:

Z rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp.zn. 6 As 65/2012 ze dne 10. května 2013 mimo jiné vyplývá, že „veřejný zájem musí být výslovně formulován ve vztahu ke konkrétní posuzované záležitosti a musí být přesvědčivě odlišen od zájmu soukromého“. V případě tohoto závazného stanoviska je nesporným veřejným zájmem ochrana zvláště chráněného živočicha křečka polního. Oproti němu leží veřejný zájem společnosti na trvale udržitelný rozvoje území města se zaměřením na dostavbu sídla a zabezpečení dostatečných bytových kapacit hlavního města. Tento veřejný zájem vyplývá z principů udržitelného rozvoje území ČR stanovených ve Strategickém rámci udržitelného rozvoje České republiky, ÚAP a ZÚR hl. m. Prahy. Veřejný zájem na ochraně zvláště chráněného křečka je oslaben tím, že lokalita záměru je relativně malá, fragmentovaná stávající dopravní infrastrukturou a zároveň intenzivně využívaná místními obyvateli pro venčení psů, případně zakládání kompostů. Na ploše se zemědělsky nehospodaří, což snižuje její atraktivitu z hlediska možného využití pro aktivní osídlení. Pro zachování kvality daného stanoviště jako potenciálního biotopu (sídla křečka polního, místo pro nory) je tedy nutný určitý zemědělský management lokality. V případě chybějícího polního hospodaření přímo souvisí zánik vhodného biotopu zvláště chráněného druhu, ale i ostatních na dané podmínky vázaných společenstev rostlin a živočichů. Pro zachování této v podstatě běžné biologické hodnoty (polní krajina s místy periodicky ležícími ladem) by bylo nutno zachovat extenzivně zemědělské využití daného území. V případě, že v území nebude probíhat zemědělská činnost, dojde postupnou sukcesí k zarůstání lokality invazními travami (třtina křovištní), případně pionýrskými dřevinami. Využití lokality pro jiné účely bez provedení transformace území je nepravděpodobné a nelze ho předpokládat vzhledem k dnešnímu stavu území a očekávání oprávněných zájmů investora. Jedná se o běžnou lokalitu a krajinnou polní matici navazující na sídlo, což je jeden z nejběžnějších biotopů pro rozvoj sídla.

Realizací záměru dojde k odstranění okrajové části biotopu křečka polního, avšak vzhledem k jeho zaznamenané denzitě zde dojde k ovlivnění pouze několika málo jedinců, kteří budou moci osídlit okolní polní biotopy. Provedení uložených opatření povede k zachování jedinců křečka polního v území. Lokalita naproti tomu bude mít jasně danou urbanistickou koncepci a dojde k požadovanému navýšení bytových kapacit hl. m. Prahy.

Z hlediska ochrany druhu křečka polního lze veřejný zájem na realizaci záměru podřadit pod § 56 odst. 2 písm. c) ZOPK – důvody sociálního a ekonomického charakteru. Ekonomické a sociální zájmy jsou zákonem vnímány jako obecný korektiv ochrany přírody a krajiny, který stojí na podobné úrovni a neomezuje se na výjimečné, či úzké případy neziskových či charitativních činností (k tomu viz např. komentář k § 1 ZOPK: Vomáčka, V. a kol. Zákon o ochraně přírody a krajiny. Komentář. C. H. Beck, 2018, str. 4-5).

Co se týče podmínky převážení jiného veřejného zájmu, postačí ve všech případech prosté převážení. Není tak nutné prokazovat výrazně převažující veřejný zájem, ovšem musí být zřejmá převaha tohoto veřejného zájmu nad ochranou dotčených zájmů.

Vzhledem k výše uvedenému má OCP za to, že veřejný zájem na trvale udržitelné využití území převažuje nad zájmy ochrany přírody a krajiny vyjádřenými v § 58 odst. 1 zákona (tedy ochranou biotopu několika jedinců křečka polního).

OCP MHMP v závazném stanovisku stanovil v souladu s ustanovením § 56 odst. 3 zákona **podmínky** pro výkon činnosti.

Podmínka č. 1 – o přítomnosti biologického dozoru vyplývá z možné potřeby rychle a efektivně přímo na místě stavby zasáhnout a konat ve prospěch zvláště chráněného druhu. Cílem biomonitoringu je kontrola výskytu zvláště chráněného druhu v prostoru stavby, dodržování ochranných opatření dle tohoto rozhodnutí a vyhodnocení vlivů stavební činnosti na populace rostlin a živočichů. Ekologický dozor podle situace vyhodnotí, zda je účelné přijmout opatření pro ochranu daného druhu, aby nedocházelo ke zbytečnému usmrcování živočichů, kterému lze vhodnými opatřeními předejít.

Podmínka č. 2 – byla stanovena s ohledem na množství aktérů, kteří se budou na realizaci záměru podílet, tak aby všichni byli seznámeni s obsahem tohoto rozhodnutí, včetně dodržování stanovených podmínek.

Podmínka č. 3 – byla stanovena z důvodu snížení atraktivity prostředí pro druh křeček polní vyskytující se v ploše záměru. Budou-li porosty udržovány na délce do 10 cm, nebudou poskytovat ani dostatek potravy ani dostatek úkrytů a tento druh by tak měl předmětnou část pozemku samovolně opustit.

Podmínka č. 4 a 5 – S ohledem na předpokládaný nízký výskyt křečka polního v ploše záměru je žádoucí provést odchyt případných jedinců, kteří by i přes opatření stanovené v podmínce č. 3 odmítli plochu záměru opustit. K tomuto bude sloužit opatřené stanovené v podmínce č. 1. tedy monitoring tohoto druhu a následný případný přesun jedinců (podmínka č. 5).

Podmínka č. 5 – je stanovena s ohledem na ust. § 56 odst. 7 zákona; v souladu s ustanovením § 5b odst. 3 písm. b) zákona z důvodu stanovení způsobu stanovení metody odchytu.

Podmínka č. 6 a č. 7 – byla stanovena s ohledem na provádění kontrolní činnosti OCP MHMP, neboť je třeba být uvědomen o zahájení plnění podmínky č. 3, které dává OCP MHMP jasný časový rámec toho, v jakém období provádět kontroly jednotlivých etap realizace záměru. Zároveň je také nutné s ohledem na zabezpečení pozemků záměru, aby nám žadatel poskytl součinnost při provádění kontrolní činnosti tím, že nám na pozemky záměru zajistí přístup.

Podmínka č. 7 – je stanovena s ohledem na ust. § 56 odst. 7 zákona; v souladu s ustanovením § 5b odst. 3 písm. d) zákona z důvodu stanovení způsobu provádění kontrol orgánem ochrany přírody.

Podmínku č. 8 – stanovil OCP MHMP s ohledem na ustanovení § 56 odst. 7 zákona, které ukládá žadateli informační povinnost stanovenou v ustanovení § 5b odst. 5 zákona.

Podmínka č. 9 byla stanovena z důvodu relevantní aktuálnosti výjimky.

Dokumentace řeší výstavbu bytového domu o 4 nadzemních podlažích a jednom podzemním podlažím, kde se nachází garážová stání. Dále řeší napojení tohoto domu na veřejné sítě (splaškovou kanalizaci, vodovod a el. energii), na systém likvidace dešťové vody pomocí retence s regulovaným odtokem, příjezdovou komunikaci navazující na stávající komunikaci I. Etapy a chodník s areálovým osvětlením. Přípojka vody bude napojena na vodovodní řad DN150 v ulici Říčanská. Přípojka splaškové kanalizace bude napojena na veřejnou stoku DN 300 též v ulici Říčanská. Dešťové vody budou odvedeny do retenčního objektu (polderu) a odtud přepadem do stávající dešťové kanalizace. V objektu bude instalován osobní el. výtah.

Nakládání se srážkovými vodami je řešeno v souladu s § 38, nařízení č. 10/2016 Sb. Hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy – PSP). Zde je zakotven požadavek, že každá stavba a stavební pozemek musí mít vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami: a) přednostně jejich vsakováním, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití prokazatelně umožní a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby a pozemky; b) pokud prokazatelně není možné vsakování, tak jejich zadržováním a regulovaným odváděním oddílným systémem k odvádění srážkových vod do vod povrchových, nebo c) pokud prokazatelně není možné vsakování ani odvádění do vod povrchových, tak jejich zadržováním a regulovaným odváděním do jednotné kanalizace. Návrh řešení nakládání se srážkovými vodami je řešen v souladu s tímto požadavkem.

Vodoprávní úřad posoudil předloženou projektovou dokumentaci z hlediska ochrany jakosti vod a dospěl k závěru, že umístěním a povolením stavby nebudou tyto zájmy ohroženy. Záměr není navržen v ochranném pásmu vodního zdroje ani vodárenských nádrží, na pozemcích, na nichž se nacházejí koryta vodních toků, nebo na pozemcích s takovými pozemky sousedících, v rámci záměru nebude docházet ke zřizování dálkových potrubí a stávkám umožňujícím podzemní skladování látek v zemských dutinách, jakož i k nově navrženým skladům, skládkám, popřípadě nádržím, ve kterých by mohlo oproti schválené projektové dokumentaci nově docházet ke skladování závadných látek. Záměr neleží v záplavovém území vodního toku, nejedná se o stavby ve vzdálenosti do 15 m od vzdušné paty ochranné hráze vodního toku nebo v ochranných pásmech vodních zdrojů, nejedná se o úložná místa pro nakládání s těžebním odpadem nebo k rozhodnutí o povinnosti shromažďovat a upravovat znečištěnou vodu a průsaky podle jiného právního předpisu, nejedná se o vrty pro využívání energetického potenciálu podzemních vod, z nichž se neodebírá nebo nečerpá podzemní voda, stavby k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur podle jiného právního předpisu, ani stavby ke geologickým pracím spojeným se zásahem do pozemku, jejichž cílem je následné využití průzkumného díla na stavbu k jímání podzemní vody nebo pro vrty pro využívání energetického potenciálu podzemních vod.

Podle ust. § 5 odst. 3 vodního zákona je při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání stavebník povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou. Dále je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážková voda“) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným

odváděním nebo kombinací těchto způsobů. Bez splnění těchto podmínek nesmí být povolena stavba, změna stavby před jejím dokončením, užívání stavby ani vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nebo rozhodnutí o změně v užívání stavby.

Záměr splňuje požadavek ust. § 5 odst. 3 vodního zákona.

Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvary povrchové vody nebo stavu útvary podzemní vody či nemožnost dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvary povrchové vody nebo dobrého stavu útvary podzemní vody.

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

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, proto se proti němu nelze 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 DS (b9pqebt)

Na vědomí:

2. UZR MHMP – spis
3. BEZ MHMP
4. OCP MHMP
5. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy