



Váš dopis zn./ze dne:
R/2025/14601
Č. j.:
MHMP 892911/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 61757/2025

Vyřizuje/tel.:
Ing. Klára Toušková
236 004 864
Počet listů/příloh: **23/1**
Datum:
27.08.2025

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 20.01.2025 byla podána žádost, kterou podala společnost Dblokus s.r.o., IČ 07417764, se sídlem Na Příkopě 1096/21, 110 00 Praha 1, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 09.01.2025 pan  ve věci záměru:

„Obytný soubor v Kolovratech“

na pozemcích parc. č. 744/7, 743/1, 179/1, 179/6, 179/7 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

1. posoudil výše uvedený záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí jako přípustný.

Za účelem realizace záměru dojde k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu v celkové výměře 27 663 m² a k dočasnému odnětí půdy o výměře 9 144 m². Vymezení pozemku v k. ú. Kolovraty, kterého se odnětí týká, je následující:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Celková výměra dle KN (m ²)	BPEJ	Třída ochrany	Plocha trvalého odnětí (m ²)	Plocha dočasného odnětí (m ²)
744/7	orná půda	40 522	51000	I.	27 663	9 144

Plocha určená k odnětí ze zemědělského půdního fondu je graficky znázorněna v mapovém podkladu s názvem „Žádost k odnětí ze ZPF, specifikace ploch – schéma“, který tvoří přílohu č. 1 tohoto stanoviska. Uvedená příloha je jeho nedílnou součástí.

Souhlas k dočasnému odnětí půdy je udělen za účelem umístění zařízení staveniště.

Souhlas k dočasnému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu se uděluje po dobu realizace výše uvedeného záměru a po dobu, která je potřeba k navrácení dočasně odejmuté půdy zemědělskému hospodaření dle schváleného plánu rekultivace.

V souladu s ust. § 9 odst. 8 písm. c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon ZPF“), se schvaluje plán rekultivace půdy dočasně odňaté ze zemědělského půdního fondu pro záměr „Obytný soubor Kolovraty, parc. č. 744/7 k. ú. Kolovraty“, který je součástí dokumentu „Zpracování podkladů pro trvalé, resp. dočasné odnětí části pozemku p. č. 744/7 v k. ú. Kolovraty (okres Hlavní město Praha) ze zemědělského půdního fondu“, zpracovaného společností Pedologický institut s.r.o. dne 14.07.2025.

V souladu s ust. § 9 odst. 8 písm. d) zákon o ochraně ZPF, se vymezuje orientačně odvod za dočasné odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu ve výši 14 283 Kč/rok a jednorázový odvod za trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu ve výši 1 968 276 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. Realizací záměru nedojde k narušení organizačního uspořádání okolních zemědělských pozemků a k omezení jejich přístupnosti.
4. Před zahájením vlastní stavby dojde k provedení skrývky kulturních vrstev půdy v předpokládaném objemu 11 454 m³ z plochy trvalého odnětí a 4 572 m³ z plochy dočasného odnětí. Skrývka bude realizována v plošném i objemovém rozsahu v souladu s dokumentací s názvem „Zpracování podkladů pro trvalé, resp. dočasné odnětí části pozemku p. č. 744/7 v k. ú. Kolovraty (okres Hlavní město Praha) ze zemědělského půdního fondu“, zpracovanou společností Pedologický institut s.r.o. dne 14.07.2025, viz následující tabulka:

Plocha trvalého odnětí	Skrývané kulturní vrstvy půdy	Skrývaná plocha (m ²)	Mocnost (m)	Objem (m ³)
	Svrchní kulturní vrstva půdy	27 663	0,25	6 916
	Níže uložené zúrodnění schopné zeminy	3 886	0,25	972
		23 777	0,15	3 567
Plocha dočasného odnětí	Svrchní kulturní vrstva půdy	9 144	0,25	2 286
	Níže uložené zúrodnění schopné zeminy	9 144	0,25	2 286

5. V prostoru dočasného záboru budou zřízeny oddělené deponie zemin svrchní kulturní vrstvy půdy a zemin níže ležících zúrodnění schopných. Tyto deponie budou zabezpečeny proti zcizení a znehodnocení.
6. Část níže uložené zúrodnění schopné zeminy z plochy trvalého odnětí, v předpokládaném objemu 2 289 m³, bude využita pro ohumusování a založení zeleně v rámci řešeného území stavby.
7. Zbývající část skryté níže uložené zúrodnění schopné zeminy z plochy trvalého odnětí, v předpokládaném objemu 2 249 m³, společně s veškerou skrytou svrchní kulturní vrstvou půdy z plochy trvalého odnětí, v objemu 6 916 m³, bude rozprostřena na zemědělských obhospodařovaných pozemcích parc. č. 298/2, 298/5, 362, 363/4, 370 a 379 v k. ú. Černé Voděrady za účelem zlepšení půdních vlastností těchto pozemků. Úrodná vrstva bude aplikována v maximální mocnosti 0,20 m.

8. Skrytá humózní zemina z plochy dočasného odnětí bude využita k rekultivaci v souladu se schváleným plánem rekultivace.
9. Na celé ploše dočasně odňaté půdy bude provedena technická a biologická rekultivace v souladu se schváleným plánem rekultivace, a to ve smyslu ustanovení § 15 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

2. 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:

B1 Borovice lesní (Pinus sylvestris) 80 cm
B2 Borovice lesní (Pinus sylvestris) 80 cm
B3 Borovice lesní (Pinus sylvestris) 80 cm
B4 Borovice lesní (Pinus sylvestris) 80 cm
B5 Borovice lesní (Pinus sylvestris) 88 cm
B6 Borovice lesní (Pinus sylvestris) 90 cm
B7 Borovice lesní (Pinus sylvestris) 93 cm
B8 Borovice lesní (Pinus sylvestris) 96 cm
B9 Borovice lesní (Pinus sylvestris) 96 cm
B10 Borovice lesní (Pinus sylvestris) 100 cm
S1 Smrk ztepilý (Picea abies) 98 cm
Bř 1 Bříza bělokorá (Betula pendula) 81 cm
Bř 2 Bříza bělokorá (Betula pendula) 88 cm
V Vrba jíva (Salix caprea) 100 cm
D1 Dub letní (Quercus robur) 80 cm
D2 Dub letní (Quercus robur) 83 cm
D3 Dub letní (Quercus robur) 93 cm
D4 Dub letní (Quercus robur) 95 cm
D5 Dub letní (Quercus robur) 116 cm
J1 Javor babyka (Acer campestre) 82 cm
J2 Javor babyka (Acer campestre) 90 cm
J3 Javor babyka (Acer campestre) 90 cm
J4 Javor babyka (Acer campestre) 90 cm

Číslování dřevin je ve shodě s předloženou dokumentací, za názvem dřeviny je uveden obvod kmene jsou uvedeny ve 130 cm výšky.

Dále se jedná o povolení kácení 1 040 m² zapojeného porostu listnatých a jehličnatých dřevin tvořeného především těmito druhy: borovice lesní (Pinus sylvestris), smrk ztepilý (Picea abies), bříza bělokorá (Betula pendula), dub letní (Quercus robur), javor babyka (Acer campestre), vrba jíva (Salix caprea), líska obecná (Corylus avellana).

Všechny dřeviny rostou na pozemku parc. č. 744/7 k. ú. Kolovraty.

Kácení je možné provést až po nabytí právní moci povolení záměru dle 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 ke kompenzaci ekologické újmy v počtu 33 ks stromů uvedené druhové skladby včetně kultivarů: javor babyka (*Acer campestre*), jeřáb muk (*Sorbus aria*), javor mléč (*Acer platanoides*), jírovec maďal (*Aesculus hippocastanum*), buk lesní (*Fagus silvatica*).

Dále dojde k výsadbě 200 ks středně vzrůstných keřů ve velikostní kategorii min. 40 – 60 cm z následujícího sortimentu: zlatice prostřední (*Forsythia intermedia*), pustoryl věncový (*Philadelphus coronarius*), vajgélie květnatá (*Weigela florida*), sadové růže (*Rosa* sp.), kdoulovec lahvicovitý (*Chaenomeles lagenaria*), zimolez tatarský (*Lonicera tatarica*), tavolník vanhoutteův (*Spiraea vanhouttei*), kalina burkwoodova (*Viburnum burkwoodii*), ibišek syrský (*Hibiscus syriacus*).

Podmínky pro náhradní výsadbu:

1. Výsadba stromů bude provedena jako výsadba vysokokmenů se zemním balem a obvodem kmínku min. 14–16 cm.
2. Náhradní výsadba bude realizována na pozemku parc. č. 744/7, k. ú. Kolovraty v souladu navrženými sadovými úpravami.
3. Náhradní výsadba bude provedena ve vhodném agrotechnickém termínu, tj. na podzim po opadání listů nebo brzy na jaře před vyrašením pupenů, nejpozději do půl roku od kolaudace stavby.
4. 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“, ČSN 83 9061 Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích“ 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. Následnou péči představuje především:

- 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.

3. OCP MHMP souhlasí s tím, aby byla žadateli ve smyslu § 56 odst. 1 a odst. 2 písm. c) ZOPK udělena výjimka ze zákazů stanovených v § 50 odst. 1 a 2 ZOPK, a to konkrétně škodlivě zasahovat do biotopu jedinců křečka polního (*Cricetus cricetus*).

Křeček polní (*Cricetus cricetus*), je zařazen dle přílohy III. vyhlášky MŽP č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení ZOPK, do kategorie druhů silně ohrožených. Současně 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, 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), v možném částečném zaboru biotopu, k neúmyslnému a náhodnému rušení, zraňování, usmrcování a poškozování a ničení užívaných sídel v počtu menších jednotek 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 pozemku parc. č. 744/7, k. ú. Kolovraty, kde se v současné době nachází orná půda, bude před realizací skrývek zeminy udržována dva měsíce plocha bez vegetace, příp. bude prováděna intenzivní seč, kdy maximální výška porostu nesmí přesáhnout 10 cm. Toto období bude stanoveno buď od března do dubna, anebo od září do října.
4. Ve výše vymezené době, kdy bude předmětný pozemek udržován bez vegetace, příp. s maximální výškou porostu do 10 cm, před realizací skrývek zeminy, bude prováděn odborně způsobilou osobou opakovaný monitoring výskytu křečka polního s tím, že pokud by byly prokázány aktivní nory v území záměru, křečci budou odchyceni a vypuštěni na jiném vhodném místě.
5. V souladu s ust. § 5b odst. 3 písm. b) ZOPK 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 údržby řešené plochy ve stavu s minimem vegetace (viz bod 3), termín monitoringu a skrývky zeminy (viz bod 4) a umožní OCP MHMP přístup na pozemky záměru za účelem kontroly přípravných prací, monitoringu (případného odchytu a transferu) a provádění stavby.
7. Činnost prováděná žadatelem bude kontrolována pracovníky OCP MHMP na místě stavby. V rámci kontrol bude kontrolováno dodržování podmínek tohoto rozhodnutí, a to zejména výška 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 Dblokus s.r.o., IČ 07417764, se sídlem Na Příkopě 1096/21, 110 00 Praha 1, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 09.01.2025 pan Ing. Marek Švanda, IČ 4057161, se sídlem Sloupno 235, 503 53 Sloupno, podala dne 20.01.2025 „Žádost o koordinované závazné stanovisko“, kterou odbor územního rozvoje posoudil podle skutečného obsahu jako žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska podle § 176 stavebního zákona.

Pro posouzení záměru byla předložena projektová dokumentace s datem 11/2024, kterou zpracovala společnost ATYP, projekční kancelář, Ing. Marek Švanda, Sloupno 235, 503 53 Sloupno, IČ 405 71 661 (dále jen „dokumentace“).

Jelikož žádost nesplňovala náležitosti pro potřeby vydání koordinovaného závazného stanoviska, vyzval dne 10.02.2025 odbor územního rozvoje žadatele k doplnění žádosti ve lhůtě do 31.05.2025, č. j.: MHMP 119998/2025. Žadatel doplnil žádost o některé náležitosti dne 27.05.2025, č. j.: MHMP 620601/2025 a dne 11.06.2025, č. j.: MHMP 667250/2025, a to ve stanovené lhůtě. Vzhledem k tomu, že doplnění nebylo dostatečné, vyzval dne 19.06.2025 odbor územního rozvoje žadatele k doplnění žádosti ve lhůtě 90 dní, č. j.: MHMP 695226/2025. Žadatel doplnil žádost o požadované náležitosti dne 16.07.2025, č. j.: MHMP 781430/2025, a to ve stanovené lhůtě.

Vzhledem k tomu, že se jedná o zvlášť složitý případ, odbor územního rozvoje usnesením ze dne 05.08.2025, č. j.: MHMP 834686/2025, prodloužil lhůtu pro vydání koordinovaného závazného stanoviska o 30 dnů na celkových 60 dnů a současně o prodloužení lhůty žadatele vyrozuměl.

Předmětem záměru je novostavba obytného souboru v Kolovratech. Soubor bude tvořen celkem devíti stavebními objekty bytových a polyfunkčních domů určených pro bydlení, obchod a služby a dále objekty technické a dopravní infrastruktury. Všechny objekty budou mít jedno podzemní podlaží a čtyři nadzemní podlaží.

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 nemá žádný vliv na řešení problematiky a zajištění ukrytí ve smyslu metodické pomůcky 'Sebeochrana obyvatelstva ukrytím' vydané Ministerstvem vnitra - generálním ředitelstvím Hasičského záchranného sboru ČR v roce 2001.

V oblasti dotčené záměrem se nenachází stavby civilní ochrany podle § 7 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, evidované podle § 15 odst. 2 písm. g) téhož zákona.

Záměr se 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

Toto jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu dle ust. § 9 zákona o ochraně ZPF,
- závazné stanovisko vodoprávního úřadu podle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona k povolování záměru podle stavebního zákona,
- rozhodnutí o kácení dřevin rostoucích mimo les dle § 8 odst. 1 ZOPK,
- uložení náhradní výsadby a následné péče dle § 9 odst. 1 ZOPK,
- souhlas orgánu ochrany přírody dle § 12 odst. 2 ZOPK.

Z hlediska zákona o ochraně ZPF

Důsledkem realizace uvedeného záměru dojde k trvalému záboru zemědělské půdy o výměře 27 663 m² řazené do I. třídy ochrany. Dále za účelem umístění zařízení staveniště a uložení deponií skryté humózní půdy dojde k dočasnému záboru zemědělské půdy o výměře 9 144 m² řazené taktéž do I. třídy ochrany. Na dotčeném zemědělském pozemku 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. Jedním ze základních požadavků je povinnost provést vytyčení hranic trvalého odnětí přímo v terénu. Cílem tohoto opatření je jednoznačné a přesné prostorové vymezení plochy záboru, a tím zajištění, že veškeré stavební a související činnosti budou realizovány výhradně v rozsahu, který byl schválen příslušným správním orgánem. Současně je stanovena povinnost zajistit, aby v průběhu stavebních prací nedošlo ke kontaminaci dotčených ani sousedních pozemků; zejména je nutné zabránit únikům provozních kapalin ze stavební mechanizace a dbát na odbornou manipulaci s použitými stavebními materiály. Zhotovitel je dále povinen přijmout vhodná opatření k ochraně vodního režimu na přilehlých pozemcích. Uvedené podmínky

vycházejí ze zásad plošné ochrany ZPF a jsou nezbytné pro zajištění šetrného přístupu k využívání půdních zdrojů a k zachování jejich funkční a ekologické hodnoty.

Provedení skrývky kulturních vrstev půdy je nedílnou součástí přípravy území pro budoucí výstavbu; její plošný a objemový rozsah vychází z podkladů předložených žadatelem, konkrétně z dokumentace „Zpracování podkladů pro trvalé, resp. dočasné odnětí části pozemku p. č. 744/7, v k. ú. Kolovraty (okres Hlavní město Praha) ze zemědělského půdního fondu“, kterou vypracovala společnost Pedologický institut s.r.o. dne 14.07.2025. V rámci pedologického průzkumu bylo provedeno 9 ručně vrtaných pedologických sond na základě nichž bylo zjištěno, že v řešeném území se vyskytuje hnědozem modální s mocností od 40 do 50 cm.

Žadateli se dále ukládá povinnost zamezit degradaci skrývky půdy vlivem biotických a abiotických činitelů, jakož i následkem lidské činnosti. Za tímto účelem je požadováno oddělené deponování humózní zeminy, aby nedošlo k jejímu promísení s hlouběji uloženými vrstvami zemin.

Stanovené podmínky dále vyžadují hospodárné využití sejmuté humózní zeminy, přičemž tato bude částečně využita k ozelenění ploch v místě realizace záměru a částečně ke zlepšení půdních vlastností zemědělsky obhospodařovaného pozemků v k. ú. Černé Voděrady, které náleží do II., III., IV. a V. třídy ochrany ZPF podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). Tento způsob nakládání umožňuje zvýšit produkční potenciál méně kvalitních zemědělských půd a tím částečně kompenzovat ztrátu kvalitní půdy v důsledku odnětí pro stavební záměr. Zároveň je stanoveno omezení mocnosti rozprostření této úrodné vrstvy na maximálně 0,20 m, a to s ohledem na zachování přirozeného terénního reliéfu, agronomické požadavky na propustnost a provzdušnění půdního profilu a prevenci nežádoucích změn ve vodním režimu území.

V tomto stanovisku byl dále schválen rekultivace dočasně odejmutého pozemku ze ZPF. Ten počítá s obvyklým postupem technické a biologické rekultivace v průběhu 4 let. Po hrubém urovnání terénu a položení vrstvy půdy bude provedena její meliorace za účelem zlepšení fyzikálních, chemických a biologických vlastností. Plán rekultivace je rozpracován na jednotlivé kultivační úkony a osevní postupy. Organická hmota vyprodukovaná nasetými plodinami bude využita jako zelené hnojení, které přispívá k tvorbě organominerálního komplexu a rovněž snižuje riziko eroze v době vegetace.

Dle ustanovení § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF je osoba, které svědčí oprávnění k realizaci záměru, pro nějž byl vydán souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu, povinna uhradit odvod za odnětí této půdy. Výše odvodu, která je v příslušném souhlasu uvedena jako orientační, byla stanovena v souladu s přílohou zákona o ochraně ZPF. Základní cena dotčeného zemědělského pozemku byla určena podle BPEJ na základě přílohy č. 4 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., o provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), a činí 14,20 Kč/m² pro BPEJ 51000. Zemědělská půda, jejíž odnětí je předmětem posuzování, je zařazena do I. třídy ochrany podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany zemědělské půdy; této třídě odpovídá koeficient třídy ochrany ve výši 11. Celková výše odvodu je stanovena jako součin odnímané výměry podléhající odvodům (trvalé odnětí 12 601 m²; dočasné odnětí 9 144 m²), základní ceny za 1 m² dle BPEJ a příslušného koeficientu třídy ochrany. V případě dočasného odnětí půdy ze ZPF se výše odvodu stanoví za každý kalendářní rok trvání dočasného odnětí půdy jako stý díl částky skutečné výše odvodů. Na základě provedeného vyhodnocení nebylo zjištěno, že by odnětím půdy ze ZPF došlo 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. a II. 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 a zda, popřípadě v jaké míře, je pro dané účely možné využít i plochy nejhodnotnější zemědělské půdy, tedy půdy zařazené do I. třídy ochrany. Pro dotčené území bylo v rámci tohoto koncepčního procesu určeno, že zemědělská půda zde může být zabrána zejména pro výstavbu polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy tedy počítá s tím, že plocha dotčená předloženým záměrem nebude nadále intenzivně zemědělsky obhospodařována, nýbrž bude využita pro jiné funkce v krajině. Tyto zábery zemědělské půdy byly v rámci platného územního plánu řádně projednány a odsouhlaseny Ministerstvem životního prostředí jako příslušným orgánem ochrany ZPF. Díky kompaktnímu půdorysnému řešení navrhované stavby nebude negativně ovlivněno obhospodařování okolních zemědělských pozemků, ani nedojde ke zhoršení přístupu k přilehlým zemědělským parcelám. Předmětná výstavba v současné době přímo nenavazuje na stávající zastavěné území, je však součástí uceleného urbanistického rozvoje, který počítá s postupným využitím celé rozvojové plochy navazující na intravilán; lze ji proto považovat za slučitelnou s požadavkem návaznosti na zastavěné území. Rozsah záboru ZPF odpovídá povaze a měřítku plánované stavby; nelze jej proto hodnotit jako nepřiměřený či naddimenzovaný. Předložený záměr zohledňuje také environmentální požadavek na zadržování vody v krajině, a to prostřednictvím konkrétních urbanistických a technických opatření. S ohledem na výše uvedené skutečnosti dospěl OCPMHMP k závěru, že z hlediska zájmů ochrany ZPF je možné se záměrem vyslovit souhlas.

Záměr je umístován v ploše, která je k danému účelu určena platným územním plánem. V souladu s ustanovením § 9 odst. 5 zákona o ochraně ZPF se v takovém případě nevyžaduje prokazování jiného, výrazně převažujícího veřejného zájmu.

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.
- Po ukončení poslední etapy biologické rekultivace oprávněný ze souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze ZPF oznámí ukončení rekultivace orgánu ochrany ZPF, který vydal rozhodnutí o odvodech, za účelem provedení šetření v terénu a vydání potvrzení o ukončení odnětí zemědělské půdy podle § 11b odst. 2 zákona.

Z hlediska ochrany vod

Projektová dokumentace řeší novostavbu obytného souboru v Kolovratech. Soubor bude tvořen celkem devíti stavebními objekty bytových a polyfunkčních domů určených pro bydlení, obchod a služby a objekty technické a dopravní infrastruktury. Objekty budou vybaveny lanovými výtahy. Každý objekt bude mít samostatnou vodovodní přípojku napojenou z nově prodlužovaného vodovodního řadu pro veřejnou potřebu. Splaškové odpadní vody z jednotlivých objektů budou svedeny samostatnými přípojkami splaškové kanalizace do prodlužované kanalizační stoky pro veřejnou potřebu, jejíž součástí jsou gravitační kanalizační stoka, čerpací stanice a výtlačné kanalizační potrubí). Srážkové vody ze střech jednotlivých objektů a teras budou svedeny do vsakovacích objektů s bezpečnostními přepady do vnitřní (areálové) dešťové kanalizace. Srážkové vody ze zpevněných ploch komunikací a parkovacích stání budou svedeny do odvodňovacích žlabů, které budou napojeny do prokořenitelných prostor se strukturálním substrátem. Prokořenitelné prostory budou pospojované drenážním potrubím, které bude zajišťovat vsak a distribuci vody mezi jednotlivými prostory i odtok přebytečné vody do dešťové kanalizace. V některých místech jsou navrženy lokálně zapuštěné obručníky pro odvod dešťových vod do zatravněných pásů a následně do šterkového lože. Dále jsou v komunikaci v místě stromů navrženy odvodňovací žlaby, které jsou zaústěny přímo do kořenového mostu. Z těchto prostor jsou navrženy bezpečnostní přepady do navržené kanalizace. Z důvodu bezpečnosti jsou navrženy uliční vpusti, které budou napojeny do navržené dešťové kanalizace. Podél páteřní komunikace je v celé délce navrženo vsakovací šterkové lože. Navržená dešťová kanalizace bude napojena na stávající systém dešťové kanalizace v Kolovratech, v ulici K Říčanům. Dětské hřiště umístěné v centrální části areálu spolu s mlatovými cestičkami bude odvedeno plošným vsakem v ploše mlatových cest a do přilehlého trávníku.

Nová trafostanice není předmětem projektové dokumentace ani tohoto jednotného environmentálního stanoviska.

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 staveb umožňujícím podzemní skladování látek v zemských dutinách, jakož i k nově navrženým skladům, skládkám, popřípadě nádržím, pokud by provoz uvedených staveb a skládek mohl významně ohrozit jakost povrchových nebo podzemních vod. 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. Zásobení objektů vodou je navrženo vodovodními přípojkami z prodlužovaného vodovodního řadu pro veřejnou potřebu. Odpadní vody z objektů budou svedeny kanalizačními přípojkami do prodlužované kanalizační stoky pro veřejnou potřebu. Srážkové vody ze střech jednotlivých objektů a teras budou svedeny do vsakovacích objektů s bezpečnostními přepady do dešťové kanalizace. Srážkové vody ze zpevněných ploch komunikací a parkovacích stání budou svedeny do vsakovacích objektů s bezpečnostním přepadem do kanalizace. Dětské hřiště umístěné v centrální části areálu spolu s mlatovými cestičkami bude odvedeno plošným vsakem v ploše mlatových cest a do přilehlého trávníku. Záměr splňuje požadavek ust. § 5 odst. 3 vodního zákona.

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

Z hlediska ochrany přírody a krajiny

- *Odůvodnění souhlasu s kácením:*

Z předloženého stavebního záměru „Obytný soubor Kolovraty, č. parc. 744/7, k. ú. Kolovraty“ vyplývá požadavek na povolení kácení výše uvedených dřevin. Kácení se týká části remízku, který se nachází na pozemcích č. 744/7, 744/159 a 744/160, k. ú. Kolovraty a jeho celková výměra je cca 3 770 m². Remízek je oplocený (oplocení je na mnoha místech poškozeno), nepřístupný ze stávajících komunikací, je nedostupný i pro pěší, tudíž nelze využívat k rekreaci nebo jen velmi omezeně. Výsadba i oplocení remízku proběhla bez vědomí a souhlasu vlastníka v 90-tých letech minulého století.

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.

V důsledku stavebního záměru je tedy požadováno odstranit severovýchodní část remízu o rozměrech cca 77 x 13 m, tj. část nejvzdálenější stávající zástavbě podél ul. Kupkova. Jedná se o mladší souvislý porost, v němž se nachází 23 ks stromů jejich obvody jsou větší jak 80 cm, tudíž podléhají povolení jako jednotlivé stromy. Dřeviny byly vysazeny velmi nahusto a následně již neprobíhala žádná údržba. V důsledku těchto růstových podmínek jednotlivé stromy mají do jisté míry deformovaný habitus. Místy je porost těžko prostupný.

Po estetické stránce jsou kácené stromy hodnoceny jako průměrné. Jedná se o dřeviny stejného stáří a v rámci porostu žádní jedinci zvláště nevyčnívají. Celkově remízek v rámci rovinaté zemědělsky využívané krajiny působí pozitivně. Vytváří pohledovou clonu, která odděluje zástavbu a ornou půdu.

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) a ekologickou. V daném případě je nejvýznamnější funkce izolační, tzn. vizuální i hlukové odclonění pro přilehlé domy v ul. Kupkova.

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. Biologická hodnota kácených dřevin byla hodnocena jako průměrná, a to vzhledem k tomu, že se jedná o mladší dřeviny, u nichž nejsou přítomny prvky se zvýšeným biologickým potenciálem. Většinu porostu tvoří naše domácí dřeviny (mimo zaznamenaného dubu červeného), jejichž přirozený potenciál je vytvořit širší ekologickou niku a prostředí pro vzájemné pozitivní ovlivnění vazeb a procesů v rámci svého biotopu. Největší biologickou hodnotu lze spatřovat v příležitostech pro hnízdění ptactva.

OCP MHMP zvažoval na jedné straně veřejný zájem na zachování dřevin a zájem žadatele na straně druhé. Výše uvedený záměr umísťuje páteřní obslužnou komunikaci v souladu s územním plánem do severovýchodního okraje stávajícího remízu, tudíž není možné dřeviny v řešeném úseku zachovat. Komunikace je součástí stavebního záměru, jejímž hlavním přínosem je posílení bytové kapacity.

Orgán ochrany přírody vycházel z toho, že ověřil kolizi předmětných dřevin s výše uvedenou stavbou, vzal do úvahy stav dřevin, možnost jejich náhrady i to, že větší část remízu nacházející se v ploše ZMK dle územního plánu zůstává zachována. Dále vzal do úvahy i skutečnost, že stavba bytových domů a objektů pro dlouhodobé ubytování spolu s nebytovými prostory pro služby, které budou využívány zejména rezidenty obytného souboru je v souladu se záměry platného územního plánu hlavního města Prahy. Celkem bude v obytném souboru 242 bytů, 41 ubytovacích jednotek pro dlouhodobé ubytování a 7 menších komerčních prostor pro obchod a služby. Stavba je tedy především určena k trvalému bydlení a umožní tak trvalé a plnohodnotné využití pozemku. Tato stavba po dokončení vytvoří kvalitní ubytování pro rodiny, což lze též považovat za zájem veřejný.

Po zvážení všech okolností orgán ochrany přírody dospěl k závěru, že stavba obytného souboru 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.

Vzhledem ke zjištění ekologické újmy vzniklé kácením těchto stromů, orgán ochrany přírody uložil náhradní výsadbu, a to v souladu se sadovými úpravami v doložené dokumentaci. Orgán ochrany přírody usoudil, že výsadba 33 ks stromů a min. 200 ks středně vzrůstných keřů bude dostatečně kompenzovat vzniklou ekologickou újmu. Kácení výše uvedených dřevin za předpokladu realizace náhradní výsadby nepovede ke ztrátě či oslabení přirozených funkcí ekosystému ani k narušení vazeb a procesů ekosystému. Při posuzování náhradní výsadby orgán ochrany přírody vzal v úvahu zejména její množství, druhovou skladbu, požadovanou velikost nově vysazovaných dřevin a také následnou péči. Po-výsadbovou péči, která byla stanovena v maximální možné délce, by mělo být zajištěno dobré ujmутí jedinců 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 jednotlivých 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. Za účelem zajištění vymahatelnosti provedení náhradní výsadby požaduje orgán ochrany přírody provedení náhradní výsadby nejpozději do půl roku od kolaudace stavby.

Tuto lhůtu považuje orgán ochrany přírody za přiměřenou, aby vzniklá ekologická újma byla kompenzována co nejdříve a současně, aby žadatel měl dostatečný časový prostor pro pořízení konkrétních dřevin a pro nalezení vhodného agrotechnického termínu pro jejich výsadbu.

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 dřeviny.

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, zjištění stavu předmětných dřevin v rámci šetření na místě pracovníci OCP MHMP a pořízená fotodokumentace.

- *Odůvodnění s udělením výjimky:*

Dle ust. § 56 odst. 1 ZOPK výjimky ze zákazů u zvláště chráněných živočichů podle § 50 ZOPK v případech, kdy jiný veřejný zájem převažuje nad zájmem ochrany přírody, nebo v zájmu ochrany přírody, povoluje na žádost toho, kdo zamýšlí uskutečnit škodlivý zásah, orgán ochrany přírody. U zvláště chráněných druhů živočichů, které jsou předmětem ochrany podle práva Evropských společenství, lze výjimku povolit jen tehdy, pokud je dán některý z důvodů uvedených v odstavci 2, neexistuje jiné uspokojivé řešení a povolovaná činnost neovlivní dosažení či udržení příznivého stavu druhu z hlediska ochrany. Křeček polní je druhem v zájmu práva evropského společenství.

- *Popis stavebního záměru:*

Záměrem je výstavba obytného souboru devíti budov určeného převážně k bydlení, tři objekty budou polyfunkční s využitím k bydlení, obchodu a službám. Všechny objekty budou mít shodně jedno podzemní podlaží a čtyři nadzemní podlaží. Parkování budou převážně uzavřená, v suterénu. Parkování pro návštěvy bude na venkovních parkovacích stání podél komunikací. Pochozí povrchy budou z betonové dlažby. Mezi objekty bude vysázeno stromořadí z listnatých dřevin. Součástí projektu bude také zbudování dětského hřiště podél pěší komunikace. Mezi stávající ulicí Kupkova a souborem obytných budov, který je předmětem záměru, bude ponechán pás zeleně, který bude veden jako veřejná zeleň a bude předán do vlastnictví obce.

Pozemek parc. č. 744/7, k. ú. Kolovraty se nachází dle územního plánu sídelního útvaru HMP v těchto rozvojových územích:

SV-F- všeobecně smíšené s kódem maximální míry využití území

ZVO-D – ostatní s kódem maximální míry využití území D

DU – urbanisticky významné plochy a dopravní spojení

IZ – izolační zeleň

ZMK – zeleň městská a krajinná

- *Podklady závazného stanoviska:*

- výše uvedená projektová dokumentace stavby „Obytný soubor Kolovraty, č. parc. 744/7, k. ú. Kolovraty“, kterou zpracovala společnost: ATYP, projekční kancelář, Ing. Marek Švanda, Sloupno 235, 503 53 Sloupno, IČO: 405 71 661 v listopadu 2024)
- Hodnocení projektu „Obytný soubor v Kolovratech“ se zaměřením na zvláště chráněný druh křeček polní (*Cricetus cricetus*), dále jenom „Hodnocení“

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).

- *Z doloženého Hodnocení vyšlo najevo následující:*

Ve dnech 22. 4. a 14. 5. 2025 v odpoledních a večerních hodinách byl proveden systematický průzkum zájmového území z hlediska výskytu živých jedinců, nor nebo dalších pobytových znaků, případně kadaverů na přilehlých komunikacích. Průzkum proběhl i na přilehlých pozemcích navazujících na zájmové území, které mimo polních kultur pokrývaly i plochy ponechané ladem. Území záměru bylo systematicky procházeno v pružích v rozestupu cca 20 m a byly hledány pobytové znaky druhu - zejména nory. Na jižním okraji pole, které pokrývá území záměru a navazující pozemky, byla (mimo území záměru) zaznamenána jedna větší nora, která mohla potenciálně patřit křečku polnímu. Po konzultaci s RNDr. Vladimírem Melicharem, který se dlouhodobě monitoringem křečka zabývá, bylo konstatováno, že se pravděpodobně o noru křečka nejedná.

Další nory nebo jiné pobytové znaky křečka, případně živí nebo mrtví jedinci křečka nebyli v území zaznamenáni, a to ani na plochách v blízkém okolí, nicméně jejich výskyt není vyloučen.

Autorka dále uvádí, že v únoru 2025 zaznamenali Vladimír Melichar a Jitka Neoralová (AOPK, 2025) křečka asi 170 m od zájmového území a jednotlivé recentní nálezy křečka v okolí Kolovrat potvrdili také Jan Švorc a Mgr. Aleš Svoboda, Ph.D. (pers.com., 2025).

Z doloženého Hodnocení vyplývá, že početnost křečka v samotném území záměru, tak v jeho širším okolí není možné seriózně odhadnout. Populace druhu pravděpodobně zabírají desítky km², a na konkrétních polích se v jednotlivých letech vyskytují nebo nevyskytují podle pěstované plodiny v daném roce, (ne)aplikace biocidů, typu orby a možnosti opětovné kolonizace pole v letech po pro křečka nevhodných zásazích.

V závěru Hodnocení je uvedeno, že záměr sám o sobě by měl na křečka pouze velmi omezený negativní vliv vzhledem k množství polních pozemků v okolí. Problematická je kumulace negativních vlivů všech dílčích projektů v rámci územní studie Kolovraty severovýchod dohromady spolu s výstavbou velkého městského okruhu.

- *Zhodnocení příznivého stavu druhu z hlediska ochrany přírody:*

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) ZOPK) 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:

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. několika málo 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 Náleзовé 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 souboru bytových a polyfunkčních domů 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.

Žadatel mj. zdůvodňuje svoji žádost o udělení výjimky takto: „Obecně je za veřejný zájem označována taková orientace politiky, která podporuje rozvoj společnosti a řešení jejích reálných problémů. Všechny byty v obytném souboru jsou navrženy jako byty pro sociální bydlení s podlahovou plochou do 120 m². Stavba tak přispěje k zlepšení aktuálního nedostatku bytů v Praze a je ve veřejném i ekonomickém zájmu současných i budoucích obyvatel Prahy.

Záměr je v souladu s platným územním plánem a respektuje platnou Územní studii Kolovraty severovýchod, zpracovanou architektem Ondřejem Tučkem v letech 2021 -2023, jejímž zadavatelem je Hlavní město Praha. V územní studii i územním plánu se počítá s vytvořením rozvojové zóny navazující na stávající zástavbu podél celého severního a východního okraje městské části Kolovraty, v nichž se nachází i stavební pozemek

parc. č. 744/7, k. ú. Kolovraty. Pro tuto stavbu byla s Městkou částí Praha – Kolovraty zastoupenou panem starostou Jonášem Zejfarem, M.A. uzavřena smlouva o spolupráci.“

Veřejný zájem záměru výstavby obytného souboru lze spatřovat zejména v potřebě rozvoje ploch pro bydlení v souladu s platným územním plánem. Veřejný zájem tak lze shledat 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 (být 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 obytného souboru), 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 a hodnocením nebyl přímo prokázán výskyt křečka na řešeném území. Pro zachování kvality daného stanoviště jako potenciálního biotopu (sídla křečka polního, místo pro nory) je tedy nutný určitý zemědělský management lokality, což odporuje současnému územnímu plánu. Pro zachování této v podstatě běžné biologické hodnoty (polní krajina s místy periodicky ležícími ladem) by bylo nutno zachovat extenzivně zemědělské využití daného území. 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 maximálně 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 MHMP za to, že veřejný zájem na trvale udržitelné využití území převažuje nad zájmy ochrany přírody a krajiny vyjádřenými v § 58 odst. 1 ZOPK (tedy ochranou biotopu několika jedinců křečka polního).

OCP MHMP v závazném stanovisku stanovil v souladu s ustanovením § 56 odst. 3 ZOPK **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 populaci tohoto druhu. 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. Termín byl stanoven s ohledem na biologický cyklus křečka polního.

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 plochu záměru neopustili. K tomuto bude sloužit opatření stanovené v podmínce č. 1. tedy monitoring tohoto druhu a následný případný přesun jedinců (podmínka č. 4).

Podmínka č. 5 – je stanovena s ohledem na ust. § 56 odst. 6 ZOPK; v souladu s ustanovením § 5b odst. 3 písm. b) ZOPK 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, která 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. 6 ZOPK; v souladu s ustanovením § 5b odst. 3 písm. d) ZOPK z důvodu stanovení způsobu provádění kontrol orgánem ochrany přírody.

Podmínku č. 8 – stanovil OCP MHMP s ohledem na ustanovení § 56 odst. 6 ZOPK, které ukládá žadateli informační povinnost stanovenou v ustanovení § 5b odst. 5 ZOPK.

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

Závazné stanovisko k zásahu do krajinného rázu:

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 jiným 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 severovýchodním okraji zástavby městské části Praha – Kolovraty, nedaleko křižovatky ulic K poště a K Říčanům. Jedná se o rovinaté území, využívané jako orná půda. Na malé ploše se nachází remízek s hustým porostem mladých listnatých a jehličnatých stromů. V jihozápadním směru navazuje stávající zástavba Kolovrat, která bude od nově navrhovaného obytného souboru oddělena zelení (funkční plocha ZMK dle územního plánu). V jihovýchodním směru je území ohraničeno ulicí Přátelství a jí doprovázející izolační zelení. Dále pak navazují nájezdy a sjezdy právě budovaného pražského okruhu.

Předmětem předložené dokumentace je umístění souboru bytových a polyfunkčních domů včetně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Jedná se celkem o 9 objektů, které budou mít shodně jedno podzemní podlaží a čtyři nadzemní podlaží, z nichž to poslední bude vždy ustupující.

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). Předložený záměr se rovněž nedotkne kulturních dominant krajiny. Předmětný záměr bude od nejbližší zástavby oddělen pásem zeleně. Nová výstavba svými proporcemi je v souladu s měřítkem a strukturou nejbližší zástavby, nebude vytvářet novou pohledovou dominantu. Záměr představuje mírně nepříznivé až nepříznivé střety s mimolesními porosty dřevin. Dotčení přírodní složky krajinného prostoru bude kompenzováno novou výsadbou. Výstavbou dojde k transformaci řešeného území v souladu s územním plánem. 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, ptáčí 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.

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.

v z. Ing. Jan Pech

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru územního rozvoje

podepsáno elektronicky

Přílohy:

1. Zákres navrhovaného odnětí

Rozdělovník:

1. Adresát, ID DS: avyyc73

Na vědomí:

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