



LIVINGSTAV s r.o.
Ing. arch. Martina Volejníková
Hlinky 407/138a
603 00 Brno
ID DS: yr7iucj

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 291853/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 19049/2026

Vyřizuje/tel.:
Ing. Tomáš Satorí
236 005 808
Počet listů/příloh: **16/1**
Datum:
01.04.2026

KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO
Magistrátu hl. m. Prahy
podle § 176 stavebního zákona

Magistrát hl. m. Prahy jako dotčený orgán ve smyslu ustanovení § 136 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) vydává dle § 176 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) koordinované závazné stanovisko. Dle přílohy č. 1 nařízení ředitele Magistrátu hl. m. Prahy č. 1/2024 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 08.01.2026 byla podána žádost, kterou podala společnost společnosti IK-real, a.s., se sídlem nám. Republiky 1078/1, 110 00 Praha 1, IČ: 28217101, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 12.12.2025 společnost LIVINGSTAV s.r.o., se sídlem Hlinky 407/138a, 603 00 Brno, IČ: 25552325 (dále jen „žádost“), ve věci záměru:

„Lokalita U Sportoviště“

na pozemcích parc. č. 1774/6, 573, 1665/1, 1791/1, 1798/94, 1798/95 v k. ú. Slivenec (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 při splnění těchto podmínek:

- Pro odlučovač lehkých kapalin navržený v rámci SO01 bude zpracován provozní řád vodního díla s obsahovými náležitostmi dle vyhl. č. 216/2011 Sb., o náležitostech manipulačních řádů a provozních řádů vodních děl, který bude projednán s vodoprávním úřadem a předložen spolu se žádostí o kolaudaci záměru.
- Funkčnost odlučovače lehkých kapalin navrženého v rámci SO01 bude prokazována odběrem a následnou analýzou vzorků s četností minimálně 1x za 3 měsíce, tj. celkem 4 rozborů ročně. Akreditovanou laboratoří budou ve vzorcích stanovovány ukazatele znečištění: NL (nerozpuštěné látky) a ropné uhlovodíky C10 – C40. Výsledky laboratorních rozborů budou vždy za předchozí kalendářní rok zasílány vodoprávnímu úřadu, a to do konce ledna následujícího kalendářního roku.
- Za účelem realizace záměru dojde k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu v celkové výměře 13 758 m². Vymezení pozemků v k. ú. Slivenec, kterých se odnětí týká, je následující:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Celková výměra dle KN (m ²)	BPEJ	Třída ochrany	Plocha trvalého odnětí (m ²)
1744/6	orná půda	22 499	21000	I.	8 740
			41210	II.	4 880
573	orná půda	370	21000	I.	117
			41210	II.	1
			22614	IV.	20
Celkem					13 758

Zbylé části pozemků parc. č. 1744/6 a 573 v k. ú. Slivenec budou napříště sloužit jako zahrady u rodinných domů.

Plocha určená k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu je graficky znázorněna v mapovém podkladu s názvem „C.6 Zákres hranic BPEJ, zákres navrhovaného odnětí a deponie“, který tvoří přílohu č. 1 tohoto stanoviska. Uvedená příloha je jeho nedílnou součástí.

V souladu s ustanovením § 9 odst. 8 písm. d) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), se vymezuje orientačně jednorázový odvod za trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu ve výši 1 058 339 Kč.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se stanovují následující podmínky:

1. Před započítáním prací budou v terénu vytyčeny hranice trvalého odnětí zemědělské půdy. Takto vytyčená plocha zemědělské půdy bude zabezpečena tak, aby nedocházelo k poškozování okolní zemědělské půdy. V průběhu stavební činnosti a s ní souvisejícími pracemi nesmí dojít k jejich překračování a posunování na okolní pozemky.
2. V průběhu stavební činnosti nesmí dojít ke kontaminaci dotčených zemědělských pozemků a poškození vodního režimu na okolních zemědělských pozemcích. Dojde-li vlivem provádění výstavby k poškození vodních poměrů na okolních pozemcích, žadatel zajistí na svůj náklad nápravu.
3. Z ploch určených k trvalému odnětí ze zemědělského půdního fondu, jakož i z ploch určených pro budoucí zahrady u rodinných domů v rámci předmětného záměru, bude před zahájením stavebních prací provedena skrývka kulturní vrstvy půdy v celkovém předpokládaném objemu 7 907 m³. Skrývka bude provedena v plošném i objemovém rozsahu v souladu s dokumentací „Zpráva k odnětí půdy ze ZPF“, zpracovanou společností LIVINGSTAV s.r.o. v září 2025, a to v mocnosti 30–40 cm.
4. V prostoru záměru na pozemcích parc. č. 1744/6 a 573 v k. ú. Slivenec budou zřízeny dočasné, vzájemně oddělené deponie sejmuté humózní zeminy, a to podle jednotlivých tříd ochrany zemědělského půdního fondu. Deponie budou po celou dobu uložení zajištěny tak, aby nedošlo k jejich zcizení ani jinému znehodnocení.
5. Po dokončení stavby bude sejmutá kulturní vrstva půdy z ploch budoucích zahrad u rodinných domů v předpokládaném objemu 3 189 m³ zpětně rozprostřena na těchto plochách, a to v původní mocnosti a při zachování její třídy ochrany.
6. Část sejmuté kulturní vrstvy půdy v předpokládaném objemu 360 m³ bude využita k ohumusování a založení ploch zeleně v rámci řešeného území stavby. Pro tyto účely bude přednostně využita půda IV. a II. třídy ochrany.
7. Zbývající část sejmuté kulturní vrstvy půdy v předpokládaném objemu 4 358 m³, tvořená půdou I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, bude využita k rozprostření na zemědělsky obhospodařovaných pozemcích parc. č. 1872 a 1820 v k. ú. Slivenec za účelem zlepšení jejich půdních vlastností. Úrodná vrstva bude rozprostřena rovnoměrně v maximální mocnosti 0,15 m. Při rozprostření bude respektována třída ochrany dotčených pozemků, tj. nesmí dojít ke zhoršení jejich zařazení do tříd ochrany zemědělského půdního fondu.

B. odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy (dále jen „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:

č. S3 (borovice lesní, obvod kmene 85 cm)

a zapojené porosty o celkové ploše 99 m² složené ze skupin označených:

č. K1 (šeřík obecný, 56,2 m²)

č. K2 (moruše keřová 3,8 m²)

č. K3 (ptačí zob, 5,2 m²)

č. K4 (ptačí zob, 2,0 m²)

č.K5 (šeřík obecný, 31,8 m²)

na pozemku **parc. 573, katastrální území Slivenec**

a zapojené porosty o celkové ploše 78,1 m² složené ze skupin označených:

č. K6 (ptačí zob, 21,6 m²)

č. K7 (ptačí zob, 27,0 m²)

č. K8 (ptačí zob, 29,5 m²)

na pozemku **parc. č. 1744/6, katastrální území Slivenec**

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

Kácení dřevin je možné pouze v období vegetačního klidu tj. 1.11. - 31.3.

OCP MHMP požaduje, aby bylo žadateli ve smyslu § 9 odst. 1 ZOPK uloženo provedení náhradní výsadby ke kompenzaci ekologické újmy a to: celkem 17 ks (lípa srdčitá a ořešák královský) a min. 30 ks (jabloň a třešeň „sakura“) na pozemku parc. č. 1744/6, k. ú. Slivenec.

V případě stromů půjde o výpěstky s obvodem kmene 16 – 18 cm (měřeno ve výšce 1 metr).

Stromy a keře budou vysazeny za těchto podmínek:

Kvalita výpěstků bude odpovídat české technické normě ČSN 46 4902-1 „Výpěstky okrasných dřevin, společná a základní ustanovení“. Výsadba bude provedena v souladu s českými technickými normami ČSN 83 9011 „Technologie vegetačních úprav v krajině - Práce s půdou“, ČSN 83 9021 „Technologie vegetačních úprav v krajině - Rostliny a jejich výsadba“ a ČSN 83 9051 „Technologie vegetačních úprav v krajině - Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy“. Též budou dodrženy platné standardy péče o přírodu a krajinu, viz <https://nature.cz/web/cz/platne-standardy>.

Náhradní výsadba bude provedena nejpozději do ½ roku od kolaudace (vzniku práva užívání stavby).

OCP MHMP současně požaduje, aby byla žadateli uložena povinnost pečovat o vysazené dřeviny po dobu 5 let ode dne provedení výsadby. Následná péče bude spočívat v následujícím jednání: dostatečné záливce, péči o kořenový prostor, odborně realizovaném výchovném řezu, kontrole a

včasném ošetření eventuálních poranění, kontrole a případné opravě kotvení, výměně neujatého sadebního materiálu.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vydává se podle § 2 odst. 1 zákona o JES toto jednotné environmentální stanovisko. Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- závazné stanovisko dle ust. § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- souhlasu s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu dle ust. § 9 zákona o ochraně ZPF,
- povolení ke kácení dřevin rostoucích mimo les dle § 8 odst. 1 ZOPK, včetně uložení náhradní výsadby a následné péče dle § 9 odst. 1 ZOPK,
- závazné stanovisko (souhlas) k dotčení krajinného rázu ve smyslu § 12 ZOPK.

Odůvodnění:

Společnost společnosti IK-real, a.s., se sídlem nám. Republiky 1078/1, 110 00 Praha 1, IČ: 28217101, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 12.12.2025 společnost LIVINGSTAV s.r.o., se sídlem Hlinky 407/138a, 603 00 Brno, IČ: 25552325 podala dne 08.01.2026 žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska podle § 176 stavebního zákona.

Jako podklad pro vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru byla předložena dokumentace ve formě studie „Lokalita U Sportoviště Praha“ z 07/2025, kterou zpracovala společnost LIVINGSTAV s.r.o., se sídlem Hlinky 407/138a, 603 00 Brno, IČ: 25552325 (dále jen „dokumentace“).

Z důvodu chybějících podkladů byla zaslána výzva k doplnění žádosti ve lhůtě do 30.04.2026 (č.j. MHMP 98108/2026 ze dne 04.02.2026). Žádost byla dne 18.02.2026, 03.03.2026, ve stanovené lhůtě, doplněna o chybějící podklady (č.j. MHMP 143172/2026, MHMP 185287/2026).

Předmětem záměru je novostavba podsklepené administrativní budovy o dvou nadzemních podlažích a 31 dvoupodlažních rodinných domů v lokalitě U Sportoviště, k.ú. Slivenec. Součástí záměru je realizace dopravní a technické infrastruktury. Administrativní budova na severu dotčeného území bude vytvářet vizuální a hlukovou bariéru mezi komunikací K Barrandovu a realizovanými rodinnými domy v jižní části. Zájmové území se nachází v rámci katastrálního území Slivenec, převážně na pozemcích parc. č. 1744/6 a 573. Dle platného územního plánu hl. m. Prahy jde o plochy čistě obytné označené jako OB-B a plochy nerušící výroby a služeb označené jako VN-C. Severní část území je vedena jako plocha izolační zeleně (IZ), která odděluje zástavbu od páteřní komunikace K Barrandovu.

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 ukrytí 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.

Stavba se nenachází v inundačním území vodních toků Vltavy a Berounky na území hlavního města Prahy vymezeném podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Posouzení se vztahuje výhradně k těmto dvěma vodním tokům. Z tohoto důvodu záměr nemůže ovlivnit průběh případné povodně ani odtokové poměry na Vltavě a Berounce a není nutné plánovat povodňové záchranné a zabezpečovací práce ve vztahu k těmto vodním tokům.

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.

Odůvodnění z hlediska ochrany vod:

Předmětem předložené dokumentace je povolení stavebního záměru novostavby dvoupodlažní administrativní budovy s nízkou návštěvností a jedním podzemním podlažím pro technické zázemí a parkování, která se navrhuje v severní části pozemku. Tato budova bude fungovat jako vizuální a hluková bariéra mezi silnicí K Barrandovu a plánovanou zástavbou 31 rodinných dvoupodlažních domů v jižní části pozemku.

Zásobování vodou: Napojení lokality bude provedeno na stávající vodovodní řad 150L (1990) v ulici U Sportoviště na dvou místech tak, aby došlo k zokruhování vodovodní sítě. Vlastní napojení na stávající řady bude provedeno výřezem na stávajícím potrubí a vložením T-kusu s osazením plného počtu šoupat (3 ks). Nové vodovodní řady budou vedeny pod nově navrženými komunikacemi souběžně s jejich osami. Vodovodní řad „V1“ je od napojení veden západním směrem. V konci komunikace je pak z tohoto řadu veden severním směrem řad „V2“, který na konci komunikace přechází v řad „V3“, který je veden východním směrem až k místu napojení na stávající řad. Vodovodní řad „V4“ je veden severojižním směrem a propojuje řady „V1“ a „V3“. Vodovodní řady V1-V3 jsou stavbou vodního díla dle ust. § 55 odst. 1 písm. c) vodního zákona.

Zařízení staveniště: Staveniště bude napojeno na stávající technickou infrastrukturu dočasnými přípojkami.

Odvádění odpadních vod: Napojení lokality bude provedeno do stávající stoky splaškové kanalizace 300 SKL v ulici U Sportoviště. Vlastní napojení stoky „KS1“ bude provedeno výřezem na potrubí stávající

stoky a vložení nové soutokové revizní šachty. Stoka „KS1“ bude od napojení na stávající stoku v ulici U Sportoviště vedena nejprve západním směrem pod nově navrženými komunikacemi, po cca 125 m od napojení se bude stáčet severním směrem a bude ukončena revizní šachtou v místě poslední napojené přípojky. Do této stoky „KS1“ bude kolmo napojena stoka „KS2“, která bude vedena severním směrem pod nově navrženou komunikací a bude ukončena revizní šachtou v místě poslední napojené přípojky. Objekty RD podél ulice U Sportoviště budou napojeny přípojkami přímo do stávající splaškové kanalizace v této ulici. Stoky KS1 a KS2 jsou stavbou vodního díla dle ust. § 55 odst. 1 písm. c) vodního zákona.

Hospodaření s dešťovými vodami (HDV): V ulici K Holyni se nachází stávající stoka gravitační dešťové kanalizace 500K (1985). Stoka je ukončena v zatáčce předmětné komunikace revizní šachtou a následně vedena do ulice K Barrandovu, kterou je vedena až k vyústění do Holyňského potoka. Stoka „KD1“ bude od napojení na stávající stoku v ulici K Holyni vedena nejprve východním směrem pod vozovkou (v souběhu se stávajícím vodovodem a tlakovou kanalizací) a po cca 70 m od napojení se bude stáčet jihovýchodním směrem až ke křižovatce s ulicí U Sportoviště, kde se bude stáčet jhozápadním směrem do řešené lokality, ve které bude ukončena revizní šachtou v retenčním objektu retenční nádrže, umístěné v severovýchodním rohu (nejnižším místě) řešené lokality. Z této retenční nádrže bude východním směrem vedena stoka „KD2“, která bude ukončena revizní šachtou v místě poslední napojené přípojky od uliční vpusti.

Koncepce je řešena na základě výsledků IG a HG průzkumu. V jižní části území jsou vsakovací podmínky relativně příznivé (avšak ve větší hloubce – cca 5,0 m pod terénem). Směrem k severu se vsakovací podmínky zhoršují. Z tohoto důvodu je v jižní části řešeného území navržen systém HDV pouze vsakováním a směrem k severu systém HDV postupně přechází do retencí s regulovanými odtoky do stávající dešťové kanalizace. Systém HDV je v lokalitě navržen jako kombinace několika retencí s regulovanými odtoky a vsakování pomocí vsakovacích objektů. Jižní severovýchodní komunikace bude řešena pouze vsakováním pomocí dvou vsakovacích objektů. Prostřední severojižní komunikace bude řešena pomocí retenčních zatravněných průlehlů s přepady do retenčně-drenážního rigolu s pozvolným odtokem do vsakovacího objektu s havarijním přepadem. Východní, západní a severní komunikace bude řešena pomocí uličních vpustí a odvodňovacího žlabu s přímým odtokem do navržené dešťové kanalizace zaústěné do retenční nádrže (RN). Z této retenční nádrže budou dešťové vody odváděny regulovaně do stávající dešťové kanalizace.

Vzhledem k umístění retenční nádrže do zeleně je retenční nádrž řešena jako přírodní zatravněná terénní deprese hloubky cca 2,2 m. Je oválného tvaru. Svahy nádrže budou pozvolné, ve sklonu max. 1:1,5. Veškeré plochy se ohumusují a osejí tak, aby nádrž mohla být začleněna do navrhovaných parkových úprav. Svahy budou vyztuženy protierozní geotextilií. Retenční nádrž má užitný objem cca 50 m³. Vsakovací objekt VO1 je tvořen zatravněnými průlehy, pod nimiž je umístěn štěrkový retenčně-drenážní rigol ukončený ve štěrkovém vsakovacím objektu, ze kterého bude voda vsakována do horninového podloží. Voda, akumulovaná v zatravněném průlehu, postupně prosakuje přes propustnou vrstvu do štěrkového rigolu, kde je postupně prosakována do drenážního potrubí, kterým je odváděna do vsakovacího objektu. Havarijně bude voda odváděna pomocí vpustí přepadem přímo do štěrkového retenčně-drenážního rigolu. Vsakovací objekt VO2 je tvořen zatravněnými průlehy (každý kolem navrženého stromu), pod nimiž je umístěn vlastní podzemní štěrkový vsakovací objekt, ze kterého bude voda vsakována do horninového podloží. Voda, akumulovaná v zatravněných průlezích, bude absorbována zatravněnou humusovou vrstvou a stromy a přebytečná voda pak bude odváděna pomocí vpustí přepadem přímo do štěrkového vsakovacího

objektu. Vsakovací objekt VO3 je tvořen zatravněnými průlehy (každý kolem navrženého stromu), pod nimiž je umístěn vlastní podzemní štěrkový vsakovací objekt, ze kterého bude voda vsakována do horninového podloží. Voda, akumulovaná v zatravněných průlezích, bude absorbována zatravněnou humusovou vrstvou a stromy a přebytečná voda pak bude odváděna pomocí vpustí přepadem přímo do štěrkového vsakovacího objektu. KD1, KD2, RN a VO1-VO3 slouží k odvodnění komunikací a nejsou stavbami vodních děl.

Administrativní budova (AB) má HDV řešeno pomocí retenčních nádrží s regulovaným odtokem do navržené dešťové kanalizace. Retenční nádrž RN bude provedena jako betonová prefabrikovaná nádrž skládaná. Nádrž bude umístěna mimo objekt. Budou do ní svedené plochy S3 až S4 (viz situace odvodňovaných ploch). Jedná se o dešťové vody z části střechy objektu a zpevněných ploch před objektem. Plochy před objektem (plocha S4) budou odvodněny přes odlučovač lehkých kapalin OLK. Užitený objem nádrže je 29,21 m³. Retenční objem je 28,40 m³. Retenční nádrž bude provedena s havarijním přepadem – gravitační provedení. Bezpečnostní přepad je napojen do šachty RŠd1. RN je stavbou vodního díla dle ust. § 55 odst. 1 písm. l) vodního zákona.

Odlučovač lehkých kapalin: Znečištěné dešťové vody z příjezdových cest a nekrytých parkovacích stání (Ploch S4) budou odváděny přes uliční vpustí do odlučovače lehkých kapalin OLK (velikost NS 20) a poté do retence RN odkud budou srážkové vody regulované vypouštěny přes přípojku dešťové kanalizace do nové veřejné stoky. Odlučovač je stavbou vodního díla dle ust. § 55 odst. 1 písm. c) vodního zákona.

Vsakovací objekt u AB bude mít funkci retenční a bude umístěn za objektem SO01 na pozemku investora. Do vsakovacího objektu bude voda přiváděna z části střechy a bude do něj zaústěna srážková voda z čerpací šachty ČŠ2. Vsakovací objekt bude o užitném objemu 34,44 m³. Retenční objem je 22,65 m³. Vsakovací zařízení bude tvořeno prefabrikovanými plastovými zasakovacími bloky Wavin Q-Bic s revizními šachtami pro možnost kontroly a čištění. Vsakovací objekt je stavbou vodního díla dle ust. § 55 odst. 1 písm. l) vodního zákona.

Rodinné domy (RD) mají HDV řešeno pomocí akumulačních jímek a vsakovacích objektů na vlastních pozemcích. Převážně se navrhuje akumulační nádrž o maximálním užitném objemu 5,13 m³, která bude provedena jako plastová prefabrikovaná typu AS-REWA ECO 5 EO/PB-SV o vnitřním Ø 1,94 m. Vsakovací zařízení bude tvořeno prefabrikovanými plastovými zasakovacími bloky s revizními šachtami pro možnost kontroly a čištění. Vsakovací nádrž je navržená z plastových boxů Wavin Q-Bic. Nejedná se o stavby vodních děl.

Zacházení se závadnými látkami: Lokalita bude napojena z nové odběratelské kioskové trafostanice (IO05) umístěné poblíž nové administrativní budovy, nová TS bude připojena smyčkově na kabelové vedení 22 kV v ulici K Barrandovu. Nová trafostanice bude bloková dle standardu PREdi – bloková TS typu GRITEC UK 3042 popř. UK 2538, která bude osazena technologií vybranou z katalogu PREdi. V trafostanici bude osazen olejový transformátor o převodu 22/0,4 kV a výkonu 630 kVA, rozváděč NN s vývody pro DS a s vývody pro napájení vlastní spotřeby trafostanice a rozváděč měření USM. Blokované stanice splňují požadavky normy ČSN EN 61 936-1 pro záchytné a havarijní jímky určené pro transformátory plněné olejem nebo pro zachyt nebezpečných látek.

Vodoprávní úřad posoudil záměr dle zájmů chráněných vodním zákonem takto:

V souladu s ust. § 5 odst. 3 vodního zákona: „*Při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání je stavebník povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou*

a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou. Není-li kanalizace v místě k dispozici, odpadní vody se zneškodňují přímým čištěním s následným vypouštěním do vod povrchových nebo podzemních. V případě technické neproveditelnosti způsobů podle vět první a druhé lze odpadní vody akumulovat v nepropustné jímce (žumpě) s následným vyvážením akumulovaných vod na zařízení schválené pro jejich zneškodnění. 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.“

Předmětný návrh je v souladu s tímto ustanovením vodního zákona. Záměr má zajištěné zásobování vodou i odvádění odpadních vod. Srážkové vody, u kterých se předpokládá znečištění ropnými látkami, budou před jejich odvedením do povrchových vod předčištěny v odlučovači lehkých kapalin. Pro rodinné domy je navržen preferovaný způsob HDV, tj. jejich akumulace a následné vsakování na pozemku. Pro administrativní budovu je navržena akumulace a následně kombinace vsakování a retence s regulovaným odtokem do dešťové kanalizace jejímž recipientem je Holyňský potok. V rámci dokumentace byla předložena závěrečná zpráva z 11/2025 nazvaná „Inženýrskogeologický průzkum a geologický průzkum pro vsakování srážkových vod“ zpracovaná společností Stavební geologie – Geosan, s.r.o., Mgr. Branislav Kuthan, odborná způsobilost v inženýrské geologii a hydrogeologii, ve které byl na základě provedených vsakovacích zkoušek stanoven koeficient vsaku: pro vrstvu IGT5 – severní část území $kv = 3 \cdot 10^{-5}$ m/s, jižní část území $kv = 4 \cdot 10^{-6}$ m/s. V závěru je zhodnocena možnost vsakování takto: „Z provedeného geologického průzkumu pro vsakování vyplývá, že vstupní podmínky pro vsakování srážkových vod jsou v zájmovém území relativně příznivé uvažujeme-li využití hlubší části nesaturované zóny geologického profilu, a to konkrétně zvětraliny pískovců IGT5. Jejich povrch se nachází v hloubce cca 2-3 m pod terénem (podrobněji viz IG řezy příloze č. 3). Vsakovací objekty je možno navrhnout buďto jako plošné prvky – podzemí prostory vyplněné šterkem či prefabrikovanými vsakovacími bloky nebo jako bodové prvky – vsakovací šachty. Plošné vsakovací prvky jsou vhodnější pro severní část území, a to vzhledem k nižším hodnotám kv a zároveň mělčímu výskytu vrstvy IGT5. Rozhodujícím kritériem pro volbu plošného či bodového vsakovacího prvku v jižní části území budou dispoziční poměry, konkrétně rozměry jednotlivých parcel. V rámci návrhu systému hospodaření s dešťovými vodami (HDV) v daných podmínkách je vhodné srážkové vody vždy zachytávat v předřazených akumulacích nádržích. Projekt již s tímto řešením počítá. Zachycené vody budou zpětně využívány na pozemcích k zalévání zeleně (což je aplikovatelné pouze ve vegetačním období). Žádný vsakovací prvek nesmí být umístěn do blízkosti staveb. Minimální bezpečnou odstupovou vzdálenost orientačně odhadujeme na 4 metry (výpočet podle ČSN 75 9010). Optimálně je však vhodné volit vzdálenost co největší. Odvodnění obslužných komunikací je možné navrhnout obdobným způsobem. Pokud nebude možné využít volnou plochu k zasakování, je třeba tyto plochy odvodnit mimo lokalitu, a to do dešťové kanalizace.“

Lze konstatovat, že návrh HDV je v souladu s doporučeními hydrogeologa.

Dále vodoprávní úřad posoudil záměr z hlediska zacházení se závadnými látkami. V rámci záměru se navrhuje zacházení se závadnými látkami – transformátorový olej, který je dle přílohy č. 1 vodního zákona klasifikován jako nebezpečná závadná látka. Z výše uvedeného popisu zacházení se závadnými látkami je zřejmé, že jsou přijata opatření k minimalizaci úniku závadných látek do povrchových a podzemních vod. Transformátor bude instalován uvnitř objektu trafostanice v tzv. trafokobce. V rámci dokumentace bylo předloženo prohlášení výrobce GRITEC s.r.o. ohledně nepropustnosti betonových konstrukcí blokových stanic. Lze konstatovat, že prvotně je vyloučena možnost úniku závadných látek mimo zabezpečený prostor,

smísení srážkových vod se závadnými látkami či odtok srážkových vod kontaminovaných závadnými látkami do horninového prostředí nebo do kanalizace. Lze konstatovat, že návrh je v souladu s ust. § 39 odst. 1 a 4 vodního zákona, kdy každý, kdo zachází s nebezpečnými závadnými látkami, je povinen učinit přiměřená opatření, aby závadné látky nevnikly do povrchových nebo podzemních vod a neohrozily jejich prostředí. Na základě výše uvedeného je povolení záměru z hlediska ochrany jakosti vod při zacházení se závadnými látkami možné.

Vodoprávní úřad stanovil pro stavbu vodního díla Odlučovač lehkých kapalin (OLK) povinnost zpracování provozního řádu vodního díla s obsahovými náležitostmi dle vyhl. č. 216/2011 Sb., o náležitostech manipulačních řádů a provozních řádů vodních děl. Podmínka je v souladu s ust. § 59 odst. 1 vodního zákona. Jedná se o stavbu, která slouží k předčištění srážkových vod před jejich odvedením do povrchových vod, která vyžaduje poučenou obsluhu a provozování tak, aby bylo dosaženo požadovaných limitů přípustného znečištění povrchových vod. Za účelem ověření funkčnosti tohoto předčisticího zařízení a ochrany jakosti povrchových vod byla stanovena povinnost provádět pravidelně (4x ročně) odběry a analýzy vod odváděných z OLK do povrchových vod retenční nádrže.

Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod. Povolení záměru je proto z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem možné.

Vodoprávní úřad upozorňuje:

- stavební objekty retenční nádrž, vsakovací objekt a odlučovač lehkých kapalin v rámci SO01, vodovodní řady V1-V3 v rámci IO02, kanalizační řady splaškové KS1 a KS2 v rámci IO03, jsou stavbami vodních děl ve smyslu ust. § 55 odst. 1 písm. c) a l) vodního zákona,
- vodovodní řady V1-V3 a kanalizační řady KS1 a KS2 jsou řady pro veřejnou potřebu ve smyslu zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů,
- nakládání s povrchovými vodami, ke kterému bude docházet v retenční nádrži, vsakovacím objektu a OLK podléhá povolení dle ust. § 8 vodního zákona, příslušným k vydání povolení je vodoprávní úřad Městské části Praha 5,
- příslušným k projednání provozního řádu OLK je vodoprávní úřad Městské části Praha 5,
- výsledky laboratorních rozborů dle podmínky tohoto stanoviska budou zaslány vodoprávnímu úřadu Městské části Praha 5.

Odůvodnění z hlediska zákona o ochraně ZPF:

Důsledkem realizace uvedeného záměru dojde k trvalému záboru zemědělské půdy o výměře 13 758 m², zařazené do I., II. a IV. třídy ochrany. Na dotčených zemědělských pozemcích 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 představuje nedílnou součást přípravy území pro budoucí výstavbu. Její plošný i objemový rozsah vychází z podkladů předložených žadatelem, konkrétně z dokumentace „Zpráva k odnětí půdy ze ZPF“, zpracované společností LIVINGSTAV s.r.o. v září 2025 (revize únor 2026). Na základě provedeného inženýrskogeologického a geologického průzkumu, jehož součástí bylo rovněž pedologické vyhodnocení zaměřené na stanovení mocnosti a kvality humózního horizontu, bylo zjištěno, že svrchní půdní vrstvu tvoří hlína jílovitá humózní. Mocnost humózního horizontu se dle provedených jádrových vrtů pohybuje v rozmezí 0,30– 0,40 m.

Žadatel se dále ukládá povinnost zajistit ochranu sejmuté kulturní vrstvy půdy před degradací vlivem biotických a abiotických činitelů i vlivem lidské činnosti. Za tímto účelem je stanovena povinnost odděleného deponování humózní zeminy tak, aby nedošlo k jejímu promísení s hlouběji uloženými vrstvami zemin ani k jejímu vzájemnému promísení podle tříd ochrany.

Stanovené podmínky ukládají povinnost hospodárného a účelného využití sejmuté kulturní vrstvy půdy z ploch určených k trvalému odnětí ze ZPF i z ploch budoucích zahrad u rodinných domů. Kulturní vrstva sejmutá z ploch budoucích zahrad bude po dokončení stavby navracena zpět na tyto plochy v původní mocnosti při zachování její třídy ochrany. Část zeminy bude využita k ohumusování a založení ploch zeleně v rámci řešeného území. Zbývající část bude rozprostřena na zemědělsky obhospodařovaných pozemcích za účelem zlepšení jejich půdních vlastností.

Tímto postupem je zajištěno hospodárné nakládání se sejmutou kulturní vrstvou půdy, zachování její produkční funkce a současně nedochází ke zhoršení kvality ZPF.

Omezení mocnosti rozprostřené vrstvy na maximálně 0,15 m je v případě aplikace na zemědělsky obhospodařovaných pozemcích stanoveno s ohledem na zachování přirozeného terénního reliéfu, splnění agronomických požadavků na propustnost a provzdušnění půdního profilu a prevenci nežádoucích změn vodního režimu dotčeného území.

Dle § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, je osoba, které svědčí oprávnění k realizaci záměru, pro nějž byl vydán souhlas s odnětím půdy ze ZPF, povinna uhradit odvod za odnětí této půdy. Orientační výše odvodu uvedená v tomto souhlasu byla stanovena v souladu s přílohou k zákonu o ochraně ZPF. Odvodům podléhá trvalé odnětí zemědělské půdy v rozsahu 7 741 m². Zbývající část plochy trvalého odnětí o výměře 6 017 m² je od odvodů osvobozena podle § 11a odst. 1 zákona o ochraně ZPF.

Základní cena zemědělských pozemků byla určena podle BPEJ v souladu s přílohou č. 4 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., o provedení zákona o oceňování majetku, a činí 15,80 Kč/m² pro BPEJ 21000, 9,96 Kč/m² pro BPEJ 41210 a 4,90 Kč/m² pro BPEJ 22614. Dotčená zemědělská půda je zařazena do I., II. a IV. třídy ochrany podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., přičemž těmto třídám odpovídají koeficienty ve výši 11, 8 a 4.

Celková výše odvodu je stanovena jako součin odnímané výměry podléhající odvodům, základní ceny za 1 m² a příslušného koeficientu třídy ochrany.

Na základě provedeného vyhodnocení nebylo zjištěno, že by odnětím půdy ze ZPF došlo k negativnímu ovlivnění faktorů životního prostředí podle části B přílohy k zákonu o ochraně ZPF.

V souladu s ustanovením § 9 odst. 9 zákona o ochraně ZPF bude konečná výše odvodu stanovena v souladu s § 11 odst. 2 zákona o ochraně ZPF, podle kterého o výši odvodů za odnětí zemědělské půdy ze ZPF rozhodne příslušný orgán ochrany ZPF, tj. ÚMČ Praha 5 po zahájení realizace stavby.

Správní orgán posoudil předložený záměr z hlediska zásad plošné ochrany ZPF a vyhodnotil jeho dopady na dotčené zemědělské pozemky. Na základě tohoto posouzení byl shledán soulad záměru se zásadami ochrany ZPF dle ustanovení § 4 zákona o ochraně ZPF.

Záměr je umístěn na plochách vymezených v platném územním plánu k nezemědělskému využití (plochy OB-B – čistě obytné, VN-C – plochy nerušící výroby a služeb a IZ – izolační zeleň). Jedná se tedy o záměr ve smyslu § 9 odst. 5 písm. e) zákona o ochraně ZPF, kdy se při rozhodování nepoužije § 4 odst. 3 zákona. Umístění záměru respektuje funkční využití území stanovené územně plánovací dokumentací a současně navazuje na zastavěné území se stávající zástavbou rodinných domů v ulici U Sportoviště.

Rozsah trvalého odnětí odpovídá vymezení stavebních objektů, dopravní a technické infrastruktury a nezbytných souvisejících ploch. Odnětí je navrženo pouze v rozsahu nezbytném pro realizaci záměru. Organizace ZPF v širším území není realizací záměru podstatně narušena. Zbývající zemědělsky obhospodařované plochy zůstávají funkčně využitelné.

Dotčené pozemky jsou zařazeny do I., II. a IV. třídy ochrany. Přestože se záměr dotýká i půd vyšší kvality, jejich odnětí je v daném případě důsledkem funkčního vymezení ploch v územním plánu. Sejmutá kulturní vrstva půdy bude hospodárně využita – část bude zpětně použita k založení ploch zeleně a zahrad v rámci řešeného území a zbývající část, tvořená půdou I. třídy ochrany, bude rozprostřena na zemědělsky obhospodařovaných pozemcích. Tím bude zachována produkční schopnost půdy a minimalizovány negativní dopady na kvalitu ZPF.

Záměr současně respektuje požadavek minimalizace zásahu do mimoprodukčních funkcí půdy. V území je navrženo významné zastoupení zelených ploch, vsakování srážkových vod u rodinných domů a retenční opatření, což přispívá k zachování retenční a akumulární funkce území.

Orgán ochrany ZPF proto konstatuje, že předložený záměr je z hlediska zásad plošné ochrany ZPF akceptovatelný, neboť je realizován na plochách určených k nezemědělskému využití, navazuje na zastavěné území, odnímá půdu pouze v nezbytném rozsahu a stanoví opatření k hospodárnému využití sejmuté kulturní vrstvy půdy.

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 5, zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jeho vlastním zahájením.

Odůvodnění z hlediska ochrany přírody a krajiny:

Předmětem záměru je novostavba podsklepené administrativní budovy o dvou nadzemních podlažích a 31 dvoupodlažních rodinných domů. Součástí záměru je realizace dopravní a technické infrastruktury. Administrativní budova na severu dotčeného území bude vytvářet vizuální a hlukovou bariéru mezi komunikací K Barrandovu a realizovanými rodinnými domy v jižní části. Zájmové území se nachází v rámci katastrálního území Slivenec, převážně na pozemcích parc. č. 1744/6 a 573. Dle platného územního plánu hl. m. Prahy jde o plochy čistě obytné označené jako OB-B a plochy nerušící výroby a služeb označené jako VN-C. Severní část území je vedena jako plocha izolační zeleně (IZ), která odděluje zástavbu od páteřní komunikace K Barrandovu.

Podle ust. § 8 odst. 1 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 (souhlas) 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. Žádost o kácení je podána z důvodu realizace záměru obytné výstavby, vč. administrativní budovy, dle doložené dokumentace stavby.

Odstraňované dřeviny jsou v kolizi se záměrem. Dendrologické podklady k žádosti byly zpracovány na základě zprávy ke kácení dřevin zpracované Ing. arch. Janem Snášelem a Ing. Hanou Kaulincovou (září 2025). Součástí žádosti jsou souhlasy vlastníků předmětných pozemků, včetně souhlasů vlastníků s kácením dřevin.

V zájmovém území se dle ortofotomap databáze IPR Praha většinou nenacházejí dřeviny starší 15 let s výjimkou porostů na pozemku p. č. 573, k. ú. Slivenec ve východní části řešeného území, který sloužil jako zahrada. Zbýlá část území je ornou půdou, pravidelně obdělávanou. Odstraňované porosty tvoří okraj pole směrem k příjezdové komunikaci K Holyni. Jedná se primárně o drobně vzrostlé ořešáky královské a jabloně domácí společně s menšími plochami keřovitých porostů. Mimo dřeviny definované ve výroku, budou odstraněny dřeviny s označením S1 – S18 (kromě č. S3), které nedosahují obvodu kmene 80 cm a více ve výčetní výšce 130 cm nad zemí, a není tedy potřeba vydávat povolení k jejich pokácení dle § 8 ZOPK. Odstraňované dřeviny se spolupodílejí na plnění funkcí mimolesní zeleně v městském prostředí. Na svém stanovišti dřeviny zajišťují formování příznivějšího porostního klimatu (vliv na zmenšení amplitudy teplot vzduchu, snižování radiční teploty, zvyšování vlhkosti vzduchu, ovlivňování rychlosti proudění vzduchu), plní funkci zdravotně - hygienickou (ovlivňování plynného složení atmosféry, snižování prašnosti, hlučnosti, uvolňování biologicky aktivních látek), mají vodohospodářskou funkci a v určité míře i funkci ekologickou.

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.

OCP MHMP zvažoval na jedné straně veřejný zájem na zachování dřevin a zájem žadatele na straně druhé. Cílem záměru je výstavba rodinných domů sloužících pro bydlení. Realizací záměru je uspokojen požadavek na vznik nových bytových jednotek, kterých je nedostatek. Zajištění podpory dostupného bydlení je i jednou

z priorit Vlády ČR v oblasti rodiny a sociální politiky ve smyslu Programového prohlášení vlády publikovaného dne 1. 3. 2023.

Odstraňují se jen dřeviny, které jsou v kolizi se záměrem (1 strom, 8 porostních skupin o celkové ploše 177,1 m²). Byla uložena náhradní výsadba kvalitních výpěstků dřevin (min. 47 ks stromů), včetně pětileté následné péče. Odstraňované dřeviny nemají významnou ekologickou hodnotu, jedná se o náletové dřeviny rostoucí samostatně či v rámci zapojených porostů a jejich nahrazení kvalitními výpěstky s vyšší perspektivou představuje lepší řešení zeleně předmětné lokality.

OCP MHMP soudí, že realizace záměru je závažným důvodem ke kácení dřevin ve smyslu ust. § 8 odst. 1 věty druhé ZOPK s tím, že náhradní výsadbou dojde ke kompenzaci vzniklé újmy na ekologické i společenské funkci zeleně v souvislosti s odstraňovanými dřevinami. Orgán ochrany přírody MHMP konstatuje, že mladé vysazované dřeviny nemohou nikdy zcela nahradit ve všech funkcích vzrostlé starší stromy, předpokládá se však, že do budoucna budou veškeré ekologické i společenské funkce zeleně v lokalitách kompenzovány. Povýsadbovou péčí, která byla stanovena v maximální možné délce, má být zajištěno dobré ujmoutí jedinců a jejich zdárný počáteční růst a vývoj. Pro dodržení odpovídající kvality sadebního materiálu i postupu prací při výsadbě orgán ochrany přírody stanovuje povinnost dodržet výše uvedené normy a standardy péče o přírodu a krajinu.

Kácení dřevin je obvykle prováděno v období vegetačního klidu, které může být v každém roce mírně odlišné, zhruba se jedná o období 1.11. - 31.3. Toto období je pro kácení doporučováno zejména z důvodu ochrany hnízdicího ptactva. V tomto období jsou utlumeny fyziologické procesy dřevin, ale je utlumena i aktivita většiny dalších živočichů. Důvod pro podání žádosti o kácení dřevin je závažný, v daném případě převažuje nad důvody k zachování dřevin. Současně byla stanovena opatření, která zajistí kompenzaci újmy na ekologické i společenské funkci zeleně (v souvislosti s dřevinami odstraňovanými) v dané lokalitě.

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

Toto závazné stanovisko bylo vydáno na základě předložené projektové dokumentace a ortofotosnímků hlavního města Prahy včetně historických. Dále byly využity informace z územně analytických podkladů a návrhu zpracovávaného územního plánu (metropolitní plán) hl. m. Prahy. Veřejné informace o území hl. m. Prahy jsou dostupné na <https://iprpraha.cz/>, <https://www.geoportalpraha.cz>.

Na základě těchto podkladů lze posoudit vliv stavby na krajinný ráz. Tyto podklady podávají informace o řešení záměru (výška, hmota, zastavěná plocha atd.), krajinné matici a charakteru okolní zástavby.

Krajinná matrice je tvořena běžnými a převažujícími typy uspořádání – strukturami – krajiny či jejich opakujícími se kombinacemi. Matici tvoří i typická krajinná mozaika z opakujících se individuálních prvků. To, co je v dané krajině běžné, je logicky i základní platformou pro hodnocení nových zásahů do ní, zejména u místa krajinného rázu. 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 jejich přírodních podmínek a způsobů využívání.

Krajinný ráz oblasti lze charakterizovat jako mozaiku matric, v níž jsou zastoupeny prvky zástavby a nejbližší přírodní prvky. Mozaika matric a míst krajinného rázu byla v rámci územně plánovací činnosti hl. m. Prahy identifikována v rámci tzv. lokalit a jejich charakteristik. Lokalita je plocha nebo soubor ploch, popřípadě část plochy, vymezená na základě převažujícího charakteru, přičemž stavová lokalita je územní jednotka územně analytických podkladů vymezená nad současným stavem území dle převažujícího charakteru pro účely popisu stavu území. Charakterem území chápeme soubor podstatných přírodně krajinných, sociálně ekonomických, historických a kulturně civilizačních, zvláště urbanistických, architektonických a estetických prvků či vlastností specifických pro konkrétní území (především poloha v území, intenzita, struktura a typ zastavění, vymezení a uspořádání veřejných prostranství, infrastruktura, způsob využití území a míra jeho změn), včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb.

Záměr se realizuje v rámci krajinné lokality, která je jako konkrétní naplnění části matrice krajinného rázu hl. m. Prahy vymezena pod názvem „Holyně – Slivenec“. Jedná se o leso-zemědělskou krajinu v rovině převážně produkčního využití, která navazuje v místě řešeného záměru navazuje na lokalitu „Slivenec“ s vesnickou strukturou. Záměrem dojde k rozšíření lokality Slivenec v souladu se stávajícím územním plánem i návrhem nového Metropolitního plánu. Území je jasně definované ústřední dopravní infrastrukturou komunikace K Barrandovu, u které je soustředěna tramvajová trať a obchodní centrum. Záměr představuje dotvoření Slivence jako sídla směrem k obslužní dopravní infrastruktuře.

Dle návrhu metropolitního plánu je řešené území a jeho charakter popisován následovně:

Rozvojové plochy produkční vymezené v severní části lokality podél silnice K Barrandovu dotvářejí severní hranu Slivence, oddělují rezidenční část od dopravní stavby, přičemž prostorovým uspořádáním respektují navržené regulativy strukturálního typu vesnice.

Z hlediska vlastního místa krajinného rázu předmětná stavba zasahuje do krajinného prostoru, který je definován jako volná polní krajina s minimem krajinné zeleně, bez interakčních krajinných prvků. Oblast krajinného rázu pak dále ovlivňují již zmíněná sídla jako je Slivenec a Holyně, případně dálniční obchvat Prahy D0. Krajinný ráz místa je tedy charakterizován především prvky zmíněné zemědělské krajiny. Přírodně-estetické hodnoty jsou v místě krajinného rázu setřené, dané mizivou „rázovitostí“ a absencí přírodních či kulturních prvků (hodnot) krajiny. Jedná se o znaky pouze běžné hodnoty, které jsou typické pro celé širší území Pražské periferie.

Krajinný ráz přírodních prvků v širším území nebude stavbou nijak významně dotčen, respektive dojde ke změně krajiny ve smyslu rozšíření zástavby na úkor současně nezastavěného území, avšak v souladu s charakterem lokality.

Záměrem nedojde k potlačení významných krajinných hodnot, které se v dotčeném krajinném prostoru (lokalitě) nevyskytují a nedojde tedy k omezení hlavních rysů dotčené krajiny.

Předmětný záměr je dle názoru orgánu ochrany přírody v souladu s převažujícím charakterem lokality (místa krajinného rázu) a podmínkami na ochranu krajinného rázu tak, jak byly v daném ustanovení specifikovány a výše komentovány. Nové uspořádání a dostavba sídla se stane jedním ze standardních prvků mozaiky území. Navržená stavba se nedotkne žádných zvláště chráněných území ani kulturních

dominant krajiny. Aktivita s ohledem na současný stav území tedy nemůže dlouhodobě významně snížit estetické či přírodní hodnoty místa. Dojde k dílčí změně krajinného rázu v souladu s požadavkem na socio-ekonomický rozvoj společnosti v rámci koordinované výstavby a dostavby hl. m. Prahy. Výše popsaná stavba tedy je v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu dle § 12 ZOPK.

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 námítky 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

Přílohy:

1. C.6 Zákres hranic BPEJ, záměr navrhovaného odnětí a deponie

Rozdělovník:

1. Adresát DS (yr7iucj)

Na vědomí:

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