



CENTRAL GROUP 76. investiční a.s.
Iva Lůžková
Na Strži 1702/65
140 00 Praha 4 – Nusle
ID DS: f4tihxv

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:
MHMP 366582/2026

Ing. Tomáš Satori

236 005 808

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **11/0**

S-MHMP 1252699/2025

Datum:

27.04.2026

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 25.11.2025 byla podána žádost, kterou podala společnost CENTRAL GROUP 76. investiční a.s., IČ: 2426743, se sídlem Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4 – Nusle (dále jen „žádost“), ve věci záměru:

„Obytný soubor Pitkovice, K Dálnici“

na pozemcích parc. č. 238/2, 238/110, 238/83, 222/1, 6/2, 238/108, 222/24, 222/31, 219/65, 219/347, 219/349, 219/488, 219/586, 3/3, 108/19, 219/387 v k.ú. Pitkovice (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:

1. Technické provedení dieselagregátu s palivovou nádrží o objemu 225 l motorové nafty umístěného ve strojově suterénu objektu ABC v sekci C a nové distribuční trafostanice osazené hermetizovaným olejovým transformátorem o výkonu 630 kVA (objem olejové náplně cca 600 l transformátorového oleje) umístěné ve strojově suterénu objektu ABC v sekci B musí být navrženo tak, aby byla vyloučena možnost úniku závadných látek či odtok srážkových vod kontaminovaných závadnými látkami do horninového prostředí nebo do kanalizace,
2. způsob doplňování motorové nafty do dieselagregátu musí být navržen tak, aby byla vyloučena možnost úniku závadných látek či odtok srážkových vod kontaminovaných závadnými látkami do horninového prostředí nebo do kanalizace.

Pro realizaci záměru bude ze zemědělského půdního fondu trvale odňata zemědělská půda o celkové rozloze **4,7867 ha**. Vymezení pozemků v k. ú. Pitkovice, kterých se trvalé odnětí týká, je následující:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Celková výměra dle KN (m ²)	BPEJ	Třída ochrany	Plocha trvalého odnětí (m ²)
238/2	orná půda	46 689	21100 22601	I. III.	32 967 13 722
238/110	orná půda	1 178	21100 22601	I. III.	510 668
Celkem					47 867

V souladu s § 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 stanovuje orientační jednorázový odvod za trvalé odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu ve výši **2 325 688 Kč**.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se stanovují následující podmínky:

1. Před zahájením jakýchkoli prací souvisejících s realizací záměru je nutné zajistit vytyčení hranic trvalého odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu v terénu. Tyto hranice musí být respektovány po celou dobu provádění záměru. Nesmí docházet k jejich překračování či posouvání na sousední zemědělské pozemky.
2. Při realizaci záměru je nezbytné přijmout veškerá technická a organizační opatření k zajištění ochrany dotčených i sousedních zemědělských pozemků před kontaminací, k ochraně vodního režimu na okolních pozemcích a k zamezení poškození stávajícího systému meliorací. Dojde-li vlivem provádění výstavby k poškození vodních poměrů na okolních pozemcích, žadatel zajistí na svůj náklad nápravu.
3. K zemědělským pozemkům, které bezprostředně sousedí s odnímanou plochou, musí být po celou dobu výstavby i po jejím dokončení zajištěn provozně vyhovující přístup.

4. Z plochy trvalého odnětí bude před zahájením stavebních prací provedena skryvka kulturní vrstvy půdy v mocnosti 0,3 m, v celkovém předpokládaném objemu 14 360 m³.
5. Skrytá humózní zemina bude v místě stavby deponována odděleně, a to samostatně pro půdy I. a III. třídy ochrany. Deponie budou zabezpečeny proti zcizení a znehodnocení.
6. Po dokončení stavby bude část skryté humózní zeminy v předpokládaném objemu cca 4 857 m³ využita k ohumusování ploch zeleně realizovaných v rámci předmětného záměru, přičemž pro tyto účely bude přednostně využita zemina odpovídající nižší kvalitě z hlediska bonitovaných půdně ekologických jednotek.
7. Přebytek humózní zeminy v předpokládaném objemu 9 503 m³ bude rozprostřen na zemědělských pozemcích parc. č. 1374/1 a 1374/2 v k. ú. Ruzyně, a to v maximální mocnosti 0,20 m.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- Souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu dle § 9 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen zákon o ochraně ZPF),
- závazné stanovisko vodoprávního úřadu podle ust. § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (dále jen vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, k povolování záměru podle stavebního zákona,
- rozhodnutí o kácení podle § 8 odst. 1 a § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“).

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:

Parc. č. 222/1 k. ú. Pitkovice

1. Javor mléč (*Acer platanoides*), obvod kmene ve 130 cm nad zemí: 83 cm
2. Slivoň špendlík (*Prunus domestica*) obvod kmene ve 130 cm nad zemí: 115 cm.

Výše uvedené číslování dřevin je ve shodě s doloženým dendrologickým posouzením, zpracovaným společností GREEN AT s.r.o. (Ing. David Nechanický) v únoru 2025.

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

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

OCP MHMP požaduje, aby bylo žadateli ve smyslu § 9 odst. 1 ZOPK uloženo provedení náhradní výsadby, a to 2 ex. dubu letního (*Quercus robur*) o výsadbové velikosti kmínku ve 100 cm min. 18–20 cm na pozemku parc. č. 238/2 k.ú. Pitkovice ke kompenzaci ekologické újmy za těchto podmínek:

1. Náhradní výsadba bude provedena ve vhodném agrotechnickém termínu, tj. na podzim po opadání listů nebo brzy na jaře před vyrašením pupenů, nejpozději do jednoho roku od kolaudace stavby.
2. 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 vysazenou dřevinu po dobu 5 let ode dne provedení výsadby. Následná péče bude spočívat především v těchto opatřeních:

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

Odůvodnění:

Společnost CENTRAL GROUP 76. investiční a.s., IČ: 2426743, se sídlem Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4 – Nusle podala dne 25.11.2025 žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska podle § 176 stavebního zákona.

Jako podklad pro vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru byla předložena dokumentace pro povolení záměru MARANI ARCHITECTS s.r.o., Ing. arch. Ondřej Herlík, z 01/2026 (dále jen „dokumentace“).

Z důvodu chybějících podkladů byla zaslána výzva k doplnění žádosti ve lhůtě do 16.03.2026 (č.j. MHMP 1322121/2025 ze dne 17.12.2025). Žádost byla dne 27.03.2026, č.j. MHMP 275072/2026, ve stanovené lhůtě, doplněna o chybějící podklady.

Předmětem záměru je novostavba bytových domů (bloky ABC, DE, FG HI, JK a LM), připojení na dopravní a technickou infrastrukturu, terénní a sadové úpravy při ul. K Dálnici, k.ú. Štěrboholy. Novostavba BD je navržena včetně souvisejících stavebních objektů: komunikací, vodovodu, stoky splaškové a dešťové kanalizace včetně retencí, VN, trafostanice, NN, STL plynovod, venkovní a areálové osvětlení, slaboproud, požární vodovod včetně sadových úprav. Lokalita je propojena na ulici K Dálnici a Pýchavkovou. Bytový dům ABC je navržen o třech sekcích se 4NP + 5NP ustupující, sekce jsou propojeny 2 PP, bytové domy DE, FG, HI, JK a LM jsou navrženy o dvou sekcích se 4 NP + 5NP ustupujícím, sekce jsou propojeny 2PP. Celkem je v bytových domech navrženo 396 bytů a jeden komerční prostor v BD G. V podzemních podlažích jsou umístěny parkovací a garážová stání, sklepní kóje a technické místnosti domu. V jednotlivých domech jsou plynové kotelny napojeny na STL plynovod. V BD B je umístěna trafostanice.

Ad I. Magistrát hl. m Prahy, odbor bezpečnosti

Záměrem nejsou ohroženy chráněné zájmy ochrany obyvatelstva z pohledu § 2 písm. e) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a posouzená dokumentace je zpracována v souladu s § 22 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Záměr je využitelný z hlediska improvizovaného úkrytí a návrh improvizovaného úkrytu je součástí předložené projektové dokumentace. Návrh improvizovaného úkrytu je zpracován v souladu s metodickou pomůckou 'Sebeochrana obyvatelstva úkrytím' vydanou Ministerstvem vnitra – generálním ředitelstvím Hasičského záchranného sboru ČR v roce 2001.

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

Záměr se nenachází v inundačním území 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 proto nezbytné 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.

Z hlediska zákona o ochraně ZPF

V důsledku realizace předmětného záměru dojde k trvalému záboru zemědělské půdy o výměře **47 867 m²** řazené do **I. a III. třídy ochrany**. Jedná se o pozemky s druhem pozemku orná půda. V části řešeného území se nachází meliorační zařízení.

Souhlas s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) je podmíněn splněním konkrétních opatření, jejichž cílem je ochrana zájmů chráněných zákonem o ochraně ZPF. Jednou ze základních podmínek je povinnost provést vytyčení hranic trvalého odnětí přímo v terénu. Účelem tohoto vytyčení je jednoznačné a přesné prostorové vymezení plochy záboru, a tím zajištění, aby realizace záměru probíhala pouze v rozsahu schváleném rozhodnutím správního orgánu. Toto opatření je zásadní pro zachování kontroly nad skutečně dotčeným územím a zabránění neoprávněnému rozšíření záboru na okolní zemědělské pozemky. V rámci ochrany okolního území je dále stanovena povinnost zabránit v průběhu stavebních prací jakékoli kontaminaci dotčených i přilehlých pozemků, zejména v důsledku úniků provozních kapalin z mechanizace nebo neodborné manipulace s použitými materiály. Současně je nezbytné přijmout opatření, která zabrání narušení vodního režimu na okolních pozemcích a poškození stávajícího melioračního systému, a minimalizovat zásahy do okolního prostředí, a to jak z hlediska fyzických zásahů při samotné výstavbě, tak i z hlediska následného provozu. V návaznosti na výše uvedené je rovněž stanovena podmínka zajištění přístupu k zemědělským pozemkům, které bezprostředně sousedí s odnímanou plochou. Účelem této podmínky je zabránit omezení obhospodařování těchto pozemků v důsledku realizace záměru a zachovat jejich dostupnost pro zemědělskou techniku po celou dobu výstavby i po jejím dokončení. Výše uvedené podmínky vycházejí rovněž ze zásad plošné ochrany ZPF. Provedení skryvky kulturní vrstvy půdy tvoří nedílnou součást přípravy území pro realizaci stavebního záměru. Rozsah skryvky kulturních vrstev

půdy vychází z dokumentace „Podklad pro odnětí zemědělské půdy ze ZPF – OBYTNÝ SOUBOR PITKOVICE K DÁLNICI, pozemky parc. č. 238/2 a 238/110, k. ú. Pitkovice“, zpracované společností K+K průzkum s.r.o., v dubnu 2025. V rámci pedologického průzkumu bylo v řešeném území provedeno 9 sond, na jejichž základě bylo zjištěno, že půdní pokryv je tvořen převážně hnědozemí modální na eolickodeluviálních sedimentech, menší část území pak tvoří kambizem na břidlicích. Mocnost humózního horizontu se v řešeném území pohybuje v rozmezí cca 25–40 cm, přičemž pro účely skryvky byla uvažována průměrná mocnost 0,30 m. OCP MHMP ukládá žadateli zamezit degradaci skryté půdy biotickými a abiotickými činiteli i vlivem lidského faktoru. Za tímto účelem požaduje deponování půdy odděleně, aby nemohlo dojít k promísení s níže uloženými horizonty. Stanovené podmínky dále ukládají hospodárné využití skryté humózní zeminy. V souladu s předloženou dokumentací bude část skryté humózní zeminy využita k ohumusování ploch zeleně v rámci záměru, zbývající přebytek bude na základě uzavřené dohody o využití humózní zeminy rozprostřen na zemědělských pozemcích. Správní orgán současně stanovil, že pro ohumusování ploch zeleně bude přednostně využita zemina odpovídající nižší kvalitě z hlediska bonitovaných půdně ekologických jednotek, a to s cílem zachovat kvalitnější půdy pro jejich další využití. Rozprostřením humózní zeminy na zemědělských pozemcích dojde ke zlepšení jejich půdních vlastností, zejména ke zvýšení obsahu organické hmoty, zlepšení půdní struktury a vodního režimu. Tento způsob využití je v souladu s požadavky ochrany ZPF a představuje účelné a agronomicky vhodné nakládání se skrytou kulturní vrstvou půdy.

V souladu s ustanovením § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF je osoba, které svědčí oprávnění k realizaci záměru, pro který byl vydán souhlas s odnětím půdy ze ZPF, povinna za odňatou půdu uhradit odvod. Výše odvodu byla v rámci uvedeného souhlasu stanovena orientačně postupem dle přílohy k zákonu o ochraně ZPF. Základní cena dotčených zemědělských pozemků byla určena podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., kterou se provádí zákon o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Pro půdu zařazenou do bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) 21100 činí základní cena 14,87 Kč/m², pro půdu s BPEJ 22601 činí základní cena 9,07 Kč/m². Pozemky dotčené navrhovaným záměrem jsou zařazeny do I. a III. třídy ochrany podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany. Těmto třídám přísluší koeficienty ochrany ve výši 11 (pro I. třídu) a 5 (pro III. třídu). Realizací záměru a následným odnětím půdy ze ZPF nedojde k negativnímu ovlivnění faktorů životního prostředí dle části B přílohy k zákonu o ochraně ZPF. Celková výše odvodu se stanoví jako součin výměry odnímané půdy (v m²), základní ceny za 1 m² a koeficientu příslušné třídy ochrany.

Z celkové výměry trvale odnímané půdy činí zpoplatněná výměra 19 902 m². Na zbývající část odnětí se odvody nestanovují, neboť jsou splněny podmínky § 11a odst. 1 písm. b) a g) zákona o ochraně ZPF, podle něhož se odvody za odnětí půdy ze ZPF nestanoví, jde-li o odnětí zemědělské půdy ze ZPF pro stavby místních komunikací, včetně jejich součástí a příslušenství, a pro změnu druhu pozemku na ostatní plochu se způsobem využití zeleň, bude-li dotčený pozemek veřejným prostranstvím.

Dle ust. § 9 odst. 8 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 22 po zahájení realizace stavby.

OCP MHMP posoudil předložený záměr z hlediska naplnění zásad plošné ochrany ZPF dle § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF. Záměr je umísťován v zastavitelné ploše vymezené územně plánovací dokumentací pro funkční využití OB (čistě obytné území) a SV (všeobecně smíšené území) a bezprostředně navazuje na zastavěné území. Tím je naplněna zásada přednostního využití ploch určených k zástavbě a minimalizace zásahů do volné krajiny.

Rozsah odnětí byl posouzen jako nezbytný pro realizaci záměru a odpovídá jeho funkčnímu a prostorovému řešení. Nedochozí k nadbytečnému záboru zemědělské půdy. Realizací záměru nedojde ke vzniku neobhospodařovatelných zbytkových ploch ani k narušení organizace zemědělského půdního fondu. Současně je zajištěno zachování přístupu na navazující zemědělské pozemky.

Záměr je řešen formou vícepodlažní bytové zástavby, čímž je naplněna zásada efektivního využití území při minimalizaci záboru zemědělské půdy.

Zásady ochrany půdních vlastností a mimoprodukčních funkcí půdy jsou naplněny zejména stanovením podmínek pro provedení skrývky kulturních vrstev půdy, jejich oddělené uložení a následné hospodárné využití. Tím je zajištěno zachování produkčního potenciálu skryté humózní zeminy a minimalizace negativních dopadů na půdní prostředí, včetně jeho retenční a filtrační funkce. Současně jsou stanoveny podmínky k ochraně okolních pozemků před kontaminací a k zachování jejich vodního režimu.

Při posuzování záměru se nepřihlíželo k ustanovení § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF, neboť záměr je umístěn na plochách vymezených v územním plánu k nezemědělskému využití. Tento postup je v souladu s ustanovením § 9 odst. 5 písm. e) zákona o ochraně ZPF.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti dospěl správní orgán k závěru, že předložený záměr je v souladu se zásadami plošné ochrany ZPF ve smyslu § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF.

Upozornění:

Povinný k platbě odvodů doručí orgánu ochrany ZPF, příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech, a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím, resp. jednotné environmentální stanovisko, kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci. Zároveň písemně oznámí orgánu ochrany ZPF příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodu, tj. **ÚMČ Praha 22**, zahájení realizace záměru nejpozději 15 dnů před vlastním zahájením.

Z hlediska ochrany vod

Předmětný záměr řeší novostavbu bytových domů (bloky ABC, DE, FG HI, JK a LM), připojení na dopravní a technickou infrastrukturu, terénní a sadové úpravy při ul. K Dálnici, Praha 15 – Štěrboholy. V bloku FG jsou v parteru v sekci G navrženy prostory pro obchod a služby. V každé sekci bytových domů je navržen v zrcadle schodiště jeden lanový elektrický výtah. Zdrojem tepla v objektech budou plynové kotelny. Bytové domy jsou navrženy s 1 PP (určené pro parkování, technické a skladové prostory) a 4 NP (poslední podlaží je ustoupené). Vjezd do podzemních podlaží je zajištěn po účelové komunikaci.

Součástí záměru je nová distribuční trafostanice osazena hermetizovaným olejovým transformátorem o výkonu 630 kVA umístěná ve strojovně suterénu objektu ABC v sekci B. Nová dTS bude umístěna v samostatné místnosti s vlastním vstupem zvenčí. Objem olejové náplně je cca 600 l transformátorového oleje. Pod transformátorem bude umístěna plechová záchytná vana na celý objem olejové náplně transformátoru.

Pro zálohování požárně bezpečnostních zařízení je ve strojovně suterénu objektu ABC v sekci C navržen jako záložní zdroj dieselagregát (referenční typ NZ od výrobce BAUDOUIN o výkonu 135 kVA PRIME, 150 kVA Stand-By) v celo kapotovaném provedení. V rámu zařízení je integrovaná palivová nádrž na naftu o objemu 225 l a úkapová vana schopná zachytit celý objem provozních náplní zařízení. Nafta do dieselagregátu bude doplňována kanystry.

Zásobování vodou bude zajištěno šesti novými vodovodními přípojkami z nově navržených vodovodních řadů V1 (PE D110 v délce 252,5 m) a V2 (PE D110 v délce 96,5 m). Vodovodní řad V1 bude napojen na stávající vodovodní řad v ul. Pýchavková a bude veden západním směrem. Vodovodní řad V2 bude veden od místa napojení na řad V1 severním směrem až k objektu LM.

Navržené objekty budou odkanalizovány novými stokami oddílné kanalizace (ne příliš vhodné vsakovací poměry). V lokalitě je navržena nová splašková kanalizace S1 (KT DN 300 v délce 262,15 m), která bude napojena do stávající koncové revizní šachty ŠS7 splaškové kanalizace v ul. Pýchavková a nová splašková kanalizace S2 (KT DN 300 v celkové délce 133,75 m), která bude napojena na novou stoku S1. Pro každou sekci bytových domů je navržena jedna kanalizační přípojka (celkem 13 ks). Dále je v lokalitě navržena nová dešťová kanalizace D1 (KT DN 400, DN 300 v celkové délce 262,30 m), která bude napojena do stávající koncové revizní šachty ŠD10 dešťové kanalizace v ul. Pýchavková a nová stoka D2 (KT DN 300 v celkové délce 131,15 m), která bude napojena na novou stoku D1. Nové stoky D1 a D2 budou odvádět srážkové vody z objektů a části přilehlých zpevněných ploch bytových domů přes navržené retenční nádrže R (12 ks) s regulovaným odtokem. Srážkové vody z veřejného prostranství budou svedeny do výsadbových pásů, travních průlehů a pásů, ze kterých se vody odpaří, nebo kde budou spotřebovány rostlinami, bez hlubšího vsaku. Celkem je navrženo 12 dešťových přípojek pro bytové domy, 7 dešťových kanalizačních přípojek pro uliční vpusti a 15 dešťových kanalizačních přípojek pro bezpečnostní přepady modrozelené infrastruktury.

Vodoprávní úřad posoudil předloženou projektovou dokumentaci z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem, zejména z hlediska ochrany jakosti vod při nakládání se závadnými látkami (motorová nafta a transformátorový olej), ke kterému bude při provozu dvou distribučních trafostanic docházet. V souladu s ust. § 39 odst. 4 písm. a) vodního zákona je každý, kdo zachází s nebezpečnými závadnými látkami, povinen umístit zařízení s těmito látkami tak, aby bylo zabráněno jejich nežádoucímu úniku do půdy nebo jejich nežádoucímu smísení s odpadními nebo srážkovými vodami. Dále je uživatel závadných látek povinen učinit dle ust. § 39 odst. 1 vodního zákona přiměřená opatření, aby závadné látky nevníkly do povrchových nebo podzemních vod a neohrožily jejich prostředí. Z důvodu zajištění ochrany povrchových a podzemních vod v průběhu provozu nové trafostanice a nového dieselagregátu stanovil vodoprávní úřad výše uvedenou podmínku.

Při posuzování záměru v rámci JES vodoprávní úřad dále přihlížel k tomu, zda záměr splňuje požadavky dle ust. § 5 odst. 3 vodního zákona, kdy je stavebník při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou. Dále je stavebník povinen řešit odpovídajícím způsobem hospodaření se srážkovými vodami. V rámci záměru je zabezpečeno omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na objekty a část zpevněných ploch, a to převážně jejich odváděním do retenčních objektů s regulovaným odtokem do dešťové kanalizace. Srážkové vody z veřejného prostranství budou pomocí MZI svedeny do výsadbových pásů, travních průlehů a pásů, ze kterých se vody odpaří, nebo kde budou spotřebovány rostlinami, bez hlubšího vsaku.

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

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.

Odůvodnění souhlasu s kácením:

Důvodem kácení výše uvedených dřevin je realizace stavebního záměru s názvem „Obytný soubor Pitkovice K Dálnici“. Stromy mají být konkrétně odstraněny z důvodu rozšíření komunikace u vjezdu do lokality. Tyto stromy tvoří doprovodnou zeleň komunikace U Dálnice. Řešené území je dnes tvořeno polem.

K jednotlivým stromům vyplynuly ze spisu tyto skutečnosti:

1 javor mléč – vitalita výborná až mírně snížená, zdravotní stav zhoršený, sadovnická hodnota průměrná. Mírně nakloněný jižním směrem; na kmeni se nacházejí dvě drobnější poranění, která se hojí; cca ve 2,25 m je založen jako dvoják; v koruně se nachází poškozená kosterní větev, další je ulomená
3 Slivoň špendlík – vitalita výborná až mírně snížená, zdravotní stav výrazně zhoršený, sadovnická hodnota je hodnocena 4-5 stupněm pětibodové stupnice. Strom má výrazně vykloněnou bázi kmene; v 1,75 m dvoják – středně tlakový; vylomená větší větev = výrazné poškození; další menší větev zlomená + houba; několik tlakových větvení; výmladky z báze a kmene.

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

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

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 dřeviny je přímo úměrná složitosti (druhové diverzitě) jí vytvářené ekologické niky a mírou zapojení této niky do širšího ekosystému. Vyšší ekologickou hodnotu mají naše domácí dřeviny, zejména pak staré stromy, u nichž se vyskytují prvky se zvýšeným biologickým potenciálem. Z tohoto pohledu se v řešené lokalitě nacházejí naše domácí dřeviny, jsou to však vesměs mladší dřeviny, u nichž prvky se zvýšeným biologickým potenciálem byly zaznamenány ojediněle a nejsou plně rozvinuté. Z tohoto důvodu lze označit ekologickou hodnotu dřevin jako průměrnou, spočívající především v hnízdních příležitostech pro ornitofaunu a útočiště pro drobné živočichy.

Estetická hodnota stromů není nijak vysoká. Nejedná se o stromy prostorově výrazné, ale tím, že se jedná o ojedinělé stromy (ještě s jedním podměrečným suchým jedincem) podél komunikace, jsou v daném prostoru poměrně zřetelné.

Orgán ochrany přírody zvažoval na jedné straně veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny, tj. zájem na zachování dřevin a zájem žadatele na jejich kácení, tj. realizaci stavby „Obytný soubor Pitkovice K Dálnici“. Orgán ochrany přírody vzal do úvahy celkovou hodnotu dřevin, která není nijak vysoká i možnost jejich náhrady a předložený stavební záměr, který je v souladu s územním plánem hl. m. Prahy. Stavba bytových domů je určena k trvalému bydlení a umožní tak trvalé a plnohodnotné využití pozemku. Tato stavba po dokončení vytvoří kvalitní ubytování pro rodiny, což lze též považovat za zájem veřejný. V rámci Prahy je dlouhodobě znám nedostatek bytových příležitostí, poptávka výrazně převyšuje nabídku.

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.

Předložený stavební záměr řeší i sadové úpravy. Orgán ochrany přírody stanovil náhradní výsadbu přiměřeně k velikosti vzniklé ekologické újmy. Při posuzování přiměřenosti náhradní výsadby orgán ochrany přírody vzal do úvahy zejména její množství, druhovou skladbu, požadovanou velikost nově vysazovaných dřevin a následnou péči. Orgán ochrany přírody je přesvědčen, že kácení výše uvedených dřevin za předpokladu realizace výše uvedené náhradní výsadby nepovede ke ztrátě či oslabení přirozených funkcí ekosystému ani k narušení vazeb a procesů ekosystému. Celkově lze konstatovat, že nekvalitní dřeviny budou nahrazeny zdravými perspektivními jedinci.

Po-výsadbovou péči, která byla stanovena v maximální možné délce, čímž by mělo být zajištěno dobré ujmутí daných exemplářů a jejich zdárný počáteční růst a kvalitní vývoj. Jedná se do značné míry o rozhodující etapu, kdy je nutná zvýšená péče a nezbytná realizace výchovných řezů, které ovlivní další existenci dřevin. Výše uvedené normy je nutné dodržet, aby byla zajištěna odpovídající kvalita rostlinného materiálu a odbornost prací, což má dopad na zdárný růst a vývoj vysazovaných jedinců. Pro řádné ujmутí výsadbového materiálu je rovněž nezbytné dodržet agrotechnické termíny výsadby. Ochranná opatření dle normy ČSN 83 9061 Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích, je nutné respektovat vzhledem k okolním ponechávaným dřevinám a plochám zeleně, aby nedošlo k jejich poškození.

Za účelem zajištění vymahatelnosti provedení náhradní výsadby požaduje orgán ochrany přírody provedení náhradní výsadby do jednoho roku od kolaudace stavby. Podmínka kácení dřevin v období od 1. 11. do 31. 3. je odvozena z vyhl. č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení. Dle této vyhlášky se kácení zpravidla provádí v období vegetačního klidu. Toto období se může rok od roku mírně lišit podle průběhu počasí, ale obvykle odpovídá uvedenému termínu. Jedná se o období přirozeného útlumu fyziologických a ekologických funkcí dřeviny. Doporučujeme proto žadateli, aby ke kácení dřeviny přistoupil včas a neponechával termín kácení, pokud je to možno, až na konec měsíce března. S nástupem vegetace totiž mimo jiné souvisí i začátek hnízdního období ptactva. Pokud by se na dřevině povolené ke kácení již nacházely aktivně využívaná ptačí hnízda, nemůže být kácení takové dřeviny realizováno pro rozpor s ochranou ptactva obsaženou v ust. § 5a ZOPK.

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.

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 péče, ve znění pozdějších předpisů, nejsou záměrem dotčeny.

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru územního rozvoje

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát DS (f4tihxv)

Na vědomí:

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