

DD final s.r.o.

Pravá 1117/1
147 00 Praha 4
ID DS: d4jny8w

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 830814/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 302038/2026

Vyřizuje/tel.:
Ing. Lenka Skokanová
770 326 319
Počet listů/příloh: **13/0**
Datum:
24.08.2026

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. 1/2026 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 06.04.2026 byla podána žádost společnosti Kyjský Mlýn s.r.o., IČ: 22481435, se sídlem Rubešova 583/2, 120 00 Praha 2 – Vinohrady, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 30.03.2026 společnost DD final s.r.o., IČ: 29056578, se sídlem Vyšehradská 320/49, 128 00 Praha 1 – Nové Město, ve věci záměru:

„Novostavba bytového domu Pod Stárkou, Praha 4“
na pozemcích parc. č. 2881/1, 2881/2, 2881/3, 2882, 2883 v k.ú. Michle (dále jen „záměr“).

Záměr byl posouzen následovně z hlediska dotčených veřejných zájmů:

I. Magistrát hl. m. Prahy, odbor památkové péče

dle § 14, § 29 odst. 2 písm. b) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, § 31 odst. 2, § 81 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

posoudil výše uvedený záměr z hlediska zájmů státní památkové péče jako přípustný 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 (dále jen „zákon o JES“)

posoudil výše uvedený záměr z hlediska vlivů na dotčené složky životního prostředí jako nepřipustný.

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 na pozemku parc.č. 2883 a 2882, k.ú. Michle:

Číselné označení dřeviny	Druh dřeviny latinsky	Druh dřeviny česky	Obvod dřeviny (cm) / plocha porostů (m ²)
1	<i>Prunus avium</i>	třešeň ptačí	126
5	<i>Pinus sylvestris</i>	borovice lesní	148
SK1	<i>Hedera helix, Clematis vitalba, Rhus typhina, Reynoutria japonica, Symphoricarpos albus, Syringa vulgaris, Syringa chinensis, Acer platanoides, Rubus ssp., Rosa canina, Tilia cordata, Picea abies, Prunus mahaleb</i>	břečťan popínavý, plamének plotní, škumpa orobincová, křídlatka japonská, pámelník bílý, šeřík obecný, šeřík čínský, javor mléč, ostružiník/maliník, růže šípková, lípa srdčitá, smrk ztepilý, mahalebka obecná	193
SK3	<i>Acer platanoides, Crataegus monogyna, Rosa canina, Syringa chinensis, Syringa vulgaris, Fraxinus excelsior, Prunus cerasifera, Sambucus nigra, Parthenocissus quinquefolia, Reynoutria japonica, Juglans regia</i>	javor mléč, hloh jednosemenný, růže šípková, šeřík čínský, šeřík obecný, jasan ztepilý, myrobalán třešňový (slivoň třešňová), bez černý, loubinec pětilistý (přísavník pětilistý), křídlatka japonská, ořešák královský	86

POZN.: obvod kmene je měřen ve výšce 1,3 m nad zemí.

Podrobněji viz dokument: „Bytový dům Michle, Novostavba, Dendrologický průzkum“ (Ing. Ivan Marek, Ing. Barbora Nosková, Bc. Nina Jakušová, DiS.; srpen 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 ke kompenzaci ekologické újmy dle dokumentace: **3 ks Acer rubrum 'Scanlon' (javor červený), minimální velikost obvodu kmínku 16-18 cm.**

Stromy 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 probíhat v následujícím jednání: dostatečné zálivce, péči o kořenový prostor, odborně realizovaném výchovném řezu, kontrole a včasném ošetření eventuálních poranění, kontrole a případné opravě kotvení, výměně neujatého sadebního materiálu.

Pro realizaci záměru bude ze zemědělského půdního fondu trvale odňata zemědělská půda o celkové rozloze 742 m². Vymezení pozemků v k.ú. Michle, kterých se odnětí týká, je následující:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Celková výměra dle KN (m ²)	BPEJ - trvalé odnětí	Třída ochrany	Plocha trvalého odnětí (m ²)
2883	zahrada	203	22651	IV.	203
2882	zahrada	539	22651	IV.	539
Celkem					742

V souladu s ust. § 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 orientačně stanoví jednorázový odvod za trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu ve výši 19 202,90 Kč.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se stanovují následující podmínky:

1. Před zahájením stavebních prací bude na pozemku parc.č. 2882, k.ú. Michle provedena skrývka kulturní vrstvy půdy z celé plochy určené k trvalému odnětí ze zemědělského půdního fondu, tj. z výměry 539 m², v průměrné mocnosti 0,2 m, v celkovém objemu přibližně 108 m³.
2. Sejmutá kulturní vrstva půdy bude po dobu realizace stavby deponována v místě stavby a zabezpečena před znehodnocením, ztrátami, zaplevelením a kontaminací.
3. Skrytá kulturní vrstva půdy bude po dokončení stavby využita v místě záměru k ohumusování a založení vegetačních ploch.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- Závazné stanovisko podle § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon“) k dotčení pozemků do

vzdálenosti 30 m od okraje lesa (les ve smyslu § 2 písm. a) lesního zákona, tj. lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa).

- Rozhodnutí o kácení dřevin rostoucích mimo les dle § 8 odst. 1 ZOPK včetně uložení náhradní výsadby a následné péče dle § 9 odst. 1 ZOPK.
- Souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu dle § 9 zákona o ochraně ZPF.
- Závazné stanovisko vodoprávního úřadu podle ust. § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, k povolování záměru podle stavebního zákona.
- Závazné stanovisko k terénním úpravám a k odstranění stavby podléhající povolení podle stavebního zákona z hlediska nakládání s odpady, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem, nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití v souladu s ust. § 146 odst. 3 písm. a) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“).

Vzhledem k tomu, že z hlediska dotčeného veřejného zájmu na úseku ochrany prostředí, který Magistrát hl. m. Prahy hájí, byl záměr posouzen jako nepřijatelný, vydává odbor územního rozvoje

nesouhlasné koordinované závazné stanovisko.

Odůvodnění:

Společnost Kyjský Mlýn s.r.o., IČ: 22481435, se sídlem Rubešova 583/2, 120 00 Praha 2 – Vinohrady, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 30.03.2026 společnost DD final s.r.o., IČ: 29056578, se sídlem Vyšehradská 320/49, 128 00 Praha 1 – Nové Město, podala dne 06.04.2026 „Žádost o závazné koordinované stanovisko za účelem vydání povolení záměru“, kterou odbor územního rozvoje posoudil podle skutečného obsahu jako žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska podle § 176 stavebního zákona.

Jako podklad pro vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru byla předložena dokumentace pro povolení záměru „NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU – POD STÁRKOU“, kterou zpracoval Ing. arch. Ondřej Bureš a Ing. Michal Kasík Ph.D., ČKAIT 0010555, archiSPACE s.r.o., IČO: 24794988, se sídlem Na Neklance 1958/7, 150 00 Praha 5, v 03/2026 (dále jen „dokumentace“).

Jelikož žádost nesplňovala náležitosti pro potřeby vydání koordinovaného závazného stanoviska, vyzval dne 05.05.2026 odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy žadatele k doplnění žádosti ve lhůtě do 30.09.2026, č. j.: MHMP 391622/2026. Žadatel doplnil na základě výzvy žádost dne 07.05.2026, č. j.: MHMP 408189/2026, a to ve stanovené lhůtě. Jelikož žádost nadále nesplňovala náležitosti pro potřeby vydání koordinovaného závazného stanoviska, vyzval dne 03.06.2026 odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy žadatele k doplnění žádosti ve lhůtě do 31.10.2026, č. j.: MHMP 582380/2026. Žadatel doplnil na základě výzvy žádost dne 09.06.2026, č. j.: MHMP 601780/2026, a to ve stanovené lhůtě. Jelikož žádost i nadále nesplňovala náležitosti pro potřeby vydání koordinovaného závazného stanoviska, vyzval dne 19.06.2026 odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy žadatele k doplnění žádosti ve lhůtě do 31.08.2026, č. j.: MHMP 631625/2026. Žadatel doplnil na základě výzvy žádost dne 02.07.2026, č. j.: MHMP 863162/2026, a to ve stanovené lhůtě.

Vzhledem k tomu, že se jedná o zvláště složitý případ, odbor památkové péče usnesením ze dne 31.07.2026, č. j. MHMP 766006/2026, 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 bytového domu** včetně souvisejících stavebních objektů s následujícími podrobnostmi:

- novostavba bytového domu v ostře svažitém terénu, 4 nadzemní podlaží, dvě ustoupená nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží, které je zcela pod úrovní přilehlého terénu a plní převážně technicko – provozní funkci – zahrnuje parkovací stání, vstupní halu, zázemí domu a jsou zde navrženy mechanické parkovací zakladače WÖHR Parklift 405,
- celkem 22 bytových jednotek 1+kk, 2+kk, 3+kk a 4+kk, 25 parkovacích stání,
- byty v jednotlivých podlažích mají přístup na terasy, balkony a předzahrádky, které jsou výškově uspořádány tak, aby navazovaly na svažitý terén,
- maximální půdorysné rozměry 31,52 × 17,4 metru, výška hlavní čtyřpodlažní hmoty 12,54 m, maximální výška objektu včetně ustupujícího podlaží 19,435 metru,
- napojení na stávající technickou infrastrukturu v ulici Pod Stárkou,
- dopravní napojení nové (posunuté) z přilehlé komunikace,
- odstranění torza garáže a altánu,
- zajištění stavební jámy a opěrných konstrukcí,
- nádrže pro akumulaci dešťové vody – hlavní akumulární jímka (retenční nádrž RN1) o objemu 19,9 m³, podružná akumulární jímka (akumulační nádrž AN1) o objemu 9,9 m³.

Ad I. Magistrát hl. m Prahy, odbor památkové péče

Magistrát hl. m. Prahy, odbor památkové péče (dále jen „MHMP OPP“) si postupem dle § 14 odst. 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vyžádal k předloženému záměru písemné vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Praze (dále jen NPÚ), v zákonné lhůtě 20 dnů ode dne doručení žádosti o jeho vypracování.

Ve smyslu ustanovení § 14 odst. 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, bylo ve věci vydáno písemné vyjádření NPÚ č. j. NPÚ-311/31673/2026 ze dne 06.05.2026, které MHMP OPP obdržel dne 07.05.2026. Ve svém vyjádření tato odborná organizace konstatuje, že zamýšlené práce nejsou v rozporu s režimem památkové ochrany stanoveným pro dotčené území.

Vypořádání se s písemným vyjádřením NPÚ:

Nemovitosti parc. č. 2881/1, 2881/2, 2881/3, 2882, 2883 při č. p. 98, k. ú. Michle, Pod Stárkou 6, Praha 4, se nachází v ochranném pásmu památkové rezervace v hl. m. Praze, vyhlášeném rozhodnutím býv. odboru kultury NVP č.j. Kul/5-932/81 ze dne 19. 5. 1981 o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňkem ze dne 9. 7. 1981, kterými se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm.

Režim ochrany je stanoven v rozhodnutí bývalého odboru kultury NVP č.j. Kul/5-932/81 ze dne 19. 5. 1981 o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňku ze dne 9. 7. 1981, kterými se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm. Ochranné pásmo se určuje pro zabezpečení kulturně historických, urbanistických a architektonických hodnot v území PPR před rušivými vlivy, vyvolanými stavebními nebo jinými změnami v jejím okolí. Na území ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze je pak třeba dodržovat tyto podmínky:

1. V ochranném pásmu není povoleno provádět takové stavební a jiné zásahy, které by narušily nebo ohrozily hodnoty památkové rezervace v hl. m. Praze.
2. Při pořizování územně plánovací, přípravné a projektové dokumentace, při provádění staveb a stavebních úprav, zásazích do terénních útvarů a městské zeleně je nutno dbát, aby nebyla změnami půdorysné, hmotové a výškové konfigurace zástavby a přírodních prvků v území ochranného pásma oslabena nebo porušena urbanistická kompozice, měřítko a silueta památkové rezervace v hl. m. Praze.

3. V ochranném pásmu nelze umísťovat zařízení a stavby, které by svými důsledky narušovaly životní prostředí a stavební fondy památkové rezervace (zejména znečišťováním ovzduší a vod, únikem škodlivých látek, hlukem, vibracemi, veškerými druhy záření, hromaděním odpadů apod.)
4. Při veškeré nové výstavbě a přestavbě je třeba zvláště sledovat působení stavebních souborů a výškových objektů na terénních horizontech města, které se pohledově uplatňují ve vztahu k památkové rezervaci.

Navržené práce nejsou v rozporu s režimem památkové ochrany na dotčeném území.

Zamýšlená stavební činnost se má provádět na území s archeologickými nálezy a stavebník má tedy již od doby přípravy stavby oznamovací povinnost dle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vůči Archeologickému ústavu Akademie věd ČR. Stavebník je povinen umožnit Archeologickému ústavu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Jeho zajištění je nutno projednat v dostatečném předstihu před zahájením výkopových prací a stavební činnosti.

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. Jednotné environmentální stanovisko je vydáváno na základě kompetence obecního úřadu obce s rozšířenou působností. V případě záměrů, kterými jsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa podle lesního zákona o výměře menší než 1 ha, nebyla tato kompetence svěřena úřadům městských částí Praha 1–22, ale je vykonávána přímo Magistrátem hlavního města Prahy.

Z hlediska lesního hospodářství:

V jižní části domu jsou tři z plnohodnotných nadzemních podlaží částečně zapuštěna pod úroveň přilehlého terénu při hranici s lesními pozemky parc.č. 2859/5 a 2864/8, oba k.ú. Michle.

Záměr je navržen ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa (les ve smyslu § 2 písm. a) lesního zákona, tj. lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa), kterými jsou lesní pozemky parc.č. 2859/5 a 2864/8, oba k.ú. Michle. Les má z lesního zákona stanoveno „ochranné“ pásmo 30 m, ve kterém mohou být stavební záměry omezovány ve prospěch neohrožené a bezpečné existence lesa a plnění všech jeho funkcí. Dle koordinačního situačního výkresu C.3 činí minimální vzdálenost vlastního objektu bytového domu od okraje nejbližšího lesního pozemku parc.č. 2859/5, k. ú. Michle 3,5 m. Na hranici s tímto lesním pozemkem je navržena masivní opěrná stěna se zábradlím.

Dne 19.05.2026 uskutečnil OCP MHMP místní šetření na lesních pozemcích v blízkosti navrženého záměru a ověřil stav lesních pozemků na místě. Z šetření, na jehož základě byl sepsán úřední záznam vedený pod č.j. MHMP 533805/2026, vyplývá, že je stavební záměr navržen na pozemcích, které se nachází ve svahu pod lesem Tyršův vrch. Na lesním pozemku parc.č. 2859/5 v k.ú. Michle, při hranici s pozemkem parc.č. 2882 v k.ú. Michle (podél stávajícího oplocení), roste zcela zapojený porost lesních dřevin v mytním věku o druhovém složení: dub zimní, jasan ztepilý, javor mléč a vtroušené trnovník akát, třešeň a habr obecný. Současně zde hojně roste zmlazený porost javoru mléče, což je patrné z pořízené fotodokumentace. Porost o obdobném druhovém složení roste i na sousedním lesním pozemku parc.č. 2864/8 k.ú. Michle. Jedná se o svah Tyršova vrchu, který se strmě svažuje k pozemku stavby.

Ve věci vydávání stanovisek podle § 14 odst. 2 lesního zákona je třeba posuzovat existenci přímých i nepřímých vlivů záměru na les. Přímým vlivem záměru na les se rozumí to, zda záměr představuje přímé ohrožení lesa, např. stavebními pracemi, zdrojem škodlivých imisí, či ovlivněním vodního režimu, které by

mohlo mít negativní vliv na les. Nepřímým ohrožením lesa by mohlo být zejména potenciální riziko smýcení porostu na pozemku určeném k plnění funkcí lesa v důsledku vydání rozhodnutí podle § 22 lesního zákona. Rozhodnutí podle § 22 lesního zákona se týká ochrany nemovitosti, např. pozemku, na kterém se nachází rodinný či bytový dům, zejména proti padání stromů nebo jejich částí. Hrozba smýcení porostu může vyvstat, pokud vzdálenost záměru od okraje lesa je menší než absolutní výšková bonita porostu (zjednodušeně maximální výška stromu na daném místě).

Vzhledem k tomu, že v předložené dokumentaci nebyly uvedeny bližší podrobnosti podstatné pro posouzení vlivů na les, orgán státní správy lesů žadatele vyzval k doplnění podání, a to dne 05.05.2026 pod č.j. MHMP 391622/2026. Po prostudování doplněných podkladů ze dne 07.05.2026 vedených pod č.j. MHMP 412558/2026 vyplývá, že část podzemních kotev je vedena pod lesním pozemkem parc.č. 2859/5, k.ú. Michle. V řezu je současně doložena výšková poloha kotev vůči lesnímu porostu; podle doplnění stavebníka nemají kotvy zasahovat do kořenového systému. Umístěním kotev dochází k dotčení tohoto lesního pozemku, avšak z důvodu jejich dostatečné hloubky, bez jeho odnětí.

Z hlediska hodnocení přímých vlivů budou stavební práce probíhat při hranici s lesním pozemkem. S ohledem na svažitost stavebního pozemku je součástí záměru realizace stavební jámy a opěrných stěn. Opěrné stěny jsou navrženy na pozemku parc.č. 2882, k.ú. Michle při hranici s lesním pozemkem parc.č. 2859/5 k. ú. Michle a mají sloužit k trvalému řešení výškových rozdílů ve svahu; za jejich rubem je navržen stabilizující zásyp a odvodnění, viz projektová dokumentace v části SO02 - D.1.1.1 Technická zpráva_BD Pod Stárkou. Při realizaci opěrných stěn dojde k zásahu do prostoru kořenového systému dřevin, neboť dotčené dřeviny rostou v bezprostřední blízkosti hranice pozemku podél stávajícího oplocení. Jelikož je masivní opěrná stěna při hranici s lesem navržena do výrazné hloubky, dojde k nenávratnému poškození kořenových systémů lesních dřevin, její realizaci tedy dochází k negativnímu přímému vlivu na les. Rovněž při realizaci stavební jámy pro potřebu výstavby bytového domu ve vzdálenosti 3,5 m od okraje lesa toto poškození kořenů nelze vyloučit.

Z hlediska hodnocení negativního ovlivnění vodního režimu bylo provedeno hydrogeologické posouzení, přičemž v provedených sondách nebyla zastižena hladina podzemní vody. Hydrogeologické posouzení uvádí, že odtokové poměry nemají být plánovanou výstavbou změněny, viz HG_Michle_r_akt. Přebytkové srážkové vody nebudou ve svažitém území při lese vsakovány, ale budou po akumulaci a využití pro zálivku řízeně odváděny do kanalizace. Z tohoto řešení nebyl shledán předpoklad významného ovlivnění vodních poměrů přilehlého lesa.

Orgán státní správy lesů dále posuzoval možné nepřímé vlivy záměru. Vzhledem k minimálnímu odstupu bytového domu ve vzdálenosti 3,5 m od okraje lesa a k existenci pobytových (pokoje s okny směrem k lesu) a zatravněných ploch v blízkosti lesního porostu nelze zcela vyloučit budoucí vzájemné působení stavby a lesa. Nejde tedy pouze o krátkodobý stavební zásah, ale o vznik trvale užívaného obytného objektu a pobytového prostoru v těsném sousedství vzrostlého lesa. S ohledem na vzdálenost stavby od lesa a charakter porostu lze důvodně předpokládat vzájemné působení lesa a budoucího užívání nemovitosti, zejména zastínění, přesah větví a kořenů a rizika související s pádem stromů nebo jejich částí. Ustanovení § 22 lesního zákona výslovně počítá s tím, že ochrana nemovitostí může v určitých případech vyžadovat zabezpečovací opatření, případně i změnu způsobu hospodaření v lese nebo omezení využívání pozemků určených k plnění funkcí lesa. Dle názoru orgánu státní správy lesů navrhovaná stavba bytového domu oproti původní stavbě rodinného domu ve vzdálenosti od lesa přibližně 17 m představuje podstatné zvýšení nepřímého ohrožení lesa. Tím lze mít na mysli zejména zvýšenou pravděpodobnost následného uplatňování § 22 lesního zákona, kdy může vlastník pozemku, na němž je stavba umístěna a který sousedí s pozemky určenými k plnění funkcí lesa, vznášet požadavky, jejichž podstatou je ochránit tuto stavbu před nebezpečím, které má původ na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, zpravidla v lesním porostu jako takovém.

Ochranná opatření k eliminaci těchto rizik se provádí právě na pozemcích určených k plnění funkcí lesa (jde o terénní úpravy, předčasné mýcení stromů, omezení výskytu porostu a další) a představují nežádoucí zásahy do lesních pozemků a lesních porostů, tedy dochází k omezení v plnění maxima funkcí lesa (včetně produkční). Již ve fázi povolování staveb je proto třeba ve vztahu k principu prevence předcházet situacím, které by v budoucnu právě s ohledem na existenci povolované stavby vyžadovaly provádět preventivní opatření dle § 22 lesního zákona na pozemcích určených k plnění funkcí lesa. Z tohoto pohledu je významným ukazatelem hodnota absolutní výškové bonity dřevin zastoupených v lesním porostu, která je vyjádřena výškou stromu ve věku 100 let. Hrozba provádění preventivních opatření vyvstává, pokud vzdálenost záměru od okraje lesa je menší než absolutní výšková bonita porostu, které porost dosahuje v mytním věku.

Dle informací z lesního hospodářského plánu schváleného pro lesní hospodářský celek Hl. m. Praha (s platností od 01.01.2024 - 31.12.2033) je porost 153Ba5 v prudkém svahu (na pozemku parc. č. 2864/8, k.ú. Michle) o druhovém složení; dub zimní, dub červený, modřín, akát, borovice, habr, jasan a javor v mytním věku, určený k obnově, přičemž absolutní výšková bonita dosahuje na tomto stanovišti u dubu červeného 20 m, výšková bonita jasanu na tomto stanovišti činí 22 m. Rovněž dle informací z lesních hospodářských osnov pro Hl. m. Prahu (s platností od 01.01.2024 - 31.12.2033) je porost 653Ba12 v mytním věku určený k obnově (pozemek parc.č. 2859/5, k.ú. Michle). Druhové složení předmětné porostní skupiny zahrnuje; dub červený, dub zimní a habr, přičemž absolutní výšková bonita je v tomto případě nejvyšší u dubu červeného a činí 20 m.

Zhodnocení přímého a nepřímého ohrožení lesa v důsledku realizace záměru orgán státní správy lesů shrnuje následovně: Umisťování stavby blíže k lesu je z hlediska námi chráněných zájmů nežádoucí především kvůli negativnímu vlivu stavby na les v podobě zásahů do kořenových systémů dřevin, narušování stability svahu a vzhledem k vysoké pravděpodobnosti potenciálních kolizí stavby a lesa vyplývající z prosté existence lesa jako přírodního prostředí (pád stromů a jejich částí) a následného uplatňování opatření dle § 22 odst. 1 lesního zákona spočívajících v odkácování části porostu a omezování lesnického hospodaření tak, aby porost stavbu neohrožoval. Vzhledem k charakteru a celkové ploše pozemků stavby nelze umisťování novostavby bytového domu blíže k lesu oproti původní stavbě považovat za nezbytné.

Na základě výše uvedených skutečností orgán státní správy lesů konstatuje, že umístění opěrné zdi přímo na hranici se sousedním lesním pozemkem parc.č. 2859/5, k.ú. Michle, realizace stavební jámy a umístění bytového domu v minimální vzdálenosti pouze 3,5 m od okraje tohoto lesního pozemku je z hlediska ochrany lesa nepřípustné.

S ohledem na skutečnost, kdy dochází ke stále se zvyšujícímu tlaku na zástavbu v blízkosti lesních pozemků, který vede k ohrožování existence lesních porostů, je zejména v případech novostaveb, kdy lze v daném území dosáhnout uspokojivého umístění vzhledem k lesu, třeba takové umístění navrhnout.

Účelem lesního zákona je stanovit předpoklady pro zachování lesa, péči o les a obnovu lesa jako národního bohatství, tvořícího nenahraditelnou složku životního prostředí, pro plnění všech jeho funkcí a pro podporu trvale udržitelného hospodaření v něm (§ 1 zákona). Lesní zákon omezuje práva vlastnická (v souladu s ústavou), a to zejména z důvodů ochrany veřejného zájmu na zachování lesa. Nejzásadnějším úkolem orgánu státní správy lesů je hájit veřejný zájem na ochraně a zachování lesa (les ve smyslu § 2 písm. a) lesního zákona - tj. lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa).

Z pohledu státní správy lesů je tedy navrhovaný záměr z hlediska ochrany lesa nepřípustný, proto nelze souhlasit s dotčením pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

Kácení výše uvedených dřevin souvisí s realizací záměru novostavby bytového domu.

Podle ust. § 8 odst. 1 zákona o ochraně přírody 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.

Dle žadatele je kácení navrženo tak, aby vytvořilo prostor pro rozvoj – pro plánovanou stavbu a její budoucí provoz. V rámci realizace projektu a přípravných prací dojde k rozsáhlým terénním úpravám, které nejsou slučitelné se zachováním stávající dřevinné vegetace.

Na dotčeném pozemku bude nutné odstranit náletovou vegetaci, konkrétně vzrostlé stromy a porosty keřů a pnoucích dřevin. Celkem se jedná o 2 ks stromů, které mají obvod kmene nad 80 cm, a porostní skupiny (keře a pnoucí rostliny) o souhrnné výměře 279 m². Dále budou odstraněny další podlimitní dřeviny (6 ks) a jeden keřový porost (34 m²).

Hodnota navrženého kácení je 21 140 Kč za kácení stromů a 12 819 Kč za kácení porostů, to je celková újma 33 959 Kč dle metodiky AOPK pro ceny k roku 2025.

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 radiační 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 objektů sloužících pro bydlení. Realizací záměru by byl 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 v lednu 2026.

Odstraňují se jen dřeviny, které jsou v kolizi se záměrem a které neměly dlouhodobou perspektivu. Byla uložena náhradní výsadba (3 ks stromů), včetně pětileté následné péče.

Náhradní výsadba je volena přednostně z navrhovaných stromů, které jsou situovány ve zpevněné ploše u vstupu do novostavby objektu. Za účelem podpory jejich růstu a zajištění dlouhodobé vitality bude pod zpevněnou plochou zřízen prokořenitelný prostor o ploše 10 m² na jeden strom. Cílem výsadby stromů je zlepšení mikroklimatu, zvýšení ekologické stability a kvality ovzduší, estetické doplnění prostoru a podpora biodiverzity v urbanizovaném prostředí. Druhová skladba výsadeb je zvolena s ohledem na ztížené městské prostředí a konkrétní prostorové a další možnosti lokality a respektuje inženýrské sítě.

Záměr OCP MHMP posuzuje jako celek, včetně navrhovaných krajinářských úprav. 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 dřevinami odstraňovanými.

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 lokalitě kompenzovány. Povýsadbou péčí, která byla stanovena v maximální možné délce, má být zajištěno dobré ujetí 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 01.11. - 31.03. 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.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu:

Důsledkem realizace uvedeného záměru dojde k trvalému odnětí zemědělské půdy o celkové výměře 742 m² zařazené do IV. třídy ochrany. Na dotčených zemědělských pozemcích se nenachází odvodnění ani protierozní opatření.

Souhlas s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu je vázán na splnění stanovených podmínek, jejichž účelem je zajistit ochranu veřejných zájmů chráněných zákonem o ochraně ZPF.

Provedení skryvky kulturní vrstvy půdy je nedílnou součástí přípravy území pro realizaci záměru. Z podkladů předložených v průběhu řízení, zejména z žádosti o souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, zpracované Ing. Michalem Kasíkem, Ph.D. a Ing. arch. Ondřejem Burešem, a pedologického průzkumu, zpracovaného Mgr. Jiřím Kočibem v červnu 2026, vyplývá, že kulturní vrstva půdy o mocnosti přibližně 0,20 m se nachází pouze na pozemku parc.č. 2882, k.ú. Michle. Na pozemku parc.č. 2883, k.ú. Michle byly zjištěny antropogenní navážky bez přítomnosti kulturní vrstvy půdy, a proto je skryvka stanovena pouze na pozemku parc.č. 2882, k.ú. Michle o výměře 539 m² v celkovém objemu přibližně 108 m³.

Stanovené podmínky dále ukládají deponování skryté kulturní vrstvy půdy v místě stavby a její zabezpečení před znehodnocením, ztrátami, zaplevelením a kontaminací. Po dokončení stavby bude skrytá kulturní vrstva půdy využita v místě záměru pro ohumusování a založení vegetačních ploch. Navržený způsob využití představuje hospodárné nakládání se skrytou kulturní vrstvou půdy a odpovídá požadavkům zákona o ochraně ZPF.

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 tomto souhlasu uvedena jako orientační, byla stanovena v souladu s přílohou zákona o ochraně ZPF. Základní cena zemědělské půdy podle BPEJ byla určena podle přílohy č. 4 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., o provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), a činí 6,47 Kč/m² pro BPEJ 22651.

Zemědělská půda, jejíž odnětí je předmětem posuzování, je zařazena do IV. třídy ochrany podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., čemuž odpovídá koeficient třídy ochrany ve výši 4. Celková výše odvodu je stanovena jako součin odnímané výměry, základní ceny za 1 m² dle BPEJ a příslušného koeficientu třídy ochrany.

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

Uvedená výše odvodu je orientační a vychází ze stavu ke dni podání žádosti. Konečná výše odvodu bude stanovena v samostatném řízení o odvodech vedeném příslušným orgánem ochrany zemědělského půdního fondu, kterým je Úřad městské části Praha 4, a to po zahájení realizace záměru.

Správní orgán posoudil předložený záměr z hlediska zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu a vyhodnotil jeho dopady na dotčené pozemky.

Předmětný záměr je umístěn v zastavěném území a navazuje na stávající zástavbu. Odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu je navrženo v nezbytném rozsahu odpovídajícím potřebám realizace bytového domu, včetně souvisejících zpevněných ploch. Záměr je současně řešen jako vícepodlažní bytový dům, přičemž parkování je umístěno v podzemním podlaží. Toto řešení umožňuje efektivní využití zastavované plochy a přispívá k minimalizaci rozsahu odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu.

Realizací záměru nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu ani ke ztížení obhospodařování navazujících zemědělských pozemků. S ohledem na charakter území a omezený rozsah odnětí nelze očekávat ani významné ovlivnění mimoprodukčních funkcí půdy.

Na základě výše uvedeného dospěl správní orgán k závěru, že předložený záměr je v souladu se zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 zákona o ochraně ZPF.

Upozornění:

- Osoba povinná k úhradě odvodů je povinna doručit 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 tohoto rozhodnutí. Zároveň je povinna písemně oznámit orgánu ochrany ZPF příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech, tj. Úřadu městské části Praha 4, zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů přede dnem jeho zahájení.

Z hlediska ochrany vod:

Dotčený pozemek bude připojen novou vodovodní přípojkou z ulice Pod Stárkou. Pozemek bude připojen rovněž novou kanalizační přípojkou na stoku splaškové kanalizace v přilehlé komunikaci. Na pozemku stavebníka budou umístěny dvě podzemní jímky na dešťové vody. Hlavní akumulační jímka (retenční nádrž RN1) bude umístěna ve východní části zahrady a bude mít objem 19,9 m³, podružná akumulační jímka (akumulační nádrž AN1) umístěna vedle, bude mít objem 9,9 m³. Primární záměr návrhu je likvidovat maximální množství dešťových vod na pozemku stavebníka. Přebytečná voda z akumulačních nádrží bude dále využívána na pozemku pro zálivku zeleně a zelených intenzivních a extenzivních ploch a stromů. Při dosažení maximálního naplnění nádrží a nasycení pozemku, bude voda z retenční nádrže vypouštěna řízeným odtokem v množství max. 0,5 l/s do přípojky jednotné kanalizace, jenž je zaústěná do jednotné kanalizační stoky. Napojení bude do šachty Š2. Řízený odtok bude zajištěn pomocí vírového ventilu osazeného na odtoku v RN1. Řízený odtok bude opatřen bezpečnostním přepadem.

Vodoprávní úřad posoudil předloženou projektovou dokumentaci z hlediska ochrany vod a dospěl k závěru, že umístěním a povolením stavby nebudou tyto zájmy ohroženy. Podle ust. § 5 odst. 3 vodního zákona je při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání stavebník povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou. Dále je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážková voda“) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů. Bez splnění těchto podmínek nesmí být povolena stavba, změna stavby před jejím dokončením, užívání stavby ani vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nebo rozhodnutí o změně v užívání stavby.

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

Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu 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.

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

Z hlediska nakládání s odpady:

Vzhledem k charakteru záměru, kdy se jedná o odstranění stavby garáže a altánu, se záměr dotýká zájmu odpadového hospodářství v souladu s ust. § 146 odst. 3 písm. a) zákona o odpadech, neboť se jedná o odstranění stavby. Předmětem záměru je novostavba bytového domu, jehož součástí je také demolice torza stávajících staveb garáže a altánu. Při realizaci projektu je proto předpoklad vzniku odpadů ze stavby.

V předložené souhrnné technické zprávě je v kapitole B.10 popsán pravděpodobný výčet odpadů vznikajících v průběhu prací a způsob, jakým bude s odpady dále nakládáno. S odpady bude nakládáno dle platné legislativy, dle hierarchie způsobu nakládání s odpady. Veškeré vyprodukované odpady budou na stavbě a při provozu tříděny dle druhu a kategorie odpadu, ukládány odděleně a zabezpečeny před jejich smísením, znehodnocením nebo odcizením. Odpady budou předávány pouze osobám oprávněným k jejich převzetí za účelem jejich dalšího využití nebo odstranění. Žadatel bude při své činnosti naplňovat povinnosti původce odpadů v souladu s ust. § 15 zákona o odpadech.

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

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

Protože předmětný záměr je z hlediska vlivů na jednu dotčenou složku životního prostředí **nepřípustný**, vydal OCP MHMP **nesouhlasné** jednotné environmentální stanovisko.

Poučení:

Koordinované závazné stanovisko není podle § 149 odst. 1 správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, 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 bezpečnosti, příslušného dle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nejsou záměrem dotčeny.

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru územního rozvoje

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát, ID DS: d4jny8w

Na vědomí:

2. UZR MHMP – spis

3. OPP MHMP

4. OCP MHMP

5. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy

6. Národní památkový ústav