

[REDACTED]
Nad Klikovkou 1401/17
150 00 Praha 5

Váš dopis zn./ze dne:

-/-

Č. j.:

MHMP 549569/2026

Sp. zn.:

S-MHMP 139717/2026

Vyřizuje/tel.:

Ing. Jan Kulendík

236 004 219

Počet listů/příloh: 9/1

Datum:

25.05.2026

JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o JES“)

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „OCP MHMP“) jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska podle ust. § 15 písm. a) zákona o jednotném environmentálním stanovisku ve spojení s ust. § 31 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, vydává na základě žádosti [REDACTED], Nad Klikovkou 1401/17, 150 00 Praha, IČO: 713 11 858 (dále jen „žadatel“) ze dne 16.02.2026 pro záměr „**Přestavba obytného souboru na poz. parc. č.1096 a 1097, k. ú.Hlubočepy**“ (dále jen „záměr“) podle dokumentace zpracované společností Atelier Arkáda, spol. s r.o., hlavní projektant Ing. Martin Machulka, 04/2024 a 06/2024) a aktualizované „dodatkem souhrnné zprávy“ předloženým s žádostí dne 16.2.2026 (bez data zpracování), pro společné povolení záměru (dále jen „dokumentace“) podle § 6 odst. 1 zákona o JES toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko:

I. Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný při splnění těchto podmínek:

- podmínky uložené oddělením vodního hospodářství

- V záplavovém území nebude dlouhodobě skladován odplavitelný materiál a látky, které mohou negativně ovlivnit kvalitu povrchových a podzemních vod, stavební materiál bude zajištěn a přebytečný materiál bude ze záplavového území odvezen. Terén v záplavovém území nebude navyšován.
- V aktivní zóně záplavového území nesmí být umístěno zařízení staveniště ani skladován odplavitelný materiál, látky a předměty.
- Pro provádění stavby bude vypracován povodňový plán s obsahovými náležitostmi dle ust. § 71 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

II. 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 rostoucích na pozemku parc.č. 1680 k.ú. Hlubočepy:

Číselné označení dřeviny	Druh dřeviny latinsky	Druh dřeviny česky	Obvod dřeviny / plocha
1	<i>Robinia pseudacacia</i>	trnovník akát	176
Porost A	<i>Robinia pseudacacia</i>	trnovník akát	do 90 m ²

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

Podrobněji viz dokumentace: Dendrologický průzkum parcely č. 1101/1 a 1680, k. ú. Hlubočepy (Ing. Jan Hamerník, Ph.D., 05/2025)

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

Podmínky kácení trnovníků akátů na lokalitě:

- Odstranění trnovníku akátu bude provedeno metodou cílené aplikace herbicidu do kmene (injektáž) s cílem minimalizovat výmladnost a riziko zasažení necílové vegetace
- Injektáž provést ve vegetační době s preferencí pozdního léta až podzimu, kdy je trans-lokace látek směrem do kořenů nejúčinnější (zásah mimo vegetační klid; neprovádět při mrazu, silném dešti apod.) Vrtané otvory v pásu zhruba v úrovni pasu, šikmo dolů a až do živé části dřeva (cambium/xylém); doporučený průměr vrtáku ~12 mm, hloubka cca 5 cm, rozteč 5–10 cm po obvodu kmene; aplikaci provést bezprostředně po odvrtání. (Dávku a koncentraci vždy dle etikety registrovaného přípravku.)
- Použít pouze registrovaný přípravek na ochranu rostlin a postupovat podle etikety a zákona č. 326/2004 Sb. (rostlinolékařská péče) a navazujících předpisů
- Kácení živých stromů bezprostředně po injektáži se neprovádí (zabránilo by účinné translokaci a zvýšilo výmladnost); pokácení připustit až po zjevném efektu ošetření (kompletní defoliace typicky cca do 1 měsíce) a přednostně až v následující vegetační sezóně (2. sezóna po zásahu)
- Po injektáži a pokácení zajistit průběžné potlačování případných výmladků (cílenou aplikací herbicidu).

Jelikož pokácením invazivních dřevin v blízkosti přírodní rezervace Prokopské údolí nedochází ke vzniku ekologické újmy, nebyla náhradní výsadba uložena.

III. OCP MHMP souhlasí s tím, aby bylo žadateli ve smyslu § 13 odst. 1 a § 16 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon“), povoleno dočasné odnětí části lesního pozemku parc. č. 1101/1 k.ú. Hlubočepy. Dočasný zábor lesního pozemku bude činit 230 m². Zákres dočasných záborů je přílohou č. 1 tohoto stanoviska. OCP MHMP požaduje stanovit žadateli v souladu s ustanovením § 16 odst. 2 písm. f) lesního zákona následující podmínky pro realizaci záměru:

- 1) Investor zajistí, aby vlastní realizací stavby nedošlo k poškození kmenů stromů rostoucích na lesním pozemku parc. č. 1101/1 k.ú. Hlubočepy v blízkosti stavby dočasným oplocením nebo individuální ochranou kmenů blízkých stromů.
- 2) V případě poškození kořenových systémů lesních dřevin rostoucích na lesním pozemku parc. č. 1101/1 k.ú. Hlubočepy v blízkosti stavby, budou jejich kořeny ihned hladce seříznuty a ošetřeny fungicidem.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- závazné stanovisko k terénním úpravám a k odstranění stavby, 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, v platném znění (dále jen „zákon o odpadech“),
- 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,
- souhlas dle ust. § 17 odst. 1 písm. a) a c) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- závazné stanovisko podle § 14 odst. 2 lesního zákona,
- rozhodnutí o odnětí dle § 16 lesního zákona,
- souhlas ke kácení dřevin rostoucích mimo les dle § 8 odst. 1 ZOPK,
- souhlas k zásahu do významného krajinného prvku (les) ve smyslu § 4 odst. 2 ZOPK,
- souhlas k zásahu do krajinného rázu přírodního parku ve smyslu § 12 odst. 2 ZOPK,
- souhlas se stavbou v ochranném pásmu přírodní rezervace Prokopské údolí ve smyslu § 37 odst. 2 ZOPK.

Odůvodnění:

Předmětem předkládaného záměru je novostavba bytového domu a rekonstrukce stávajícího objektu, včetně napojení na inženýrské sítě na pozemcích stavby parc. č. 1096 a 1097, oba k. ú. Hlubočepy. Navrhovaná stavba je dle projektové dokumentace členěna na jednotlivé stavební objekty, konkrétně na SO 00 - odstranění stávajících objektů, SO 01 - novostavba bytového domu skládajícího se z podzemních garáží o 1 PP a nadzemní bytové sekce o 3 NP, oplocení a vnitřního technického vybavení, SO 02 – SO 04 stavba řadového domu (3x rodinný dům) včetně oplocení a vnitřního technického vybavení, řešena dle projektové dokumentace jako rekonstrukce. Stavba dále řeší realizaci komunikací, zařízení staveniště, technické infrastruktury (kanalizační přípojka, vodovodní přípojka, rozvody NN, sdělovací rozvody a likvidace dešťových vod) a realizaci geotermálních vrtů (10 geotermálních vrtů o hloubce cca 199 m o rozteči cca 12,5 m mezi jednotlivými vrty). Celkově zastavěná plocha činí cca 1473 m² o 3 řadových rodinných domech a 27 bytových jednotkách v novostavbě, dále je celkově navrženo 44 parkovacích stání. Dle předložené projektové dokumentace je navržena demolice jihozápadní strany objektu SO 00 a výstavba objektu SO 01 - novostavba bytového domu.

Žádost byla na základě výzvy k odstranění vad žádosti č.j. 217724/2026 ze dne 12.03.2026 doplněna žadatelem dne 14.04.2026.

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 nakládání s odpady:

Vzhledem k charakteru záměru, kdy se jedná o odstranění souboru budov, 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 demolice několika staveb. Odstraňované objekty v minulosti sloužily jako stavby k bydlení, hospodářská stavení, v nedávné minulosti i jako stavby cestovního ruchu. V současné době jsou stavby nevyužité. Před zahájením demolice budou stavby vyklizeny. Likvidované objekty jsou popsány na str. 4 a 5 STZ.

V předložené souhrnné technické zprávě, na str. 8 až 10 je popsán pravděpodobný výčet odpadů vznikající 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. Upozorňujeme, že využití materiálů ze stavby jako vedlejších produktů musí naplňovat ustanovení § 8 zákona o odpadech. Nakládání s azbestem je popsáno na str. 10 STZ.

Dále upozorňujeme, že stavebník je dle ust. § 93a zákona o odpadech povinen zaslat doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využití 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 kat. č., množství a identifikace původce a osoby oprávněné k převzetí odpadu, včetně identifikačního čísla zařízení (IČZ) a průběžná evidence odpadů vedená dle § 26 vyhl. č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady. Upozorňujeme také na použití staré neplatné legislativy. Nově je platný zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, vyhl. č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady a vyhl. č. 8/2021 Sb., o katalogu odpadů.

OCP MHMP tímto vyjádřením 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.

Odůvodnění z hlediska ochrany vod:

Předmětem předložené dokumentace je povolení novostavby bytového domu (SO 01) a rekonstrukce stávajících objektů (SO02 – 04 řadový rodinný dům).

Připojení na technickou infrastrukturu: připojení na veřejný vodovod a splaškovou kanalizaci, které se prodlužují podmiňujícím projektem z ulice Horšovská.

Zásobování vodou:

SO01: Objekt bude zásobován vybudovanou vodovodní přípojkou PE100RC SDR11 63x5,8 (DN50) z veřejného vodovodního řadu vedoucího pod místní komunikací. Nová vodovodní přípojka bude na stávající vodovodní řad napojena přes navrtávací soupravu a šoupě se zemní soupravou.

SO02-04: Objekty budou zásobovány vybudovanými vodovodními přípojkami PE100 SDR11 40x3,7 (DN32) z veřejného vodovodního řadu vedoucího pod místní komunikací. Nové vodovodní přípojky budou na stávající vodovodní řad napojeny přes navrtávací soupravu a šoupě se zemní soupravou.

Odvádění odpadních vod:

SO01: Stávající objekt je napojen na stávající splaškovou kanalizační přípojku. Předpokládá se, že stávající přípojka má dimenzi DN200 a je zaústěna do veřejné kanalizace KT DN800. Stávající areálová kanalizační přípojka bude nově využita jako splašková kanalizační přípojka pro objekt SO01.

SO02-04: Pro objekty budou zřízeny nové splaškové kanalizační přípojky z kameniny DN200 a budou zaústěny do nových odboček na stávající kanalizační stoce.

Hospodaření se srážkovými vodami – SO56:

Dešťové odpadní vody z bytového domu, řadových rodinných domů a zpevněných ploch budou odváděny dešťovou kanalizační přípojkou, která bude zaústěna do stávající vodoteče. Vyústění potrubí bude ukončeno balvanitou rovnaninou. Balvanitá rovnanina bude ukončena až v korytu vodoteče tak, aby nedocházelo k vymílání koryta. Kameny budou mít rozměr cca 400/400/400 mm. Kameny budou podsypány makadamem

frakce 63/125 mm + geotextilie 600 g/m². Dešťové vody budou odváděny přes bodové vpusti a liniové pojezdové žlaby. Pro zpomalení odtoku bude zřízena retenční nádrž s akumulací pro zálivku zeleně. Retenční nádrž bude mít celkový objem 72 m³ z toho bude 58 m³ regulovaně odváděno do kanalizační přípojky a následně do povrchové vodoteče a 14 m³ bude akumulováno pro zálivku zeleně. Dešťové vody z parc. č. 1095: V blízkosti budoucího objektu se nachází stávající RD parc. č. 1095, který dešťové odpaní vody svádí na pozemek investora. Toto řešení bude zachováno a dešťové vody budou nadále odváděny přes liniový žlab, který se nachází u vjezdu do areálu.

SO 57 Geotermální vrty:

Celkem je počítáno s 10 geotermálními vrty vystrojenými sondou PE-RC GEOTWIN SHARK 4x d40x 3,7 mm a hloubkou 199 m (celkem 1 990 m). Pro vyšší přenos tepla/chlady je navržena injektážní směs Creteolject CC 856 HS s tepelnou vodivostí 2,0 W/m*K. Rozteč mezi jednotlivými vrty byla navržena na 12,5 m. Souhlas dle ust. § 17 odst. 1 písm. g) vodního zákona byl vydán samostatným rozhodnutím č.j. MHMP 1787547/2024 ze dne 17.9.2024, které nabylo právní moci dne 10.10.2024.

Umístění záměru ve vztahu k záplavovému území:

Záměr (vyústění dešťové kanalizace) se nachází v záplavovém území a jeho aktivní zóně drobného vodního toku Klukovický potok, které bylo stanoveno opatřením obecné povahy č.j. MHMP-1455785/2013/OZP-II/Ka ze dne 27.11.2013. Záměr se dále nachází na pozemcích, na nichž se nacházejí koryta vodních toků, nebo na pozemcích s takovými pozemky sousedících.

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. V rámci provedeného inženýrskogeologického průzkumu se v závěrečné zprávě z hlediska vsakování srážkových vod konstatuje: *„Co se týče likvidace srážkových vod, není zde s ohledem na zastavěnost pozemku, místní geologické poměry a přirozenou svažitost terénu prakticky žádná možnost umístění vsakovacího zařízení. Likvidace srážkových vod tedy bude muset být řešena stejně jako v současném stavu, to znamená tyto vody odvádět do místního recipientu.“* (K+K průzkum, s.r.o., odpovědný řešitel: Mgr. Martin Schreiber, 03/2023). Vzhledem k závěrům průzkumu lze konstatovat, že likvidace srážkových vod je zajištěna preferovaným způsobem, tj. akumulací a následným využitím na zálivku, přebytek bude likvidován odvedením do povrchových vod.

Z hlediska umístění záměru v záplavovém území a v jeho aktivní zóně lze konstatovat, že zde bude umístěno pouze podzemní vedení dešťové kanalizace a výustní objekt. Z hlediska omezení a zákazu nových staveb v aktivních zónách záplavových území uvedených v ust. § 67 vodního zákona lze konstatovat, že se jedná o stavbu potřebné technické infrastruktury, která je v daném území možná. Výustní objekt je navržen tak, že nebude zasahovat do průtočného profilu toku. Stavba v korytě toku je proto možná. Vzhledem k tomu, že se jedná o podzemní stavbu, není třeba návrh opatření na minimalizaci vlivů na povodňové průtoky. Stavbu je možné na pozemcích sousedících s vodním tokem realizovat.

K žádosti bylo doloženo souhlasné stanovisko správce povodí, tj. Povodí Vltavy, státní podnik, ze dne 12.8.2024 zn. PVL-55121 12024-260, ve kterém se konstatuje, že záměr je z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Labe a Plánem dílčího povodí Dolní Vltavy možný a bylo se strany správce povodí

konstatováno, že lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického potenciálu dotčeného útvaru povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvaru podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu. Podmínky č. 1, 2 a 6, které se dotýkají zákonných povinností, vodoprávní úřad nezohlednil. Podmínky dotýkající se zabezpečení provádění stavby v záplavovém území byly zohledněny v tomto stanovisku. Ve stanovisku se z hlediska provádění části stavby v záplavovém území také požaduje zpracování povodňového plánu pro provádění stavby, což bylo zohledněno v podmínkách tohoto stanoviska v souladu s ust. § 71 vodního zákona.

K žádosti bylo dále předloženo soulasně stanovisko správce dotčeného drobného vodního toku (Lesy hl. m. Prahy) ze dne 30.1.2026 zn. 2462/2025/VT_130/24. Ve stanovisku se z hlediska provádění stavby v záplavovém území a na pozemcích sousedících s korytem vodního toku požaduje zpracování povodňového plánu a plánu opatření pro případy havárie (dále jen havarijní plán) pro provádění stavby. Požadavek na zpracování povodňového plánu byl zohledněn v podmínkách tohoto stanoviska v souladu s ust. § 71 vodního zákona. Povinnost zpracovat havarijní plán pro provádění stavby vychází přímo z ust. § 39 odst. 2 vodního zákona, kdy uživatel závadných látek, který zachází s těmito látkami ve větším rozsahu nebo kdy zacházení s nimi je spojeno se zvýšeným nebezpečím pro povrchové nebo podzemní vody, má povinnost zpracovat havarijní plán, přičemž za zacházení s nimi spojené se zvýšeným nebezpečím pro povrchové nebo podzemní vody se považuje i provádění stavby v záplavovém území. Stavebník se proto na tuto povinnost upozorňuje. Obsahovými náležitostmi havarijního plánu jsou v souladu s ust. § 5 vyhlášky č. 450/2005 Sb., o náležitostech nakládání se závadnými látkami a náležitostech havarijního plánu, způsobu a rozsahu hlášení havárií, jejich zneškodňování a odstraňování jejich škodlivých následků, ve znění pozdějších předpisů, i podrobnosti dotýkající se zabezpečení stavby proti úniku závadných látek, návrh preventivních opatření a zajištění prostředků pro likvidaci případných úniků nebo havárie, jak požaduje správce drobného vodního toku Klukovický ptok ve svém stanovisku.

Na základě všech výše uvedených skutečností vodoprávní úřad nahradil tímto stanoviskem souhlas dle ust. § 17 odst. 1 písm. a) a c) vodního zákona s tím, že záměr je možný při splnění stanovených podmínek. 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 bez podmínek.

Vodoprávní úřad stavbu retenční nádrže s akumulacím prostorem považuje za stavbu vodního díla ve smyslu ust. § 55 odst. 1 písm. l) vodního zákona. Dešťovou kanalizaci v úseku od retenční nádrže k výustnímu objektu, včetně výustního objektu ve břehu Klukovického potoka, považuje vodoprávní úřad za stavby vodních děl ve smyslu ust. § 55 odst. 1 písm. c) a b) vodního zákona. Nakládání s povrchovými vodami, ke kterému bude docházet v rámci hospodaření se srážkovými vodami (zadržení srážkových vod v retenční nádrži a jejich následné odvedení do povrchových vod), podléhá povolení dle ust. § 8 odst. 1 písm. a) bod 5 vodního zákona.

Upozornění:

- V rámci provádění stavby bude zacházeno se závadnými látkami se zvýšeným nebezpečím pro povrchové vody, proto pro provádění stavby (vč. demolice stávajících objektů) musí být zpracován havarijní plán dle ust. § 39 odst. 2 písm. a) vodního zákona, který musí být projednán se správcem dotčeného drobného vodního toku (Lesy hl. m. Prahy) a následně předložen vodoprávnímu úřadu (OCP MHMP) ke schválení. Provádění stavby může být zahájeno pouze se schváleným havarijním plánem.
- K projednání povolení dle ust. § 8 odst. 1 písm. a) bod 5 vodního zákona je příslušný vodoprávní úřad Městské části Praha 5. Povolení k nakládání s vodami, které lze vykonávat pouze užíváním vodního díla, je podmínkou vykonatelnosti povolení záměru tohoto vodního díla podle zvláštního zákona. Povolení k nakládání s vodami pozbývá platnosti, jestliže do 3 let ode dne, kdy nabylo právní moci, nenabude právní moci povolení záměru podle zvláštního zákona.

- Povodňový plán bude předložen povodňovému orgánu Městské části Praha 5 k ověření souladu s povodňovým plánem této městské části (viz ust. § 71 odst. 7 vodního zákona: „*U povodňových plánů pozemků a staveb potvrzuje soulad povodňový orgán obce.*“).

Odůvodnění z hlediska lesního zákona:

Předmětem záměru je „Přestavba obytného souboru na pozemcích parc. č. 1096 a 1097, k. ú. Hlubočepy“, dle dokumentace zpracované společností Atelier Arkáda, spol. s r.o. (datované 04/2024 a 06/2024) a aktualizované „dodatkem souhrnné zprávy“ předloženým s žádostí dne 16.2.2026 (bez data zpracování), hlavní projektant Ing. Martin Machulka (ČKAIT 10027). K žádosti byl rovněž přiložen Dendrologický průzkum na pozemcích parc. č. 1101/1 a 1680, oba k. ú. Hlubočepy, zpracovaný Ing. Janem Hamerníkem, Ph.D., v květnu 2025 (dále jen „dendrologický průzkum“, který je v předložené souhrnné technické zprávě (bez data zpracování) rovněž uváděn. Dále orgán státní správy vycházel z rozhodnutí č.j. MHMP 523356/2026 (Sp. zn.: S-MHMP 347353/2026) ze dne 18.05.2026. Předmětem předkládaného záměru je novostavba bytového domu a rekonstrukce stávajícího objektu, včetně napojení na inženýrské sítě na pozemcích stavby parc. č. 1096 a 1097, oba k. ú. Hlubočepy.

Navrhovaná stavba je dle projektové dokumentace členěna na jednotlivé stavební objekty, konkrétně na SO 00 - odstranění stávajících objektů, SO 01 - novostavba bytového domu skládajícího se z podzemních garáží o 1 PP a nadzemní bytové sekce o 3 NP, oplocení a vnitřního technického vybavení, SO 02 – SO 04 stavba řadového domu (3x rodinný dům) včetně oplocení a vnitřního technického vybavení, řešena dle projektové dokumentace jako rekonstrukce. Stavba dále řeší realizaci komunikací, zařízení stavenišť, technické infrastruktury (kanalizační přípojka, vodovodní přípojka, rozvody NN, sdělovací rozvody a likvidace dešťových vod) a realizaci geotermálních vrtů (10 geotermálních vrtů o hloubce cca 199 m o rozteči cca 12,5 m mezi jednotlivými vrty). Celkově zastavěná plocha činí cca 1473 m² o 3 řadových rodinných domech a 27 bytových jednotkách v novostavbě, dále je celkově navrženo 44 parkovacích stání. Dle předložené projektové dokumentace je navržena demolice jihozápadní strany objektu SO 00 a výstavba objektu SO 01 - novostavba bytového domu.

Zástupce orgánu státní správy lesů dne 17.09.2024 uskutečnil terénní šetření na lesním pozemku parc. č. 1101/1 k. ú. Hlubočepy v blízkosti navrhovaného záměru, o kterém pořídil úřední záznam pod č.j.: MHMP 1829663/2024 (sp.zn.: 1721510/2024). Lesní pozemek je tvořen prudkým svahem, který klesá směrem od pozemků stavby. Záměr je tedy navržen terénně nad lesním pozemkem. V jihovýchodním cípu lesního pozemku, tj. při cca jihozápadní hranici pozemků stavby, rostou starší akáty o střední výšce cca 10 m, západním směrem dále je pak patrná výsadba dubu o střední výšce cca 5 m. Na tuto část lesního pozemku navazuje část výškově a druhově diferencovaného porostu ve složení javor, akát, dub, jasan a lípa o střední výšce cca 10 m. V místě severozápadního svahu, tj. při severní hranici pozemků stavby, roste porost převážně borovice, javoru, akátu a jasanu o střední výšce cca 20 m.

Na pozemcích parc. č. 1097 a 1096, oba k.ú. Hlubočepy, stojí při hranici s lesním pozemkem parc. č. 1101/1 k.ú. Hlubočepy stávající stavby (objekt B – bývalý objekt restauračního zařízení a objekt C – bývalý hospodářský objekt). Původní zástavba dnes již bývalé restaurace zde stála při hranici s lesním pozemkem dle historických ortofotosnímků minimálně v roce 1953, jedná se o kamenné budovy a jak je z místního šetření a dendrologického průzkumu zřejmé, kořeny některých blízkých stromů rostoucí na lesním pozemku zjevně zasahují do kamenných základů těchto stávajících budov.

Samotné bourací práce tak vyvolávají nutnost odstranění těchto stromů a rovněž tyto bourací práce a následná realizace základů pro budovu SO 01 převážně v místech původních budov vyžadují dle dokumentace zábor lesního pozemku o šířce 2 m, který bude dočasněho charakteru.

Převážně v místech historických budov při západní hranici pozemků stavby parc. č. 1097 a 1096, oba k.ú. Hlubočepy, s lesním pozemkem parc. č. 1101/1 k.ú. Hlubočepy je navržen bytový dům SO 01 o jednom podzemním a třech nadzemních podlažích. Vlastní navrhovaná budova nebude zasahovat na lesní pozemek.

Dále je navržen dočasný zábor v místech stávajícího odvodu dešťových vod (svedených do stávající vodoteče) a rovněž stávající kanalizační přípojky. Celkový dočasný zábor části lesního pozemku parc. č. 1101/1 k. ú. Hlubočepy bude činit 230 m².

Dle informací z lesního hospodářského plánu pro lesní hospodářský celek Hl. m. Praha (s platností od 01.01.2024 – 31.12.2033) se při západní hranici pozemků stavby, tj. v místech, kde stávající i navrhovaná nadzemní část stavby přímo sousedí s lesním porostem, nachází porostní skupiny 130Ca1 ve věku 11 let a 130Ca6 ve věku 37 let. Při severní (resp. přesněji SZ) straně pozemku stavby se nachází porostní skupina 130Ca12 ve věku 116 let.

Orgán státní správy lesů OCP MHMP vydal dne 18.10.2024 ke stavbě s totožným názvem pod č.j.: MHMP 1877009/2024 (sp. zn.: S-MHMP 1721510/2024) nesouhlasné závazné stanovisko podle § 14 odst. 2 lesního zákona. Při současném posuzování oproti stavu z roku 2024 zohlednil orgán státní správy lesů kromě úprav dokumentace zejména zásadní změnu v hospodaření na sousedním lesním pozemku, kde na základě znaleckého posudku: „Odborné stanovisko/znalecký posudek - Zhodnocení potenciálu území ve prospěch zvláště chráněných druhů, upřednostnění lesostepních a stepních biotopů ve prospěch druhové rozmanitosti (=biodiverzity)“, který zpracoval doc. Dr. Jan Farkač, CSc. v dubnu 2026 a následném posouzení příslušným orgánem ochrany přírody OCP MHMP, který vydal vyjádření k odchylnému způsobu hospodaření v ochranném pásmu Přírodní rezervace Prokopské údolí pod č. j.: MHMP 350891/2026 (sp. zn.: S-MHMP 346002/2026) dne 21. 4. 2026, požádal vlastník lesa o stanovení opatření odchylných od ustanovení § 31 odst. 4 lesního zákona, ve prospěch účelového hospodaření v lesích zvláštního určení. Orgán státní správy lesů OCP MHMP vydal na základě výše uvedené žádosti a shromážděných podkladů rozhodnutí pod č. j. MHMP 523356/2026 (Sp. zn.: S-MHMP 347353/2026) dne 18.05.2026, kterým stanovil vlastníkovvi lesního pozemku parc. č. 1101/1 k. ú. Hlubočepy, opatření odchylná od ustanovení § 31 odst. 4 lesního zákona, ve prospěch účelového hospodaření v lesích zvláštního určení (dále také jen „rozhodnutí o opatření“. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 18.05.2026. Tímto rozhodnutím bylo povoleno snížení a udržování sníženého zápoje pod šest desetin plného zápoje v porostních skupinách 130Ca1 (zápoj 0,1 – 0,3), 130Ca6 (zápoj 0,1 – 0,3) a v části porostní skupiny 130Ca12 (zápoj 0,3 – 0,5). Odchylná opatření zde budou spočívat zejména v redukci stávajících dřevin, tj. k odstranění stávajících geograficky nepůvodních dřevin (zejména trnovníku akátu a borovice černé) a stanovištně nevhodných druhů (např. javoru mléče a jasanu ztepilého napadeného nekrózou jasanů). Účelem opatření je vytvoření podmínek pro obnovu cenných stepních a lesostepních stanovišť s typickou biodiverzitou navazující na blízké zvláště chráněné území – PR Prokopské údolí, pro které byla přírodní rezervace vyhlášena.

Důvodem pro předchozí nesouhlas orgánu státní správy lesů s navrhovanou stavbou bylo zejména nepřímé ohrožení lesa. Nepřímým ohrožením lesa může 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 stavba, 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).

Na základě výše uvedeného rozhodnutí došlo k významné změně na části lesního pozemku parc. č. 1101/1 k.ú. Hlubočepy, a to mj. v místech, kde lesní pozemek sousedí s navrhovaným záměrem. Přijatá odchylná opatření směřující k vytvoření lesostepního stanoviště, reálně znamenají, že nepřímé ohrožení lesa je jimi eliminováno.

V souladu s vyhláškou č. 77/1996 Sb., o náležitostech žádosti o odnětí nebo omezení a podrobnostech o ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa, v platném znění, byl k žádosti doložen okótovaný zakres dočasného záboru, stanovisko vlastníka lesního pozemku, kterým je obec hl. m. Praha, organizačně zastoupená oddělením péče o zeleň OCP MHMP, č.j. MHMP 869655/2025 (Sp. zn. S-MHMP 862737/2025) ze dne 19.08.2025. Lesy hl. m. Prahy jako odborný lesní hospodář vydaly stanovisko k odnětí dne 26.03.2026 pod zn. LHMP/0915/2026.

Předmětný lesní pozemek je zařazen do lesů zvláštního určení podle § 8 odst. 2 písm. c) lesního zákona jako lesy příměstské a další lesy se zvýšenou rekreační funkcí na základě rozhodnutí Ministerstva zemědělství České republiky, Územního odboru Praha, č.j. Les 445/00-K, ze dne 18.12.2000, které bylo potvrzeno rozhodnutím Ministra zemědělství České republiky Ing. Jaroslava Palase ze dne 16.10.2003 pod č.j. 24753/2003-1000 s nabytím právní moci dne 11. 11. 2003. Dotčený lesní pozemek se nenachází na území územního systému ekologické stability. Chráněné oblasti přirozené akumulace vod se na území hl. m. Prahy nevyskytují.

Z důvodu ochrany lesních porostů na lesním pozemku parc. č. 1101/1 k.ú. Hlubočepy, byla v souladu s ustanovením § 16 odst. 2 písm. f) lesního zákona stanovena podmínka č. 1. Tato podmínka byla stanovena z důvodu zamezení poškození nadzemních částí okolních lesních dřevin. Dále byla stanovena podmínka č. 2 z důvodu neprodleného odborného ošetření v případě poškození kořenových systémů.

Vzhledem k tomu, že realizací záměru má dojít k dočasnému záboru části pozemku určeného k plnění funkcí lesa, je třeba vyhodnotit dopady záměru na lesní pozemky a porosty. Přímým vlivem záměru na les se rozumí to, zda záměr představuje přímé ohrožení lesa, např. stavebními pracemi nebo zdrojem škodlivých imisí, které by mohly mít negativní vliv na les. Navrhované stavby nepředstavují ze své podstaty zdroj škodlivých imisí, které by mohly ohrožovat existenci lesa nebo plnění jeho funkcí. Záměr dle dendrologického průzkumu vyvolá kácení dřevin, a to 4 stromů, které jsou v současnosti v kolizi se stávající stavbou (dva trnovníky akáty, javor mléč a javor babyka), a dále 3 jasanů zteplých ve špatném stavu. Rozhodnutí o opatření přesně nespecifikuje, které stromy budou odstraněny, ale je zřejmé, že minimálně většina stromů (trnovníky akáty a jasanů), jejichž kácení záměr předpokládá, by bylo odstraněno již na základě uvedeného rozhodnutí. Orgán státní správy lesů rovněž v principu nebrání úpravám stávajících budov. Kácení stromů, které jsou jednak v kolizi se stávající stavbou a rovněž nejsou např. věkem zachování hodné, je proto důvodné. Výše popsany přímý vliv záměru je tak akceptovatelný a dočasný.

Orgán státní správy lesů přihlédl zejména k tomu, že záměr stavby bytového domu je z většiny navržen na místě stávajících budov a zároveň došlo k podstatné změně na lesním pozemku na základě rozhodnutí o opatření. Vzhledem ke všemu výše uvedenému a při splnění stanovených podmínek je z pohledu státní správy lesů navrhovaný záměr z hlediska ochrany lesa přípustný.

Správní orgán upozorňuje, že dle lesního zákona si každý musí počínat tak, aby nedocházelo k ohrožování nebo poškozování lesů (§ 11 odst. 1 zákona) a připomínáme některé další činnosti v lese zakázané dle § 20 zákona, např. jezdit a stát s motorovými vozidly, provádět terénní úpravy, narušovat půdní kryt, znečišťovat les odpady.

Osoba, které bylo povoleno trvalé nebo dočasné odnětí, je povinna zaplatit poplatek za odnětí (dále jen „poplatek“). O výši poplatku za trvalé nebo dočasné odnětí rozhodne orgán státní správy lesů podle přílohy k lesnímu zákonu po zahájení realizace odnětí. Při rozhodování o poplatcích orgán státní správy lesů vychází z právního stavu ke dni nabytí právní moci prvního povoloovacího aktu vydaného k záměru podle jiných právních předpisů. Povinný k platbě poplatku je povinen OCP MHMP doručit kopii rozhodnutí, pro které je JES podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí jeho právní moci a dále písemně oznámit zahájení realizace odnětí, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.

Odůvodnění z hlediska ochrany přírody a krajiny:

Předmětem této projektové dokumentace je stavební řešení novostavby bytového domu objekt SO 01 skládajícího se z podzemních garáží a nadzemní bytové sekce, dále 3x řadového rodinného domu objekt SO 02-04 řešeného jako rekonstrukce objektu stávajícího, včetně napojení na inženýrské sítě a dopravní infrastrukturu. Stavba dále řeší demolicí objektů, realizaci komunikací, zařízení staveniště, technické infrastruktury a realizaci geotermálních vrtů.

Stavební pozemky se nacházejí na okraji zastavěného území v ulici Bublavská, v městské části Hlubočepy, město Praha. Jedná se o pozemek bývalé usedlosti / statku o rozměrech cca 43x60 m výškově uspořádaný v rovině, nicméně kolem pozemku je výrazné klesání směrem do Prokopského údolí. Pozemek navazuje

na severozápadní straně na zástavbu rodinných domů, na jihovýchodní straně navazuje na ulic Do Klukovic, vymežující hranici zástavby ve styku s Prokopským údolím. Hlavní příjezdovou komunikací je ulice Do Klukovic, na kterou navazuje ulice Bublavská.

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, se dotčené pozemky nachází v zastavitelném území v ploše se způsobem využití OB – čistě obytné, v území stabilizovaném. Co se týká funkčního využití, jsou navržené stavby v souladu s UP. Jedná o stavby pro bydlení, které je hlavním využitím plochy OB.

- Ke kácení dřevin a náhradní výsadbě dne § 8, 9 ZOPK:

Kácení výše uvedených dřevin souvisí s realizací záměru přestavby obytného souboru s navazující technickou a dopravní infrastrukturou (viz popis záměru výše).

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

Na řešené parcele 1680 k.ú. Hlubočepy se nachází porost staršího akátu (VS_A) s výškou 8–9 m. Celkový stav akátů je průměrný, dřeviny jsou v hustém zápoji, se sníženou vitalitou, s výskytem suchých silných větví a těžištěm vychýleným mimo svislou osu kmene nad přilehlo komunikaci. **Doporučujeme kompletně odstranit za využití injektáží. Strom č. 1 *Robinia pseudacacia* L. - trnovník akát koliduje se stavbou nového vjezdu do garáží.**

Odstraňované dřeviny se spolupodílejí na plnění funkcí mimo-lesní 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.**

Trnovník akát je na území České republiky široce zdomácnělý a prokazatelně invazní druh, který se šíří jak semeny s dlouhodobě životaschopnou půdní semennou bankou, tak agresivně vegetativně pomocí rozsáhlých kořenových výběžků a výmladků; kořenové výběžky mohou dosahovat desítek metrů, což výrazně zvyšuje riziko postupné kolonizace okolních ploch včetně cenných travobylinných společenstev v chráněném území blízké přírodní rezervace Prokopské údolí. V odborných podkladech je akát uváděn jako druh schopný invadovat okraje lesů, linii komunikací i bezlesé plochy a rozšiřovat se do přirozených společenstev světlých lesů a křovinatých strání; tato dynamika představuje přímé riziko pro sousedící stepní lokality.

Ačkoliv může být akát lokálně vnímán jako medonosný či dočasně stabilizující dřevina, v kontaktu se stepními a suchomilnými trávníky převládá jeho negativní účinky: zatemnění, zvýšená akumulace opadu, eutrofizace dusíkem, změna půdních mikroorganismů a následná ztráta specializované biodiverzity (včetně vazeb mezi rostlinami a bestřevnými opylovači). Tyto účinky nevedou k naplnění ekologických funkcí očekávaných od ochrany stepních společenstev (udržení světlých, živinově chudých a prostorově otevřených podmínek), ale právě naopak – funkce degradují.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti lze uzavřít, že trnovník akát v dané lokalitě neplní požadované ekologické funkce ve vztahu k ochraně stepních a suchomilných travobylinných společenstev, naopak vede k jejich degradaci prostřednictvím zástinu, eutrofizace, změn půdních mikroorganismů, potlačování cílových druhů a následného zarůstání. Ponechání akátu v bezprostřední blízkosti chráněného území představuje pro cenné biotopy aktuální i budoucí ohrožení a je proto v rozporu s cíli ochrany přírody a se zásadou prevence negativních dopadů invazních nepůvodních druhů. **Kácení trnovníku akátu je tedy v zájmu ochrany přírody!**

K odůvodnění udělených podmínek:

Metoda cílené (přímé) aplikace do kmene je v ochranářské praxi doporučovaná pro invazní dřeviny včetně akátu, protože zásadně snižuje výmladnost a eliminuje riziko plošných postřiků v cenných biotopech. Injektáž provedená ve vhodné fenofázi a s odloženým kácením (po účinku léčiva) je pro akát účinnější než pouhá mechanická těžba, která vede k geometrickému nárůstu výmladků.

- K zásahu do významného krajinného prvku (les):

V ust. § 4 odst. 2 zákona je také stanoveno, že k zásahům, které by mohly vést k poškození, zničení nebo ohrožení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, je nezbytné vydání tohoto závazného stanoviska. Mezi uvedené zásahy přitom cit. ustanovení zákona v demonstrativním výčtu řadí mj. i umístování staveb.

Záměr se omezeně dotýká lesního pozemku na parc.č.1096 k.ú. Hlubočepy. Porostní skupina 130C1 se nachází na prudkém svahu JZ expozice. Typologicky se dle lesního hospodářského plánu nachází na lesním typu 1 C8, což je suchá habrová doubrava (specifická vápnitá). Porosty na těchto stanovištích jsou značně ohroženy suchem a půdy erozí, funkce lesa přechází na strmých svazích z produkční (hospodářské) k ochranné. Produkce dřevin na těchto lokalitách je nízká.

Cílem orgánu ochrany přírody je z dotčeného porostu odstranit invazivní druhy dřevin a tento porost udržovat jako světlý, ideálně lesostepního charakteru s cílovými biotopy suchých bazofilních doubrav a xerothermních trávníků.

Záměr navrhovaného dotčení lesních pozemků (lesa jako významného krajinného prvku) je z hlediska orgánu ochrany přírody hodnocen jako zcela nevýznamný. Navržené odstranění několika invazních jedinců trnovníku akátu, stejně jako expanzivního jasanu a nepůvodní borovice černé, je plně v souladu se zájmy ochrany přírody. Dotčený lesní pozemek v současném stavu neplní optimální biologicko-ekologické funkce, které by odpovídaly cílům ochrany přírody v rámci ochranného pásma přírodní rezervace.

Záměrem nedojde k oslabení ekologicko-stabilizačních funkcí lesa stavební činností a nijak nedojde k poškození či ničení uvedeného významného krajinného prvku.

- K zásahu do krajinného rázu přírodního parku:

Pozemek, který je dotčený navrhovanou stavební aktivitou, se nachází dle územního plánu města Prahy v zastavitelném území v ploše s využitím OB – čistě obytné, v území historicky stabilizovaném, v rámci historického jádra bývalé samostatné obce/osady Klukovice. Stavba se nachází v okrajové části Hlubočep v zastavěném území vklíněném do přírodního parku Prokopské a Dalejské údolí, který byl zřízen výše citovaným nařízením.

Význam území přírodního parku spočívá v komplexu přírodovědecky cenných ekosystémů především na vápencích siluru a devonu, určujících jeho krajinný ráz. Geologické výchozy s bohatými nálezy zkamenělin spolu s těžbou rozvinutou v 19. století daly vzniknout pozoruhodným terénním útvarům, odkrývajícími geologickou strukturu centrální části Barrandienu. Oblastí výjimečně dochovaného rázu je Dalejský háj naproti bývalému Prokopskému velkolomu – jediný lesní celek, který si podržel přírodní charakter původních teplomilných doubrav, jež v minulosti pokrývaly celé území. Dále jsou to přítomné dominantní přírodní znaky – strmý nárazový svah na soutoku Dalejského a Prokopského potoka zvaný Klukovický amfiteátr

s protilehlým vrchem Špičákem, hřebenem Bílých skal lemující ostrožnu Butovického hradiště, masiv Dívčích hradů nad Zlíchovem, holé skalky diabasových aglomerátů novoveské sopky zvané Hemrovy skály či Bílá rokle u hlubočepského hřbitova. Dobře se dochoval ráz člověkem přeměněné krajiny – zejména mnoha vápencových lomů různého typu. Jsou to strmě spadající vrstevní lavice, odkryté výběrovou těžbou v nejstarších dobách, např. umělý kaňon u Jezírka vzniklý vytěžením svisle vztyčených lavic třebotovských vápenců, monumentální hladké stěny Vysoké, Opatřilka – Červený lom i nedávno opuštěný Prokopský velkolom s vysokou strmou stěnou. Jsou zde i krasové jeskyně, např. soustava Korálových jeskyní nebo Hlubočepská jeskyně ve skalním stupni na návrší Bašta. Částečně dochovaný je krajinný ráz míst, která svoji kulturní identitu odvozují od technických památek – zejména viaduktu Buštěhradské dráhy a viaduktu Pražsko-duchcovské dráhy v Hlubočepích, nazývané „Pražský Semmering“. Svým způsobem to platí i o archeologických lokalitách – Butovickém slovanském hradišti a středověkém hrádku na temeni Děvína. Tyto vyvýšené polohy jsou dále cenné neporušenými úbočími a hranami. Hodnoty opírající se o dálkové panoramatické pohledy jsou však devastovány sídlištní zástavbou prakticky všech volných horizontů. Ochrana přírodních a estetických hodnot přírodních parků je na území hl. m. Prahy zajištěna převážně omezením jejich využití, které je definováno v § 15 výše uvedeného nařízení (o zřízení přírodních parků na území hl. m. Prahy).

(1) Krajinný ráz celého území přírodního parku je chráněn před činnostmi snižujícími jeho estetickou a přírodní kvalitu, harmonické měřítko a vztahy v rámci krajiny, kterou tvoří prostor formovaný terénními útvary, údolními vodotečí, lesními komplexy, plochami rybníků a mokřadních společenstev, jakož i dalšími ekologicky významnými segmenty krajiny včetně rozptýlené zeleně a dřevin rostoucích mimo les.

(2) Na území přírodních parků nelze umísťovat nové stavby s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3.

(3) Na území přírodních parků se přípouští pouze dostavba stávajících sídelních útvarů, prováděná v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, a to za podmínky, že nenaruší charakter lokality a bude plně respektovat jak její architektonicko-urbanistické hodnoty a kulturní identitu, tak osobité krajinné a přírodní znaky včetně zachovaných pohledových horizontů, typických siluet jednotlivých panoramatických plánů a podobné charakteristiky místa i oblasti. Sídelním útvarem se rozumí každá jednotka osídlení, která tvoří uzavřený, od jiných jednotek osídlení prostorově oddělený útvar.

Dle ustanovení §12 odst. 1 zákona je krajinný ráz zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Je chráněn před činností, snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování 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 je k umísťování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody.

Toto JES bylo vydáno na základě předložené dokumentace, 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 a krajinné scény.

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 jejích 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.

Městská lokalita, v rámci, které je řešeno umístění záměru, jako konkrétní naplnění části matrice je vymezena pod názvem Klukovice. Konkrétní místo krajinného rázu se nachází západním cípu této lokality vesnické struktury (obytné), které zde vytváří klín mezi navazující krajinnou lokalitou prokopské a Dalejské údolí (dle typu struktury se jedná o krajinu výrazných údolí).

Předmětná lokalita je součástí historicky zastavěného části sídla označované jako Klukovice. Jedná se o přestavbu a dostavbu stávajícího areálu „Černý kohout“ na parc. č. 1096 a 1097 k.ú. Hlubočepy. Kulturně-historická charakteristika krajiny: Klukovice jsou původní malou vesnicí, o které pochází první písemná zmínka již z roku 1342. V území se nachází historicky významné objekty, jako je stávající zřícenina památkově chráněného mlýna, č. p. 30. Kromě mlýna se i u několika dalších domů (č. p. 303, 304, 310, 313, 315, 316 a 318) dochovala klasicistní jádra z konce 18. století, u domu č. p. 304 i klasicistní brána. U domu č. p. 302 se dochovaly klasicistní prvky v interiéru (valená klenba a silné zdi), tento dům je druhým památkově chráněným domem v Klukovicích, přestože vnější podobu má novodobou. Tento dům pak přímo navazuje na řešený areál „Černý kohout“. V místě dotčeném záměrem jsou tedy přítomny kulturně-historické hodnoty, převážně lokálního významu. Vliv záměru na tyto charakteristiky a hodnoty krajiny lze označit jako středně silný.

Přírodní charakteristika krajiny (stavbou potenciálně dotčeného krajinného prostoru, navazující lokality) je dána výše popsanými hodnotami přírodního parku Prokopské a Dalejské údolí, který navíc umocňuje přítomnost přírodní rezervace Prokopské údolí, včetně ochranného pásma. V okolí záměru je vymezena PR Prokopské údolí, jejíž ochranné pásmo není stavbou dotčeno, ale přímo kopíruje stávající zástavbu. Rázovitost okolí je dána zásadními přírodními fenomény skal, stepí a lesních porostů, dále pak geomorfologii celého údolí. Stávající zástavba je pak kulturně-historickou hodnotou, která spoluutváří charakter dotčeného místa krajinného rázu v rámci přírodního parku. Umístění stavby v samém kontaktu se zásadními atributy krajiny, reprezentovanými zvláště chráněným územím, pak má jednoznačný vliv na celkové vnímání krajinného rázu. Vliv záměru na tyto charakteristiky a hodnoty krajiny lze označit jako slabý z hlediska vizuálního projevu a ovlivnění přírodní scenérie krajinného rámce Prokopského a Dalejského údolí.

Vizuálně estetické hodnoty a charakteristiky krajinného rázu místa (lokality) jsou dány výraznou geomorfologií a souladem historicky umístěné zástavby s přírodním rámcem. Hodnotné jsou přírodní plochy PR Prokopské údolí, skalní bezlesí, údolní fenomén Dalejského potoka a dále také vegetační pokryv (lesní porosty), tvořící zelenou clonu v území.

Navržené novostavby mají tři nadzemní podlaží a šikmou střechu, rekonstruovaná SV část pak dvě plnohodnotná nadzemní podlaží a šikmou střechu. Úroveň hřebene staveb je u SO1 + 11,35m, u SO2-4 pak + 9,5m.

Jedná se o rekonstrukci objektů a významnou přestavbu Klukovic s dostavbou objektů odpovídající požadavkům soudobého bydlení. Jedná se o umístění relativně výrazných hmot objektů, které v místě s ostrožní polohou pozemků nově doplní stávající kulturně-historickou charakteristikou zástavby.

Dotčené pozemky se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Podle oddílu 7a odst. 3 přílohy č.1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy platí: „*Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).*“

Ve všech těchto požadovaných parametrech jsou navržené stavební úpravy v souladu se zástavbou převažující v okolí. Svým charakterem a měřítkem respektuje stávající urbanistickou strukturu lokality a navazuje na vesnický charakter okolní zástavby.

Dle platných ÚAP se stavební záměr nachází v obytné lokalitě „Klukovice“ s vesnickou urbanistickou strukturou zástavby. Podlažnost okolní zástavby je typicky do 3.NP včetně podkroví. Výšková hladina obvodových linií střech se pohybuje mezi I. (< 6,01 m) až II. (6,01 - 9,00 m), výjimečně se v území objevují i stavby v hladině III. (9,01 - 12,00 m). Střešní krajina je tvořena šikmými střechami. Uliční ani stavební čára není určena, vychází z konfigurace terénu a provozních potřeb usedlostí (jedná se o rostlou urbanistickou strukturu).

Návrh počítá s částečnou rekonstrukcí a ve větší míře s novostavbou objektů pro bydlení s podlažností do 3.NP včetně podkroví. Výšková hladina obvodových linií střech se pohybuje v rozmezí 5,2 – 7,2m a je v souladu s platnými ÚAP. Zastřešení objektů je řešeno šikmými střechami. Navrhovaný stavební záměr svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území. Návrh respektuje a zachovává hlavní kvality lokality a zároveň přispívá k přiměřenému zahuštění stávající urbanistické struktury. Při porovnání KPP navržených staveb k přímo navazujícímu urbánnímu bloku (východním směrem) má navržená rekonstrukce a nová výstavba míru zástavby v souladu s tímto urbánním celkem – resp. řešený blok má KPP oproti sousednímu nižší. Záměr zachovává a rehabilituje stávající urbanistickou strukturu území, a tím naplňuje požadavek na výstavbu ve stabilizovaném území.

Dále se výše zmíněný stavební záměr nachází v těchto závazných prvcích Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, které musí být respektovány: historická jádra bývalých samostatných obcí (výkres ÚP č. 4 - Plán využití ploch)

Stavební záměr stavební se dále nachází v historickém jádru bývalých samostatných obcí. Podle oddílu 7b odst. 8) přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, platí: „*V dochovaných historických jádrech bývalých samostatných obcí je nutno respektovat stávající historický charakter zástavby, zejména strukturu veřejných prostranství, výškovou hladinu, podlažnost a střešní krajinu, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy.*“

Historické jádro si na výjimky i nadále udržuje převážně venkovský charakter, převažuje zde jasné ohraničení veřejných prostranství jak ploty, tak zdmi nebo fasádami domů. Součástí historického jádra jsou i dnes dobře patrné areály produkce (bývalé hospodářské usedlosti). Střešní krajina je tvořena šikmými, především sedlovými střechami. Navrhovaný stavební záměr svým řešením respektuje stávající historický charakter zástavby, především pak strukturu veřejných prostranství, kterou ponechává beze změny, podlažnost a střešní krajinu.

Soulad s ÚP byl také mimo jiné ověřen v rámci objemové studie s OUR MHMP (kladné vyjádření z 9.6.2023 – sp. Zn.: S-MHMP 592070/2023)

Závěr hodnocení vlivu záměru na krajinný ráz přírodního parku: Předmětná nová stavba částečně mění charakter a stávající (historické) měřítko zástavby, avšak na mez únosnou z hlediska ochrany krajinného rázu přírodního parku s ohledem na udržitelný rozvoj lidské společnosti a soudobé nároky. Předmětná lokalita zástavby je svou ostrožní polohou vizuálně exponována. Nové objekty mírně hmotově posílí vnímání zástavby v místě a lokálně ovlivní vnímání vizuálně-estetické hodnoty krajinného rázu. Záměrem může dojít

pouze k omezenému negativnímu dotčení cenných až jedinečných hodnot daného místa krajinného rázu – přírodního parku.

Záměr o předkládané hmotě a měřítku bude navazovat na stávající stavby a nijak významně nenaruší harmonické měřítko krajiny v rámci přechodu zastavěného a nezastavěného území přírodního parku, které se opírá o stávající hodnoty přírodní charakteristiky krajiny tak, jak bylo výše popsáno. Harmonické vztahy v krajině přírodního parku vyjadřují soulad činností člověka a přírodního prostředí (absence rušivých jevů), trvalou udržitelnost užívání krajiny, harmonický soulad jednotlivých prvků a prostorů krajinné scény. Tento aspekt esteticko-vizuální charakteristiky krajinného rázu bude taktéž lokálně ovlivněn právě vnošením nové hmoty a výrazu staveb, avšak záměr dodržuje základní urbanistické požadavky struktury území (lokality), které má svou hodnotu právě v rámci harmonického zachování přírodních (lesy, krajinná zeleň, geomorfologie) a estetických hodnot (zasazení staveb do přírodního prostředí, respektování výškové struktury a hmotového členění prostou historického jádra původní obce Klukovice. Vliv na estetickou charakteristiku krajinného rázu tak lze hodnotit jako slabý.

Dle výše uvedeného nařízení o zřízení přírodních parků je nutné, aby zástavba respektovala charakter dané lokality a plně respektovala její architektonicko-urbanistické hodnoty a kulturní identitu, tak osobitě krajinné a přírodní znaky včetně zachovaných pohledových horizontů, typických siluet jednotlivých panoramatických plánů a podobné charakteristiky místa i oblasti.

Jak již bylo výše konstatováno, posuzovaná stavba se díky svému architektonickému zpracování a urbanistickému začlenění do stávající rostlé struktury historického jádra Klukovic promítne pouze omezeně do přírodně-estetických, do kulturně-historických i vizuálně estetických hodnot přírodního parku.

Předmětná stavba však je v souladu s podmínkami na výstavbu v rámci zastavěného území (kladné vyjádření OUR MHMP z 9.6.2023 – sp. Zn.: S-MHMP 592070/2023), převažujícím přírodním charakterem lokality (místa krajinného rázu) a podmínkami na ochranu krajinného rázu tak, jak byly v daném ustanovení specifikovány a výše komentovány. Popsané přírodní i estetické znaky (harmonické měřítko a vztahy v krajině) budou v popsáném místě krajinného rázu omezeny pouze lokálně a bez většího vlivu na přírodně-estetické hodnoty přírodního parku mimo zastavěné území sídla.

Aktivita s ohledem na současný stav území nemůže nijak významně snížit estetické (slabě), přírodní (slabě) a kulturně-historické (slabě až středně silně) hodnoty místa, a to vnesením nových prvků zástavby, čímž může dojít k maximálně středně silnému (převážně však slabému) narušení harmonického měřítka vztahů v krajině v rámci přírodního parku Prokopské a Dalejské údolí. Popsaná změna krajinného rázu je akceptovatelná a odpovídá vývoji lidské civilizace. Záměrem nebudou negativně dotčeny hlavní pozitivní hodnoty krajinného rázu přírodního parku. Charakter zástavby a dotčené lokality bude zachován.

Výše popsaná stavba je v souladu s podmínkami využití území přírodního parku dle § 15 nařízení (respektovat charakter dané lokality, architektonicko-urbanistické hodnoty, kulturní identitu atd.) a s požadavky na ochranu krajinného rázu dle § 12 zákona. Stanovisko orgánu ochrany přírody je vydáno na základě výše uvedených podkladů a posouzení možného vlivu záměru na přírodní, kulturní a historickou charakteristiku daného místa a oblasti s ohledem na zachování významných krajinných prvků (§ 3 odst. 1 písm. b) zákona), zvláště chráněných území (§ 14 zákona), kulturních dominant krajiny, harmonického měřítka a vztahů v krajině.

- Ke stavební činnosti v ochranném pásmu zvláště chráněného území:

Stavba je umístěna na ostrohu a zcela lokálně zasahuje do ochranného pásma přírodní rezervace Prokopské údolí. Přírodní rezervace Prokopské údolí byla novodobě zřízena nařízením č. 5/2020 Sb. hl. m. Prahy. Přírodní rezervace byla zřízena zejména k ochraně významných geologicko – paleontologických fenoménů území a k ochraně bohatých teplomilných společenstev flory a fauny, která závisí na úživnosti podkladového materiálu a stupni zavlhčení prostředí.

Předmětem ochrany je ojedinělá geologická, geomorfologická lokalita s význačným výskytem zvláště chráněných rostlin a živočichů, zejména suchomilných druhů. Jedná se zejména o společenstva: Vápnité nebo bazické skalní trávníky (*Alyso-Sedion albi*) (T6.2B), Panonské skalní trávníky (*Stipo-Festucetalia pallentis*) (T3.1., T3.2), Polopřirozené suché trávníky a facie křovin na vápenitých podložích (*FestucaBrometalia*) (T3.3D, T3.4D), Lesy svazu *Tilio-Acerion* na svazích, sutích a roklích (L4), L3.1 Hercynské dubohabřiny. Území je výjimečné řadou významných geologických profilů, výskytem geologických i geomorfologických fenoménů jako jsou např.: Novoveské vulkanické centrum, tvořené pyroklastiky a bazalty silurského stáří (Hemrovy skály), skalnaté svahy Butovického hradiště, břehy nad Prokopským a Dalejským potokem spolu s řadou opuštěných lomů. V území je odkryt souvislý geologický vrstevní sled od svrchního ordoviku (kosovské souvrství) až po střední devon (srbské souvrství). Cenné jsou také lokality s bohatými nálezy fosilií (zkamenělin).

Ochranné pásmo zvláště chráněného území slouží podle ust. § 37 zákona k zabezpečení zvláště chráněného území před rušivými vlivy z okolí. Podle ust. § 37 odst. 2 zákona k činnostem v tomto ustanovení vyjmenovaným, mezi něž je zařazena rovněž stavební činnost, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody. Předmětná stavba je umístěna mimo ochranné pásmo. V rámci ochranného pásma je lesní pozemek 1101/1 k.ú. Hlubočepy, kde budou realizovány lokální stavební zásahy (vjezd do garáží) a případné vegetační úpravy. Tyto činnosti musí být v souladu s ochrannými podmínkami přírodní rezervace a neovlivňovat vlastní chráněné území. Z projektové dokumentace toto však nevplývá. Práce spojené s demolicí a přestavbou a areálu „Černý kohout“ nijak negativně neovlivní přírodní poměry vlastního chráněného území. Zájmové území je umístěné na krajinném ostrohu Klukovic nad údolím Dalejského potoka. Jde o lokalitu, kde se mísí drobné antropogenní výtvořiny (ruina historického mlýna, zástavba Klukovic) s přírodními atributy dané krajiny (výchozy skal, zeleň, potok).

Stavba obnovuje historický objekt usazený do cenné krajiny, který navazuje na přírodní lokality skalních stepí na sever od areálu (lokalita u Klukovické jeskyně). Stavba jako taková nebude mít vliv na základní ekologické podmínky hodnotných ekosystémů chráněných v rámci zvláště chráněných území uvedené přírodní rezervace, a tedy nijak neohrožuje popsání cenné lesostepní a skalní polohy či údolní nivu Prokopského – Dalejského potoka. Na základě vyhodnocení výše uvedené projektové dokumentace neshledal OCP MHMP žádné důvody, které by bránily udělení souhlasu se stavební činností v ochranném pásmu přírodní rezervace Prokopské údolí. **Navržené odstranění několika invazivních trnovníků aktů je v souladu se zájmy ochrany přírody. Dotčený lesní pozemek v současném stavu neplní optimální biologicko-ekologické funkce, které by odpovídali zájmům ochrany přírody v rámci ochranného pásma přírodní rezervace.**

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.

Na vypracování jednotného environmentálního stanoviska se podíleli Ing. Ondřej Hricko (specialista odpadového hospodářství), Bc. Daniela Rosinová, DiS. (stavařka-vodařka), Ing. Milan Fink (specialista životního prostředí – lesy, myslivost, rybářství) a Ing. Lubor Smejtek (specialista ochrany přírody a krajiny).

Poučení:

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného v následném řízení podle § 1 zákona o JES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu.

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odst. 2 zákona o JES.

RNDr. Štěpán Kyjovský

ředitel odboru ochrany prostředí

podepsáno elektronicky

Přílohy:

Snímek katastrální mapy s grafickým znázorněním požadovaného dočasného záboru lesa