



V Praze dne 18. srpna 2026
Č. j.: MZP/2026/510/1901
Sp. zn.: ZN/MZP/2026/510/183

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

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

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, oddělení Praha (dále jen „ministerstvo“) jako příslušný správní orgán dle ust. § 179 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), obdrželo podnět Magistrátu hlavního města Prahy, odboru územního rozvoje, ze dne 11. 6. 2026, k vydání jednotného environmentálního stanoviska nahrazujícího fiktivní souhlasné závazné stanovisko bez podmínek. Ministerstvo vycházelo z žádosti stavebníka společnosti **Nový Opatov s.r.o.**, IČO 21612455, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, kterou na základě plné moci zastupuje společnost FINEP CZ a.s., IČO 26503387, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „žadatel“), podané dne 26. 3. 2026 a naposledy doplněné dne 30. 7. 2026 pro výstavbu záměru „**Nový Opatov – bytový dům L1+L2**“ (dále jen „záměr“). Dokumentaci pro povolení záměru zpracovala společnost Studio acht, spol. s r.o., IČO 25119966, se sídlem Za zámečkem 746/3, Jinonice, 158 00 Praha 5. Odpovědným projektantem je Ing. Václav Hlaváček. Dokumentace je datována 09/2025. Záměr je navržen na pozemcích parc. č. 2031/208, 2022/4, 2022/2, 2014/342, 2031/209, 2031/344, 2031/342, 246/1, 246/4, 2014/448, 2066/1, 2066/2, 2031/124, 2031/172, 2031/23, 2031/343, 2031/374 a 3160/1, všechny vedené v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, v k. ú. Chodov. Pro výše uvedený záměr vydává ministerstvo v souladu s ust. § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a podle ust. § 6 odst. 1 ZJES toto:

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO,

kterým je zároveň zrušeno fiktivní souhlasné závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy bez podmínek.

I.

Záměr „Nový Opatov – bytový dům L1+L2“ je z hlediska vlivů na dotčené složky životního prostředí přípustný.



II.

Ministerstvo **souhlasí** s tím, aby žadateli bylo ve smyslu ust. § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), pro účely realizace záměru **povoleno kácení** následujících 15 stromů rostoucích na pozemku parc. č. 2031/208 v k. ú. Chodov:

Číslo dřeviny	Druhé jméno (česky)	Druhé jméno (latinsky)	Obvod kmene stromu ve výšce 130 cm
1	topol kanadský	<i>Populus × canadensis</i>	129 cm
2	trnovník akát	<i>Robinia pseudoacacia</i>	113 cm
3	slivoň myrobalán	<i>Prunus cerasifera</i>	126 cm
4	třešeň ptačí	<i>Prunus avium</i>	88 cm
5	jasan ztepilý	<i>Fraxinus excelsior</i>	94 cm
6	javor jasanolistý	<i>Acer negundo</i>	126 cm
7	jabloň domácí	<i>Malus domestica</i>	97 cm (náhradní obvod)
8	slivoň myrobalán	<i>Prunus cerasifera</i>	97 cm (náhradní obvod)
10	bříza bělokorá	<i>Betula pendula</i>	94 cm
11	trnovník akát	<i>Robinia pseudoacacia</i>	160 cm
12	vrba křehká	<i>Salix fragilis</i>	101 cm (náhradní obvod)
14	vrba křehká	<i>Salix fragilis</i>	129 cm
15	jabloň domácí	<i>Malus domestica</i>	91 cm
16	jabloň domácí	<i>Malus domestica</i>	82 cm
17	bříza bělokorá	<i>Betula pendula</i>	85 cm

Dále ministerstvo **souhlasí** s tím, aby bylo na pozemku parc. č. 2031/208 v k. ú. Chodov **povoleno kácení** zapojených porostů dřevin o celkové výměře 2 700 m², a to následně:

Označení porostu	Výměra	Převažující druhové složení
P1	1 543 m ²	růže šípková, slivoň myrobalán, svída krvavá, bříza bělokorá, hloh, topol osika, jasan ztepilý, vrba křehká, topol kanadský, líska obecná, dub zimní
P2 (P2a + P2b)	19 m ² + 37 m ²	vrba křehká, růže šípková, slivoň myrobalán, svída krvavá, hloh



P3	1 101 m ²	topol kanadský, topol osika, růže šípková, bříza bělokorá, svída krvavá, vrba křehká, hloh, jasan ztepilý, líska obecná, dub zimní, slivoň myrobalán
----	----------------------	--

Umístění jednotlivých stromů a zapojených porostů dřevin je vymezeno ve výkresu D.01.02.09.21 Situace kácených dřevin ze září 2025, který je součástí dokumentace pro povolení stavby v případě souboru staveb „Nový Opatov – bytový dům L1+L2“, část D.01.02.09 Krajinářské úpravy, zpracované společností Studio acht, spol. s r.o. v říjnu 2025, a který je zároveň nedílnou součástí tohoto závazného stanoviska jako příloha č. 1.

Kácení se povoluje za těchto podmínek:

1. Kácení může být provedeno pouze v případě realizace záměru a až poté, co vznikne oprávnění tento záměr uskutečnit.
2. Plošné kácení zapojených porostů P1, P2 (P2a + P2b) a P3 bude provedeno pouze v období od 1. října do 15. března kalendářního roku.
3. Kácení jednotlivých stromů bude přednostně provedeno v období od 1. října do 15. března. V období od 16. března do 30. září lze provést pouze jednotlivé kácení, a to za přítomnosti odborného biologického dozoru, který bezprostředně před zahájením prací provede ohledání dřeviny a jejího okolí. Kácení lze provést pouze tehdy, bude-li vyloučena přítomnost obsazených ptačích hnízd a dalších chráněných živočichů, kteří by mohli být kácením ohroženi. O provedeném ohledání bude pořízen písemný záznam jako nástroj ověřitelnosti splnění podmínek.
4. Při kácení a souvisejících stavebních pracích nesmí dojít k poškození stromu č. 9 ani dalších dřevin, které nejsou podle výkresu D.01.02.09.21 určeny k odstranění. Nesmí dojít k nadměrnému zhutnění vegetačního povrchu v prokořenitelném prostoru ponechaných stromů ani k poškození okolních porostů a struktur.

Ministerstvo požaduje, aby žadateli bylo ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZOPK **uloženo provedení náhradní výsadby** 31 stromů na pozemku parc. č. 2031/208 v k. ú. Chodov ke kompenzaci ekologické újmy vzniklé povoleným kácením, a to v tomto rozsahu:

Druh a kultivar	Počet	Minimální velikost výpěstku
habr obecný (<i>Carpinus betulus</i>)	3	obvod kmene 20–25 cm, se zemním balem, 3× přesazovaný
dub zimní (<i>Quercus petraea</i>)	4	obvod kmene 20–25 cm, se zemním balem, 3× přesazovaný
lípa srdčitá (<i>Tilia cordata</i>)	1	obvod kmene 20–25 cm, se zemním balem, 3× přesazovaný
javor babyka (<i>Acer campestre</i>)	5	obvod kmene 20–25 cm, se zemním balem, 3× přesazovaný



lípa srdčitá Roelvo (<i>Tilia cordata</i> Roelvo)	7	obvod kmene 18–20 cm, se zemním balem, 3× přesazovaná
habr obecný A. Beeckman (<i>Carpinus betulus</i> A. Beeckman)	6	obvod kmene 18–20 cm, se zemním balem, 3× přesazovaná
lípa srdčitá Winter Orange (<i>Tilia cordata</i> Winter Orange)	3	obvod kmene 18–20 cm, se zemním balem, 3× přesazovaná
jabloň domácí Topaz (<i>Malus domestica</i> Topaz)	2	obvod kmene 18–20 cm, se zemním balem, 3× přesazovaná

Náhradní výsadba se ukládá za těchto podmínek:

1. Výsadba bude provedena v druhové skladbě, počtu a minimální velikosti dle výše uvedené tabulky.
2. Náhradní výsadba bude provedena ve vhodném agrotechnickém termínu nejpozději do 12 měsíců od dokončení stavebních a terénních prací v plochách určených k výsadbě.
3. Současně bude žadateli uložena povinnost zajistit následnou péči o vysazené stromy po dobu 5 let ode dne provedení výsadby. Následná péče bude zahrnovat zejména pravidelnou závlivu odpovídající aktuálním klimatickým podmínkám, udržování kořenových mís v nezapleveleném a propustném stavu, doplňování mulče, kontrolu a úpravu kotvení, ochranu kmenů, provádění nezbytných výchovných a zdravotních řezů a ochranu před chorobami, škůdci a mechanickým poškozením.
4. Uhynulé nebo zjevně neprosperující stromy budou v průběhu stanovené doby následné péče nahrazeny v nejbližším vhodném agrotechnickém termínu stromy stejného druhu nebo kultivaru a nejméně stejné velikosti, jaká byla stanovena pro původní náhradní výsadbu.

III.

Toto JES se dále vydává namísto následujících správních úkonů bez stanovení podmínek:

- A. Souhlas se zásahem do krajinného rázu dle ust. § 12 odst. 2 ZOPK.
- B. Závazné stanovisko podle ust. § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“).
- C. Závazné stanovisko podle ust. § 146 odst. 3 písm. a) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“).
- D. Vyjádření podle ust. § 146 odst. 3 písm. b) zákona o odpadech.



Odůvodnění

Předmětný záměr podléhá povolování podle stavebního zákona, a proto se v souladu s ust. § 2 odst. 1 ZJES k němu vydává toto JES, které nahrazuje správní úkony stanovené jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí.

Předmětem záměru je soubor staveb trvalého a dočasného charakteru a změna využití území, zejména terénní úpravy. Hlavní stavbou je novostavba bytového domu L1+L2 (objekt 1.2.0.4.701). Součástí záměru jsou dále objekty dopravní a technické infrastruktury nezbytné pro provoz bytového domu, objekty zařízení staveniště a změna dokončené stavby spočívající v úpravě jižní části ulice Starochodovská včetně křižovatky ulic Starochodovská a Nad Lomy. Navrhovaný bytový dům je rozdělen na dvě samostatné sekce L1 a L2. Sekce L1 má šest nadzemních podlaží, sekce L2 čtyři nadzemní podlaží, přičemž čtvrté nadzemní podlaží sekce L2 je uskočeno směrem od zástavby rodinných domů. V nadzemních podlažích jsou navrženy byty a společné komunikační prostory. V podzemních podlažích jsou umístěny garáže, technické zázemí objektu včetně trafostanice a předávací stanice a další domovní vybavení. Vjezd a výjezd do podzemních garáží je veden do vnitrobloku po příjezdové komunikaci, která slouží bytovému domu a objektu K1 souvisejícího záměru Nový Opatov. Součástí záměru jsou dále podružné a doplňkové stavební objekty, zejména záporové pažení určené k zajištění stavební jámy, železobetonové opěrné stěny předzahrádek a transparentní oplocení předzahrádek o maximální výšce 2 m umožňující porůstání zelení. V rámci dopravního řešení je navržena úprava ulice Starochodovská včetně křižovatky s ulicí Nad Lomy. Podél východní strany ulice Starochodovská vznikne nový asfaltový chodník oddělený od vozovky zelenými ostrůvky a křižovatka s nově navrženou částí ulice Nad Lomy bude provedena jako zvýšená za účelem zklidnění dopravy. Součástí záměru je rovněž nová část ulice Nad Lomy, která naváže na stávající uliční síť. Komunikace bude pokračovat v prodloužení stávající ulice Nad Lomy, na východě se napojí na obslužnou komunikaci K1 souvisejícího záměru Nový Opatov – komunikace – jih a bude ústít do komunikace Chilská. Vozovka bude s asfaltovým povrchem, na jižní straně budou navržena kolmá parkovací stání z dlažby se širokou spárou přerušovaná ostrůvky se stromy. Po obou stranách komunikace budou vedeny asfaltové chodníky a mezi vozovkou a severním chodníkem bude založen zelený pás se stromořadím.

Záměr dále zahrnuje areálové komunikace a zpevněné plochy. Vjezd do objektu je navržen z východu z účelové komunikace H1, která je součástí souvisejícího záměru „Nový Opatov – komunikace – jih“. Součástí jsou rovněž zpevněné plochy propojující vstupy do bytového domu s chodníky podél ulic Starochodovská a Nad Lomy, provedené z žulových kostek, a asfaltová komunikace ve vnitrobloku navazující na západní chodník podél účelové komunikace H1.

Předmětné JES je vydáváno na základě žádosti žadatele o vydání koordinovaného závazného stanoviska ze dne 25. 3. 2026, která byla podána u Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „MHMP“), odboru územního rozvoje. Vzhledem k tomu, že žádost nesplňovala náležitosti pro potřeby vydání JES, odbor ochrany prostředí MHMP informoval dne 13. 4. 2026 odbor územního rozvoje MHMP o potřebě vyzvat žadatele k odstranění vad žádosti. Výzva žadateli však nebyla MHMP vypravena. Jelikož MHMP nevydal závazné stanovisko k záměru z hlediska chráněných veřejných zájmů ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení žádosti a lhůta nebyla ani prodloužena podle ust. § 178 odst. 2 stavebního zákona, považuje se JES podle ust. § 178 odst. 3 stavebního zákona za souhlasné a bez podmínek. Fikce souhlasného JES



bez podmínek tak nastala dne 28. 4. 2026. Protože však záměrem dojde ke kácení dřevin rostoucích mimo les, nemůže v daném případě fiktivní souhlasný JES bez podmínek obstát. Z takového stanoviska nebude moci stavební úřad převzít výrok souhlasu ke kácení dřevin rostoucích mimo les dle ust. § 8 odst. 1 ZOPK a uložení náhradní výsadby a následné péče dle § 9 odst. 1 ZOPK. Z uvedeného důvodu zaslal MHMP ministerstvu písemností ze dne 9. 6. 2026 podnět, z něhož vyplývá požadavek na vydání nového JES postupem podle ust. § 179 odst. 1 stavebního zákona. Ministerstvo při kontrole žádosti o vydání JES zjistilo, že žádost neobsahovala projektovou dokumentaci nezbytnou pro posouzení záměru, a proto vyzvalo žadatele výzvou ze dne 15. 6. 2026 k jejímu předložení. Projektová dokumentace byla následně žadatelem vložena do evidence elektronických dokumentací prostřednictvím Portálu stavebníka a o této skutečnosti vyrozuměl žadatel ministerstvo dopisem ze dne 24. 6. 2026. Po posouzení předložené dokumentace ministerstvo shledalo, že dokumentace v předložené podobě neobsahovala veškeré skutečnosti nezbytné pro posouzení záměru a zpracování JES podle zákona o odpadech a současně vykazovala vnitřní rozpory. Z tohoto důvodu ministerstvo vyzvalo žadatele dopisem ze dne 14. 7. 2026 k doplnění žádosti. Žádost byla následně doplněna dne 30. 7. 2026.

V souladu s ust. § 4 odst. 1 ZJES požádalo ministerstvo dne 7. 7. 2026 Magistrát hlavního města Prahy o vyjádření k danému záměru podle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o prevenci závažných havárií“). Vyjádření bylo doručeno ministerstvu od Magistrátu hlavního města Prahy dne 10. 7. 2026 ve smyslu, že posuzovaný záměr není umístěn v dosahu havarijních projevů žádného objektu na území hlavního města Prahy zařazeného do skupiny A nebo do skupiny B podle zákona o prevenci závažných havárií.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující oblasti ochrany životního prostředí:

- ochrana přírody,
- ochrana vod,
- odpadové hospodářství.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na posuzované složky životního prostředí přípustný, dospělo ministerstvo k závěru, že záměr lze ve vztahu k posuzovaným zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a tedy vydat souhlasné JES. Ministerstvo dospělo k tomuto závěru z níže uvedených důvodů.

Posouzení z hlediska ZOPK

K povolení kácení dřevin a náhradní výsadbě ministerstvo uvádí, že dřeviny rostoucí mimo les, tedy stromy a keře rostoucí jednotlivě i ve skupinách mimo pozemky určené k plnění funkcí lesa, požívají obecné ochrany podle ust. § 7 ZOPK a krajiny. Jsou chráněny před poškozováním a ničením, pokud se na ně nevztahuje ochrana přísnější nebo ochrana podle jiných právních předpisů, přičemž péče o ně, zejména jejich ošetřování a udržování, je povinností vlastníka. Ke kácení dřevin je podle ust. § 8 odst. 1 tohoto zákona zásadně třeba



povolení orgánu ochrany přírody, které lze vydat pouze ze závažných důvodů po předchozím vyhodnocení funkčního a estetického významu dotčených dřevin. Výjimku představují pouze případy, pro které zákon stanoví odlišný režim. V souvislosti s povolením kácení může orgán ochrany přírody podle ust. § 9 tohoto zákona uložit přiměřenou náhradní výsadbu ke kompenzaci vzniklé ekologické újmy a současně stanovit následnou péči o vysazené dřeviny po dobu nejvýše pěti let.

V rámci již zmíněného ust. § 8 odst. 1 ZOPK tak lze povolení ke kácení dřevin vydat orgánem ochrany přírody, který poměří význam dřevin a veřejný zájem na jejich zachování se závažností důvodů, pro které je jejich odstranění požadováno. Závažnými důvody jsou zejména skutečnosti, které nelze účinně odstranit přiměřenými a běžně dostupnými prostředky jinak než pokácením dřeviny.

Podkladem pro posouzení byly zejména Dendrologický průzkum zpracovaný Ing. Václavem Kohlíkem v prosinci 2024, hodnocení vlivu zamýšleného závažného zásahu na zájmy ochrany přírody a krajiny podle ust. § 67 ZOPK, zpracované Mgr. Radimem Kočvarou v lednu 2026, a část D.01.02.09 Krajinářské úpravy předložené projektové dokumentace, včetně situace kácených dřevin, situace krajinářských úprav a situace náhradních výsadeb.

Dendrologický průzkum vymezil v posuzovaném území celkem 16 stromů s obvodem kmene přesahujícím 80 cm ve výšce 130 cm nad zemí a porostní skupiny o celkové ploše 3 793 m². Pro realizaci záměru je navrženo odstranění 15 z těchto stromů a částí porostů o celkové ploše 2 700 m², strom č. 9 a části stávajících porostů dle výkresu D.01.02.09.21 mají být zachovány.

Řešená plocha představuje neudržované, antropogenně silně ovlivněné území postupně zarůstající náletovými dřevinami. Porosty jsou tvořeny převážně keři, tyčkovinami a mladými stromy domácích, zdomácnělých i invazních druhů, přičemž na otevřených plochách se ve značném rozsahu vyskytují ruderalní bylinné porosty a ostružiník. V porostech jsou zastoupeny zejména slivoň myrobalán, růže šípková, svída krvavá, bříza bělokorá, vrba křehká, jasan ztepilý, topol osika, topol kanadský, líska obecná a hloh.

Kácení se týká konkrétně 15 jednotlivých stromů s obvody kmenů, popřípadě náhradními obvody u vícekmennů, v rozmezí 82 až 160 cm a s výškou přibližně 5 až 14 m. Druhově jde o jeden topol kanadský, dva trnovníky akáty, dvě slivoně myrobalány, jednu třešeň ptačí, jeden jasan ztepilý, jeden javor jasanolistý, tři jabloně domácí, dvě vrby křehké a dvě břízy bělokoré. Jedná se převážně o dospělé stromy náletového nebo zplanělého charakteru, jejichž zdravotní stav a stabilita jsou rozdílné. U řady jedinců byly v rámci podrobného dendrologického průzkumu zjištěny vícekmenné a tlakové větvení, nezhojená poškození a pahýly, náklony kmenů nebo kosterních větví, nesouměrné koruny a různý stupeň jejich proschnutí. Výraznější defekty vykazují zejména javor jasanolistý č. 6 se širokou nestabilní korunou a náklonem kmene, jablono č. 7 s proschlými kosterními větvemi, silným náklonem a nesouměrnou korunou, bříza č. 10 s ulomeným terminálem a silněji proschlou torzovitou korunou a senescentní vrba č. 14, jejíž stabilita byla hodnocena nejvyšším, havarijním stupněm. Naopak topol kanadský č. 1 a bříza č. 17 vykazují dobrou vitalitu a relativně příznivý zdravotní stav, ani u nich však nejde o solitérní či kompozičně významné dřeviny, topol má tlakové větvení a zhoršenou stabilitu. Soubor dřevin jako celek proto nepředstavuje hodnotnou koncepčně založenou výsadbu, ale



druhově různorodou skupinu stromů vzniklou převážně spontánním zarůstáním dlouhodobě neudržované plochy.

Dendrologický průzkum s ohledem na náletový charakter porostů konstatuje absenci hodnotnějších stromů na zájmové ploše. Ministerstvo konstatuje, že dotčené dřeviny plní obecné ekologické, mikroklimatické, půdoochranné a estetické funkce a poskytují potravní a úkrytové možnosti zejména běžným druhům ptáků a dalších živočichů. Jejich funkční a estetický význam je však snížen náletovým původem a neudržovaným charakterem porostů, jejich druhovou a prostorovou skladbou a zdravotním a pěstebním stavem části stromů. U řady jednotlivých dřevin byly sice zaznamenány tlakové větvení, nezhojená poškození, proschnutí korun, vícekmeny s tlakovým větvením, náklony nebo jiné stabilitní defekty, jak je uvedeno výše, současně však ministerstvo přihlédlo k tomu, že některé stromy vykazují dobrou vitalitu a že odstraněním porostů dojde k dočasnému omezení stávajících ekologických funkcí.

Dendrologickým průzkumem nebyl v lokalitě zjištěn žádný zákonem chráněný druh dřeviny ani památný strom. Lokalita není součástí zvláště chráněného území ani evropsky významné lokality. Zpracovatel dendrologického průzkumu s ohledem na náletový charakter porostů a absenci hodnotnějších stromů nepožaduje zvláštní ochranná opatření nad rámec ochrany ponechaných dřevin před poškozením.

Závažný důvod pro kácení spočívá v přímé prostorové kolizi uvedených stromů a porostů s navrhovaným bytovým domem L1+L2 a s navazujícími stavebními a terénními úpravami. U všech stromů a porostů určených k odstranění je v situaci kácených dřevin jako důvod uvedena kolize s nově navrženou stavbou. Z grafického porovnání stávajících dřevin s půdorysem záměru je zřejmé, že hlavní části porostů P1 a P3 i převážná část jednotlivých stromů se nacházejí přímo v půdorysu budovy, komunikací nebo bezprostředně navazujících úprav. Ministerstvo proto dospělo k závěru, že při realizaci záměru v předloženém umístění nelze tento střet odstranit běžným technickým nebo pěstebním opatřením při současném zachování dotčených dřevin.

Po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin a závažnosti důvodu jejich odstranění ministerstvo dospělo k závěru, že v daném případě zájem na realizaci záměru v předloženém umístění převažuje nad zájmem na zachování konkrétních stromů a částí zapojených porostů vymezených ve výrokové části. Kácení je proto možné povolit, avšak pouze v přímé souvislosti s realizací záměru a za současného uložení odpovídající náhradní výsadby.

Hodnota ekologické újmy vzniklé odstraněním dřevin a porostů byla podle metodiky AOPK ČR „*Oceňování dřevin rostoucích mimo les, včetně výpočtu kompenzačních opatření za kácené nebo poškozené dřeviny*“ vyčíslena na 861 062 Kč (metodika volně dostupná na: <https://ocenovanidrevin.nature.cz/metodika.pdf>). Projektová dokumentace vymezuje náhradní výsadbu 31 stromů jako kompenzaci této újmy v hodnotě 872 969 Kč. Jde o přesně oddělenou část celkových krajinářských úprav, které jinak zahrnují výsadbu celkem 43 stromů, 487 keřů a 189 popínavých rostlin.

Při posouzení přiměřenosti náhradní výsadby ministerstvo nevycházelo pouze z porovnání peněžních hodnot. Zohlednilo také počet a velikost navrhovaných výpěstků, jejich druhovou skladbu, stanovištní vhodnost a umístění. Náhradní výsadbu tvoří 31 vzrostlejších, třikrát



přesazovaných stromů se zemním balem a s obvody kmene 18–25 cm. Zastoupeny jsou zejména habr obecný, dub zimní, lípa srdčitá, javor babyka a jabloň domácí. Výsadba je umístěna podél komunikací, v předprostoru bytového domu a ve vnitrobloku, tedy v místech, kde bude postupně plnit mikroklimatické, estetické, hygienické a ekologické funkce. Navržený rozsah proto ministerstvo považuje za přiměřenou kompenzaci ekologické újmy vzniklé povoleným kácením.

Omezení plošného kácení na období od 1. října do 15. března vychází z hodnocení podle ust. § 67 ZOPK. Toto hodnocení označuje provádění zásahů do dřevin mimo reprodukční období živočichů za rozhodující opatření. V lokalitě bylo doloženo nebo je pravděpodobné hnízdění několika běžných druhů ptáků vázaných na stromy a křoviny. Jednotlivé kácení mimo uvedené období lze připustit pouze po bezprostředním ohledání odborným biologickým dozorem a za předpokladu, že nebude zjištěno obsazené hnízdo ani výskyt jiného chráněného živočicha, který by mohl být zásahem dotčen.

Pětiletá následná péče byla stanovena s ohledem na velikost vysazovaných stromů a náročné podmínky městského stanoviště, včetně výsadeb v blízkosti komunikací a ve strukturálním substrátu. Jejím účelem je zajistit skutečné ujmoutí a další rozvoj vysazených jedinců, a tedy naplnění kompenzační funkce náhradní výsadby. Následná péče podle metodické instrukce ministerstva zahrnuje zejména závlivku, výchovné řezy, kontrolu kotvení, odplevelování, ochranu před chorobami a škůdci a doplňování mulče; zákon umožňuje její uložení až na dobu pěti let.

Nad rámec uvedeného ministerstvo podotýká, že by se žadatel měl při provádění náhradní výsadby řídit i arboristickými standardy AOPK (např. SPPK A02 001:2025 Výsadba stromů, II. verze), které definují účel a náplň pracovních operací, realizovaných při výsadbě stromů rostoucích mimo les (standardy volně dostupné na: <https://aopk.gov.cz/platne-standardy>).

Ministerstvo se dále zabývalo možným vlivem záměru na krajinný ráz ve smyslu ust. § 12 ZOPK, zejména na přírodní, kulturní a historickou charakteristiku místa, jeho estetickou a přírodní hodnotu, kulturní dominanty, harmonické měřítko a vztahy v území.

Dotčená lokalita je součástí zastavitelného území hlavního města Prahy a nachází se v plochách s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené a SMJ – smíšené městského jádra, obou s kódem míry využití území E. Jedná se o výrazně urbanizované a antropogenně ovlivněné území. V území nejsou zastoupeny přírodní biotopy, není zde vymezen územní systém ekologické stability ani významný krajinný prvek a lokalita není součástí zvláště chráněného území, přírodního parku, evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. V místě se rovněž nenacházejí kulturní památky a území neleží v památkové rezervaci, památkové zóně ani jejich ochranném pásmu.

Hodnocení zpracované podle ust. § 67 ZOPK dospělo k závěru, že podle ust. § 12 odst. 4 téhož zákona se krajinný ráz v daném území neposuzuje, neboť jde o zastavěné nebo zastavitelné plochy, pro něž byly stanoveny podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu. Hodnocení současně konstatuje, že záměr není s aktuálně platnými podmínkami ochrany krajinného rázu v území v rozporu.

Přestože se záměr nachází ve výrazně urbanizovaném prostředí, resp. zastavitelné části hlavního města Prahy, ministerstvo vzalo v úvahu, že dotčené území není tvořeno výlučně



zastavěnými či zpevněnými plochami, ale nacházejí se zde rovněž travní plochy, porosty dřevin a další prvky, které se podílejí na charakteru a prostorovém uspořádání lokality. Realizací záměru přitom dojde k odstranění části těchto ploch a dřevinné vegetace a současně ke změně hmotového a prostorového uspořádání území. S ohledem na tento hraniční charakter případu proto ministerstvo z důvodu předběžné opatrnosti posoudilo rovněž možné dotčení krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 ZOPK, a to i přesto, že výše zmíněné hodnocení podle ust. § 67 tohoto zákona vychází z aplikace ust. § 12 odst. 4.

Ministerstvo se zabývalo konkrétní podobou navrhované stavby. Bytový dům je rozdělen na dvě výškově odlišné sekce. Sekce L1 má šest nadzemních podlaží a sekce L2 čtyři nadzemní podlaží. Výškové uspořádání reaguje na přechod mezi vyššími budovami v okolí stanice metra Opatov a plánovaným devítipodlažním objektem K1 na jedné straně a převážně dvoupodlažní zástavbou rodinných domů podél ulice Starochodovská na straně druhé. Horní podlaží sekce L2 je směrem ke stávající zástavbě rodinných domů ustoupeno. Hmota objektu je dále členěna na vzájemně propojené části a její měřítko je zjemněno předzahrádkami, terasami, balkony, markýzami, zábradlím a dalšími architektonickými prvky.

Objekt respektuje uliční čáry vymezené registrovanou územní studií. Svým umístěním dotváří východní stranu ulice Starochodovská a novou část ulice Nad Lomy. Mezi navrhovaným bytovým domem a sousedním objektem K1 vznikne polootevřený, veřejně přístupný a parkově upravený vnitroblok. Podél ulic Starochodovská a Nad Lomy jsou navržena stromořadí a další vegetační prvky. Fasády mají být provedeny v tlumených krémových až béžových odstínech a členěny rozdílnou strukturou omítek.

Projektová dokumentace rovněž vyhodnocuje splnění dříve stanoveného požadavku, aby nevznikaly dlouhé monotónní úseky parteru. Hmota objektu je členěna, směrem ke stávající nízkopodlažní zástavbě se snižuje a vytváří přechod mezi rozdílnými výškovými hladinami okolní zástavby. Dokumentace uvádí, že dříve zpracované posouzení vlivů záměru na krajinný ráz hodnotilo míru vlivu na zákonná kritéria převážně jako slabou až žádnou.

Na základě uvedeného ministerstvo dospělo k závěru, že záměr nevytváří novou pohledovou nebo kulturní dominantu, která by se nepřiměřeně uplatňovala v obrazu místa. Navržené výškové a hmotové řešení respektuje charakter postupně urbanizovaného území a zajišťuje přiměřený přechod mezi vyšší městskou zástavbou a stávajícími rodinnými domy. Záměr nezasahuje do významných krajinných prvků, zvláště chráněných území ani kulturních dominant a nenarušuje harmonické měřítko a vztahy v území způsobem, který by odůvodňoval jeho nepřipustnost nebo stanovení dalších podmínek nad rámec předložené projektové dokumentace.

Z hlediska ochrany krajinného rázu je proto záměr přípustný bez podmínek.

Posouzení z hlediska vodního zákona

Ministerstvo posoudilo předmětný záměr na základě předložené projektové dokumentace a shledalo, že zájmy vodního zákona budou dotčeny. Vzhledem k charakteru, rozsahu a lokalizaci záměru lze však předpokládat, že jeho realizací nedojde ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého potenciálu.



Stavba bude napojena na kanalizaci a vodovod.

Odvodnění srážkových vod je rozděleno na dvě části. První část řeší odvodnění objektů L1 a L2, přilehlé plochy, plochy kolem nové ul. Nad Lomy a ul. Starochodovská. Druhou částí jsou plochy, které tvoří kruhová křižovatka mezi ul. Nad Lomy a Chilská a plochy vnitrobloku. Bude vybudovaná retenční nádrž R1 o retenčním objemu 22,7 m³, do které budou svedeny srážkové vody z dešťové kanalizace – areálová. Z nádrže budou vody odváděny řízeným odtokem do kanalizace a do přípojky dešťové kanalizace. Do retenční nádrže R2 o retenčním objemu 39,1 m³ budou svedeny srážkové vody z kruhové křižovatky, vnitroblokové komunikace a vjezdu do objektu. Z nádrže budou vody odváděny řízeným odtokem do kanalizace a do přípojky dešťové kanalizace. Toto odvodnění bude v provozu do doby realizace severní infrastruktury (objekty IO315 a přípojka IO333, Následně bude zprovozněno trvalé řešení dle projektové dokumentace „Nový Opatov- vodohospodářské objekty – jih“ (Studio acht, spol. s r.o., 04/2023).

Srážkové vody ze střech bytového domu L1+L2 budou odvedeny do průlehu zeleného pruhu kolem objektu. Pod průlehem je navržena drenážní a vsakovací rýha. Voda bude zdržena v průlehu s rýhou s možností částečného vsaku. Následně bude zdržena v podzemní retenční nádrži R1. Vody z ulic Starochodovská a Nad Lomy budou svedeny vyspádováním ploch do zelených ostrůvků/průlehů se stromy. Pod průlehy bude drenážní a vsakovací rýhy pro svedení do čistící revizní šachty a do dešťové kanalizace. V systému bude přepadová vpusť v sorpčním provedení.

Všechny srážkové a odpadní vody budou likvidovány v souladu s ust. § 5 odst. 3 vodního zákona.

Realizací nedochází ke změně odtokových poměrů v území. Záměr se nenachází ve vodohospodářsky významných oblastech. Bude realizován mimo ochranná pásma vodních zdrojů (ve smyslu § 30 vodního zákona), mimo chráněné oblasti přirozené akumulace vod (ve smyslu § 28 vodního zákona), mimo pozemky (včetně sousedních), na nichž se nachází koryto vodního toku a ani v záplavovém území žádného vodního toku.

Ministerstvo posoudilo předmětný záměr na základě předložené projektové dokumentace a dospělo k závěru, že není v rozporu se zájmy chráněnými vodním zákonem v souladu s ust. § 104 odst. 3 vodního zákona.

Ministerstvo v této souvislosti dodává, že podle ust. § 13 ZJES vydalo Ministerstvo zemědělství v části týkající se ochrany vod souhlas se změnou fiktivního JES v přezkumném řízení, a to dne 22. 7. 2026 pod č. j. MZE-56427/2026-15111.

Posouzení z hlediska zákona o odpadech

Z předložené projektové dokumentace vyplývá, že při realizaci záměru budou vznikat odpady zejména v souvislosti s výstavbou bytového domu, souvisejících objektů dopravní a technické infrastruktury, terénními úpravami a stavebními úpravami stávající komunikace. Jedná se zejména o stavební a demoliční odpady, výkopovou zeminu, obalové odpady, odpady ze dřeva, plastů, skla, kovů, asfaltových směsí a komunální odpady vznikající provozem zařízení staveniště. V omezené míře mohou vznikat rovněž nebezpečné odpady.



Projektová dokumentace obsahuje přehled předpokládaných druhů odpadů, včetně jejich zařazení podle vyhlášky č. 8/2021 Sb., o Katalogu odpadů a posuzování vlastností odpadů (Katalog odpadů), ve znění pozdějších předpisů, a jejich kategorizace. Odhadované množství je stanoveno u druhů odpadů, u nichž lze s ohledem na charakter záměru předpokládat jejich významnou produkci, přičemž u ostatních druhů odpadů se vznik významného množství nepředpokládá nebo jej nelze v této fázi přípravy záměru přesně specifikovat. Nejvýznamnější předpokládanou produkcí odpadu je zemina a kamení (katalogové číslo 17 05 04) v odhadovaném množství 41 130 t. U směsi nebo oddělených frakcí betonu, cihel, tašek a keramických výrobků (katalogové číslo 17 01 07) a u odpadu dřeva (katalogové číslo 17 02 01) je předpokládána produkce do 5 t, zatímco u ostatních druhů odpadů projektová dokumentace předpokládá pouze nevýznamnou produkci nebo jejich množství blíže nespecifikuje.

Projektová dokumentace dále stanovuje způsob nakládání s jednotlivými druhy odpadů v souladu se zákonem o odpadech a prováděcími právními předpisy. Odpady budou v místě vzniku důsledně tříděny podle jednotlivých druhů a kategorií, odděleně shromažďovány a předávány pouze do zařízení určených pro nakládání s odpady nebo oprávněným osobám. U odpadů vhodných k využití je přednostně navrženo jejich materiálové využití, zejména recyklace stavebních materiálů, kovů, obalových odpadů a dalších využitelných složek. Nebezpečné odpady budou shromažďovány odděleně ve vhodných shromažďovacích prostředcích zabezpečených proti úniku závadných látek a proti neoprávněné manipulaci.

Projektová dokumentace dále řeší nakládání s výkopovou zeminou, přičemž předpokládá její přednostní využití v místě stavby, popřípadě její využití v souladu s podmínkami stanovenými zákonem o odpadech. Nebude-li možné její využití, bude se zeminou nakládáno jako s odpadem v souladu s hierarchií odpadového hospodářství.

Projektová dokumentace zohledňuje hierarchii způsobů nakládání s odpady podle zákona o odpadech a upřednostňuje předcházení vzniku odpadů, opětovné použití a materiálové využití před jejich odstraněním. Původce odpadů je při realizaci záměru povinen plnit veškeré povinnosti vyplývající ze zákona o odpadech a souvisejících právních předpisů.

Ministerstvo dále upozorňuje na ust. § 93a zákona o odpadech, podle něž je stavebník 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 JES.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že předložený záměr není v rozporu se zájmy chráněnými zákonem o odpadech a je tudíž z hlediska nakládání s odpady přípustný.

Ministerstvo posoudilo žádost z hlediska všech právních předpisů v oblasti životního prostředí, jejichž správní úkony mohou být podle ust. § 2 odst. 1 ZJES součástí JES, přičemž dospělo k závěru, že předmětný záměr nad rámec správních úkonů uvedených v závazné části pod body II. a III. tohoto JES nevyžaduje vydání žádného dalšího správního úkonu podle uvedeného ustanovení.



Pokud jde o další úkony dle ZOPK, které nebyly zahrnuty do JES, ministerstvo dospělo k závěru, že jejich nezahrnutí je opodstatněné na základě následujících skutečností. V předmětné lokalitě se nevyskytují významné krajinné prvky, památné stromy ani jejich ochranná pásma. Stavební záměr se nedotýká jeskyní, účelových komunikací, stezek a pěšin, ochranného pásma zvláště chráněného území, nedojde ani k zásahu ve smyslu ust. § 5a odst. 1 tohoto zákona, ani nezpůsobuje nadměrný zásah do rostlin či živočichů a jejich biotopů. Záměr pak nevyžaduje vydání povolení dle ust. § 56 odst. 1 ZOPK, jelikož dotčená lokalita svým charakterem nevykazuje znaky biotopů pro zvláště chráněné druhy rostlin nebo živočichů.

Ve vztahu k dalším hlediskům chráněným podle zvláštních právních předpisů v oblasti životního prostředí zahrnutým do JES ministerstvo uvádí, že ust. § 13 odst. 3 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, zakládá ministerstvu pravomoc vymezit území se zvláštními podmínkami geologické stavby, např. území s výskytem nerostů nebo nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry. Tento nástroj je určen pro výjimečné potřeby státu a jeho důsledkem je vydání územního rozhodnutí pouze na základě závazného stanoviska k ochraně takto vymezeného území. Vzhledem k tomu, že dosud nebylo žádné takové území vymezeno, nemůže být záměrem dotčeno.

Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se konstatuje, že záměr nezasahuje do ochranného pásma lesa (30 m od jeho okraje) ani nevyžaduje zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa. Z tohoto důvodu není třeba vydávat závazné stanovisko podle ust. § 12 odst. 3, § 14 odst. 2 ani § 16 tohoto zákona.

Záměr nezasahuje ani do pozemků zemědělského půdního fondu, proto nevyžaduje souhlas s odnětím dle ust. § 9 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, a zákona o prevenci závažných havárií, ministerstvo uvádí, že navrhovaný záměr nezasahuje do zájmů chráněných těmito zákony, a proto není v těchto oblastech předmětem posuzování.

Záměr není veřejným pohřebištěm, proto nebyl posuzován dle ust. § 17 zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví, ve znění pozdějších předpisů.

Na základě charakteru záměru a míry možného dotčení relevantních chráněných zájmů lze konstatovat, že při realizaci podmínek stanovených v závazné části tohoto závazného stanoviska se předmětný záměr významně nedotkne žádného z relevantních chráněných zájmů způsobem, který by byl v nesouladu s výše citovanou složkovou legislativou, a lze proto toto závazné stanovisko vydat jako souhlasné.

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

Závazné stanovisko bude zveřejněno po dobu 15 dnů na úřední desce ministerstva životního prostředí, na adrese <https://mzp.gov.cz/cz/ministerstvo/uredni-deska>.



Poučení

Závazné stanovisko ve smyslu ust. § 149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného v následném řízení podle ust. § 1 ZJES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ust. § 149 odst. 7 správního řádu.

JUDr. Hana Dvořáková, MBA
ředitelka odboru výkonu státní správy I
podepsáno elektronicky

Příloha:

č. 1 – D.01.02.09.21 Situace kácených dřevin

Rozdělovník:

Doručí se:

- **FINEP CZ a.s.**, Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, ID DS: 57zd42c

Na vědomí:

- **Hlavní město Praha**, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1, ID DS: 48ia97h
- **Magistrát hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje**, Jungmannova 35/29, Nové Město, 110 00 Praha 1, ID DS: 48ia97h