

Námitka k záměru stavby: neúplnost podkladů

Záměr stavby Rezidenčního areálu Kyjský mlýn

Spisový znak: UMCP14/26/24545/OV/BOLL

Číslo jednací: UMCP14/26/112675/OV/BOLL

Záměr: Z/2026/30040

Řízení: R/2026/145681

Námitka k neúplnosti podkladů rozhodnutí a k nedostatečnému posouzení vlivu záměru na krajinný ráz Přírodního parku Smetanka

Pro záměr bylo vydáno Jednotné environmentální stanovisko č. j. **UMCP14/26/82849/OŽP/Vích ze dne 18. 5. 2026**, vydané Úřadem městské části Praha 14, odborem životního prostředí.

Z tohoto JES ani z dalších podkladů, které jsou v současné době k dispozici, však není zřejmé, že by byl vliv záměru na krajinný ráz Přírodního parku Smetanka konkrétně posouzen a že by toto posouzení bylo doloženo stanoviskem, souhlasem či jiným relevantním aktem příslušného orgánu ochrany přírody Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí (OCP MHMP).

Není tedy zřejmé, **z jakých konkrétních odborných podkladů vychází závěr, že navrhovaný záměr je z hlediska ochrany krajinného rázu Přírodního parku Smetanka přípustný**, ani zda a jak se k této otázce vyjádřil OCP MHMP jako příslušný orgán ochrany přírody ve vztahu k posouzení zásahu do krajinného rázu podle § 12 zákona č. 114/1992 Sb.

Za nedostatečné považuji zejména to, že není zřejmé, zda a na základě jakých konkrétních podkladů byl posuzován vliv navrhovaného záměru na hodnoty, pro které byl Přírodní park Smetanka zřízen. U záměru tohoto rozsahu přitom nejde pouze o obecné posouzení jeho vlivu na životní prostředí. Rozsah, výškové a objemové řešení, prostorové uspořádání a umístění nového rezidenčního areálu mohou mít významný vliv právě na **krajinný charakter, měřítko zástavby a dochované prostorové vztahy v území přírodního parku.**

Z podkladů proto není možné jednoznačně ověřit, zda byla tato otázka řádně posouzena příslušným orgánem ochrany přírody a zda závěr o přípustnosti záměru z hlediska ochrany přírody skutečně vychází z konkrétního posouzení jeho vlivu na krajinný ráz Přírodního parku Smetanka.

Nejde přitom pouze o formální požadavek na doplnění určitého dokumentu. **Podstatné je, aby bylo ze spisu zjištěné, na základě jakých konkrétních odborných podkladů bylo možné dospět k závěru, že záměr svou podobou a umístěním nepředstavuje nepřipustný zásah do chráněného krajinného rázu.**

Požadavek na doplnění podkladů

Žádám proto stavební úřad, aby před vydáním rozhodnutí ověřil a ve spise doložil zejména:

1. **zda bylo v rámci posuzování záměru provedeno konkrétní posouzení jeho vlivu na krajinný ráz podle § 12 zákona č. 114/1992 Sb.;**
2. **který orgán ochrany přírody toto posouzení provedl a na základě jakých konkrétních podkladů;**
3. **zda bylo k záměru v této otázce vydáno stanovisko, souhlas či jiný relevantní akt příslušného orgánu ochrany přírody Magistrátu hl. m. Prahy, a pokud ano, aby byl tento dokument založen do spisu;**
4. **pokud takové stanovisko či posouzení existuje, kde se ve spise nachází a jaké konkrétní závěry z něj pro navrhovaný záměr vyplývají;**
5. **jak bylo při posouzení zohledněno konkrétní umístění záměru v Přírodním parku Smetanka a jeho vliv na hodnoty tohoto území, zejména krajinný charakter, měřítko zástavby, konfiguraci údolní nivy Rokytky, lesnatý hřeben vrchu Smetanka a dochovanou strukturu území;**
6. **zda podklady, na jejichž základě bylo vydáno JES, skutečně umožňují učinit kvalifikovaný závěr o přípustnosti záměru z hlediska ochrany krajinného rázu.**

Pokud příslušné posouzení vlivu záměru na krajinný ráz nebylo provedeno, případně pokud není ve spise doložen příslušný souhlas, závazné stanovisko či jiný relevantní podklad orgánu ochrany přírody, **žádám o doplnění podkladů před vydáním rozhodnutí a o zajištění řádného posouzení této otázky věcně a místně příslušným orgánem ochrany přírody.**

Současně žádám, aby se stavební úřad s touto námitkou **konkrétně vypořádal v odůvodnění svého rozhodnutí**, zejména aby uvedl, z jakých konkrétních podkladů vyplývá, že vliv záměru na krajinný ráz Přírodního parku Smetanka byl řádně posouzen a že navrhovaná stavba je z tohoto hlediska přípustná.

V Praze dne 20.8.2026



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 14

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Odbor životního prostředí

Bratří Venclíků 1073, 198 21 Praha 9 | IČ: 00231312 | www.praha14.cz

LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.
Perucká 2274/26
120 00 Praha 2 – Vinohrady
IČ: 01994832

Váš dopis značka:
Spisová značka: S-UMCP14/26/04857
Číslo jednací: UMCP14/26/82849/OŽP/Vích

Vyřizuje: Ing. Zdeňka Víchová
E-mail: zdenka.vichova@praha14.cz
Telefon: 225 295 329

Praha, 18. května 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“)

Úřad městské části Praha 14, odbor životního prostředí (dále jen „OŽP ÚMČ Praha 14“) jako věcně a místně příslušný správní orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle ust. § 15 písm. a) zákona o JES ve spojení s ust. § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a ve spojení s ust. § 32 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závaznou vyhláškou č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů,

vydává

na základě žádosti společnosti LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o., IČ: 01994832, Perucká 2274/26, Praha 2 - Vinohrady, PSČ 120 00 (dále jen „zástupce žadatele“) ze dne 12.1.2026

pro investora: Bydlení za vodou s.r.o., IČ: 23365307, Panská 1480/10, Praha 1 - Nové Město, PSČ 110 00 (dále jen „žadatel“ nebo „stavebník“)

pro záměr

„**REZIDENČNÍ AREÁL "KYJSKÝ MLÝN"** na pozemcích parc. č. 931, 932, 933, 934, 935, 936/1, 929/1, 2713, 2827/1 v k. ú. Kyje (dále jen „záměr“)

dle projektové dokumentace pro povolení stavby, zpracované 09/2025 zástupcem žadatele, odpovědní projektanti Ing. arch. Jana Mastíková, ČKA 04540 a Ing. Michal Hendrych, ČKAIT 0013425 (dále jen „dokumentace“), podkladu pro odnětí zemědělské půdy ze ZPF, zpracovatel Ing. Klára Jendřejčíková; datum zpracování 11/2025 (dále jen „podklad pro odnětí zemědělské půdy ze ZPF“), žádosti o kácení dřevin rostoucích mimo les z 13.2.2026 a zoologického průzkumu lokality z hlediska výskytu zvláště chráněných druhů z 13.2.2026 a z 2.3.2026, zpracovatel RNDr. Jiří Vávra, CSc. (dále jen „podklady pro kácení“), stanoviska Povodí Vltavy ze dne 2.2.2026 pod zn. PVL-1073/2026-260, vyjádření MHMP Odbor ochrany prostředí, oddělení péče o zeleň ze dne 19.12.2025 pod č.j. MHMP 1328932/2025 a spis. zn. S-MHMP 972773/2025, stanoviska Lesů hl. m. Prahy ze dne 24.10.2025 pod zn. 2843/25_VT_0161/25 a podrobného inženýrskogeologického a hydrogeologického průzkumu z ledna 2026, který vypracoval Mgr. Schreiber (dále jen „podklady pro vodoprávní posouzení“),

podle § 6 odst. 1 zákona o JES

toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko:

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

I. Za ochranu zemědělského půdního fondu:

- A) Pro realizaci záměru bude ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) trvale odňata zemědělská půda o celkové odnímané výměře 0,7329 ha, pro výše uvedený záměr, ve prospěch stavebníka Bydlení za vodou s.r.o. Vymezení pozemků, kterých se odnětí týká je následující:**

Pozemek p.č. (KN)	Výměra pozemku (m ²)		Druh pozemku	BPEJ	Třída ochrany
	celková	odnímaná trvale			
Kyje (731226)					
932	4128	4128	orná půda	25600	I.
934	498	24	zahrada	25600	I.
-	-	474	zahrada	22654	V.
935	2703	2703	zahrada	25600	I.
Celkem	7329	7329 I. = 6858 V. = 474	-	-	-
Graficky jsou pozemky vymezené tímto souhlasem k trvalému odnětí zobrazeny na výkresu „Situace požadovaného odnětí“, který je neoddělitelnou součástí tohoto stanoviska (viz příloha).					

Souhlas k trvalému odnětí půdy ze ZPF se uděluje za těchto podmínek:

- 1) Tento souhlas je udělován pouze pro uvedený účel a odnímanou zemědělskou půdu nelze využít jiným nezemědělským způsobem. V případě odstoupení od záměru musí zůstat odnímaná půda i nadále zemědělskou půdou.
- 2) Stavebník před zahájením stavby vytýčí hranice trvalého odnětí půdy ze ZPF a zabezpečí, aby tyto hranice nebyly narušeny či svévolně posunovány na okolní přilehlé pozemky ZPF.
- 3) Veškeré plochy pro objekty zařízení staveniště, manipulační plochy, deponie budou zřízeny na předmětných trvale odnímaných pozemcích.
- 4) V souladu s ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) se stavebníkovi uděluje výjimka:

Na trvale odnímaných pozemcích o celkové výměře 7329 m² byla podle pedologického průzkumu zjištěna antropogenní půda, která vlivem člověka pozbyla vlastností původních půdních profilů. Na tuto plochu orgán ochrany ZPF Městské části Praha 14 uděluje výjimku ze skrývky ornice a podorničí (viz. výše uvedený podklad pro odnětí zemědělské půdy ze ZPF).

B) Za trvalé odnětí půdy ze ZPF se vymezuje platba odvodů

V souladu s ust. § 9 odst. 9 zákona o ochraně ZPF se výše odvodů za trvalé odnětí půdy ze ZPF vymezuje pouze orientačně (na podkladě doloženého výpočtu odvodů) ve výši **2 865 079 Kč** za 5815 m² odnímané půdy.

Na části trvale odnímané půdy ze ZPF o celkové odnímané výměře 1514 m² se odvody nestanoví v souladu s ust. § 11a odst. 1 písm. g) zákona o ochraně ZPF, protože se jedná o:

- Změnu druhu pozemku na druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití zeleň, která bude veřejným prostranstvím.

II. Za ochranu přírody a krajiny:

OŽP ÚMČ Praha 14 souhlasí s tím, aby bylo povoleno kácení:

2 ks listnatých dřevin /kaštanovník, javor/ o obvodech kmenů 0,82 + 0,70 m a 1,26 + 1,04 m měřeno ve výšce 1,30 m nad zemí

5 ks jehličnatých dřevin /jedle, 2x smrk, borovice, zerav/ o obvodech kmenů 1,28 m, 0,89 m, 0,83 m, 0,82 m a 0,98 + 0,80 + 0,35 m měřeno ve výšce 1,30 m nad zemí

na pozemcích: parc. č. 935 a 932, k. ú. Kyje

vlastník pozemků: stavebník Bydlení za vodou s.r.o.

při splnění těchto podmínek:

- Kácení je možné provést až po nabytí právní moci povolení záměru podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*stavební zákon*“)
- Kácení je možné provést pouze v období vegetačního klidu, tj. od 1.11. do 31.3.
- Žadateli se stanovuje **povinnost provedení náhradní výsadby** v rozsahu **40 ks listnatých dřevin** (hrušeň, třešeň, jabloň, mučovník, jeřáb) **a 6 ks jehličnatých dřevin** (kryptomerie, borovice) dle výše uvedené dokumentace, na pozemcích parc. č. 935 a 932, k. ú. Kyje:

4 ks listnatých dřevin (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer' – hrušeň okrasná), obvod kmene 14 – 16 cm, **na pozemku parc. č. 932, k. ú. Kyje**

8 ks listnatých dřevin (*Prunus avium* 'Plena' - třešeň ptačí), obvod kmene 14 – 16 cm, **na pozemku parc. č. 932, k. ú. Kyje**

7 ks listnatých dřevin (*Malus floribunda* – jabloň mnohokvětá), obvod kmene 14 – 16 cm, **na pozemcích parc. č. 935 a 932, k. ú. Kyje**

16 ks listnatých dřevin (*Amelanchier arborea* 'Robin Hill' – mučovník stromovitý), obvod kmene 14 – 16 cm, **na pozemcích parc. č. 935 a 932, k. ú. Kyje**

2 ks listnatých dřevin (*Malus* 'Evereste' – jabloň okrasná), obvod kmene 14 – 16 cm, **na pozemcích parc. č. 935 a 932, k. ú. Kyje**

3 ks listnatých dřevin (*Sorbus aria* 'Magnifica' – jeřáb muk), obvod kmene 14 – 16 cm, **na pozemcích parc. č. 935 a 932, k. ú. Kyje**

2 ks jehličnatých dřevin (*Cryptomeria japonica* 'Bandai' – kryptomerie japonská), obvod kmene 250 – 300 cm, **na pozemku parc. č. 935, k. ú. Kyje**

3 ks jehličnatých dřevin (*Pinus parviflora* 'Glaucá' – borovice drobnokvětá), vel. 250 – 300 cm, **na pozemku parc. č. 935, k. ú. Kyje**

1 ks jehličnaté dřeviny (*Pinus sylvestris* – borovice lesní), vel. 250 – 300 cm, **na pozemku parc. č. 935, k. ú. Kyje**

Kvalita výpěstků bude odpovídat české technické normě ČSN 46 4902-1 „Výpěstky okrasných dřevin, společná a základní ustanovení“. Výsadba bude provedena v souladu s českými technickými normami ČSN 83 9011 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Práce s půdou“, ČSN 83 9021 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Rostliny a jejich výsadba“.

Výsadba bude realizována v termínu před kolaudací stavby. **Žadateli se stanoví následná péče o vysázené dřeviny dle ČSN 83 9051 - Technologie vegetačních úprav v krajině – Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy, po dobu 5-ti let.**

- Výsadba dřevin a následná péče o dřeviny budou prováděny podle Standardu péče o přírodu a krajinu, Výsadba stromů, SPPK A02 001:2013.
- Výsadba výše uvedených dřevin bude provedena dle výše uvedené dokumentace.
- Realizací výsadby nesmí dojít k zásahům do stávajících podzemních vedení a zařízení a jejich ochranných pásem.
- Pro výsadbu budou použity kvalitní školkařské výpěstky se zapěstovanou korunou a zemním balem, velikosti kmenů 14/16 a větší, sazenice musí pocházet z obdobných klimatických podmínek.
- Vysázené stromy budou zajištěny proti vývratu 3 ks dřevěnými kůly dostatečně silnými a vysokými, spojenými pod korunou příčkami do ohrádky, která bude umístěna 10 - 15 cm pod místem nasazení koruny. Kůly budou zatlučeny dostatečně hluboko do nezkrpěné půdy (30 - 50 cm), kmeny budou ke kůlům připevněny pomocí plochých úvazků (úvazky nesmí kmeny zaškrcovat), úvazky budou ke kůlům připevněny, aby nedocházelo k jejich posunům. Při zatlučování kůlů nesmí dojít k poškození kořenových balů. Kotvení musí zajistit stromy proti pohybu do stran, aby se nepřetrhaly kořeny, kterými přijímají živiny a vodu, nesmí však bránit mírnému vychylování kmenů. Jehličnaté dřeviny budou zajištěny 1 ks dřevěným kulem, šikmo zatlučeným tak aby nedocházelo k nežádoucím výkyvům dřevin.
- Kmeny dřevin budou chráněny před korní spálou nátěrem (ARBO-FLEX).
- Po výsadbě bude provedena důkladná záливka ke stromům.
- Kořenové mísy budou upraveny tak, aby voda stékala ke stromům a budou pokryty vrstvou mulče v tloušťce 7 - 10 cm.
- Provedení uložené výsadby dřevin oznámí žadatel orgánu ochrany přírody (OŽP ÚMČ Praha 14) do 15 dnů od realizace.
- Průběžně bude prováděna kontrola funkčnosti kotvení, úvazků a ochrany kmenů, zjištěné závady budou neprodleně odstraněny, kotvící kůly budou odstraňovány postupně v době, kdy stromy budou již pevně zakotveny v zemi svými kořenovými soustavami (přibližně po 3-5 letech), po odstranění úvazků lze kotvící kůly rovněž odstranit nebo je na stanovišti ponechat po určitou dobu jako ochranu před možným poškozením kmenů při sečení trávy.
- Budou prováděny výchovné řezy stromů (Standardy SPPK A02 002 – Řez stromů) a údržby kořenových mís (podle potřeby odplevelení a kypření).
- Další záливka dřevin bude prováděna v závislosti na klimatických podmínkách za pomoci zavlažovacích vaků (např. TREGATOR, 57 l). Četnost záливky a množství záливkové vody budou přizpůsobeny stavu výsadby, půda musí být dostatečně provlhčená.

III. Podmínky z hlediska vodoprávního:

1. Buňkoviště, sklad materiálu a deponie zeminy bude během výstavby umístěna mimo Q 100.
2. Před zahájením prací bude organizaci Lesy hl. m. Prahy předložena dokumentace odvodnění staveniště a havarijní a povodňový plán během výstavby, vč. již zohledněné podmínky č. 1.
3. Před zahájením prací bude záměr projednán s provozovatelem měrného profilu ID 212 kat. B v ř. km. 10,20, kterým je Český hydrometeorologický ústav, IČ: 00020699, se sídlem Na Šabatce 2050/17, Praha 4 – Komořany, PSČ 143 06.
4. Organizaci Lesy hl. m. Prahy bude předložen povodňový plán dokončené stavby.
5. Sedimentační nádrž je z prostorových důvodů po dobu výstavby umístěna v záplavovém území Q100, a proto musí být zajištěna.
6. Organizaci Lesy hl. m. Prahy bude předložen povodňový a havarijní plán pro dobu stavby.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- 1) **souhlas k trvalému odnětím půdy ze ZPF dle § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF**
- 2) **souhlas ke kácení dřevin rostoucích mimo les dle § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“)**

- 3) **souhlasné závazné stanovisko dle § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“)**
- 4) **souhlas podle ust. § 17 odst. 1 písm. a) a b) vodního zákona k povolování záměru podle stavebního zákona**

Odůvodnění

OŽP ÚMČ Praha 14 obdržel dne 12.1.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k výše uvedenému záměru.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle stavebního zákona, vydává se dle § 2 odst. 1 zákona o JES toto jednotné environmentální stanovisko.

Pro posouzení záměru byla předložena dokumentace, kterou bylo nutné doplnit o požadavky orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, orgánu ochrany přírody a krajiny a vodoprávního úřadu. Žádost byla kompletní 22.4.2026. Předmětem záměru je stavba rezidenčního objektu složeného ze šesti sekcí s částečně společným suterénem. Dvě sekce jsou rekonstruované stavby a čtyři sekce jsou novostavby.

Odůvodnění z hlediska ochrany ZPF:

Žádost o udělení souhlasu k trvalému odnětí zemědělské půdy ze ZPF pro výše uvedený záměr na pozemcích p. č. 932, 934, 935 k. ú. Kyje, okr. Hlavní město Praha je opatřena všemi potřebnými doklady a náležitostmi, kterými jsou:

- Žádost o souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF ze dne 12.01.2026
- Podklad pro odnětí zemědělské půdy ze ZPF; zpracovatel Ing. Klára Jendřejčíková
- Situační zákres navrhovaného odnětí v kopii katastrální mapy
- Informace o pozemku z KN ze dne 11.03.2026
- Plná moc k zastoupení ze dne 10.09.2025
- Doplnění žádosti ze dne 16.03.2026

Předmětné zemědělské pozemky jsou ve vlastnictví stavebníka. Plán rekultivace se vzhledem k trvalému charakteru odnětí nepožaduje.

Za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF (o celkové odnímané výměře 5815 m²) budou v souladu s ust. § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF předepsány odvody.

Podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů, je základní cena zemědělských pozemků s BPEJ (bonitovanou půdně ekologickou jednotkou):

- 25600 stanovena ve výši 14,02 Kč/m²
- 22654 stanovena ve výši 3,51 Kč/m²

Odnětím půdy ze ZPF bude negativně ovlivněn následující faktor životního prostředí:

- územní systém ekologické stability na pozemku p. č. 932 s výměrou 1336 m², p. č. 934 s výměrou 461 m² (BPEJ 22654) a 24 m² (BPEJ 25600), p. č. 935 s výměrou 64 m²
- skupina faktorů A s ekologickou váhou vlivu 10

Podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů, jsou pozemky s přiřazenou BPEJ:

- 25600 zařazený do I. třídy ochrany, při výpočtu odvodu byl proto použit koeficient třídy ochrany 11
- 22654 zařazený do V. třídy ochrany, při výpočtu odvodu byl proto použit koeficient třídy ochrany 4

V souladu s ust. § 9 odst. 9 zákona o ochraně ZPF se výše odvodů za trvalé odnětí půdy ze ZPF vymezuje pouze orientačně (na podkladě doloženého výpočtu odvodů) ve výši 2 865 079 Kč.

Likvidace srážkových vod bude řešena vybudováním kombinovaného zařízení, tj. retenční nádrží s bezpečnostním přepadem. Opatření k zadržení a využití srážkových vod v místě vzniku budou navržena v souladu s ČSN 759010. Vzhledem k výše uvedenému lze říci, že záměr maximálně šetří zásady plošné ochrany ZPF podle § 4 zákona o ochraně ZPF.

Orgán ochrany ZPF Úřadu městské části Praha 14 shledal, že zemědělská půda může být pro daný záměr trvale odňata ze ZPF, neboť byla prokázána nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití, u kterého nebyl shledán zásadní rozpor se základními zásadami ochrany ZPF vyplývajícími z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF. Předmětným záměrem, kterým se odnímá jen nejnutnější plocha ZPF, nedojde k narušení organizace ZPF, hydrologických a odtokových poměrů v území, sítě zemědělských účelových komunikací.

Dle ust. § 11 odst. 4 zákona o ochraně ZPF je stavebník povinen orgánu ochrany ZPF Úřadu městské části Praha 14:

- doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas k odnětí podkladem a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci a

- písemně oznámit zahájení realizace záměru a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením (za zahájení realizace záměru se z hlediska zájmů ochrany ZPF považuje zahájení skrývky ornice).

Jedná-li se o trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je podkladem pro zápis změny druhu pozemku v katastru nemovitostí rozhodnutí podle jiného právního předpisu. Nevyžaduje-li záměr povolení podle jiného právního předpisu, je podkladem pro zápis změny druhu pozemku v katastru nemovitostí rozhodnutí o souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu.

Udělený souhlas se netýká majetkoprávních vztahů k dotčeným pozemkům.

(vypracoval Ing. Pavel Brázdil, I. 332)

Odůvodnění z hlediska ochrany přírody a krajiny:

Pro vydání tohoto souhlasu sloužila dokumentace a výše uvedené podklady ke kácení, které byly OŽP ÚMČ Praha 14 doručeny 13.2.2026 a 2.3.2026. Na základě dokumentace a těchto podkladů posoudil OŽP ÚMČ Praha 14 věc následovně:

Místní ohledání nebylo provedeno, předmětná lokalita je orgánu ochrany přírody a krajiny dobře známa. Podle ust. § 8 odst. 1 ZOPK lze povolení ke kácení dřevin vydat ze závažných důvodů po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin. Stavební úřad tedy může vydat příslušné povolení pouze tehdy, pokud v konkrétním případě existují závažné důvody pro pokácení dřevin rostoucích mimo les, přičemž závažnost těchto důvodů se vždy vztahuje k ochraně jiných veřejných nebo individuálních zájmů.

Žádost o kácení byla podána z důvodu výše specifikovaného stavebního záměru. Dřeviny rostou v kolizi s výstavbou „Rezidenční areál Kyjský Mlýn“ a je nutné je pokácet.

Funkční význam dřevin navržených ke kácení spočívá zejména v tom, že jsou součástí areálu budovy využívané ke komerčním účelům. Na svém stanovišti 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 a ekologickou funkci.

Obecně lze říci, že dřeviny nejsou jen rostlinným organismem, ale jsou samostatným svébytným habitatem (stanovištěm), zvláštní ekologickou nikou umožňující trvalou existenci celé pyramidy dalších organismů odkázaných na něj i na sebe navzájem. Ekologická a funkční hodnota stromu je přímo úměrná složitosti (druhové diverzitě) jím vytvářené ekologické niky a mírou zapojení této niky do širšího ekosystému.

Dřeviny, které jsou předmětem žádosti, nemají významnější estetickou hodnotu. Odstranění dřevin nebude mít zásadní vliv na kompozici daného prostoru, estetické vnímání daného místa se významně nezmění.

OŽP ÚMČ Praha 14 posoudil záměr jako závažný důvod ke kácení dřevin ve smyslu ust. § 8 odst. 1 ZOPK. Kácení dřevin, vzhledem k výše uvedenému, povede ke ztrátě přirozených funkcí ekosystému a přispěje k narušení vnitřních vazeb a procesů ekosystému. Z tohoto důvodu vzniká ekologická újma, a proto byla uložena náhradní výsadba ve smyslu ustanovení § 9 ZOPK.

Kácení dřevin je obvykle prováděno v období vegetačního klidu, které může být v každém roce mírně odlišné, zhruba se jedná o období od 1. 11. do 31. 3. Toto období je pro kácení doporučováno zejména z důvodu ochrany hnízdičích ptactva. V tomto období jsou utlumeny fyziologické procesy dřevin, ale je utlumená i aktivita většiny dalších živočichů. V daném případě orgán ochrany přírody striktně vymezil

období kácení. Kácení dřevin je možné provést až po nabytí právní moci povolení záměru podle stavebního zákona, a to v období vegetačního klidu, tj. od 1.11. do 31.3.

OŽP ÚMČ Praha 14 posoudil zájem žadatele na odstranění výše uvedených dřevin. Důvod ke kácení uznal jako závažný, bez odstranění dřevin nemůže dojít k realizaci stavby. Z výše uvedeného důvodu OŽP ÚMČ Praha 14 udělil ke kácení dřevin souhlas.

(vypracoval Ing. Lukáš Wesselský, l. 328)

Odůvodnění z hlediska ochrany vod:

Předmětem záměru je stavba rezidenčního objektu, který se skládá ze šesti sekcí s částečně společným suterénem. Dvě sekce jsou rekonstruované stavby s částečným zachováním obvodových stěn a suterénu, a čtyři sekce jsou novostavby. Objekt má čtyři nadzemní podlaží a dvě podzemní podlaží a bude napojen na inženýrské sítě, přílehlou dopravní infrastrukturu a veřejné zelené plochy. Součástí stavby jsou dále přípojky a přeložky inženýrských sítí, komunikace, chodníky, nová cyklostezka napojená na stávající cyklistickou síť, zpevněné plochy, parkovací stání, terénní a sadové úpravy, oplocení, opěrné stěny a lavičky.

Podle ust. § 17 odst. 7 vodního zákona, jedná-li se o záměr vyžadující jednotné environmentální stanovisko, souhlas podle ust. § 17 odstavce 1 vodního zákona se nevzdává.

Záměr je navržen na pozemcích, na nichž se nacházejí koryta vodních toků, na pozemcích s takovými pozemky sousedících, leží v záplavovém území vodního toku, jedná se o stavby ve vzdálenosti do 15 m od vzdušné paty ochranné hráze vodního toku. Záměr se nachází přímo na břehu koryta Rokytky v záplavovém území pro průtoky Q 100 a v dosahu aktivní zóny záplavového území.

Podle ust. § 104 odst. 4 vodního zákona, jedná-li se o záměr vyžadující jednotné environmentální stanovisko, závazné stanovisko podle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona se nevzdává.

Podle ust. § 5 odst. 3 vodního zákona je při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání stavebník povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou. Dále je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážková voda“) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů.

Řešený objekt bude napojen novou přípojkou vody, která bude napojena ze stávajícího veřejného řadu DN110 PE, který je veden v ulici Morušová, východně od navrženého objektu. Řešený objekt bude napojen novou přípojkou splaškové kanalizace, která bude napojena do stávajícího veřejného řadu jednotné kanalizace DN800 SKL, vedeného pod zpevněnými a zatravněnými plochami, západně od řešených objektů. Dešťové vody ze střech řešených objektů budou odváděny přes areálovou kanalizaci do dešťové nádrže o objemu 106.8 m³ (z tohoto objemu bude 23 m³ jako stálý objem pro závlahu, zbylý objem pak pro zachycení přívalového deště). Přepadové vody budou odváděny regulovaným odtokem (2,65 l/s) do blízkého recipientu, potoka Rokytky. Na konci vývodového potrubí bude osazena žabí klapka, pro zabránění vstupu drobných živočichů. Záměr splňuje požadavek ust. § 5 odst. 3 vodního zákona.

Vodoprávní úřad posoudil možnost zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody. Zároveň posoudil, zda provedením záměru nedojde k takové změně fyzikálních poměrů, která by vedla ke znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody. Vodoprávní úřad stanovil podmínky k provedení stavby za účelem ochrany povrchových a podzemních vod a pro případ ohrožení povodní.

Vodoprávní úřad se při posuzování opíral o předloženou dokumentaci a výše uvedené podklady pro vodoprávní posouzení (stanovisko Povodí Vltavy, vyjádření MHMP, stanovisko Lesů hl. m. Prahy a podrobný inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum).

Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody. Zároveň lze předpokládat, že záměrem nedojde k takové změně fyzikálních poměrů, která by vedla ke znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody.

(vypracovala Ing. Iva Rangotisová, l. 312)

Ostatní zájmy posuzované v rámci jednotného environmentálního stanoviska nejsou záměrem dotčeny.

Protože je předmětný záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl ÚMČ Praha 14 k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a proto vydal souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Poučení

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 dle 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.

Ing. Markéta Adámková
oprávněná úřední osoba
podepsáno elektronicky

Příloha:
situační zakres požadovaného odnětí



LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.
Perucká 2274/26
12000 Praha 2

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 1328932/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 972773/2025

Vyřizuje/tel.:
Ing. Helena Ptáčková, Ph.D.
236 005 810
Počet listů/příloh: **0/1**
Datum:
19.12.2025

Stanovisko k PD "Residenční areál Kyjský mlýn" (DSP)

Odbor ochrany prostředí MHMP (OCP MHMP) jako věcně příslušný odbor zajišťující správu vodního toku Rokytky a zástupce vlastníka pozemku p.č. 2827/1 a p.č. 2829 v k.ú. Kyje **souhlasí** s realizací stavby dle PD „Residenční areál Kyjský mlýn“ (DSP), k.ú. Kyje.

Předmětem záměru je stavba rezidenčního objektu, který se skládá ze šesti sekcí s částečně společným suterénem. Dvě sekce jsou rekonstruované stavby s částečným zachováním obvodových stěn a suterénu, a čtyři sekce jsou novostavby. Objekt má čtyři nadzemní podlaží a dvě podzemní podlaží a bude napojen na inženýrské sítě, přilehlou dopravní infrastrukturu a veřejné zelené plochy. Součástí stavby jsou dále přípojky a přeložky inženýrských sítí, komunikace, chodníky, nová cyklostezka napojená na stávající cyklistickou síť, zpevněné plochy, parkovací stání, terénní a sadové úpravy, oplocení, opěrné stěny a lavičky.

Stavba se nachází přímo na břehu koryta Rokytky **v záplavovém území pro průtoky Q_{100} a v dosahu aktivní zóny záplavového území**. Na základě předloženého posouzení odtokových poměrů vlivem realizace záměru „Rezidenční objekt Kyjský Mlýn“, které vypracovala firma Sterplan a.s. v říjnu 2025 lze stavbu v daném území realizovat. Při průtoku Q_{100} dochází k zanedbatelnému navýšení hladiny v místě záměru, které odpovídá běžné nepřesnosti matematického modelování. V korytě vodního toku zůstávají hladiny beze změny. Vlivem terénních úprav dochází k mírné změně rozsahu rozlivu na pravém břehu. **Záměr nemá negativní vliv na okolní pozemky při povodni**. Navýšení hladin při Q_{500} je omezeno na pozemky záměru, případně na krátký úsek koryta, a nemá negativní dopad na rozsah rozlivů. Naopak dochází k lokálnímu zlepšení situace v oblasti ulice Morušová. V záplavovém území **nebude umístěno oplocení objektu**. Pro realizaci stavby i následné užívání stavby musí být na základě výše uvedených skutečností zpracován povodňový plán.

Dešťové vody ze střech řešených objektů budou sváděny do areálové kanalizace, která bude vedena po pozemku investora do dešťové nádrže o objemu 106,8 m³. V nádrži bude stálý objem 23 m³ určených pro závlahu zelených ploch. Dešťové vody nad tímto objemem budou odváděny regulovaným odtokem (3 l/s) do blízkého recipientu, vodního toku Rokytky. Pod stropem nádrže bude osazen havarijní přepad, který bude napojen do potrubí vedeného do recipientu. Napojení bude za regulátorem odtoku.

Potrubí DN 200 bude vyústěno do koryta toku ve směru proudění min. 0,2 m nad stálou hladinou. Ve svahu bude stabilizováno **balvanitou rovnaninou (LK 200 až 500 kg) s vyklínováním, proštěrkováním a s urovnáním líce, která bude opřena o kamennou patku** (větší představený kámen ve dně koryta). Kamenná rovnanina bude provedena na šterkový podsyp fr. 32/64 mm (tl. 150 mm). Potrubí kanalizace bude v místě vyústění seříznuto ve sklonu položené kamenné rovnaniny. Stabilizace svahu kamenným opevněním bude realizována nad potrubím 1 m šikmé délky svahu v šířce 1 m na každou stranu od vnější hrany potrubí. Zpětná klapka bude umístěna v šachtě na pozemku investora.

Z hlediska nakládání se srážkovými vodami a případně i vodami čerpanými v průběhu stavby, co se týče jejich vypouštění množství a kvality vody do stávající dešťové kanalizace, se za správce toku vyjadřují Lesy hl. m. Prahy, Práčská 1885, Praha 10.

Souhlasné stanovisko je podmíněno splněním následujících podmínek:

- Budou dodrženy podmínky dané vyjadřujícími se orgány.
- Realizací záměru nebude ohrožena jakost povrchových nebo podzemních vod závadnými látkami podle § 39 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).
- Stavba se nachází přímo na břehu koryta Rokytky v záplavovém území pro průtoky Q_{100} a v dosahu aktivní zóny záplavového území. Proto bude zařízení staveniště, zemina z výkopku a ostatní materiál ukládán směrem dále od koryta Rokytky, tzn. mimo hranici záplavového území pro průtoky Q_{100} , aby nedošlo při případných povodních k jeho odplavení dále po toku.
- Realizace záměru bude umožňovat průchodnost pro správce toku podél pravého břehu Rokytky pro pravidelné povodňové prohlídky a pro případnou obslužnou mechanizaci potřebnou při údržbě břehového doprovodu (kácení a ořez dřevin).
- Minimálně 30 dní před zahájením stavby uzavře budoucí oprávněný nebo jím zplnomocněný zástupce s OCP MHMP smlouvu o smlouvě budoucí **o zřízení služebnosti inženýrské sítě**.

kontaktní osoba pro smlouvy o smlouvě budoucí:

Bc. Věra Milerová (tel.: 236 005 813, email: vera.milerova@praha.eu).

- Minimálně 30 dní před zahájením stavby uzavře budoucí oprávněný nebo jím zplnomocněný zástupce **nájemní smlouvu**.

Kontaktní osoba pro uzavření nájemní smlouvy:

Kateřina Dvorská (tel.: 236 003 700, email: katerina.dvorska@praha.eu).

- O začátku, průběhu a ukončení akce informujte níže uvedeného pracovníka odboru OCP MHMP. Po skončení akce budou dočasně dotčené části pozemků p.č. 2827/1 a p.č. 2829 v k.ú. Kyje uvedeny do řádného stavu a protokolárně předány zástupci OCP MHMP.

Kontaktní osoba: Ing. Helena Ptáčková, Ph.D. (236 005 810, helena.ptackova@praha.eu).

Toto stanovisko je stanovisko vlastníka pozemků celopražsky významné zeleně, vodních toků a vodohospodářských staveb a nenahrazuje žádná jiná stanoviska, rozhodnutí a vyjádření odboru ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy jako dotčeného orgánu státní správy. Platnost stanoviska je dva roky od jeho vydání.

Ing. Dan **F r a n t í k**

vedoucí oddělení péče o zeleň

odbor ochrany prostředí

podepsáno elektronicky

Přílohy:

1. Situace – Likvidace dešťových vod

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Lesy hl. m. Prahy
3. Spis