



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 14

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Odbor životního prostředí

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

Abitrin s.r.o.
Ořešská 310/29
155 00 Praha 5 – Řeporyje
IČ: 03084035

Váš dopis značka:
Spisová značka: S-UMCP14/26/103501
Číslo jednací: UMCP14/26/142873/OŽP/Vích

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

Praha, 17. srpna 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 Abitrin s.r.o., IČ: 03084035, Ořešská 310/29, Praha 5 - Řeporyje, PSČ 155 00 (dále jen „žadatel“) ze dne 15.6.2026

pro investora: ERBES Realitní I s.r.o., IČ: 23640847, Mátová 401/26, Praha 10 - Křeslice, PSČ 104 00 (dále jen „žadatel“ nebo „stavebník“)

pro záměr

„Domov pro seniory Prelátská“ na pozemcích parc. č. 3/2, 4/5, 8/1, 8/4, 2724/7, 4/3, 6, 8/5, 24, 3/3, 5, 21/3, 3/1, 11, 4/4, 26, 2723/4, 21/1, 25, 2723/1 v k. ú. Kyje (dále jen „záměr“)

dle projektové dokumentace pro povolení záměru, zpracované 04/2026, odpovědný projektant Ing. Milan Mlada, ČKA 04266 (dále jen „dokumentace“), žádosti o kácení dřevin rostoucích mimo les z 15.6.2026 a souhlasu vlastníka pozemku s kácením, č. j. UMCP14/26/91085/OMUR/HAMÍ, vydaného dne 23.7.2026 (dále jen „podklady pro kácení“), inženýrskogeologického a hydrogeologického průzkumu z března 2026, který vypracovala firma K+K průzkum s.r.o., IČ: 64940098, Mgr. Jan Kučera, Ph.D., odborná způsobilost v inženýrské geologii a hydrogeologii č. 1841/2004 (dále jen „IG průzkum“),

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

1 ks listnaté dřeviny /jírovec maďal/ o obvodu kmene 2,28 m, měřeno ve výšce 1,30 m nad zemí

na pozemku: parc. č. 3/1, k. ú. Kyje

vlastník pozemku: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Praha 1 – Staré Město, PSČ 110 00, svěřeno: Městská část Praha 14, Bratří Venclíků 1073/8, Praha 9, PSČ 198 21

- 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 **8 ks listnatých dřevin** (javor, hloh, myrobalán, lípa) dle výše uvedené dokumentace, na pozemcích parc. č. 3/1 a 3/3, k. ú. Kyje:

2 ks listnatých dřevin (*Acer campestre* 'Elsrijk' – javor babyka), obvod kmene 14 – 16 cm, **na pozemku parc. č. 3/1, k. ú. Kyje**

4 ks listnatých dřevin (*Crataegus x lavalleyi* 'Carrierei' – hloh Lavallův), obvod kmene 12 – 14 cm, **na pozemku parc. č. 3/3, k. ú. Kyje**

1 ks listnaté dřeviny (*Prunus cerasifera* 'Nigra' – myrobalán třešňový), obvod kmene 12 – 14 cm, **na pozemku parc. č. 3/3, k. ú. Kyje**

1 ks listnaté dřeviny (*Tilia cordata* 'Rancho' – lípa srdčitá), obvod kmene 14 – 16 cm, **na pozemku parc. č. 3/1, 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.
- Realizaci 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 12/14, 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 výkvům dřevin.
- Kmeny dřevin budou chráněny před korní spálou nátěrem (ARBO-FLEX).

- Po výsadbě bude provedena důkladná zálivka 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 zálivka dřevin bude prováděna v závislosti na klimatických podmínkách za pomoci zavlažovacích vaků (např. TREGATOR, 57 l). Četnost zálivky a množství zálivkové vody budou přizpůsobeny stavu výsadby, půda musí být dostatečně provlhčená.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- 1) **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“)**
- 2) **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“)**

Odůvodnění

OŽP ÚMČ Praha 14 obdržel dne 15.6.2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k výše uvedenému záměru.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), 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 přírody a krajiny. Žádost byla úplná 29.7.2026. Předmětem záměru je novostavba domova pro seniory se zvláštním režimem, která je navržena v místě stávajících objektů v ulici Prelátská, č. p. 10 a 13, které budou odstraněny v rámci samostatného řízení.

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 15.6. a 29.7.2026 (žádost a souhlas vlastníka). Na základě dokumentace a těchto podkladů posoudil OŽP ÚMČ Praha 14 věc následovně:

Místní ohledání bylo provedeno dne 23.6.2026. 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. Dřevina roste v kolizi s výstavbou „Domov pro seniory Prelátská“ a je nutné ji pokácet.

Funkční význam dřeviny navržené ke kácení spočívá zejména v tom, že dřevina je spíše samostatně rostoucí ale nedá se říci, že by se jednalo o soliterní dřevinu. Na svém stanovišti zajišťuje 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, hluchosti, uvolňování biologicky aktivních látek), 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 ně i na sebe navzájem. Ekologická a funkční hodnota dřeviny je přímo úměrná složitosti (druhové diverzitě) jím vytvářené ekologické niky a mírou zapojení této niky do širšího ekosystému.

Dřevina, která je předmětem žádosti, nemá významnější estetickou hodnotu. Odstranění dřeviny 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 dřeviny, vzhledem k výše uvedenému, nepovede ke ztrátě přirozených funkcí ekosystému a nepřispěje k narušení vnitřních vazeb a procesů ekosystému. Z tohoto důvodu nevzniká ekologická újma, i přesto byla uložena náhradní výsadba ve smyslu ustanovení § 9 ZOPK, jelikož v rámci záměru dojde k pokácení dalších 7 ks dřevin a zapojeného porostu dřevin (18 m²), které však svými rozměry či plochou nevyžadují souhlas orgánu ochrany přírody a krajiny.

Kácení listnaté dřeviny 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 utlumena 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 uvedené dřeviny. Důvod ke kácení uznal jako závažný, bez odstranění dřeviny nemůže dojít k realizaci stavby. Z výše uvedeného důvodu OŽP ÚMČ Praha 14 udělil ke kácení dřeviny souhlas.

(vypracoval Ing. Lukáš Wesselský, I. 328)

Odůvodnění z hlediska ochrany vod:

Novostavba domova pro seniory se zvláštním režimem je navržena v místě stávajících objektů s č. p. 10 a 13 v Prelátské ulici, k. u. Kyje [731226], které budou odstraněny. Objekt je navržen se třemi nadzemními podlažními a jedním ustupujícím podlažím a plochou střechou. Součástí stavby jsou nové přípojky technické infrastruktury – vodovodní přípojka, přípojka dešťové kanalizace a související areálové rozvody.

Vodoprávní úřad posoudil předloženou dokumentaci (koordinační situační výkres z 04/2026) a IG průzkum z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem, zejména podle ustanovení § 5 odst. 3 vodního zákona, který stanovuje povinnost stavebníka zabezpečit stavby 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 věty 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. Bez splnění těchto podmínek nesmí být povolena stavba, změna stavby před jejím dokončením, užívání stavby ani vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nebo rozhodnutí o změně v užívání stavby.

Povinnost stavebníka zabezpečit stavbu zásobováním vodou je splněna, protože zásobování záměru pitnou vodou bude zajištěno novou vodovodní přípojkou PE d90 napojenou na stávající vodovodní řad PE d160 v ul. Prelátská.

Povinnost stavebníka zabezpečit stavbu odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou je splněna, protože splaškové vody ze záměru budou odváděny novou areálovou splaškovou kanalizací do stávající kanalizační přípojky z PVC DN200, napojené na veřejnou splaškovou kanalizaci DN315 v ulici Prelátská. Součástí systému splaškové kanalizace bude odlučovač tuků určený pro kuchyňský provoz objektu.

Povinnost stavebníka zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na stavbu je splněna, protože stavebník bude srážkové vody z objektu a zpevněných ploch

odvádět do retenční a akumulační nádrže o celkovém objemu 125,9 m³ s regulovaným odtokem do veřejné dešťové kanalizace v ul. Broumarská.

Vodoprávní úřad posoudil záměr podle § 104 odst. 3 vodního zákona a došel k závěru, že lze předpokládat, že uskutečněním záměru nedojde ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody či nemožnosti dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody.

Upozornění:

Retenční a akumulační nádrž slouží k zadržování povrchové vody, proto je vodním dílem podle § 55 vodního zákona. Odlučovač tuků je stavba sloužící k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizace, proto je vodním dílem podle § 55 vodního zákona. Podle nového stavebního zákona stavební úřad provádí povolování vodních děl, a to v rámci řízení o povolení záměru. K vodnímu dílu je nutné požádat o nakládání s povrchovými vodami u vodoprávního úřadu, který je součástí stavebního úřadu, na základě žádosti – příloha č. 1 k vyhlášce č. 429/2024 Sb., o formulářích žádostí předkládaných vodoprávnímu úřadu a formuláři návrhu na stanovení ochranného pásma vodního zdroje, ve znění pozdějších předpisů. Dle Pražských stavebních předpisů je stanoven odtok 0,5 l/s pokud správce toku nebo kanalizace nestanoví jinak.

Závazné stanovisko nezohledňuje soulad či nesoulad s územním plánem a prováděcími předpisy ke stavebnímu zákonu (např. ustanovení Pražských stavebních předpisů).

(vypracovala Ing. Iva Rangotisová, I. 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 UMČ 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