



MĚSTSKÁ ČÁST
PRAHA 10

**Úřad městské části Praha 10
Odbor životního prostředí
a Vodoprávní úřad**

Vaše značka: Z/2026/109204
Naše značka: P10-530634/2026
Vyřizuje/linka: viz níže
V Praze dne: 15. 10. 2026



JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

podle § 2 odstavce 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 10 - Odbor životního prostředí a Vodoprávní úřad (dále jen „Dotčený orgán“) jako věcně a místně příslušný správní orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle ustanovení § 15 písmeno a) zákona o JES ve spojení s ustanovením § 32 odstavce 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, obdržel dne 3. 9. 2026 žádost, č. j. P10-530634/2026, od zmocněnce, kterým je [redacted] (dále jen „Žadatel“) v zastoupení, na základě plné moci ze dne 10. 1. 2025, společnosti BAK stavební společnost, a.s., IČO: 284 02 758, se sídlem Žitenická 871/1, 190 00 Praha 9 - Prosek, jež na základě plné moci ze dne 17. 12. 2024 zastupuje stavebníka, kterým je společnost Vivus Zahradní Město s.r.o., IČO: 017 71 884, se sídlem Budějovická 64/5, 140 00 Praha 4 - Michle, pro **záměr ID Z/2026/109204 s názvem „Bytový dům Zahradní město“ - změna stavby před dokončením**, na pozemcích parc. č. 2225/195, 2225/175, 2225/176 a 2225/189, k. ú. Záběhlice (dále jen „Záměr“) dle projektové dokumentace, kterou vypracovala společnost LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o., IČO: 019 94 832, se sídlem Perucká 2274/26, 120 00 Praha 2 - Vinohrady, v dubnu 2026 (dále jen „PD“).

Vzhledem k tomu, že předmětný **záměr** podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vydává se dle § 2 odstavce 1 zákona o JES toto jednotné environmentální stanovisko namísto těchto správních úkonů:

- Závazné stanovisko dle § 146 odstavce 3 písmeno a) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“), k terénním úpravám a k odstranění stavby podléhající povolení podle stavebního zákona z hlediska nakládání s odpady, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem, nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití.
- Povolení ke kácení dřevin podle § 8 odstavce 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Dotčený orgán vydává podle § 6 odstavce 1 zákona o JES k výše uvedenému **záměru** toto **souhlasné jednotné environmentální stanovisko**:

Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný a Dotčený orgán 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:

Lípa malolistá (*Tilia cordata*) o obvodu kmene 108* cm ve 130 cm nad zemí

(Znaménko * poukazuje na přepočítaný obvod kmene - vícekmenn)

na pozemku parc. č. 2225/189, k. ú. Záběhlice, Praha 10, za podmínek:

1. Realizace náhradní výsadby v rozsahu:

- stromy: 1ks javor mleč (*Acer platanoides*)
1ks jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*)

2. Kácení lze provést pouze v období vegetačního útlumu rostlin od 1. listopadu do 31. března.
3. Náhradní výsadba bude realizována na pozemku parc. č. **2225/189**, k. ú. Záběhlíce, Praha 10 dle předložené PD.
4. Stromy budou splňovat minimálně tyto požadavky:
 - obvod kmene o min. velikosti 14-16 cm,
 - výška kmene o min. velikosti 1,8 m,
 - správně založená a vytvarovaná koruna odpovídající vybranému druhu a kultivaru, (standardně - nepřerušená středová větev (terminál) a min. 3 větve bočního kosterního obrostu. Koruna by měla být pravidelná do všech stran.),
 - kmen průběžný s nepoškozeným terminálem, bez poškození kůry nebo báze kmene,
 - kořenový bal pevný a neporušený, dostatečně veliký, bez zbytečné neprokořeněné půdy,
 - jedinci bez příznaků chorob či znetvořených nebo polámaných větví,
 - kvalita výpěstků bude odpovídat české technické normě ČSN 46 4902 – „Výpěstky okrasných dřevin, společná a základní ustanovení“.
5. Výsadba bude provedena v souladu s českými technickými normami ČSN 83 9011 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Práce s půdou“, ČSN 83 9021 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Rostliny a jejich výsadba a ČSN 83 9051 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy“.
6. Stavebník: Vivus Zahradní Město s.r.o., IČO: 017 71 884, se sídlem Budějovická 64/5, 140 00 Praha 4 - Michle zajistí následnou péči o vysazené dřeviny po dobu 5 let ode dne provedení následujícími opatřeními:
 - Řádná zálivka dle potřeby.
 - Péče o kořenovou mísu - zajištění propustného půdního povrchu s možností dostatečného průniku vody a vzduchu do půdy.
 - Výchovný řez - podpora charakteristického tvaru koruny a odstranění poškozených nebo strukturálně nevhodných výhonů.
7. V případě úhynu dřevin bude provedena nová výsadba, a to v prvním vhodném agrotechnickém termínu.
8. Náhradní výsadba stromů bude provedena nejpozději do 12 měsíců po provedení kácení, a to ve vhodném agrotechnickém termínu, tj. na podzim po opadání listů nebo brzy na jaře před vyrašením pupenů.

Odůvodnění:

Část první

Dotčený orgán obdržel dne 3. 9. 2026 žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska (dále jen „JES“) k výše uvedenému **záměru**, jehož předmětem je změna stavby před dokončením u realizace bytového domu, včetně potřebného provozního a technického zázemí u ulice Želivecká, Praha 10 - Záběhlíce.

Obsahem změny stavby před dokončením je:

- zrušení hřiště, které bude nahrazeno plochou zeleně (trávníkem);
- zrušení chodníku ve tvaru kosti, který bude nahrazen plochou zeleně (trávníkem);
- terasy 1.NP – kačírek ve skladbě střechy bude nahrazen „zelenou“ střechou;
- zrušení altánů u chodníku ve tvaru kosti, bude nahrazen plochou zeleně (trávníkem);
- původně navržený samostatný objekt vrátnice nebude realizován;
- na severní fasádě objektu ve střední sekci dojde ke zrušení předsazených arkýřů ve všech podlažích, kde byly navrženy (2.NP, 4.NP, 5.NP, 6.NP a 7.NP). V místě arkýřů budou klasická okna lícovaná s fasádou;
- stoupačky VZT v bytových jádrech budou typu B;
- jiné světlíky ve schodišti na odvod tepla a kouř;

- změna areálového osvětlení na veřejné osvětlení:
 - o Pro osvětlení parku na severní straně a částečně na východní straně od bytového domu je navrženo 10 světelných bodů, (původní stav: redukce o 2 stožáry), – LED svítidel na stožárech v. 6m. Stožáry jsou navrženy podél zpevněné komunikace (cesty) v zeleném pásmu.
 - o Příjezdová komunikace bude osvětlena pomocí 2 stožárů, (původní stav: redukce o 1 stožár), výšky 6m s LED svítidly stejné řady, jako osvětlení parku. Stožáry budou umístěny v chodníku podél komunikace. V rámci stavby bude provedena koordinace mezi stožárem a přístřeškem pro odpad.

Stavebním záměrem jsou dotčeny pozemky parc. č. 2225/195, 2225/175, 2225/176, 2225/189, k. ú. Záběhllice.

Žádost trpěla vadami a z toho důvodu byl Žadatel vyzván dne 2. 10. 2024 písemně prostřednictvím elektronické pošty k odstranění vad svého podání. Žadatel doplnil dne 1. 10. 2026 svoji žádost dodatečným podáním, č. j. P10-580673/2026, a tím zcela splnil předmět výzvy a odstranil vady žádosti.

Část druhá

Odpadové hospodářství (Ing. Tomáš Nosek/649):

Jedná se o změnu stavby před dokončením. Nakládání s odpady bylo řešeno již ve vydaném závazném koordinovaném stanovisku a vyjádření vedeném pod č. j.: P10-097689/2018 a P10-097690/2018, ze dne 6. 12. 2018. Výše uvedenými stavebními změnami nedojde k zásadním změnám v nakládání s odpady, tj. k navýšení množství vzniklých stavebních odpadů.

Odpady vzniklé z vlastní činnosti bytového domu budou řešeny formou vyčleněného prostoru v exteriéru – na západní straně podél vjezdové rampy, kde bude umístěno 7 kontejnerů na směsný odpad pro rezidenty, 3 kontejnery na směsný odpad pro SVJ a 3 kontejnery na tříděný odpad.

Orgán odpadového hospodářství níže upozorňuje stavebníka, resp. původce odpadu na splnění jeho povinnosti dle §93a zákona o odpadech a na některé další vybrané povinnosti ze zákona o odpadech.

Ochrana vod (Ing. Kateřina Paulíny/682):

Zájmy chráněné zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, nejsou touto změnou stavby před dokončením dotčeny.

Ochrana zemědělského půdního fondu (Bc. Petra Bartolotti/480):

Zájmy chráněné zákonem č. 334/1992 Sb., zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, nejsou tímto záměrem dotčeny.

Ochrana přírody a krajiny (Bc. Martin Kolín/465):

Stavební záměr („Bytový dům Zahradní město“ - změna stavby před dokončením) se dostává do přímé kolize, tj. nutnost kácet, s lípou malolistou (*Tilia cordata*), která se nachází na pozemku parc. č. 2225/189, k. ú. Záběhllice a podléhá povolení ke kácení dle § 8 odst. 1 ZOPK.

Lípa malolistá v přímé kolizi se stavebním záměrem (změnou stavby před dokončením) se nachází na západní hranici pozemku u nově zbudované komunikace, která vede do podzemních garáží bytového domu (v současné době stále ve výstavbě). Růstový parametr stromu (obvod kmene ve výšce 130 cm nad zemí) překračuje limity stanovené Vyhláškou č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení. Jedná se o dospělého, vzrostlého jedince se dvěma kmeny, které se rozvětvují nízko nad zemí. Koruna je asymetrická, spíše řidší a nepravidelně rozložená. Fyziologická vitalita je zřetelně snižena, v horní a střední části koruny je patrné mírné prosvětlení. Strom reaguje na stresové podmínky stanoviště a poškození kořenů tvorbou sekundárního kmenového a bazálního obrostu (výmladků), což značí snahu kompenzovat úbytek asimilační plochy. Zdravotní stav je silně narušený, je zde zřejmé poškození borky a kořenových náběhů těžkou mechanizací. I za předpokladu, že by bylo staveniště v brzké době odstraněno, kořenový prostor sanován (odborně ošetřen, odlehčen, zamulčován) a koruna odborně ošetřena, dosahoval by strom pouze krátkodobé perspektivy.

Funkční význam stromu je především mikroklimatický a hygienický. Z estetického hlediska se nejedná o nikterak hodnotného jedince.

Kácením výše uvedeného stromu dojde k ekologické újmě, která bude kompenzována náhradní výsadbou dvou stromů - 1ks javor mleč (*Acer platanoides*) a 1ks jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*). Náhradní výsadba bude uskutečněna na pozemku parc. č. 2225/189, k. ú. Záběhlíce. Tato náhradní výsadba do budoucna nahradí kácenou zeleň v souladu s principem kompenzace ekologické újmy dle zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění.

Při svém rozhodování správní orgán vycházel z provedení místního šetření, ze znalosti místa ze své úřední činnosti a z předložených podkladů ze strany žadatele. Přijaté rozhodnutí není dle místního orgánu ochrany přírody (dále jen „OOP“) v rozporu s veřejným zájmem a odpovídá okolnostem daného případu.

V souladu s ust. § 5 vyhlášky č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, ve znění pozdějších předpisů, byla uložena podmínka kácení dřevin v době vegetačního klidu. Obdobím vegetačního klidu se rozumí období přirozeného útlumu fyziologických a ekologických funkcí dřeviny. Z hlediska právní jistoty žadatele a pro jasnou vymahatelnost uložené podmínky je doba pro kácení vymezena pevnými daty od 1. listopadu do 31. března, přičemž jde o časové rozmezí, které zpravidla odpovídá době vegetačního klidu definovaného citovanou vyhláškou. Správní orgán nicméně upozorňuje, že v jednotlivých letech může být nástup vegetace časnější a může se tak plně projevit již v průběhu měsíce března. Doporučujeme proto žadateli, aby ke kácení dřevin přistoupil včas a neponechával termín kácení, pokud je to možno, až na konec měsíce března. S nástupem vegetace totiž mimo jiné souvisí i začátek hnízdního období ptactva. Pokud by se na dřevinách povolených ke kácení již nacházely aktivně využívaná ptáčích hnízda, nemůže být kácení takových dřevin realizováno pro rozpor s ochranou ptactva obsaženou v ust. § 5a ZOPK.

Podle ust. § 9 odst. 1 věty první ZOPK lze v rozhodnutí o povolení kácení dřevin uložit žadateli přiměřenou náhradní výsadbu ke kompenzaci ekologické újmy vzniklé pokácením dřevin. Současně lze podle věty druhé citovaného ustanovení uložit následnou péči o dřeviny po nezbytně nutnou dobu, nejvýše však na dobu pěti let. Na základě uvedeného ustanovení OOP požaduje ke kompenzaci vzniklé ekologické újmy uložení náhradní výsadby na pozemku parc. č. 2225/189, k. ú. Záběhlíce, Praha 10, a to ve formě výše uvedené.

Při posuzování přiměřenosti náhradní výsadby vzal OOP v úvahu zejména její druhovou skladbu, požadovanou velikost nově vysazovaných dřevin a také jejich množství a následnou péči.

Za účelem zajištění vymahatelnosti provedení náhradní výsadby požaduje OOP dokončení výsadby nejpozději do 12 měsíců po provedení kácení. Tuto lhůtu považuje OOP za přiměřenou, vzhledem k rozsahu stavby, aby vzniklá ekologická újma byla kompenzována co nejdříve a současně aby žadatel měl dostatečný časový prostor pro pořízení konkrétních dřevin a pro nalezení vhodného agrotechnického termínu pro jejich výsadbu. Pro zajištění řádných podmínek pro růst nově vysazených dřevin, požaduje správní orgán provedení náhradní výsadby v souladu s výše uvedenými technickými normami ČSN.

Dále OOP požaduje uložení následné péče o dřeviny po dobu pěti let. Horní hranici délky této péče zvolil OOP z důvodu, aby byl zabezpečen zdárný růst a vývoj předmětných dřevin.

Od 1. 4. 2019 nelze náhradní výsadby po uplynutí nařízené následné péče kácet bez povolení jako dřeviny o obvodu kmene do 80 cm měřeného ve výšce 130 cm nad zemí, ve smyslu ust. § 3 písm. a) vyhlášky 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, ve znění pozdějších předpisů.

Protože je předmětný záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl Dotčený orgán 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 ustanovení § 149 odstavec 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 odstavec 2 zákona o JES.

Upozornění orgánu odpadového hospodářství:

Orgán odpadového hospodářství upozorňuje stavebníka, resp. původce odpadu na některé povinnosti při nakládání s odpady v rámci provádění stavby:

- **Původce odpadu** je povinen dle § 13 odstavec 1 písmeno c) zákona o odpadech soustřeďovat odpady odděleně a podle § 13 odstavec 1 písmeno d) s odpadem nakládat tak, aby jej zabezpečil před odcizením nebo únikem nebo aby nedošlo k jeho znehodnocení, které by zhoršilo možnost nakládání s daným odpadem v souladu s hierarchií odpadového hospodářství, do okamžiku, kdy jej sám zpracuje, pokud je provozovatelem zařízení, nebo do okamžiku předání **oprávněné osobě** v souladu s § 13 odstavec 1 písmeno e) zákona o odpadech.
- **Původce odpadu** je povinen podle § 15 odstavec 2 písmeno c) zákona o odpadech v případě stavebního a demoličního odpadu, který sám nezpracuje, mít jeho předání podle § 13 odstavec 1 písmeno e) v odpovídajícím množství zajištěno písemnou smlouvou před jeho vznikem.
- **Původce odpadu** je povinen dle § 15 odstavec 2 písmeno f) zákona o odpadech při odstraňování stavby, provádění stavby nebo údržbě stavby dodržet postup pro nakládání s vybouranými stavebními materiály určenými pro opětovné použití, vedlejšími produkty a stavebními a demoličními odpady tak, aby byla zajištěna **nejvyšší možná míra jejich opětovného použití a recyklace**.
- **Stavebník** je povinen podle § 93a zákona o odpadech po provedení změny dokončené stavby, terénní úpravy nebo odstranění stavby, které podléhají povolení podle stavebního zákona, neprodleně zaslat obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, v jehož správním obvodu byly změna dokončené stavby, terénní úprava nebo odstranění stavby provedeny, 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.
Jde-li o záměr vyžadující jednotné environmentální stanovisko, je stavebník povinen zaslat tyto doklady správnímu orgánu, který vydal jednotné environmentální stanovisko.

Upozornění orgánu ochrany přírody a krajiny:

Dotčený orgán upozorňuje, že je po dobu stavební činnosti nutné dbát na ochranu stávajících dřevin a ploch zeleně okolních pozemků a provést taková opatření, která zabrání negativním vlivům stavby, jako je **skladování stavebních materiálů a stavebních odpadů v kořenové zóně dřevin, pojezdy stavebními stroji, olamování větví a odírání kmenů**.

Dále upozorňuje i na povinnost chránit dřeviny v okolí staveniště v souladu s normou ČSN 83 9061 Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích. Dodržením uvedené ČSN lze zamezit případnému porušení základní povinnosti vyplývající z výše uvedeného zákona, **tj. že všechny dřeviny jsou chráněny před jejich poškozováním**.

V případě poškození dřevin rostoucích mimo les je možné uložit pokutu ve výši až 1 000 000 Kč dle § 88 odstavec 3 písmeno a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Ing. Tomáš Nosek

vedoucí oddělení životního prostředí

Dokument je podepsán elektronickým podpisem	
Podpisující:	Ing. Tomáš Nosek
Organizace:	Městská část Praha 10
Sériové č. cert.:	1309785310
Vydavatel cert.:	ACAeID3.3 - Issuing Certificate
Datum a čas:	15.10.2026 14:19:32
Důvod:	
Místo:	