

Milan Daněček
Příkop 843/4
602 00 Brno 2

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 814155/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 99520/2025

Vyřizuje/tel.:
Ing. Zlata Jarkovská
236 004 322
Počet listů/příloh: **3/1**
Datum:
30.07.2025

JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

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

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „OCP MHMP“) jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska podle ust. § 14 odst. 1 písm. a) zákona o jednotném environmentálním stanovisku ve spojení s ust. § 31 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, vydává na základě žádosti společnost ANGARD Financial Czech a.s., IČO: 27919374, se sídlem Prodloužená 250/33, 159 00 Praha 5 – Velká Chuchle, kterou na základě plné moci zastupuje společnost S.P.A.D. spol. s r.o., IČO: 64579000, se sídlem Balbínova 404/22, Vinohrady, 120 00 Praha 2, na základě plné moci zastupuje pan Milan Daněček, IČO: 05298741, Příkop 843/4, 602 00 Brno – Zábrdovice (dále jen „žadatel“) ze dne 06.01.2025 (doplněno dne 07.04.2025 a 06.07.2025), pro záměr **Obytný soubor Holyně „U Jezírka“**, **parc.č. 322/101, 322/115, k.ú. Holyně** (dále jen „záměr“) podle dokumentace S.P.A.D. spol. s r. o., Ing. arch. Filip Řepka, 12/2024 (dále jen „dokumentace“) podle § 6 odst. 1 zákona o JES toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko:

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

Pro realizaci záměru bude ze zemědělského půdního fondu trvale odňata zemědělská půda o celkové rozloze 7 926 m². Vymezení pozemků k. ú. Holyně, kterých se odnětí týká, je následující:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Celková výměra dle KN (m ²)	BPEJ – trvalé odnětí	Třída ochrany	Plocha trvalého odnětí (m ²)
322/101	orná půda	12 320	41010 – 992,43 41110 – 4707,46 41210 – 2209,10	I. I. II.	7 909
322/15		27	41210	II.	17
Celkem					7 926

Zbývající část pozemku parc. č. 322/101 v k. ú. Holyně o rozloze 4 411 m² bude napříště sloužit jako zahrada u rodinných domů.

Pozemky určené k trvalému odnětí ze zemědělského půdního fondu jsou graficky znázorněny v mapovém podkladu s názvem „C.4.6 Situace odnětí ploch ze ZPF“, který tvoří přílohu č. 1 tohoto stanoviska. Uvedená příloha je jeho nedílnou součástí.

V souladu s ust. § 9 odst. 8 písm. d) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF), se vymezuje orientačně jednorázový odvod za trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu ve výši cca 439 787 Kč.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se stanovují následující podmínky:

1. Před započítáním prací budou v terénu vytyčeny hranice trvalého odnětí zemědělské půdy. Takto vytyčená plocha zemědělské půdy bude zabezpečena tak, aby nedocházelo k poškozování okolní zemědělské půdy. V průběhu stavební činnosti a s ní souvisejícími pracemi nesmí dojít k jejich překračování a posunování na okolní pozemky.
2. V průběhu stavební činnosti nesmí dojít ke kontaminaci dotčených zemědělských pozemků a poškození vodního režimu na okolních zemědělských pozemcích. Dojde-li vlivem provádění výstavby k poškození vodních poměrů na okolních pozemcích, žadatel zajistí na svůj náklad nápravu.
3. Realizací záměru nedojde k narušení organizačního uspořádání okolních zemědělských pozemků a k omezení jejich přístupnosti.
4. Z celé plochy trvalého odnětí pozemků parc. č. 322/101 a 322/115 v k. ú. Holyně, jakož i z ploch určených pro budoucí zahrady přilehlé k rodinným domům v rámci předmětného záměru, bude provedeno sejmutí svrchní kulturní vrstvy půdy (ornice) v průměrné mocnosti 0,37 m, a to v celkovém předpokládaném objemu 4 565 m³.
5. Skrytá humózní zemina bude deponována odděleně na pozemku 322/132 v k. ú. Holyně. Zde bude zajištěna před zcizením či znehodnocením.
6. Po dokončení stavebních prací bude část sejmuté ornice v objemu přibližně 3 439 m³ využita pro ohumusování a založení vegetačních prvků v rámci řešeného území. Přebytek sejmuté humózní zeminy v objemu cca 1 126 m³ bude rozprostřen na pozemku parc. č. 827/1 v k. ú. Holyně za účelem zlepšení půdních vlastností tohoto zemědělského pozemku. Úrodná vrstva zeminy bude aplikována v maximální mocnosti 0,20 m.

Odůvodnění

Předmětem projektové dokumentace je povolení záměru – souboru trvalých staveb 24 rodinných domů (12 dvojdomů), obslužné komunikace, inženýrských sítí a sadových úprav. Rozsah dotčeného území je cca 12 347 m². Návrh obsahuje 58 parkovacích stání. Vytápění objektu je řešeno centrálně tepelnými čerpadly typu STIEBEL ELTRON WPL 17 ICS.

Žádost byla OCP MHMP doručena dne 06.01.2025 (03.02.2025 postoupeno Úřadem městské části Prahy 5, Odborem ochrany životního prostředí). OCP MHMP po prostudování žádosti a přiložené dokumentace dospěl k závěru, že materiály neposkytují dostatečný podklad pro vydání jednotného environmentálního stanoviska a žadateli byla dne 13.02.2025 zaslána výzva k odstranění vad žádosti. Žádost byla doplněna 07.04.2025, druhá výzva k odstranění vad žádosti byla žadateli zaslána 17.04.2025 a doplnění bylo žadatelem podáno 06.07.2025.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vydává se dle § 2 odst. 1 zákona o JES toto jednotné environmentální stanovisko. Jelikož byl k předloženému záměru vydán souhlas k odnětí ZPF o rozloze větší jak 1 ha,

je dle § 14 odst. 1 písm. a) bod 3 zákona o JES příslušný k vydání jednotného environmentálního stanoviska OCP MHMP. Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu dle ust. § 9 zákona o ochraně ZPF.
- závazné stanovisko dle ust. § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Důsledkem realizace uvedeného záměru dojde k trvalému záboru zemědělské půdy o výměře 7 926 m² řazené do I. a II. třídy ochrany. Na žádném z dotčených zemědělských pozemků se nenachází odvodnění ani protierozní opatření.

Souhlas s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) je podmíněn splněním konkrétních opatření, jejichž cílem je zajistit ochranu veřejných zájmů chráněných zákonem o ochraně ZPF. Jedním ze základních požadavků je povinnost provést vytyčení hranic trvalého odnětí přímo v terénu. Cílem tohoto opatření je jednoznačné a přesné prostorové vymezení plochy záboru, a tím zajištění, že veškeré stavební a související činnosti budou realizovány výhradně v rozsahu, který byl schválen příslušným správním orgánem. Současně je stanovena povinnost zajistit, aby v průběhu stavebních prací nedošlo ke kontaminaci dotčených ani sousedních pozemků; zejména je nutné zabránit unikům provozních kapalin ze stavební mechanizace a dbát na odbornou manipulaci s použitými stavebními materiály. Zhotovitel je dále povinen přijmout vhodná opatření k ochraně vodního režimu na přilehlých pozemcích. Uvedené podmínky vycházejí ze zásad plošné ochrany ZPF a jsou nezbytné pro zajištění šetrného přístupu k využívání půdních zdrojů a k zachování jejich funkční a ekologické hodnoty.

Provedení skrývky kulturních vrstev půdy je nedílnou součástí přípravy území pro budoucí výstavbu; její plošný a objemový rozsah vychází z podkladů předložených žadatelem, konkrétně z dokumentace „Pedologický průzkum a stanovení mocnosti skrývky půdních vrstev pro účely žádosti o vynětí ze ZPF na pozemku parc. č. 322/101 k. ú. Holyně“, kterou vypracovala společnost Agrogeologie s.r.o v březnu 2025. V pedologického průzkumu bylo provedeno 12 ručně vrtaných pedologických sond na základě nichž bylo zjištěno, že v řešeném území se vyskytuje zemina se střední plasticitou, humózní tmavě hnědá, jemně písčitá, s proměnlivou mocností od 27 do 40 cm.

OCP MHMP ukládá žadateli povinnost zamezit degradaci skrývky půdy působením biotických i abiotických činitelů, jakož i vlivem lidské činnosti. Za tímto účelem požaduje oddělené deponování humózní zeminy, aby nedošlo k jejímu promísení s hlouběji uloženou zeminou. Dočasná deponie skrývky ornice na pozemku parc. č. 322/132 v k. ú. Holyně je přemístěna tak, aby neomezovala zemědělské využití zbylé plochy pozemku a nebude zřízena na dobu delší než jeden rok.

Stanovené podmínky dále vyžadují hospodárné využití sejmuté humózní zeminy, přičemž tato bude částečně využita k ozelenění ploch v místě realizace záměru a částečně ke zlepšení půdních vlastností zemědělsky obhospodařovaného pozemku parc. č. 827/1 v k. ú. Holyně, který náleží do V. třídy ochrany ZPF podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). Tento způsob nakládání umožňuje zvýšit produkční potenciál méně kvalitních zemědělských půd a tím částečně kompenzovat ztrátu kvalitní půdy v důsledku odnětí pro stavební záměr. Zároveň je stanoveno omezení mocnosti rozprostření této úrodné vrstvy na maximálně 0,20 m, a to s ohledem na zachování přirozeného terénního reliéfu, agronomické požadavky na propustnost a provzdušnění půdního profilu a prevenci nežádoucích změn ve vodním režimu území.

Dle ustanovení § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF je osoba, které svědčí oprávnění k realizaci záměru, pro nějž byl vydán souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu, povinna uhradit odvod za odnětí této půdy. Výše odvodu, která je v příslušném souhlasu uvedena jako orientační, byla stanovena v souladu s přílohou zákona o ochraně ZPF. Základní cena zemědělského pozemku podle BPEJ byla určena

na základě přílohy č. 4 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., o provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), a činí 11,78 Kč/m² pro BPEJ 41010; 10,81 Kč/m² pro BPEJ 41110 a 9,96 Kč/m² pro BPEJ 41210. Zemědělská půda, jejíž odnětí je předmětem posuzování, je zařazena do I. a II. třídy ochrany podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany zemědělské půdy; tomu odpovídají koeficienty třídy ochrany ve výši 11 a 8. Celková výše odvodu je vypočtena jako součin odnímané výměry podléhající odvodům (500,6 m² + 2 413,51 m² + 1 103,53 m²), základní ceny za 1 m² dle BPEJ a příslušného koeficientu třídy ochrany. Na základě vyhodnocení nebylo zjištěno, že by odnětím půdy ze ZPF došlo k negativnímu ovlivnění faktorů životního prostředí podle části B přílohy zákona o ochraně ZPF.

V souladu s ust. § 9 odst. 9 zákona o ochraně ZPF bude konečná výše odvodu stanovena v souladu s ust. § 11 odst. 2 zákona o ochraně ZPF, podle kterého o výši odvodů za odnětí zemědělské půdy ze ZPF rozhodne příslušný orgán ochrany ZPF, tj. ÚMČ Praha 5 po zahájení realizace stavby.

OCP MHMP posoudil naplnění zásad plošné ochrany ZPF ve smyslu § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF. V rámci tohoto posouzení byl shledán soulad předmětného záměru se zásadami plošné ochrany ZPF v takové míře, aby mohlo být vydáno kladné závazné stanovisko. Sice platí, že výstavba se má odehrát na nejkvalitnější půdě I. a II. třídy ochrany; při vyhodnocení přípustnosti záborů zemědělské půdy však hraje zásadní roli proces územního plánování, v němž je komplexně hodnoceno širší území – v případě hlavního města Prahy dokonce rozsáhlé území jeho celého správního obvodu. V rámci tohoto koncepčního procesu plánování rozvoje města je zvažováno, v jakém rozsahu může být zemědělská půda zabrána pro jiné účely a zda, popřípadě v jaké míře, je pro dané účely možné využít i plochy nejhodnotnější zemědělské půdy, tedy půdy zařazené do I. a II. třídy ochrany. Pro dotčené území bylo v rámci tohoto koncepčního procesu určeno, že zemědělská půda zde může být zabrána zejména pro bytovou výstavbu. Platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy proto počítá s tím, že plocha dotčená předloženým záměrem nebude nadále intenzivně zemědělsky obhospodařována, nýbrž bude využita pro jiné funkce v krajině. Tyto zábery zemědělské půdy byly v rámci platného územního plánu řádně projednány a odsouhlaseny Ministerstvem životního prostředí jako příslušným orgánem ochrany ZPF. V tomto kontextu je tedy předmětný záměr plně v souladu s dlouhodobou rozvojovou strategií hlavního města, která zahrnuje rozšiřování obytných zón a podporu udržitelného rozvoje městského prostředí. Plánovaná výstavba obytného souboru přispěje ke zvyšování kvality bydlení v lokalitě, která je strategicky umístěna s ohledem na dostupnost veřejné infrastruktury, školských zařízení a zdravotnických služeb. Přestože v důsledku realizace záměru dojde ke vzniku proluky mezi stávající a navrhovanou zástavbou, zůstane tento nezastavěný prostor i nadále zemědělsky využíván. Tím bude částečně zachována kontinuita zemědělského hospodaření v území a současně dojde k minimalizaci zásahu do stávající zemědělské činnosti. Díky kompaktnímu půdorysnému řešení navrhované stavby nebude negativně ovlivněno obhospodařování okolních zemědělských pozemků, ani nedojde ke zhoršení přístupu k přilehlým zemědělským parcelám. Předmětná výstavba v současné době přímo nenavazuje na stávající zastavěné území, je však součástí uceleného urbanistického rozvoje, který počítá s postupným využitím celé rozvojové plochy navazující na intravilán; lze ji proto považovat za slučitelnou s požadavkem návaznosti na zastavěné území. Rozsah záboru ZPF odpovídá povaze a měřítku plánované stavby; nelze jej proto hodnotit jako nepřiměřený či naddimenzovaný. Předložený záměr zohledňuje také environmentální požadavek na zadržování vody v krajině, a to prostřednictvím konkrétních urbanistických a technických opatření. S ohledem na výše uvedené skutečnosti dospěl OCPMHMP k závěru, že z hlediska zájmů ochrany ZPF je možné se záměrem vyslovit souhlas.

Záměr je umístěván v ploše, která je k danému účelu určena platným územním plánem. V souladu s ustanovením § 9 odst. 5 zákona o ochraně ZPF se v takovém případě nevyžaduje prokazování jiného, výrazně převažujícího veřejného zájmu.

Upozornění

Povinný k platbě odvodů je povinen orgánu ochrany ZPF příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím, resp. jednotné environmentální stanovisko, doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Zároveň je povinen písemně oznámit orgánu ochrany ZPF příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech, tj. ÚMČ Praha 5, zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jeho vlastním zahájením.

Zásobování vodou: Obytný soubor bude napojen na prodloužení vodovodního řadu ze stávající trasy v ulici U Náhonu. Na trase vodovodního řadu na pozemku OS bude dle požadavků PVS a PVK realizován domek zrychlovací čerpací stanice.

Odvádění odpadních vod: Odpadní vody budou odváděny nově budovaným řadem tlakové kanalizace přes pozemek 322/132 a dále přes pozemky DPP a OC Kaufland. Zde se napojí na již dokončenou trasu TK z OC Kaufland do Slivence. Zde se TK napojí na gravitační kanalizaci Slivence a splaškové vody budou odváděny do ÚČOV.

Srážkové vody na pozemcích RD jsou účinně zadržovány zelenými střechami s mocností 0,3 a 0,9 m. Srážková voda je sváděna do jímek a určena k druhotnému využití (zálivka apod.). Přebytek je sváděn do vsakovacích průlehů.

Srážková voda z veřejných zpevněných ploch komunikací a chodníků je svedena dutým obrubníkem do rozsáhlých retenčních boxů na východním konci p. č. 322/101. Přepad z boxů s regulovaným odtokem 1 l/s je zaústěn do otevřené strouhy podél ulice U Náhonu a dále do dešťové kanalizace Holyně. Část srážkové vody z komunikací je využita jako zálivka stromů doprovodné zeleně u parkovacích stání v profilu komunikace. Rozsáhlé plochy parkovacích stání a navazujících chodníků budou provedeny v drenážní dlažbě se širokou spárou, která umožní vsakování srážkové vody.

Veřejné řady vodovodu a splaškové kanalizace, stejně jako likvidace srážkových vod z veřejně přístupných zpevněných ploch, jsou předmětem samostatné projektové dokumentace.

Vodoprávní úřad posoudil záměr dle zájmů chráněných vodním zákonem.

V souladu s ust. § 5 odst. 3 vodního zákona: *„Při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání je stavebník povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou. Není-li kanalizace v místě k dispozici, odpadní vody se zneškodňují přímým čištěním s následným vypouštěním do vod povrchových nebo podzemních. V případě technické neproveditelnosti způsobů podle vět první a druhé lze odpadní vody akumulovat v nepropustné jímce (žumpě) s následným vyvážení akumulovaných vod na zařízení schválené pro jejich zneškodnění. Dále je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážková voda“) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů.“* Předmětný návrh je v souladu s tímto ustanovením vodního zákona. Záměr má zajištěné zásobování vodou i odvádění odpadních vod. Likvidace srážkových vod je zajištěna preferovaným způsobem, tj. akumulací a následným využitím, přebytek bude likvidován vsakováním na pozemcích RD, čímž vody zůstanou v místě dopadu. Vzhledem k tomu, že vsakovací podmínky v lokalitě nejsou příznivé (dle hydrogeologického průzkumu z 06/2022 - Chalupa GGS s.r.o., byly provedeny penetrační sondy do hloubky cca 3,8 m, zastiženy jíly F6 a břidlice R6 a R5, spodní voda v sondách nebyla zastižena, pro návrh obytného souboru je podstatné zjištění nízkého koeficientu vsaku, z toho důvodu je navržena retence srážkové vody a také zásypy stavební jámy kolem spodní stavby objektů RD), je využito i zadržování srážkových vod zelenými střechami a část vod

z veřejně přístupných míst (komunikace, chodníky) bude svedena do dešťové kanalizace, avšak i tyto vody budou částečně využity na zálivku doprovodné zeleně.

Vodoprávní úřad dospěl k závěru, že povolením záměru nebudou zájmy chráněné vodním zákonem ohroženy, a návrh je v souladu se zájmy chráněnými vodním zákonem.

Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod. Povolení záměru je proto z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem možné.

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

Na vypracování jednotného environmentálního stanoviska se podílely Ing. Barbora Vojarová (specialistka ochrany přírody a krajiny a zemědělského půdního fondu) a Bc. Daniela Rosinová (stavařka-vodařka).

Poučení

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

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

RNDr. Štěpán Kyjovský

ředitel odboru ochrany prostředí
podepsáno elektronicky

Přílohy:

1. Situace odnětí ploch ze ZPF