



RotaGroup a.s.
 Na nivách 956/2
 141 00 Praha 41

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 1273389/2025
 Sp. zn.:
S-MHMP 952533/2025

Vyřizuje/tel.:
Ing. Kateřina Maršíková
236 004 430
 Počet listů/příloh: **4/2**
 Datum:
02.12.2025

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 vydává na základě Nové Královice spol. s r.o., Vyskočilova 1326, 140 00 Praha, IČO: 02197090 (dále jen „žadatel“) ze dne 11.09.2025 pro záměr **"Nové Královice - Centrum 2a", parc. č. 298/4, 298/43, 298/44, 298/45, 298/75, 298/76, 298/32, 298/33, k. ú. Královice** (dále jen „záměr“) podle dokumentace RotaGroup a. s., Na nivách 956/2, 141 00 Praha, IČO: 27967344 (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:

Podmínky uložené oddělením vodního hospodářství:

- Technické provedení nové distribuční blokové trafostanice 22/0,4 kV typu UK2538 osazené jedním hermetickým olejovým transformátorem o výkonu 630 kVA (s objemem olejové náplně cca 600 l) musí být navrženo tak, aby byla vyloučena možnost úniku závadných látek či odtok srážkových vod kontaminovaných závadnými látkami do horninového prostředí nebo do kanalizace.

Podmínky uložené oddělením ochrany přírody a krajiny:

- Za účelem realizace záměru dojde k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu v celkové výměře 1,3867 ha a k dočasnému odnětí půdy o výměře 0,1412 ha. Vymezení pozemku v k. ú. Královice, kterých se odnětí týká, je následující:

Trvalé odnětí

Parcelní číslo	Druh pozemku	Celková výměra dle KN (m ²)	BPEJ	Třída ochrany	Plocha trvalého odnětí (m ²)
298/43	orná půda	4415	21000	I.	3927
298/44	orná půda	2279	21000	I.	2279
298/45	orná půda	790	21000	I.	790
298/4	orná půda	6647	21000	I.	6647
298/75	orná půda	212	21000	I.	212
298/76	orná půda	192	21000	I.	12
Celkem					13 867

Dočasné odnětí

Parcelní číslo	Druh pozemku	Celková výměra dle KN (m ²)	BPEJ	Třída ochrany	Plocha dočasného odnětí (m ²)
298/33	orná půda	19 215	2100	I.	1 412
Celkem					1 412

Plocha určená k odnětí ze zemědělského půdního fondu je vymezena v mapových podkladech s názvem „04a Zákres do katastru nemovitostí – trvalé“ a „04b Zákres do katastru nemovitostí – dočasné“, které tvoří přílohy č. 1 a 2 tohoto stanoviska. Tyto přílohy jsou nedílnou součástí tohoto stanoviska.

Souhlas k dočasnému odnětí půdy je udělen za účelem umístění staveništní komunikace.

Souhlas k dočasnému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu se uděluje po dobu realizace výše uvedeného záměru a po dobu nezbytnou k navrácení dočasně odňaté půdy do zemědělského hospodaření podle schváleného plánu rekultivace (předpokládaná doba odnětí – 3 až 4 roky).

V souladu s ustanovením § 9 odst. 8 písm. c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ZPF“), se schvaluje plán rekultivace půdy dočasně odňaté ze zemědělského půdního fondu s názvem „Plán rekultivace po ukončení provozu dočasné komunikace pro výstavbu záměru Nové Královice – Centrum 2a, Praha – Královice“, zpracovaný Ing. Lenkou Červinkovou dne 10. října 2025.

V souladu s ustanovením § 9 odst. 8 písm. d) zákon o ochraně ZPF, se vymezuje orientačně odvod za dočasné odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu ve výši 2 457 Kč/rok a jednorázový odvod za trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu ve výši 1 202 826 Kč.

- Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se stanovují následující podmínky:

1. Před započítáním prací budou v terénu vytyčeny hranice trvalého a dočasného 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. Před zahájením vlastní stavby bude provedena skrývka humózní vrstvy zeminy v předpokládaném objemu 5 546 m³ z plochy trvalého odnětí a 565 m³ z plochy dočasného odnětí. Skrývka humózní vrstvy bude provedena v průměrné mocnosti 0,4 m.
5. Skrytá humózní zemina z plochy trvalého odnětí bude deponována odděleně v místě stavby. Zde bude zajištěna před zcizením či znehodnocením. Po dokončení stavby bude část humózní zeminy v objemu 1 737 m³ využita k ohumusování dotčených ploch a k založení zeleně v prostoru realizace záměru. Přebytková humózní zemina v množství přibližně 3 810 m³ bude rozprostřena na zemědělsky obhospodařovaných pozemcích parc. č. 373/1 a 373/10 v k. ú. Královice za účelem zlepšení fyzikálních a biologických vlastností orniční vrstvy těchto pozemků. Úrodná vrstva bude aplikována v maximální mocnosti 0,20 m.
6. Skrytá humózní zemina z plochy dočasného odnětí bude dočasně uložena a rozprostřena na části pozemku parc. č. 298/33 v k. ú. Královice v prostoru mezi stávající zástavbou a plánovanou staveništní komunikací. Po dobu výstavby bude tato plocha extenzivně zemědělsky využívána, zejména formou zeleného hnojení. Po ukončení stavby a odstranění panelové komunikace bude humózní vrstva navracena zpět na své místo v původní mocnosti.
7. Na celé ploše dočasně odňaté půdy bude provedena technická a biologická rekultivace v souladu se schváleným plánem rekultivace, a to ve smyslu ustanovení § 15 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

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

- závazné stanovisko vodoprávního úřadu podle ust. § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (dále jen vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, k povolování záměru podle stavebního zákona,
- souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu dle ustanovení § 9 zákona o ochraně ZPF,
- závazné stanovisko podle § 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Odůvodnění:

Předmětem záměru je návrh druhé etapy zástavby v lokalitě označované jako „Centrum 2 a“, která navazuje na stávající zastavěné území obce Praha-Královice. Viladomy jsou navrženy jako venkovské domy, měřítkem odpovídající velkému obytnému stavení, případně menšímu hospodářskému stavení typu stodola. Jejich měřítko zároveň vychází z již realizovaných objektů dvojdomů na východní okraji lokality Tvrz. Viladomy jsou navrženy o 2 nadzemních podlaží (NP) navržena + podkroví. Návrh dále uzavírá vnitřní plochu na severním okraji dvojdomem navazujícím na etapu „Centrum“. Dům bude vizuálně shodný s domy již realizovanými v lokalitě „Centrum“ tak, aby vznikla urbanisticky čitelně uzavřená část. V jižní části vnitřní plochy (p.č. 298/43) je navrženo umístění liniového domu (blok C) se zkoseným nárožím, definujícím uliční prostor obohacený o veřejné prostranství se zelení a prostorem pro setkávání. Výška bloku C je proměnná – graduje od obou jeho konců kde má stejně jako viladomy 2NP + podkroví, směrem ke středové zkosené části, která má o podlaží více – 3 NP + podkroví. Zdrojem tepla pro celý objekt bude kaskáda dvou tepelných čerpadel vzduchu-voda např. 2x TČ BUDERUS WPL 14 AR o topném výkonu 2x 13,0 kW (A-7/W35). Pro osobní vozidla je navrženo celkem 131 parkovacích stání.

Záměr byl posouzen z hlediska všech veřejných zájmů, které Magistrát hl. m. Prahy hájí jako dotčený orgán dle § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, podle následujících předpisů:

- zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon o JES; a
- zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Magistrát hl. m. Prahy shledal, že uvedeným záměrem jsou dotčeny pouze zájmy, které hájí OCP MHMP dle zákona o JES, proto OCP MHMP vydává toto vyjádření samostatně. Koordinované závazné stanovisko dle § 176 stavebního zákona v tomto případě nemůže být vydáno.

Podle ustanovení § 14 odst. 1 písm. a) bodu 2 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (dále jen „zákon o JES“), je příslušným správním orgánem k vydání jednotného environmentálního stanoviska v případě záměru zahrnujícího dotčení zemědělského půdního fondu podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu o výměře pozemku větší než 1 ha Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy.

Z hlediska ochrany vod:

Předmětem předložené dokumentace je výstavba šesti viladomů (A1+A2, A3+A4, A5, A6, A7 a A8), dvojdomu B, bytového liniového domu C včetně související dopravní a technické infrastruktury v rámci druhé etapy zástavby v lokalitě označované jako „Centrum 2a“, která navazuje na stávající zastavěné území obce Praha-Královice. V rámci záměru je navržen nový vodovodní řad (V-C2) včetně přípojek, nové stoky splaškové kanalizace (SP-C2, SP-C3) a dešťové kanalizace (DK-C2, DK-C2.1, DK-C3) včetně přípojek. Nově navržený vodovod a kanalizační stoky budou napojeny na již vybudované sítě technické infrastruktury. Na dešťové kanalizaci bude vybudována trubní retence DN500. Vzhledem k nevhodným vsakovacím poměrům budou veškeré srážkové vody ze střech (přes akumulaci nádrže u objektů) a zpevněných ploch odváděny do dešťové kanalizace. S touto etapou bylo počítáno už při návrhu retenčních objektů navržených v předchozích etapách.

Zdrojem tepla budou v objektech tepelná čerpadla vzduch-voda. V objektu C je navržen trakční výtah. Součástí záměru je vybudování distribuční blokované trafostanice 22/0,4 kV typu UK2538 osazené jedním hermetickým olejovým transformátorem o výkonu 630 kVA (s objemem olejové náplně cca 600 l).

Návrh splňuje požadavky podle ust. § 5 odst. 3 vodního zákona, když je odpovídajícím způsobem řešeno zásobování vodou a likvidace odpadních vod. Dále je zabezpečeno omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na stavbu, a to převážně jejich řízeným odváděním přes trubní retenci s regulovaným odtokem na dešťové kanalizaci a napojením nové dešťové kanalizace na kanalizaci z předchozích etap, kde v rámci retenčních objektů bylo již s touto etapou počítáno. Část srážkových vod bude akumulována u jednotlivých objektů a zpětně využívána na zálivku zeleně, část pak likvidována vsakem v zelených plochách apod.

Vodoprávní úřad posoudil předloženou projektovou dokumentaci z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem, zejména z hlediska ochrany jakosti vod při nakládání se závadnými látkami (transformátorový olej), ke kterému bude při provozu nové trafostanice docházet. V souladu s ust. § 39 odst. 4 písm. a) vodního zákona je každý, kdo zachází s nebezpečnými závadnými látkami, povinen umístit zařízení s těmito látkami tak, aby bylo zabráněno jejich nežádoucímu úniku do půdy nebo jejich nežádoucímu smísení s odpadními nebo srážkovými vodami. Dále je uživatel závadných látek povinen učinit dle ust. § 39 odst. 1 vodního zákona přiměřená opatření, aby závadné látky nevnikly do povrchových nebo podzemních vod a neohrožily jejich

prostředí. Z důvodu zajištění ochrany vod i v průběhu doplňování závadných látek stanovil vodoprávní úřad výše uvedenou podmínku.

Jiné zájmy chráněné vodním zákonem a jeho prováděcími předpisy nejsou předloženým záměrem dotčeny. Záměr se nachází mimo stanovené záplavové území a mimo ochranné pásmo vodního zdroje, současně není v kontaktu s vodními toky.

Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody či nemožnost dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu:

Důsledkem realizace uvedeného záměru dojde k trvalému záboru zemědělské půdy o výměře 13 867 m² řazené do I. třídy ochrany. Dále za účelem zřízení staveništní komunikace dojde k dočasnému záboru zemědělské půdy o výměře 1 412 m² řazené taktéž do I. třídy ochrany. Na dotčeném zemědělském pozemku 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 a dočasného 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 únikům 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 „*Žádosti o odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu ze dne 13.10.2025*“. Přílohou žádosti je mimo jiné i „*Pedologický průzkum Nové Královice – Centrum 2a, Praha–Královice*“, zpracovaný Ing. Lenkou Červinkovou dne 18.08.2025. V rámci pedologického průzkumu bylo provedeno 10 pedologických sond na základě nichž bylo zjištěno, že v řešeném území se vyskytuje hnědozem modální s průměrnou mocností 40 cm.

Žadateli se dále ukládá povinnost zamezit degradaci skrývky půdy vlivem biotických a abiotických činitelů, jakož i následkem lidské činnosti. Za tímto účelem je požadováno oddělené deponování humózní zeminy sejmuté z plochy trvalého odnětí, aby nedošlo k jejímu promísení s hlouběji uloženými vrstvami zemin, a dále uložení humózní zeminy z plochy dočasného odnětí na části pozemku parc. č. 298/33 v k. ú. Královice, v prostoru mezi stávající zástavbou a plánovanou staveništní komunikací. Na této ploše bude po dobu výstavby probíhat extenzivní zemědělské obhospodařování formou zeleného hnojení. Takto uložená humózní zemina nebude podléhat znehodnocení ani zcizení. V rámci obhospodařování bude cíleně udržována v nezapleveleném stavu a zároveň zůstane v dostupné vzdálenosti pro následné zpětné navrácení po ukončení stavby.

Humózní zemina sejmutá z plochy trvalého odnětí bude částečně využita k ozelenění ploch v místě realizace záměru, zbývající část bude rozprostřena na zemědělských pozemcích obdobné bonity v rámci téhož katastrálního území. Tímto způsobem bude zajištěno účelné využití sejmuté zeminy a zachování její produkční funkce. Zároveň je stanoveno omezení mocnosti rozprostřené vrstvy na maximálně 0,20 m,

a to s ohledem na zachování přirozeného terénního reliéfu, agronomické požadavky na propustnost a provzdušnění půdního profilu a na prevenci nežádoucích změn ve vodním režimu území.

V tomto stanovisku byl dále schválen plán rekultivace dočasně odňatého pozemku ze ZPF. S ohledem na skutečnost, že půdní vlastnosti skryté půdy zůstanou zachovány – sejmutá ornice z plochy dočasněho odnětí bude po dobu výstavby extenzivně zemědělsky obhospodařována – bude po odstranění panelů a případné štěrkové vrstvy v trase staveništní komunikace a po zpětném rozproštění ornice v původní mocnosti provedena jednoletá biologická rekultivace. Jednoletý rozsah rekultivace je dostatečný, neboť ornice si zachová své fyzikální vlastnosti a nebude nutné provádět intenzivní zásahy do půdního profilu.

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 ZPF, povinna uhradit odvod za odnětí této půdy. Výše odvodu, uvedená v příslušném souhlasu jako orientační, byla stanovena v souladu s přílohou citovaného zákona. Základní cena dotčeného zemědělského pozemku byla určena podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) na základě přílohy č. 4 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., o provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), a činí 15,82 Kč/m² pro BPEJ 21000. Zemědělská půda, jejíž odnětí je předmětem posuzování, je zařazena do I. třídy ochrany podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany zemědělské půdy. Této třídě odpovídá koeficient třídy ochrany ve výši 11. Celková výše odvodu je stanovena jako součin odnímané výměry podléhající odvodům (trvalé odnětí 6 912 m²; dočasné odnětí 1412 m²), základní ceny za 1 m² dle BPEJ a příslušného koeficientu třídy ochrany. V případě dočasněho odnětí půdy ze ZPF se výše odvodu stanoví za každý kalendářní rok trvání dočasněho odnětí půdy jako stý díl částky skutečné výše odvodů. Na základě provedeného 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 ustanovením § 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 22 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. 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. 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 tedy počítá s tím, že plocha dotčená předloženým záměrem nebude nadále intenzivně zemědělsky obhospodařována, nýbrž bude využita pro jiné funkce v krajině. Tyto záborů zemědělské půdy byly v rámci platného územního plánu řádně projednány a odsouhlaseny Ministerstvem životního prostředí jako příslušným orgánem ochrany ZPF. Díky kompaktnímu půdorysnému řešení navrhované stavby nebude negativně ovlivněno obhospodařování okolních zemědělských pozemků, ani nedojde ke zhoršení přístupu k přilehlým zemědělským parcelám. Předmětná výstavba navazuje na stávající 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 umísťován 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 22, zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jeho vlastním zahájením.
- Po ukončení poslední etapy biologické rekultivace oprávněný ze souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze ZPF oznámí ukončení rekultivace orgánu ochrany ZPF, který vydal rozhodnutí o odvodech, za účelem provedení šetření v terénu a vydání potvrzení o ukončení odnětí zemědělské půdy podle § 11b odst. 2 zákona o ochraně ZPF.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

Dle ustanovení § 12 odst. 1 zákona je krajinný ráz zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Je chráněn před činností, snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonického měřítka a vztahů v krajině. Dle odst. 2 téhož ustanovení je k umísťování a povolování staveb, jakož i jiných činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody.

Předmětem záměru je druhá etapa zástavby v lokalitě označené jako „Centrum 2a“, která navazuje na stávající zastavěné území obce Praha – Královice. Území se nachází na jihovýchodním okraji obce, přímo navazuje na již realizovanou zástavbu lokality „Centrum“, tvořenou převážně řadovými domy /dvojdomy. Řešené území se dle územního plánu nachází ve funkční ploše OB-C – čistě obytné. Jedná se o stavby pro trvalé bydlení, které mají charakter dvouviladomů, viladomů, dvojdomu a bytového domu. Jedná se o zástavbu s převažující výškou 2NP+ podkroví, výjimečně 3 NP+ podkroví. Nová výstavba je situována na ornou půdu v návaznosti na stávající zástavbu.

Ve východním a jižním směru od navržené výstavby navazuje polní krajina, která je místy členěna úzkými páseky zeleně, nachází se zde i prvek územního systému ekologické stability (I 6/352). V západním směru navazuje stávající zástavba Královic, v severním směru je vybudována první etapa daného záměru.

Krajinná matrice je tvořena běžnými a převažujícími typy uspořádání – strukturami krajiny či jejich opakujícími se kombinacemi. Matrici tvoří i typická krajinná mozaika z opakujících se individuálních prvků. To, co je v dané krajině běžné, je logicky i základní platformou pro hodnocení nových zásahů do ní, zejména u místa krajinného rázu.

Místo krajinného rázu tvoří jak výsledky různého způsobu využívání, tak i běžné stavby a zařízení. V krajinách rurálních převažují matrice lesní, zemědělské či smíšené s venkovskými sídly, v krajinách urbánních matrice různých typů zástavby. U matrice je důležitý soulad jejího vzhledu s funkcí, jako výslednice průniku jejích přírodních podmínek a způsobů využívání.

Krajinný ráz oblasti lze charakterizovat jako mozaiku matric, v níž jsou zastoupeny prvky zástavby a nejbližší přírodní prvky.

Krajinný ráz místa (konkrétní naplnění části matrice) je charakterizován prvkem zástavby – ze západu se jedná o převážně rodinné domy různých výšek i půdorysů, včetně zahrad a přírodními prvky – pásy zeleně (stromořadí a rozptýlená krajinná zeleň v izolační funkci), systémem ekologické stability (I 6/352), rozsáhlé bloky zemědělské půdy.

Navržená výstavba se nedotkne žádných zvláště chráněných území (vymezení zvláště chráněných území a významných krajinných prvků na území hl. m. Prahy je veřejně dostupné na stránkách <http://mpp.praha.eu/app/map/atlas-zivotniho-prostredi/cs/ochrana-prirody-a-krajiny>; <http://www.praha-priroda.cz/>), ani kulturních dominant krajiny a významných krajinných prvků. Nově realizovaný obytný soubor není výrazným výškovým ani objemovým prvkem, navazuje na stávající intravilán Královic. Dosud nezastavěná část území se stane zastavěnou.

Toto závazné stanovisko bylo vydáno na základě předložené dokumentace a ortofotosnímků hlavního města Prahy dostupných na www.mapy.cz (panorama, ptáčí pohled). Na základě těchto podkladů lze posoudit vliv stavby na krajinný ráz. Tyto podklady podávají informace o řešení záměru (výška, hmota, zastavěná plocha atd.), krajinné matrici a charakteru okolní zástavby.

Na základě výše citovaných podkladů lze konstatovat, že kvalita prostředí nemůže být záměrem podstatně ovlivněna a krajinný ráz změněn či snížen, jelikož uvažovaný záměr se stane běžnou součástí stávající krajinné matrice, měřítko a vztahy v krajině zůstanou v současné podobě zachovány.

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. Petra Procházková (vodařka – stavařka), Ing. Barbora Vojarová (specialistka ochrany přírody a krajiny) a Ing. Milena Štefková (specialistka ochrany přírody a krajiny).

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:

Příloha č. 1 04a Zákres do katastrální mapy – trvalé odnětí

Příloha č. 2 04b Zákres do katastrální mapy – dočasné odnětí