

Realizace Domů s.r.o.  
Chválenice 17  
332 05 ChváleniceVyřizuje/tel.:  
**Ing. Kateřina Maršíková**  
**236 004 430**  
Počet listů/příloh: 3/1  
Datum:  
**14.04.2026**

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:  
**MHMP 327924/2026**  
Sp. zn.:  
**S-MHMP 136721/2026**

## 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“)

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 Realizace Domů s.r.o. se sídlem Chválenice 17, 332 05 Chválenice, IČO: 025 41 823 (dále jen „žadatel“) ze dne 10.02.2026 pro záměr **„Novostavba rodinného domu“**, parc. č. **1407/34**, k. ú. **Šeberov** (dále jen „záměr“) podle dokumentace pro stavební povolení, z prosince 2025 (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 236 m<sup>2</sup>. Odnětí se týká pozemku parc. č. 1407/34 v k. ú. Šeberov, jehož podrobnější specifikace je uvedena v následující tabulce.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Celková výměra dle KN (m <sup>2</sup> )	BPEJ – trvalé odnětí	Třída ochrany	Plocha trvalého odnětí (m <sup>2</sup> )
1407/34	zahrada	673	22604	IV.	236

Zbývající část pozemku parc. č. 1407/34 v k. ú. Šeberov o rozloze 437 m<sup>2</sup> bude napříště sloužit jako zahrada.

Plocha trvalého odnětí je graficky znázorněna v mapovém podkladu s názvem „C.5 Situace záboru skrývky“, 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 5 579,04 Kč.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se stanovují následující podmínky:

1. Před započítáním stavebních prací budou v terénu vytyčeny hranice trvalého odnětí zemědělské půdy. Při realizaci záměru bude zajištěno, aby nedocházelo k neoprávněnému zásahu do okolních zemědělských pozemků.
2. Z plochy trvalého odnětí bude provedena skrývka svrchní kulturní vrstvy půdy (ornice) v průměrné mocnosti 0,15 m. Celkový předpokládaný objem skrývky činí cca 36 m<sup>3</sup>.
3. Skrytá ornice bude dočasně uložena na mezideponii na dotčeném pozemku a bude zabezpečena proti znehodnocení.
4. Po dokončení stavebních prací bude veškerá sejmutá ornice využita na dotčeném pozemku pro zlepšení půdních vlastností dotčených ploch v rámci zahradních úprav.

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 vodního zákona k povolování záměru podle stavebního zákona,
- souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu dle ust. § 9 zákona o ochraně ZPF,
- souhlas ke stavební činnosti v ochranném pásmu přírodní památky Hrnčířské louky ve smyslu § 37 odst. 2 ZOPK,
- souhlas k zásahu do krajinného rázu ve smyslu § 12 odst. 2 ZOPK.

#### **Odůvodnění:**

Předmětem předložené žádosti je novostavba rodinného domu, který obsahuje jednu bytovou jednotku. V 1 nadzemním podlaží se nachází zádveří, technická místnost, chodba, koupelna s toaletou, fitness, obytný prostor s kuchyňským koutem, schodiště, garáž, terasa a bioklimatická pergola.

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.

Záměr byl posouzen z hlediska všech veřejných zájmů, které Magistrát hl. m. Prahy hájí jako dotčený orgán dle § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, 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,
- zákona o JES,
- 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. Záměr se nachází v ochranném pásmu zvláště chráněného území (Přírodní památky Hrnčířské louky). OCP MHMP je proto dle §15 písm. a) zákona o jednotném environmentálním stanovisku ve spojení s ust. § 31 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů příslušným úřadem k vydání jednotného environmentálního stanoviska.

Žádost byla na základě výzvy OCP MHMP ze dne 09.03.2026 doplněna žadatelem dne 19.03.2026.

### Z hlediska ochrany vod:

Předmětem projektové dokumentace je novostavba dvoupodlažního samostatně stojícího rodinného domu s garáží, terasou a bioklimatickou pergolou včetně zpevněných ploch a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Jedná se o trvalou stavbu určenou pro bydlení na pozemku parc. č. 1407/34, k. ú. Šeberov.

Napojení na technickou infrastrukturu je stávající. Napojení na podtlakovou kanalizaci a vodovod je navrženo pomocí stávajících přípojek zakončených v šachtách. Vodoměrná šachta je na pozemku investora parc. č. 1407/34, kanalizační šachta je na pozemku parc. č. 1407/1 (oba pozemky v k. ú. Šeberov). Navržený objekt na pozemku se napojí na tyto stávající přípojky, které byly realizovány v rámci akce: „Lokalita pro RD – U Školky“. Dešťová voda bude svedena do betonové akumulární jímky 10 m<sup>3</sup>, která bude používána pro zavlažování zahrady. Přepad z této jímky bude napojen do navrženého vsakovacího objektu 7,0 m<sup>3</sup>.

Vodoprávní úřad posoudil předloženou projektovou dokumentaci z hlediska ochrany jakosti vod a dospěl k závěru, že umístěním a povolením stavby nebudou tyto zájmy ohroženy. 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. 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.

Záměr splňuje požadavek ust. § 5 odst. 3 vodního zákona.

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. Ze všech výše uvedených důvodů je z hlediska ochrany vod záměr možný bez podmínek.

### Z hlediska zákona o ochraně ZPF:

Důsledkem realizace uvedeného záměru dojde k trvalému záboru zemědělské půdy o výměře 236 m<sup>2</sup> řazené do IV. 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 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.

Provedení skrývky kulturních vrstev půdy je nedílnou součástí přípravy území pro budoucí výstavbu. Její plošný a objemový rozsah vychází z podkladů předložených žadatelem. V rámci pedologického průzkumu byla provedena pedologická sonda (kopaná), na jejímž základě bylo zjištěno, že se v řešeném území vyskytuje humózní v mocnosti 0,15 m.

Dočasné uložení skryté ornice na mezideponii na dotčeném pozemku je nezbytné k zachování jejich kvalitativních vlastností a k zajištění jejího následného využití. Uložení na mezideponii musí být provedeno tak, aby nedošlo ke znehodnocení, kontaminaci nebo ztrátám zeminy.

Stanovené podmínky dále vyžadují hospodárné využití sejmuté humózní zeminy, přičemž tento požadavek vychází z nutnosti zachovat její produkční funkci a zabránit jejímu znehodnocení nebo neúčelnému nakládání. Využití ornice přímo na dotčeném pozemku představuje nevhodnější řešení, neboť umožňuje její další využití v souladu s její přirozenou funkcí jako pěstební vrstvy a současně minimalizuje negativní dopady spojené s její přepravou mimo lokalitu.

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 tomto souhlasu uvedena jako orientační, byla stanovena v souladu s přílohou zákona o ochraně ZPF. Základní cena zemědělské půdy podle BPEJ byla určena podle přílohy č. 4 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., o provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), a činí 5,91 Kč/m<sup>2</sup> pro BPEJ 22604. Zemědělská půda, jejíž odnětí je předmětem posuzování, je zařazena do IV. třídy ochrany podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany zemědělské půdy, čemuž odpovídá koeficient třídy ochrany ve výši 4. Celková výše odvodu je stanovena jako součin odnímané výměry, základní ceny za 1 m<sup>2</sup> 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 § 9 odst. 9 zákona o ochraně ZPF bude konečná výše odvodu stanovena podle § 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 11 po zahájení realizace stavby.

Správní orgán posoudil předložený záměr z hlediska zásad plošné ochrany ZPF ve smyslu § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a vyhodnotil jeho dopady na dotčené pozemky. Záměr je umístován v zastavitelném území určeném k bydlení a navazuje na stávající zástavbu rodinných domů v dané lokalitě. Umístění stavby tak odpovídá koncepci územního plánování a představuje využití území určeného k nezemědělskému využití, nikoliv zásah do volné krajiny.

Dotčená zemědělská půda je zařazena do IV. třídy ochrany, tedy mezi půdy méně kvalitní, a její odnětí je z tohoto hlediska přijatelné. Rozsah trvalého odnětí byl navržen pouze v nezbytné míře odpovídající umístění rodinného domu a souvisejících zpevněných ploch, přičemž převážná část pozemku zůstává zachována pro další využití jako zahrada.

Z charakteru záměru a jeho umístění v rámci nově budované obytné lokality vyplývá, že nedojde k narušení organizace ZPF ani ke ztížení obhospodařování okolních pozemků. Současně nepochází k zásahu do zemědělských účelových komunikací ani k významnému ovlivnění mimoprodukčních funkcí půdy.

S ohledem na uvedené skutečnosti dospěl správní orgán k závěru, že předložený záměr je z hlediska zásad plošné ochrany ZPF přijatelný.

#### Upozornění

Osoba povinná k úhradě odvodů je povinna doručit orgánu ochrany ZPF příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím, resp. jednotné environmentální stanovisko, kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Zároveň je povinna písemně oznámit orgánu ochrany ZPF příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech, tj. ÚMČ Praha 11, zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů přede dnem jeho zahájení.

#### Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

Předmětem dokumentace je novostavba dvoupodlažního samostatně stojícího rodinného domu s garáží terasou a bioklimatickou pergolou včetně zpevněných ploch a napojení na dopravní a technickou

infrastrukturu. Jedná se o trvalou stavbu určenou pro bydlení. Objekt je navržen na pozemku investora č.p. 1407/34 k.ú. Šeberov.

### **K zásahu do krajinného rázu:**

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, se dotčené pozemky nachází v zastavitelném území v ploše se způsobem využití SV -B všeobecně smíšené. Co se týká funkčního využití, jsou navržené stavby v souladu s UP. Jedná o stavby pro bydlení, které je přípustným využitím plochy SV. Stavba se umísťuje do okraje Hrnčičů, na místo bývalé zahrádkové osady. Lokalita nové výstavby navazuje na zástavbu a soustavu vlhkých luk, které jsou chráněny jako zvláště chráněné území, přírodní památka Hrnčířské louky.

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 jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody.

Toto JES bylo vydáno na základě předložené dokumentace, ortofotosnímků hlavního města Prahy včetně historických. Dále byly využity informace z územně analytických podkladů a návrhu zpracovávaného územního plánu (metropolitní plán) hl. m. Prahy. Veřejné informace o území hl. m. Prahy jsou dostupné na <https://iprpraha.cz/>, <https://www.geoportalpraha.cz>.

Na základě těchto podkladů lze posoudit vliv stavby na krajinný ráz. Tyto podklady podávají informace o řešení záměru (výška, hmota, zastavěná plocha atd.), krajinné matici a charakteru okolní zástavby a krajinné scény.

V místě dochází k rozšíření obytné zástavby rodinných domů do lokality bývalé zahrádkářské kolonie, v místě navazujícím na zástavbu. Stavba je v souladu s charakterem území a územním plánem. Přírodní hodnoty území – PP Hrnčířské louky nebude nijak významně ovlivněna. Kulturně-historické hodnoty krajinného rázu se v místě nenachází.

Navržená stavba se nedotkne žádných významných krajinných prvků, zvláště chráněných území ani kulturních dominant krajiny. Aktivita s ohledem na současný stav území tedy nemůže dlouhodobě snížit estetické či přírodní hodnoty místa. Dojde pouze k dílčí změně krajinného rázu v souladu s požadavkem na socio-ekonomický rozvoj společnosti v rámci koordinované výstavby a dostavby hl. m. Prahy.

Výše popsaná stavba tedy je v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu dle § 12 zákona.

### **Ke stavební činnosti v ochranném pásmu zvláště chráněného území:**

Stavba lokálně zasahuje do ochranného pásma přírodní památky (PP) Hrnčířské louky. PP Hrnčířské louky byla zřízena vyhl. č. 5/1988 Sb. NVP. Hlavním předmětem ochrany je komplex vlhkých luk a rybníků v pramenné oblasti s druhově bohatým ekosystémem luk a rákosin.

Komplex různorodých, druhově bohatých luk, které se rozprostírají mezi Hrnčířemi a Šeberovem, je v rámci Prahy a jejího blízkého okolí ojedinělý. V chráněném území se nachází 7 vodních ploch. Většina rybníků byla vybudována před několika staletími, ale najdou se zde i rybníky staré teprve několik desítek let.

Cílem péče by mělo být zavedení takového způsobu hospodaření, který zajistí uchování cenných rostlinných společenstev a zajistí ochranu vodního režimu jako nezbytné podmínky udržení hnízdicích ptáků a ptáků na tahu.

Ochranná pásma zvláště chráněných území slouží ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1 zákona k zabezpečení těchto území před rušivými vlivy z okolí. Z tohoto hlediska také byl OCP MHMP posuzován návrh stavby, tj. zda může či nemůže mít negativní vliv na předmět ochrany v přírodní památce. Ochranné pásmo uvedené přírodní památky bylo ve smyslu ust. § 37 odst. 1 zákona vyhlášeno přímo vyhláškou.

Podle ustanovení § 37 odst. 2 zákona k činnostem v tomto ustanovení vyjmenovaným, mezi nimiž je uvedena rovněž stavební činnosti, které by byly prováděny v ochranném pásmu zvláště chráněného území, je nezbytný tento souhlas orgánu ochrany přírody.

Záměr nepředstavuje rušivý vliv na zvláště chráněné území, záměr není v rozporu s definovanými opatřeními pro předmětné zvláště chráněné území, a tedy nemůže být ohrožen nebo narušen hlavní předmět ochrany přírodní památky. Proto OCP MHMP jakožto příslušný orgán ochrany přírody souhlasí s výše uvedeným záměrem – výstavbou rodinného domu v ochranném pásmu přírodní památky Hrnčířské louky.

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 podíleli Ing. Diana Lišková (štavařka – vodařka), Ing. Lubor Smejtek (specialista 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

### **Příloha:**

1. mapový podklad s názvem „C.5 Situace záboru skrývky“