

TE3S studio s.r.o.
Drtinova 557/10
150 00 Praha 5

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 631373/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 14601/2026Vyřizuje/tel.:
Bc. Filip Bláha
236 004 443
Počet listů/příloh: **3/1**
Datum:
18.06.2026

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 TE3S studio s.r.o.; IČO: 10951172; Drtinova 557/10, 105 00 Praha Smíchov (dále jen „žadatel“) ze dne 31.12.2026 pro záměr „**Bytový dům Nedvězí**“, **parc. č. 125/2,4,5, 120, 122, 123, k. ú. Nedvězí u Říčán** (dále jen „záměr“) podle dokumentace EVORA Design, s.r.o.; IČO: 09888322; Vídeňská 376/132, 619 00 Brno zpracováno 11/2025 (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:

- 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.
- Z plochy trvalého odnětí bude provedena skrývka svrchní kulturní vrstvy půdy v průměrné mocnosti 0,15 m. Celkový předpokládaný objem skrývky činí cca 4,2 m³.
- Skrytá humózní zemina bude po dokončení stavby využita na nezastavěné části pozemku parc. č. 123 v k. ú. Nedvězí u Říčán, která nebude dotčena odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu, za účelem zlepšení půdních vlastností.

Pro realizaci záměru bude ze zemědělského půdního fondu trvale odňata zemědělská půda o celkové rozloze 28 m². Odnětí se týká pozemku parc. č. 123 v k. ú. Nedvězí u Říčán, jehož podrobnější specifikace je uvedena v následující tabulce.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Celková výměra dle KN (m ²)	BPEJ – trvalé odnětí	Třída ochrany	Plocha trvalého odnětí (m ²)
123	zahrada	354	25800	II.	28

Plocha trvalého odnětí je graficky znázorněna v mapovém podkladu s názvem „Koordinační situace - 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 orientačně stanoví jednorázový odvod za trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu ve výši 2 327,36 Kč.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- závazné stanovisko vodoprávního úřadu vydávané podle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona, pokud mohou být dotčeny zájmy podle tohoto zákona;
- závazné stanovisko podle ust. §12 odst. 2 a § 37 odst. 2 ZOPK;
- souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu dle § 9 zákona o ochraně ZPF.

Odůvodnění:

Předmětem záměru je návrh bytového domu na parc. č. 125/2,4,5, 120, 122, 123, k. ú. Nedvězí u Říčán. Objekt se skládá ze dvou samostatných budov o třech podlažích rozdělených pavlačí. Součástí záměru je také vybudování nových přípojek technické infrastruktury. Kromě bytových jednotek se v 1. nadzemním podlaží bude nacházet nebytový prostor.

Dne 22.01.2026 byl žadatel vyzván k odstranění vad žádosti o vydání koordinovaného závazného stanoviska. Žadatel dne 14.04.2026 žádost doplnil, ta ale nadále neposkytovala dostatečný podklad pro vydání stanoviska, proto byl dne 23.04.2026 žadatel opět vyzván k doplnění. Žadatel dne 03.05.2026 žádost doplnil, ta ale nadále neposkytovala dostatečný podklad pro vydání stanoviska, proto byl dne 14.05.2026 žadatel opět vyzván k doplnění. Žadatel dne 11.06.2026 žádost doplnil.

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.

Z hlediska zákona o ochraně ZPF:

Ing. Barbora Vojarová, tel: 236 004 227, e-mail: barbora.vojarova@praha.eu

Důsledkem realizace uvedeného záměru dojde k trvalému záboru zemědělské půdy o výměře 28 m² zařazené do II. třídy ochrany. Na dotčeném zemědělském pozemku se nenachází odvodnění ani protierozní opatření.

Součástí záměru je rovněž zařízení staveniště, které zasahuje na pozemek náležející do zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Z předložených podkladů vyplývá, že toto využití bude mít dočasný charakter a dotčená plocha bude po ukončení stavebních prací uvedena do původního stavu ve lhůtě do 1 roku. S ohledem na tuto skutečnost se nejedná o dočasné odnětí půdy ze ZPF ve smyslu zákona o ochraně ZPF, a není proto vyžadován samostatný souhlas k dočasnému odnětí ani zpracování plánu rekultivace.

Souhlas s trvalým odnětím půdy ze ZPF je vázán na splnění stanovené podmínky, jejímž účelem je zajistit ochranu veřejných zájmů chráněných zákonem o ochraně ZPF. Uložená povinnost vytyčit hranice trvalého odnětí v terénu slouží k jednoznačnému prostorovému vymezení schválené plochy záboru a k zajištění, že realizace záměru nebude zasahovat nad rámec povoleného rozsahu, zejména na navazující zemědělské pozemky.

Provedení skrývky humózní vrstvy půdy je nedílnou součástí přípravy území pro realizaci záměru. Její plošný a objemový rozsah vychází z podkladů předložených žadatelem. Z podkladů předložených v průběhu řízení, zejména z podkladu pro odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu zpracovaného v listopadu 2025 pro záměr „Revitalizace veřejného prostranství, náměstí v centru Městské části Praha – Nedvězí“, vyplývá, že se v dotčeném území navzdory přítomnosti antropogenních navážek nachází humózní horizont o mocnosti přibližně 0,15 m.

Stanovená podmínka dále vyžaduje hospodárné využití skryté humózní zeminy na nezastavěné části pozemku parc. č. 123 v k. ú. Nedvězí u Říčan. Tento požadavek vychází z potřeby zabránit znehodnocení humózní vrstvy půdy a zajistit její účelné využití. Využití zeminy přímo na dotčeném pozemku představuje hospodárný způsob nakládání s humózní vrstvou půdy a odpovídá požadavkům zákona na její ochranu a účelné využití.

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, 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 10,39 Kč/m² pro BPEJ 2.58.00.

Zemědělská půda, jejíž odnětí je předmětem posuzování, je zařazena do II. třídy ochrany podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., čemuž odpovídá koeficient třídy ochrany ve výši 8. Celková výše odvodu je stanovena jako součin odnímané výměry, 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.

Uvedená výše odvodu je orientační a vychází ze stavu ke dni podání žádosti. Konečná výše odvodu bude stanovena v samostatném řízení o odvodech vedeném příslušným orgánem ochrany ZPF, kterým je Úřad městské části Praha 22, a to po zahájení realizace záměru.

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.

Předmětný záměr je umístěn v zastavěném území a navazuje na stávající zástavbu. Odnětí půdy ze ZPF je navrženo v minimálním nezbytném rozsahu 28 m², odpovídajícím potřebám realizace záměru.

Ačkoliv se jedná o půdu zařazenou do II. třídy ochrany, která představuje kvalitní zemědělskou půdu se zvýšenou mírou ochrany, z předložených podkladů vyplývá, že dotčená část pozemku je ovlivněna antropogenními navážkami, což se promítá do její skutečné kvality a agronomické hodnoty. Tato skutečnost byla při posouzení záměru zohledněna.

Realizací záměru nedojde k narušení organizace ZPF ani ke ztížení jeho obhospodařování. S ohledem na charakter území a velmi malý rozsah odnětí nelze očekávat ani významné ovlivnění mimoprodukčních funkcí půdy.

S ohledem na skutečnost, že se záměr nachází na ploše vymezené v územním plánu k nezemědělskému využití, nepoužije se při jeho posouzení ustanovení § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF, a proto nebylo požadováno prokázání převažujícího veřejného zájmu.

Na základě výše uvedeného dospěl správní orgán k závěru, že předložený záměr je v souladu se zásadami plošné ochrany ZPF dle § 4 zákona o ochraně ZPF.

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 22, zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů přede dnem jeho zahájení.

Z hlediska ochrany vod:

Ing. Jaromír Kačer, tel.: 236 004 267, e-mail: jaromir.kacer@praha.eu

Předmětem záměru je novostavba bytového domu s pavlačí a nebytovým prostorem v přízemí v městské části Praha – Nedvězí. Objekt je navržen na pozemku po odstranění stávající stavby a bude sloužit převážně pro bydlení s doplňkovou funkcí nerušících služeb. Součástí záměru je vybudování nových přípojek technické infrastruktury, včetně vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace. Objekt bude zásobován pitnou vodou ze stávající veřejné vodovodní sítě prostřednictvím nové vodovodní přípojky ukončené vodoměrnou šachtou o průměru 1200 mm. Předpokládaná potřeba vody vychází z uvažovaného počtu 15 obyvatel objektu. Splaškové odpadní vody budou odváděny oddílným kanalizačním systémem. Z objektu budou odpadní vody gravitačně svedeny do revizní šachty a následně novou přípojkou splaškové kanalizace napojeny na stoku kanalizace pro veřejnou potřebu. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch budou odváděny samostatně. Vzhledem k výsledkům inženýrskogeologického a hydrogeologického posouzení není vsakování srážkových vod na pozemku doporučeno. Srážkové vody budou nejprve akumulovány v retenční nádrži o objemu 4,0 m³, opatřené filtrem nečistot, a následně budou regulovaně odváděny do veřejné dešťové kanalizace. Z předložené projektové dokumentace vyplývá, že navrhovaný bytový dům se nenachází ve stanoveném záplavovém území vodního toku. Přestože se nedaleko nachází vodní tok Rokytky a jeho záplavové území, samotná stavba je situována mimo jeho hranice. Z tohoto důvodu není k realizaci záměru vyžadován souhlas vodoprávního úřadu podle § 17 odst. 1 písm. c) vodního zákona. V případě přípojek, které jsou vedeny zčásti v záplavovém území, lze ovlivnění vodních poměrů vyloučit.

Vodoprávní úřad posoudil předloženou projektovou dokumentaci z hlediska ochrany vod a dospěl k závěru, že povolením záměru nebudou tyto zájmy ohroženy. Na základě posouzení navrženého záměru lze konstatovat, že záměr je v souladu s požadavky § 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.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

Ing. Milena Štefková, tel.: 236 004 445, e-mail: milena.stefkova@praha.eu

Souhlas ke stavební činnosti v ochranném pásmu zvláště chráněného území podle ust. § 37 odst. 2 ZOPK
Předložený záměr částečně zasahuje na území přírodního parku Rokytky. Předmětem záměru je výstavba bytového domu o třech nadzemních podlažích. Navrhovaný objekt je situován do zastavěného území v centru města, v těsné blízkosti městského úřadu a hostince.

Záměr zasahuje do padesáti metrového ochranného pásma přírodní rezervace Mýto. Tato přírodní rezervace byla zřízena vyhláškou č. 5/1988 Sb. NV hl. m. Prahy. Hlavním předmětem ochrany této přírodní rezervace jsou přirozeně zalesněné svahy údolí Rokytky s údolními loukami. Chráněn je také hodnotný krajinařský celek lokality.

Ochranná pásma zvláště chráněných území slouží ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1 zákona zabezpečení těchto území před rušivými vlivy z okolí. Z tohoto hlediska byl OCP MHMP posuzován návrh stavby, tj. zda

může či nemůže mít negativní vliv na předmět ochrany v přírodní rezervaci. Ochranné pásmo uvedené přírodní památky bylo ve smyslu ust. § 37 odst. 1 věty třetí zákona určeno do vzdálenosti 50 m od hranice zvláště chráněného území.

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 nemá vliv na přírodní hodnoty a 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 rezervace. Proto OCP MHMP jakožto příslušný orgán ochrany přírody souhlasí s výše uvedeným záměrem v ochranném pásmu přírodní rezervace.

Souhlas k umístění a povolení stavby z hlediska ochrany krajinného rázu podle ust. §12 odst. 2 ZOPK

Záměr řeší novostavbu bytového domu, jehož součástí je i nebytový prostor v 1. NP. Řešený objekt se nachází v centru města, v těsné blízkosti městského úřadu a hostince. Bytový dům je navržen formou dvou samostatných hmot obdélníkového půdorysu, které jsou rozděleny samonosnou železobetonovou pavlačí. Větší hmota je o rozměru 12,8 x 7,69 m, disponuje 3 nadzemními podlažními a je zastřešena plochou extenzivní vegetační střechou. Menší obdélníková plocha má rozměry cca 8,2 x 5,44 m, disponuje rovněž třemi nadzemními podlažními a je taktéž zastřešena plochou extenzivní vegetační střechou.

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

Přírodní park Rokytky se rozkládá na území městských částí Praha 22, Praha-Královice a Praha-Nedvězí. Nachází se při východní hranici města a vyznačuje se velmi protáhlým úzkým tvarem, který je dán mělkým údolím zaříznutým do bezlesé zemědělské krajiny Říčanské plošiny. Osou tohoto přírodního parku je říčka Rokytky, která představuje kromě Vltavy a Berounky největší a nejdelší vodní tok na území Prahy. Součástí přírodního parku je jediné zvláště chráněné území - přírodní rezervace Mýto.

Nejvýznamnější částí parku je partie říčního údolí v prostoru jižně od Nedvězí. Výjimečně dobře je v tomto úseku dochován krajinný ráz typicky pozvolných přirozeně zalesněných svahů s výchozy starohorních břidlic a údolních luk. Na svém horním toku zde říčka přirozeně meandruje ve vlastních náplavech, takže si během povodní vytváří občas nové koryto, což je v naší kulturně přeměněné krajině vzácným jevem. Hospodářsky byla tradičně využívána řada menších rybníků. Nedílnou součástí obrazu krajiny je vysoký a dlouhý val slovanského hradiště. Tato ostrožna se zachovalou sakrální dominantou kostela svaté Markéty umocňuje kulturně-historický rozměr místa. Kulturní dominantou je dále Královická gotická tvrz.

Omezení využití území přírodních parků je dáno § 15 nařízení č. 10/2014 Sb. HMP. Odst. 3) uvedeného ustanovení (cit.) „Na území přírodních parků se připouští pouze dostavba stávajících sídelních útvarů, prováděná v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, a to za podmínky, že nenaruší charakter lokality a bude plně respektovat jak její architektonicko-urbanistické hodnoty a kulturní identitu, tak osobité krajinné a přírodní znaky včetně zachovaných pohledových horizontů, typických siluet jednotlivých panoramatických plánů a podobné charakteristiky místa i oblasti. Sídelním útvarem se rozumí každá jednotka osídlení, která tvoří uzavřený, od jiných jednotek osídlení prostorově oddělený útvar.“

Předmětná stavba nemění svým výrazem a hmotou stávající měřítko okolní zástavby. Stavba nezasahuje do cenných či jedinečných hodnot daného místa krajinného rázu.

Z hlediska měřítká a harmonie v zastavitelném území sídla se jedná o hodnotu, kterou lze v území vyjádřit a popsat poměrem zastavěných a zpevněných ploch, jakož i vztahem výrazu zástavby vůči okolnímu dochovanému přírodnímu prostředí.

Aktivita s ohledem na současný stav území nemůže významně snížit estetické či přírodní hodnoty místa přírodního parku. Záměrem nebudou negativně dotčeny pozitivní hodnoty krajinného rázu. Výše popsaná stavba tedy je v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu dle § 12 zákona.

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 podílela Ing. Milena Štefková (specialistka ochrany přírody a krajiny) a Ing. Jaromír Kačer (stavař-vodař) a Ing. Barbora Vojarová (specialistka ochrany přírody a krajiny a ZPF).

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.

v z. Bc. Václav Linda

Ing. Tomáš Novotný

vedoucí oddělení posuzování vlivů na životní prostředí

podepsáno elektronicky

Přílohy:

1. Zákres navrhovaného odnětí