

CENTRAL GROUP 63. investiční s.r.o.
Iva Lůžková
Na Strži 1702/65
140 00 Praha 4

Váš dopis zn./ze dne:
10.04.2026
Č. j.:
MHMP 840107/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 342888/2026

Vyřizuje/tel.:
Ing. Veronika Klajmonová
236 004 439
Počet listů/příloh: **4/1**
Datum:
26.08.2026

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 společnosti CENTRAL GROUP a.s., IČO: 24227757, Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4 (dále jen „žadatel“) ze dne 10.04.2026 pro záměr „**BYTOVÝ DŮM FRANTIŠKA DIVIŠE - I. ETAPA, parc. č. 1906/32, 1906/33, 1920/11, 1920/12, 1920/121 a 2176/1, k. ú. Uhříněves**“ (dále jen „záměr“) podle dokumentace pro povolení záměru zpracované Ing. Radkem Olšákem, 12/2023 (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.

Za účelem realizace záměru dojde k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu v celkové výměře **1,2550 ha** a k dočasnému odnětí zemědělské půdy o výměře **0,2450 ha**. Vymezení pozemků v k. ú. Uhříněves, kterých se odnětí týká, je následující:

Trvalé odnětí

Parcelní číslo	Druh pozemku	Celková výměra dle KN (m²)	BPEJ	Třída ochrany	Plocha trvalého odnětí (m²)
1920/11	orná půda	5 877	21100	I.	3 372
1920/12	orná půda	12 613	21100	I.	6 610
1920/94	orná půda	3 815	21100	I.	2 568
Celkem					12 550

Dočasné odnětí

Parcelní číslo	Druh pozemku	Celková výměra dle KN (m ²)	BPEJ	Třída ochrany	Plocha dočasného odnětí (m ²)
1920/11	orná půda	5 877	21100	I.	1 215
1920/12	orná půda	12 613	21100	I.	1 235
Celkem					2 450

Plocha určená k odnětí ze zemědělského půdního fondu je vymezena v mapovém podkladu „Výměra ploch k vynětí ze ZPF v k. ú. Uhřetěves – bytový dům DEF“, jenž tvoří **přílohu č. 1** tohoto stanoviska. Tato příloha je jeho nedílnou součástí.

Souhlas k dočasnému odnětí půdy je udělen za účelem umístění zařízení staveniště a deponií zemin na dotčených pozemcích.

Souhlas k dočasnému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu se uděluje na dobu realizace výše uvedeného záměru a na dobu nezbytnou k navrácení dočasně odňaté půdy do zemědělského hospodaření podle schváleného plánu rekultivace (předpokládaná doba odnětí – 3 roky + 2 roky rekultivace).

V souladu s § 9 odst. 8 písm. c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), se schvaluje plán rekultivace půdy dočasně odňaté ze zemědělského půdního fondu s názvem „Plán rekultivace půdy dočasně odňaté ze ZPF pro stavbu *Bytový dům Františka Diviše 1. etapa*“, který zpracovala Ing. Jaromíra Seidlová v červnu 2026.

V souladu s § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF se vymezuje orientačně odvod za dočasné odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu ve výši 4 007 Kč/rok a jednorázový odvod za trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu ve výši 1 007 100 Kč.

V souladu s § 8 odst. 1 písm. a) věty druhé zákona o ochraně ZPF se uděluje výjimka z povinnosti provést skrývku kulturní vrstvy půdy na části trvalého odnětí pozemku parc. č. 1920/94 v k. ú. Uhřetěves o výměře 1 529 m². Celá trvale odnímaná část tohoto pozemku o výměře 2 568 m² je určena pro založení zeleně; na zbývající části o výměře 1 039 m² byla skrývka kulturní vrstvy půdy provedena již v rámci původního dočasného odnětí.

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 vymezená plocha bude zabezpečena tak, aby nedocházelo k poškozování okolní zemědělské půdy. V průběhu stavební činnosti a s ní souvisejících prací nesmí dojít k překračování takto vytyčených hranic ani k rozšiřování stavební činnosti 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 ani k omezení jejich obhospodařování.
4. Na plochách nově dotčených trvalým odnětím ze zemědělského půdního fondu, na nichž dosud nebyla provedena skrývka kulturní vrstvy půdy, bude provedena skrývka humózního horizontu v průměrné mocnosti 0,25 m z plochy 1 794 m², tj. v předpokládaném množství 449 m³. Skrývka bude provedena tak, aby nedocházelo k přibírání níže uložených vrstev půdy a ke znehodnocení skryté humózní zeminy.
5. Z celkového množství humózní zeminy určeného k využití v souvislosti s trvalým odnětím, zahrnujícího 2 307 m³ humózní zeminy skryté z plochy původního dočasného odnětí, která je tímto souhlasem

odnímána trvale, a 449 m³ humózní zeminy nově skryté podle podmínky č. 4, bude 900 m³ využito k ohumusování ploch veřejné zeleně a zeleně u bytových domů v rámci předmětného záměru. Do doby využití bude humózní zemina deponována v místě stavby a zabezpečena proti znehodnocení, zaplevelení, erozi a odcizení.

6. Zbývajících 1 856 m³ humózní zeminy bude převezeno na pozemky parc. č. 191 a 192 v k. ú. Hovorčovice a hospodárně využito rozprostřením na zemědělské půdě v maximální mocnosti 0,15 m na ploše přibližně 12 400 m² za účelem zlepšení půdních vlastností těchto pozemků. Do doby odvozu bude humózní zemina deponována v místě stavby a zabezpečena proti znehodnocení, zaplevelení, erozi a odcizení.
7. Na ploše dočasného odnětí o výměře 2 450 m² bude provedena skrytka humózního horizontu v průměrné mocnosti 0,20 m, tj. v předpokládaném množství 490 m³. Skrytá humózní zemina bude po dobu dočasného odnětí deponována v místě stavby, zabezpečena proti znehodnocení, zaplevelení, erozi a odcizení a po ukončení nezemědělského využití bude v celém množství použita k rekultivaci dočasně odňaté půdy v souladu se schváleným plánem rekultivace.
8. Na celé ploše dočasně odňaté půdy bude provedena technická a biologická rekultivace v souladu se schváleným plánem rekultivace a § 15 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

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.

Odůvodnění

Předmětem záměru je **doplnění stavby BD Františka Diviše – I. etapa o objekty bytových domů DE a F včetně komunikací a inženýrských sítí** a s tím související změny již povolených komunikací a inženýrských sítí u BD ABC. Dále dochází k drobným dispozičním úpravám v 1.PP, 2.PP včetně vstupních prostor objektu ABC. Zdrojem vytápění jsou plynové kotelny umístěné v samostatných místnostech v 1.PP objektu E a F. Plynová kotelna pro objekty DE se nachází v objektu E v 1.PP a slouží pro přípravu topné vody pro vytápění a přípravu teplé vody. Plynová kotelna pro objekt F se nachází v objektu F a slouží pro přípravu topné vody pro vytápění a přípravu teplé vody. V obou kotelnách budou osazeny stacionární kondenzační kotle, každý o maximálním výkonu 228kW.

Doprava v klidu je řešena umístěním 211 parkovacích stání v garážích a 20 stání na povrchu. V rámci I. etapy bylo umístěno 161 parkovacích stání. Společně s doplněním stavby o nové objekty bude v území umístěno celkem **392 parkovacích stání**.

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 ochrany vod

Jedná se o změnu záměru výstavby bytových domů ABC doplněním o objekty bytových domů DE a F včetně komunikací a inženýrských sítí a s tím související změny již povolených komunikací a inženýrských sítí u BD ABC. Dále dochází k drobným dispozičním úpravám v 1.PP, 2.PP včetně vstupních prostor objektu ABC. Zásobení objektů bytových domů vodou je navrženo vodovodními přípojkami z nového vodovodního řadu pro veřejnou potřebu. Odpadní vody budou svedeny kanalizačními přípojkami do nové kanalizační stoky pro veřejnou potřebu. Srážkové vody ze zpevněných ploch a střech bytových domů DE a F budou svedeny povrchovými odvodňovacími prvky (svodný retenční příkop) přes retenční nádrž RN II regulovaným odtokem do přípojky dešťové kanalizace. Retenční nádrž RN II je již povolená v rámci záměru výstavby bytových domů ABC. Požadovaný objem retenční nádrže po doplnění záměru o plochy střech a zpevněných ploch bytových domů DE a F je 134,92 m³, velikost retenčního prostoru RN II je 158,00 m³. Objem retenční nádrže vyhoví.

Objekty BD budou vybaveny lanovými výtahy.

V průběhu výstavby bude docházet k čerpání podzemních vod za účelem snižování jejich hladiny ze stavební jámy.

Dle předložené projektové dokumentace bude v objektu nakládáno se závadnými látkami v kapalném skupenství (transformátorový olej, motorová nafta). Pro napájení bytového domu DE a bytového domu F je navržena nová typová distribuční trafostanice s olejovým transformátorem o objemu 600 l oleje. Dno trafostanice slouží jako nepropustná jímka. Na střeše BD F je navržen dieselagregát v celokapotovém provedení, s nádrží max. 190 litrů nafty, umístěný na integrované zachytné jímce pro možný zachyt nafty. Plnění bude prováděno ručně za pomoci kanystrů, v případě úniku nafty při přelévání z kanystru bude únik zachycen v integrované zachytné jímce (přesahuje vlastní agregát).

Posouzením předložených dokladů došel OCP MHMP k závěru, že byly splněny požadavky ust. § 39 odst. 1 vodního zákona, kdy každý, kdo zachází se závadnými látkami ve větším množství, je povinen umístit zařízení s těmito látkami tak, aby bylo zabráněno jejich nežádoucímu úniku do půdy nebo jejich nežádoucímu smísení s odpadními nebo srážkovými vodami a dále je povinen učinit přiměřená opatření, aby závadné látky nevnikly do povrchových vod a neohrožily jejich prostředí. Splněním uvedených požadavků bude zajištěna ochrana jakosti vod ve smyslu citovaných ustanovení. V případě, že se bude jednat o zacházení se závadnými látkami ve větším rozsahu, nebo o zacházení spojené se zvýšeným nebezpečím pro povrchové a podzemní vody, je třeba dodržovat též povinnosti podle ust. § 39 odst. 4 vodního zákona.

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. Zásobení objektu vodou je navrženo vodovodními přípojkami z nového vodovodního řadu pro veřejnou potřebu. Odpadní vody budou svedeny kanalizačními přípojkami do nové kanalizační stoky pro veřejnou potřebu. Srážkové vody ze střechy objektů BD a zpevněných ploch budou z důvodu nevhodných vsakovacích podmínek svedeny přes retenční nádrž řízeným odtokem do kanalizace. Záměr je v souladu s 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. Zároveň lze předpokládat, že záměrem nedojde k takové změně fyzikálních poměrů, která by vedla ke znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody.

Objekty nového vodovodního řadu pro veřejnou potřebu, nové kanalizační stoky pro veřejnou potřebu a objekty pro čerpání podzemních vod za účelem snižování jejich hladiny jsou vodními díly. Čerpání podzemních vod za účelem snižování jejich hladiny podléhá povolení k nakládání s vodami, k jehož vydání je příslušný vodoprávní úřad Úřadu městské části Praha 22.

Z hlediska zákona o ochraně ZPF

Důsledkem realizace předmětného záměru dojde k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) o celkové výměře 12 550 m² a k dočasnému odnětí zemědělské půdy o výměře 2 450 m². Dotčená zemědělská půda je vedena pod kódem BPEJ 2.11.00 a je zařazena do I. třídy ochrany.

Předmětný záměr představuje rozšíření již povoleného záměru „**Bytový dům Františka Diviše – I. etapa**“. Souhlas k odnětí půdy ze ZPF pro původní část záměru byl vydán Odborem ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy dne 12. 1. 2022 pod č. j. MHMP 51314/2022. Tímto souhlasem bylo povoleno trvalé odnětí půdy o výměře 10 094 m² a dočasné odnětí půdy o výměře 9 227 m². Dočasné odnětí bylo určeno pro zařízení staveniště a uložení deponie po dobu realizace původního záměru a následné rekultivace.

Předmětem nyní posuzované změny stavby před dokončením je zejména doplnění původně povolených objektů ABC o bytové domy DE a F včetně související dopravní a technické infrastruktury. V souvislosti s touto změnou dochází k dalšímu trvalému a dočasnému odnětí zemědělské půdy, které není zahrnuto v souhlasu vydaném v roce 2022.

Významnou část nyní navrženého trvalého odnětí tvoří plocha o výměře 9 227 m², která byla podle souhlasu č. j. MHMP 51314/2022 odňata pouze dočasně. V důsledku změny stavebního záměru již tato plocha nebude po ukončení původně předpokládaného nezemědělského využití v plném rozsahu rekultivována a navracena do ZPF, ale stane se součástí trvalého odnětí. Nad rámec této dříve dočasně odňaté plochy se trvalé odnětí rozšiřuje o dalších 3 323 m². Uvedená skutečnost je významná rovněž z hlediska bilance skrývky kulturní vrstvy půdy a způsobu jejího následného využití.

Souhlas s odnětím půdy ze ZPF je podmíněn splněním konkrétních opatření směřujících k ochraně zemědělské půdy v průběhu realizace záměru. Před zahájením prací musí být v terénu vytyčeny hranice trvalého i dočasného odnětí a zabezpečeny tak, aby stavební činnost nepřesahovala na okolní zemědělskou půdu. Současně je stanovena povinnost zabránit kontaminaci dotčených zemědělských pozemků a poškození vodního režimu okolních zemědělských pozemků. V případě, že by v důsledku stavební činnosti k takovému poškození došlo, je žadatel povinen zajistit na vlastní náklad nápravu. Uvedená opatření mají zajistit, aby stavební činnost byla omezena na schválený rozsah odnětí a nedocházelo k poškozování navazující zemědělské půdy.

Požadavek, aby realizací záměru nedošlo k narušení organizačního uspořádání okolních zemědělských pozemků ani k omezení jejich obhospodařování, byl stanoven za účelem zachování možnosti jejich řádného zemědělského využití i po realizaci záměru. Stavební činnost ani související úpravy proto nesmějí vytvářet překážky, které by zhoršovaly přístup k navazujícím zemědělským pozemkům nebo jiným způsobem omezovaly jejich obhospodařování.

Rozsah a způsob provedení skrývky kulturní vrstvy půdy vychází z dokumentace „Bytový dům Františka Diviše 1. etapa, k. ú. Uhřetěves, Podklad pro odnětí zemědělské půdy ze ZPF“, zpracované společností K + K průzkum s.r.o. v červenci 2026. Na podstatné části nyní trvale odnímané půdy již byla skrývka kulturní vrstvy provedena v souvislosti s původním dočasným odnětím. Z plochy původního dočasného odnětí, která je nyní převáděna do trvalého odnětí, bylo skryto přibližně 2 307 m³ humózní zeminy. Tato zemina byla původně určena k následné rekultivaci dočasně odňatých ploch. Vzhledem k tomu, že předmětná plocha bude v důsledku změny záměru nově odňata trvale, nebude již její rekultivace v původně předpokládaném rozsahu provedena, a bylo proto nezbytné nově stanovit způsob hospodárného využití již skryté humózní zeminy.

Na plochách nově dotčených trvalým odnětím byla stanovena povinnost provést skrývku humózního horizontu za účelem zachování a následného hospodárného využití kulturní vrstvy půdy, která by byla realizací stavebního záměru jinak znehodnocena. Rozsah skrývky byl stanoven s ohledem na výsledky pedologického průzkumu a předloženou bilanci kulturních vrstev půdy. Povinnost provést skrývku se přitom nevztahuje na plochy, na nichž byla kulturní vrstva půdy sejmuta již v souvislosti s původním dočasným odnětím, ani na plochu, pro kterou byla udělena výjimka z povinnosti provést skrývku.

Na celé trvale odnímané části pozemku parc. č. 1920/94 v k. ú. Uhříněves o výměře 2 568 m² je navrženo založení zeleně. Na části této plochy o výměře 1 039 m² byla kulturní vrstva půdy sejmuta již v souvislosti s původním dočasným odnětím, zatímco na zbývajících částech o výměře 1 529 m² dosud skrývka provedena nebyla. Vzhledem k tomu, že tato část bude využita pro založení zeleně a stávající humózní horizont tak může být přímo využit jako vegetační vrstva, byla na ní udělena výjimka z povinnosti provést skrývku kulturní vrstvy půdy. Ponechání humózního horizontu na místě je v tomto případě účelnější než jeho sejmutí a následné opětovné využití pro ozelenění téže plochy.

V souvislosti s trvalým odnětím bude třeba hospodárně využít celkem 2 756 m³ humózní zeminy, z toho 2 307 m³ již skrytých v rámci původního dočasného odnětí a 449 m³, které budou nově skryty z ploch trvalého odnětí. Z tohoto množství bude 900 m³ využito k ohumusování ploch veřejné zeleně a zeleně u bytových domů v rámci předmětného záměru. Takový způsob nakládání umožní využít část humózní zeminy přímo v místě jejího původu pro založení vegetačních ploch a omezit množství zeminy, které bude nutné převážet mimo území stavby.

Zbývajících 1 856 m³ humózní zeminy bude hospodárně využito na pozemcích parc. č. 191 a 192 v k. ú. Hovorčovice, kde bude rozprostřeno na zemědělské půdě v maximální mocnosti 0,15 m na ploše přibližně 12 400 m² za účelem zlepšení půdních vlastností. Souhlas vlastníka dotčených pozemků s tímto způsobem využití humózní zeminy byl doložen k žádosti. Stanovený způsob využití přebytku tak zajišťuje hospodárné využití kulturní vrstvy půdy ke zlepšení vlastností zemědělské půdy.

Odlíšně je stanoveno nakládání s humózní zeminou sejmutou z ploch dočasného odnětí. Dočasné odnětí o výměře 2 450 m² je určeno pro umístění zařízení staveniště a deponií zemin po dobu realizace záměru a po ukončení tohoto využití mají být dotčené plochy navraceny do zemědělského hospodaření. Humózní zemina sejmutá z těchto ploch proto nebude využita pro jiné účely, ale bude po dobu dočasného odnětí uchována v místě stavby a následně v celém množství použita k jejich rekultivaci. Tím bude zajištěno navrácení sejmuté kulturní vrstvy půdy na plochy, z nichž pochází, a vytvořeny podmínky pro obnovení jejich zemědělské funkce.

Pro dočasně odňatou půdu byl předložen plán rekultivace „Plán rekultivace půdy dočasně odňaté ze ZPF pro stavbu Bytový dům Františka Divíše 1. etapa“, zpracovaný Ing. Jaromírou Seidlovou v červnu 2026. Plán zahrnuje technickou a následnou dvouletou biologickou rekultivaci. V rámci technické rekultivace bude po ukončení nezemědělského využití upraven terén a zpětně rozprostřena skrytá kulturní vrstva půdy. Navazující biologická rekultivace je zaměřena na obnovení příznivých fyzikálních, chemických a biologických vlastností půdy prostřednictvím stanovených agrotechnických opatření a osevního postupu. Navržený postup vytváří předpoklady pro obnovení produkční schopnosti půdy a její opětovné zemědělské využití, a proto správní orgán předložený plán rekultivace schválil.

V souladu s § 11 zákona o ochraně ZPF byly dále orientačně vymezeny odvody za trvalé a dočasné odnětí zemědělské půdy. Dotčená půda náleží k BPEJ 2.11.00, jejíž základní cena činí podle podkladu pro výpočet odvodů 14,87 Kč/m². Půda je zařazena do I. třídy ochrany, pro kterou se při výpočtu odvodů uplatňuje koeficient 11. Na základě vyhodnocení faktorů životního prostředí nebyla při výpočtu uplatněna ekologická váha vlivu.

Z celkové výměry 12 550 m² trvale odnímané zemědělské půdy podléhá odvodům výměra 6 157 m², kterou tvoří zastavěné a zpevněné plochy bytových domů a komunikace a zpevněné plochy, které nebudou místními komunikacemi. Orientační výše jednorázového odvodu za trvalé odnětí byla na základě předloženého výpočtu stanovena na 1 007 100 Kč.

Za zbývající část trvalého odnětí se odvody nestanovují. Jedná se o 366 m² komunikací, parkovacích stání a přilehlých chodníků, které budou po dokončení předány obci a budou příslušenstvím místní komunikace, a dále o 6 027 m² veřejné zeleně, která bude veřejným prostranstvím. U těchto ploch jsou podle předložených podkladů splněny podmínky pro osvobození od odvodů podle § 11a odst. 1 písm. b) a g) zákona o ochraně ZPF.

Za dočasné odnětí byl odvod orientačně stanoven z celé výměry 2 450 m² ve výši 4 007 Kč za každý rok jeho trvání.

Konečná výše odvodů bude stanovena samostatným rozhodnutím příslušného orgánu ochrany ZPF, tj. ÚMČ Praha 22, podle § 11 odst. 2 zákona o ochraně ZPF.

Správní orgán se dále zabýval souladem záměru se zásadami plošné ochrany ZPF podle § 4 zákona o ochraně ZPF. Při posouzení zohlednil charakter a rozsah záměru, jeho umístění, návaznost na stávající a již povolenou zástavbu, kvalitu dotčené zemědělské půdy a způsob uspořádání navrhované výstavby.

Správní orgán vzal v úvahu, že odnětím je dotčena zemědělská půda I. třídy ochrany, tedy půda nejvyšší kvality. Současně však zohlednil, že záměr se nachází převážně v zastavitelném území v plochách SV-E a SV-G – všeobecně smíšených, a dále zasahuje do dalších ploch vymezených územně plánovací dokumentací k nezemědělskému využití. Pro realizaci záměru je tak využívána zemědělská půda v území, u něhož je nezemědělské využití předpokládáno již platnou územně plánovací dokumentací.

Záměr současně navazuje na zastavěné území a na již povolenou část obytného souboru tvořenou objekty ABC. Nově navrhované bytové domy DE a F společně s navazující dopravní a technickou infrastrukturou rozvíjejí již založenou urbanistickou strukturu a nevytvářejí izolovanou plochu zástavby uvnitř souvislého zemědělského území.

Při posouzení rozsahu odnětí bylo zohledněno rovněž budoucí uspořádání navazujících zemědělských ploch. Vymezením odnětí nedojde k vytvoření obtížně přístupných nebo jinak obtížně obhospodařovatelných zemědělských pozemků. Do rozsahu trvalého odnětí byla zahrnuta také celá dotčená část pozemku parc. č. 1920/94 v k. ú. Uhřetěves o výměře 2 568 m², která bude využita pro založení zeleně. Tím je zabráněno vzniku zbytkové plochy, která by s ohledem na výsledné uspořádání území nebyla účelně zemědělsky obhospodařovatelná.

Z hlediska minimalizace rozsahu záboru správní orgán zohlednil rovněž charakter navrhované výstavby. Záměr je tvořen vícepodlažními bytovými domy, čímž dochází ke koncentraci podlažní plochy staveb do více podlaží a omezení plošných záborů zemědělské půdy.

Přestože realizací původní a nyní posuzované části záměru dochází k celkovému úbytku zemědělské půdy vysoké kvality, nynější rozšíření je prostorově i funkčně vázáno na již povolenou zástavbu a související infrastrukturu. S ohledem na umístění záměru v území určeném k nezemědělskému využití, jeho přímou návaznost na zastavěné území, vícepodlažní charakter výstavby, způsob vymezení odnímaných ploch a opatření stanovená k ochraně ZPF dospěl správní orgán k závěru, že záměr je se zásadami plošné ochrany ZPF slučitelný.

Záměr se nachází na plochách vymezených platnou územně plánovací dokumentací k nezemědělskému využití. Z tohoto důvodu se v souladu s § 9 odst. 5 zákona o ochraně ZPF neuplatní požadavek podle § 4 odst. 3 zákona na prokázání jiného veřejného zájmu, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Upozornění

- Povinný k platbě odvodů je povinen orgán ochrany ZPF příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech a orgán 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 orgán 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.

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. Mgr. Monika Dubová – stavařka-vodařka, tel.: 236 004 297, e-mail: monika.dubova@praha.eu a Ing. Barbora Vojarová – specialistka ochrany přírody a krajiny a zemědělského půdního fondu, tel: 236 004 227, e-mail: barbora.vojarova@praha.eu.

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.

Ing. Tomáš Novotný

vedoucí oddělení posuzování vlivů na životní prostředí
podepsáno elektronicky

Přílohy:

1. Výměra ploch k vynětí ze ZPF v k. ú. Uhříněves – bytový dům DEF

Na vědomí: UZR MHMP