HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor ochrany prostředí
Oddělení právní

MHMPXPS20JP6

Dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 969861/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 631449/2026

Vyřizuje/tel.:
Mgr. Hana Borovičková
236 004 275
Počet stran/příloh: **12/0**
Datum:
05.11.2026

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 příslušný nadřízený správní orgán podle § 179 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, podle § 178 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 31 odst. 1 a § 81 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, na základě žádosti městské části Praha – Zbraslav, IČO 00241857, Zbraslavské náměstí 464, 156 00 Praha – Zbraslav, zastoupené společností Atelier 99 s.r.o., IČO 02463245, se sídlem Purkyňova 71/99, 612 001 Brno, kterou dále zastupuje Ing. Lucie Mottlová, IČO 11692154, se sídlem K Vrtilce 544/23, 142 00 Praha 4, o jednotné environmentální stanovisko (dále též jen „JES“) zákona o JES, která byla podána dne 12. 5. 2025 u Úřadu městské části Praha 16, odboru výstavby, dopravy a životního prostředí (dále jen „ÚMČ Praha 16“), k záměru

„Kulturní kampus Zbraslav“

na pozemcích parc. č. 124, 125, 126/3, 127/1, 127/3, 127/4 a 127/5 v k. ú. Zbraslav,

po posouzení projektové dokumentace pro povolení výše uvedeného záměru, evidovaného v Informačním systému stavebního řízení (dále jen „ISSŘ“) pod č. Z/2025/120262, kterou vypracovala v 06/2025 společnost Atelier 99 s.r.o. jako generální projektant, hlavní inženýr projektu Ing. arch. Klára Musilová, ČKAIT zodpovědný projektant Ing. Marek Vrba, ČKAIT 1007300,

vydává podle § 179 odst. 1 stavebního zákona a podle § 6 odst. 1 zákona o JES toto

nové souhlasné jednotné environmentální stanovisko:

Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný za následujících podmínek:

a) <u>Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu:</u>

Za účelem realizace záměru dojde k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu v celkové výměře 905 m². Přehled pozemků v k. ú. Zbraslav, kterých se odnětí týká, kterých se trvalé odnětí týká, je uveden v následující tabulce:

Elektronický podpis: 6.11.2026
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Štěpán Kyjovský
Vydal: ACAeID3.3 - Issuing Certificate
Platnost do: 24.3.2027 12:05 +01:00

Parcelní číslo	Druh pozemku	Celková výměra dle KN (m²)	BPEJ	Třída ochrany	Plocha trvalého odnětí (m²)
127/3	zahrada	349	22212	IV.	349
127/4	zahrada	556	22212	IV.	556
Celkem		**905**			**905**

V souladu s ust. § 9 odst. 8 písm. d) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „ZOZPF“), se orientačně vymezuje jednorázový odvod za trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu ve výši 16 181,40 Kč.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se stanovují následující podmínky:

1. Před zahájením zemních prací bude v místě trvalého odnětí provedena skrývka kulturní vrstvy půdy v předpokládaném rozsahu 310 m² v mocnosti 0,25 m a 110 m² v mocnosti 0,15 m. Celkový předpokládaný objem skrývky činí 94 m³. Na zbývající ploše trvalého odnětí se skrývka nestanovuje, neboť zde nebyl zjištěn výskyt kulturní vrstvy půdy.
2. Sejmutá kulturní vrstva půdy bude po dobu realizace stavby deponována na dotčených pozemcích odděleně od ostatních výkopových zemin, navážek a stavebních materiálů a zabezpečena před znehodnocením, ztrátami, zaplevelením a kontaminací.
3. Sejmutá kulturní vrstva půdy bude po dokončení stavebních prací využita v celém objemu v místě záměru k ohumusování a založení vegetačních ploch na nezastavěných částech pozemků parc. č. 127/3 a 127/4 v k. ú. Zbraslav. Bude rozprostřena na souhrnné ploše přibližně 420 m² v průměrné mocnosti přibližně 0,22 m.

b) <u>Z hlediska ochrany vod se stanovují následující podmínky:</u>

1. Použité stavební mechanismy budou zajištěny tak, aby nedošlo ke znečištění území ropnými látkami.
2. V záplavovém území nebude dlouhodobě skladován odplavitelný materiál a látky, které mohou negativně ovlivnit kvalitu povrchových a podzemních vod, stavební materiál bude zajištěn a přebytečný materiál bude ze záplavového území odvezen.
3. Pro provádění stavby bude vypracován povodňový plán s obsahovými náležitostmi dle ust. § 71 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
4. Pro užívání stavby bude vypracován povodňový plán s obsahovými náležitostmi dle ust. § 71 vodního zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<u>Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:</u>

- Souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu podle § 9 odst. 1 a 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,
- Závazné stanovisko vodoprávního úřadu podle ust. § 17 odst. 1 písm. c) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Odůvodnění

<u>I. Postup ÚMČ Praha 5</u>

OCP MHMP obdržel dne 19. 6. 2026 žádost odboru stavebního řádu Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „STR MHMP“) č. j. MHMP 629219/2026 ze dne 17. 6. 2026 (sp. zn. S-MHMP 400512/2026/STR)

o potvrzení nebo změnu jednotného environmentálního závazného stanoviska vydaného ÚMČ Praha 16 pod č. j. P16-095092/2025/OŽP ze dne 11. 6. 2025 (sp. zn. P16-72753/2025/OVDŽP/Gz), které bylo vydáno podle § 6 odst. 1 zákona o JES k záměru k záměru *„Kulturní kampus Zbraslav“* na pozemcích parc. č. 124, 125, 126/3, 127/1, 127/3, 127/4 a 127/5 v k. ú. Zbraslav, a to v rámci řízení o odvolání proti rozhodnutí ÚMČ Praha 16 č. j. P16-025428/2026/OVDŽP ze dne 23. 2. 2026 (sp. zn. P16-143560/2025/OVDŽP/Bm), kterým byla podle § 197 a § 211 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, povolena stavba uvedeného záměru.

OCP MHMP si na základě obdržené žádosti STR MHMP o přezkum výše uvedeného JES svým přípisem ze dne 26. 6. 2026 vyžádal od ÚMČ Praha 16 spis ve věci jeho vydání, který obdržel po telefonických urgencích a po následné písemné urgenci ze dne 26. 8. 2026 až dne 31. 8. 2026. Součástí dokumentace zaslané v elektronické podobě na CD však nebyl žádný doklad o tom, kdy bylo JES skutečně vydáno (tj. kdy bylo vypraveno a odesláno žadateli) a zaslané JES nebylo opatřeno elektronickým podpisem ani časovým razítkem. JES v elektronické podobě se všemi náležitostmi a doklad o jeho vypravení obdržel OCP MHMP až dne 9. 9. 2026.

Z žádosti STR MHMP i ze spisu ÚMČ Praha 5 vyplývá, že výše uvedené JES vydal ÚMČ Praha 16 na základě žádosti městské části Praha – Zbraslav, IČO 00241857, Zbraslavské náměstí 464, 156 00 Praha – Zbraslav, zastoupené společností Atelier 99 s.r.o., IČO 02463245, se sídlem Purkyňova 71/99, 612 001 Brno, kterou v té době dále zastupoval Ing. Václav Hrubeš, IČO 44361599, se sídlem Mendíků 406/5, 140 00 Praha 4 – Michle (nyní ji dále zastupuje Ing. Lucie Mottlová, IČO 11692154, se sídlem K Vrtilce 544/23, 142 00 Praha 4), která byla podána dne 12. 5. 2025.

Z odvoláním napadeného rozhodnutí ÚMČ Praha 16, kterým byla povolena stavba uvedeného záměru, vyplývá, že povolení bylo vydáno k záměru evidovanému v ISSŘ pod č. Z/2025/120262.

JES je podle § 2 odst. 1 zákona o JES definováno jako závazné stanovisko k vlivům na životní prostředí u záměru, který podléhá povolování podle stavebního zákona nebo posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, které se vydává namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí.

Obecná právní úprava závazných stanovisek je obsažena v ust. § 149 správního řádu. Pro závazná stanoviska, která jsou podkladem pro rozhodnutí a jiné úkony vydávané podle stavebního zákona, k tomu platí speciální právní úprava daná stavebním zákonem. Současně pro JES platí speciální úprava daná zákonem o JES.

Podle § 5 zákona o JES ve stávajícím znění je příslušný orgán je povinen vydat jednotné environmentální stanovisko bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 60 dnů ode dne podání úplné žádosti. Nicméně posuzované JES bylo vydáno ještě před novelizací uvedeného ustanovení, které ve znění účinném do 31. 7. 2025 obsahovalo větu druhou, která zněla: *„Je-li příslušným orgánem obecní úřad obce s rozšířenou působností, je povinen vydat jednotné environmentální stanovisko nejpozději ve lhůtě pro vydání koordinovaného závazného stanoviska podle stavebního zákona.“* Lhůta pro vydání koordinovaného závazného stanoviska činí na základě ust. § 178 odst. 1 stavebního zákona 30 dní. Jelikož ÚMČ Praha 16 vydával JES v rámci výkonu působnosti obecného úřadu obce s rozšířenou působností, platila pro vydání předmětného JES 30denní lhůta. Současně ze spisu ÚMČ Praha 16 vyplývá, že lhůta pro vydání JES nebyla prodloužena (podle § 5 odst. 2 zákona o JES může příslušný orgán lhůtu pro vydání JES usnesením prodloužit nejvýše o 30 dní, je-li s ohledem na okolnosti záměru nezbytné obstarat další podklady, provést ohledání na místě nebo jedná-li se o zvlášť složitý případ).

Podle § 178 odst. 3 stavebního zákona platí, že jestliže není závazné stanovisko dotčeného orgánu vydáno ve lhůtě pro jeho vydání, považuje se za souhlasné a bez podmínek. Toto ustanovení se nevztahuje na závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování

vlivů na životní prostředí (tzv. stanovisko EIA) a dále na JES *„vydané podle zákona o jednotném environmentálním stanovisku namísto závazného stanoviska k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nebo správního úkonu orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny, kterým se*

1. *posuzuje splnění podmínek pro stanovení odchylného postupu při ochraně ptáků,*
2. *vyslovuje souhlas k zásahům, které by mohly vést k závažnému nebo nevratnému poškození nebo ke zničení evropského stanoviště nebo stanoviště evropsky významných druhů,*
3. *uděluje souhlas k činnostem v ptačích oblastech,*
4. *posuzuje splnění podmínek pro povolení výjimky ze zákazů u zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, které jsou předmětem ochrany podle práva Evropské unie,*
5. *uděluje souhlas k činnostem vymezeným v bližších ochranných podmínkách zvláště chráněných území, která byla vyhlášena k zajištění udržení příznivého stavu evropských stanovišť nebo stanovišť evropsky významných druhů, které jsou předmětem ochrany evropsky významných lokalit.“*

O žádný z výše uvedených případů se však v daném případě nejedná.

OCP MHMP proto v první řadě zkoumal, zda byla lhůta pro vydání závazného stanoviska dodržena.

Jak je již zmíněno výše, součástí spisu ÚMČ Praha 16 není žádné usnesení o prodloužení lhůty pro vydání závazného stanoviska. Ze spisu rovněž nevyplývá, že by žádost o JES byla následně doplňována (pokud by tomu tak bylo, běžela by ode dne doručení úplné žádosti nová lhůta pro vydání JES – viz ust. § 5 odst. 3 zákona o JES a dále pak Závěr č. 181 ze zasedání poradního sboru ministra vnitra ke správnímu řádu a správnímu trestání ze dne 25. 11. 2022, který je dostupný na internetových stránkách Ministerstva vnitra pod odkazem https://mv.gov.cz/clanek/zavery-poradniho-sboru-ministra-vnitra-ke-spravnimu-radu-a-spravnimu-trestani.aspx).

Napadené JES je sice datováno dnem 11. 6. 2025, tedy posledním dnem 30denní lhůty pro jeho vydání, avšak z doručenky, která je součástí spisu ÚMČ Praha 16, vyplývá, že vypraveno bylo až dne 13. 6. 2025.

Z uvedeného plyne, že marným uplynutím 30denní lhůty pro vydání závazného stanoviska, tj. ke dni 12. 5. 2025, vzniklo na základě ust. § 178 odst. 3 stavebního zákona k předmětnému záměru fiktivní souhlasné JES bez podmínek.

Podle § 179 odst. 1 stavebního zákona platí, že pokud nebyly splněny předpoklady pro vydání souhlasného závazného stanoviska nebo vyjádření bez podmínek, vydá nadřízený správní orgán nové závazné stanovisko nebo vyjádření, kterým se fiktivní souhlasné závazné stanovisko nebo vyjádření ruší, přičemž nové závazné stanovisko lze podle § 179 odst. 2 stavebního zákona vydat do 6 měsíců od právní moci rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno.

OCP MHMP proto dále zkoumal, zda byly v daném případě splněny podmínky pro vydání souhlasného závazného stanoviska bez podmínek.

Z předložené projektové dokumentace vyplývá, že JES musí v daném případě nahrazovat souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) podle § 9 odst. 1 a 8 ZOZPF, a závazné stanovisko vodoprávního úřadu podle ust. § 17 odst. 1 písm. c) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Podle § 9 odst. 8 ZOZPF orgán ochrany ZPF posoudí žádost a její přílohy a shledá-li, že půda může být odňata ze ZPF, vydá k tomuto odnětí souhlas, ve kterém zejména:
a) vymezí, kterých pozemků nebo jejich částí se tento souhlas týká,
b) stanoví podmínky nezbytné k zajištění ochrany ZPF a pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině,

c) schválí plán rekultivace podle § 9 odst. 6 písm. d) ZOZPF, popřípadě stanoví zvláštní režim jeho provádění z hlediska časového plnění a ukončení prací, jsou-li pro to zvláštní důvody při lomové (povrchové) těžbě uhlí a kaolinu nebo při geologicko- průzkumných pracích, zejména u velmi hlubokých vrtů,
d) orientačně vymezí, zda a v jaké výši budou stanoveny odvody za odnětí půdy ze ZPF; konečná výše odvodů se stanoví podle § 11 ZOZPF, a
e) vymezí etapy u záměrů prováděných po etapách.

Na základě výše uvedeného OCP MHMP konstatuje, že JES nahrazující souhlas s odnětím půdy ze ZPF, které je bez podmínek, je v rozporu s citovanými ustanoveními ZOZPF, protože postrádá výše uvedené povinné náležitosti stanovené ust. § 9 odst. 8 ZOZPF.

Rovněž z hlediska vodního zákona je dle názoru OCP MHMP nezbytné stanovit podmínky, neboť záměr zasahuje do záplavového území vodního toku Vltava, které bylo stanoveno opatřením Magistrátu hlavního města Prahy č. j. MHMP-118671/2003/VYS/Po/Ku ze dne 21. 8. 2003.

Rozhodnutí ÚMČ Praha 16 č. j. P16-025428/2026/OVDŽP ze dne 23. 2. 2026 (sp. zn. P16-143560/2025/OVDŽP/Bm), kterým byla podle § 197 a § 211 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, povolena stavba výše uvedeného záměru, dosud nenabylo právní moci, jelikož bylo napadeno odvoláními a odvolací řízení dosud není ukončeno. Lhůta daná ust. § 179 odst. 2 stavebního zákona pro vydání nového závazného stanoviska k předmětnému záměru tedy ještě nevypršela.

Na základě výše uvedených skutečností OCP MHMP vydal k předmětnému záměru toto nové JES.

II. Odůvodnění nového JES

Předmětem předložené žádosti je nová budova základní umělecké školy (dále jen „ZUŠ“). Projekt se také zabývá parterem a prostorem mezi budovami, který kultivuje a vytváří pěší propojení a zklidněná místa pro kulturní aktivity.

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.

OCP MHMP konstatuje, že předmětným záměrem jsou dotčeny zájmy chráněné ZOZPF a vodním zákonem, neboť pro tento záměr je nezbytné trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF, záměr zasahuje do záplavového území vodního toku Vltava a rovněž je nutné ho posoudit z hlediska ust. § 5 odst. 3 vodního zákona. Jiné zájmy z hlediska správních úkonů, které JES může nahrazovat, nejsou tímto záměrem dotčeny.

Odůvodnění z hlediska ochrany ZPF:

V důsledku realizace záměru dojde k trvalému odnětí zemědělské půdy ze ZPF v celkové výměře 905 m² na pozemcích parc. č. 127/3 a 127/4 v k. ú. Zbraslav. Dotčené pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány jako zahrada. Odnímána bude půda s BPEJ 22212, zařazená do IV. třídy ochrany podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany. Podle předložených podkladů se na dotčených pozemcích nenachází odvodnění, závlahy ani protierozní opatření.

Podle § 9 odst. 1 ZOZPF je k odnětí zemědělské půdy ze ZPF pro nezemědělské účely třeba souhlas orgánu ochrany ZPF. Záměr, který vyžaduje odnětí zemědělské půdy ze ZPF, nelze povolit podle jiných právních předpisů bez tohoto souhlasu, s výjimkou případů uvedených v § 9 odst. 2 ZOZPF. Při posouzení odnětí orgán ochrany ZPF vychází z celkové plochy zemědělské půdy požadované pro cílový záměr daný převažujícím účelem záměru.

V ust. § 9 odst. 2 ZOZPF je uveden taxativní výčet případů, kdy souhlas k odnětí zemědělské půdy ze ZPF podle § 9 odst. 1 ZOZPF není třeba. O žádný z těchto případů se v daném případě nejedná.

Podle § 9 odst. 3 ZOZPF lze půdu odejmout ze ZPF trvale nebo dočasně. Dočasně lze půdu odejmout jen v případě, že po ukončení účelu jejího odnětí bude dotčená plocha rekultivována podle schváleného plánu rekultivace tak, aby mohla být vrácena do ZPF.

Podle § 9 odst. 6 ZOZPF musí žádost o souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF kromě náležitostí podle správního řádu obsahovat:
- účel zamýšleného odnětí včetně vymezení cílového záměru,
- vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a
- zdůvodnění, proč je navrhované řešení z hlediska ochrany ZPF, životního prostředí a ostatních zákonem chráněných veřejných zájmů nejvýhodnější.

Pokud je předmětem odnětí pouze etapa celkového záměru, žadatel uvede jeho konečný předpokládaný rozsah, zejména celkové požadavky na zemědělskou půdu.

K žádosti dále žadatel podle uvedeného ustanovení připojí:
a) údaje katastru nemovitostí o pozemcích, jichž se navrhované odnětí zemědělské půdy ze ZPF týká, s vyznačením vlastnických, popřípadě uživatelských vztahů k dotčeným pozemkům, a s vyznačením krajinných prvků, a dále výměry parcel nebo jejich částí a zákres navrhovaného odnětí v kopii katastrální mapy, popřípadě doplněné orientačním zákresem parcel z dřívější pozemkové evidence,
b) souhlas vlastníka zemědělské půdy, jejíž odnětí ze ZPF se navrhuje, nejedná-li se o žadatele, k navrhovanému odnětí nebo nejde-li o záměr, pro který je stanoven účel vyvlastnění zákonem, nebo nejde-li o záměr, pro který lze tuto zemědělskou půdu vyvlastnit,
c) výpočet odvodů za odnětí půdy ze ZPF včetně postupu výpočtu podle přílohy k tomuto zákonu a včetně vstupních údajů použitých pro výpočet a informace, zda byla ve výpočtu odvodů použita ekologická váha vlivu, nejde-li o odnětí, při kterém se odvody nestanoví,
d) plán rekultivace, má-li být půda po ukončení účelu odnětí vrácena do ZPF nebo rekultivována zalesněním, zřízením vodní plochy či přírodě blízkou obnovou těžbou narušeného území; u záměru energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu se plán rekultivace směřující k navrácení půdy do ZPF předloží vždy,
e) předběžnou bilanci skrývky kulturních vrstev půdy a návrh způsobu jejich hospodárného využití,
f) vyhodnocení a návrh alternativ podle § 7 odst. 1 a 2 ZOZPF (podle § 7 odst. 1 ZOZPF musí být dokumentace pro vydání povolení záměru podle stavebního zákona, který vyžaduje souhlas podle § 9, zpracována se zohledněním zásad plošné ochrany ZPF dle § 4 ZOZPF, umístění stavby musí být navrženo tak, aby z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných veřejných zájmů došlo k co nejmenším ztrátám ZPF, a zároveň musí být vyhodnoceny důsledky navrhovaného řešení na ZPF; podle § 7 odst. 2 ZOZPF se alternativy umístění se vypracují vždy, jde-li o umístění stavby mimo zastavěné území, s výjimkou případů umístění stavby v souladu s platnými zásadami územního rozvoje nebo platným územním plánem),
g) výsledky pedologického průzkumu splňujícího náležitosti stanovené prováděcím právním předpisem,
h) údaje o odvodnění a závlahách,
i) údaje o protierozních opatřeních,
j) zákres hranic bonitovaných půdně ekologických jednotek s vyznačením tříd ochrany,
k) informaci, v jakém následném řízení podle jiného právního předpisu má být souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF podkladem, a v případě záměrů podle § 9 odst. 4 část dokumentace potřebné pro povolení záměru podle stavebního zákona, ze které je patrný zákres stavebního pozemku a požadované konečné umístění stavby, a
l) plán vhodných opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

OCP MHMP po prostudování spisu ÚMČ Praha 16 zjistil, že žádost z hlediska ZOZPF obsahovala většinu předepsaných náležitosti, avšak trpěla některými vadami.

K žádosti o vydání souhlasu s odnětím zemědělské půdy byla připojena Dokumentace pro odnětí ze ZPF *„Kulturní kampus Zbraslav – etapa 1 ZUŠ“*, kterou vypracoval dne 6. 5. 2025 Matěj Liška (dále jen „dokumentace pro odnětí ze ZPF“). Podkladem pro odnětí je dále projektová dokumentace pro vydání povolení pro předmětný záměr, která je dostupná v ISSŘ pod č. Z/2025/120262 a kterou vypracovala v 06/2025 společnost Atelier 99 s.r.o. jako generální projektant, hlavní inženýr projektu Ing. arch. Klára Musilová, ČKAIT zodpovědný projektant Ing. Marek Vrba, ČKAIT 1007300.

V předložené dokumentaci pro odnětí ze ZPF byla navržena skrývka kulturní vrstvy půdy z plochy 760 m² v mocnosti 15 cm, tedy v objemu 114 m³. Dále se uvádělo, že zbývající plochy nebudou dotčeny. Z předložených podkladů však nebylo jednoznačně zřejmé, kde se plocha navržené skrývky nachází. Bylo proto třeba ji vyznačit v situačním výkresu a objasnit, jak byla stanovena její výměra.

Při vymezení plochy skrývky je třeba zohlednit nejen umístění staveb a zpevněných ploch, ale také plochy dotčené terénními úpravami a provozem staveniště, zejména pojezdem stavební techniky, skladováním stavebních materiálů a ukládáním výkopové zeminy. Ponechání kulturní vrstvy půdy bez skrývky lze navrhnout pouze na plochách, kde nebude probíhat výstavba, terénní úpravy ani uvedené činnosti a bude zajištěna její ochrana před znehodnocením. U ploch, na nichž skrývka není navržena, bylo proto třeba doložit, že tyto podmínky budou splněny.

Dále bylo třeba odůvodnit navrženou mocnost skrývky ve vztahu k výsledkům sond J1 a J4, v nichž byla zjištěna mocnost humózní vrstvy 25 cm a 15 cm. Prostý průměr těchto hodnot činí 20 cm. Bez znalosti rozsahu ploch, které jednotlivé sondy reprezentují, nebylo možné určit průměrnou mocnost kulturní vrstvy půdy na celé ploše skrývky. Bylo proto třeba vysvětlit, z jakého důvodu byla pro výpočet objemu skrývky použita mocnost 15 cm, případně bilanci opravit. Návrh jejího hospodárného využití dále neobsahoval údaje potřebné k ověření využití celého objemu skrývky.

Na straně 6 dokumentaci pro odnětí ze ZPF byla dále mylně uvedena výstavba rodinného domu a bytová potřeba investora (evidentně chyba v psaní).

Žadatelka svou žádost doplnila podáními ze dne 6. 10. 2026 a 16. 10. 2026, kterými výše uvedené nedostatky odstranila, když předložila upravenou dokumentaci pro odnětí ze ZPF s datem aktualizace 5. 10. 2026.

OCP MHMP si v katastru nemovitostí ověřil, že vlastníkem pozemku 127/3 a 127/4 v k. ú. Zbraslav je hlavní město Praha a žadatelce jsou uvedené pozemky svěřeny do správy dle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

OCP MHMP posoudil předložený záměr z hlediska zásad plošné ochrany ZPF podle § 4 ZOZPF a vyhodnotil jeho dopady na dotčené pozemky.

Záměr spočívá ve výstavbě ZUŠ se souvisejícími zpevněnými a vegetačními plochami a slouží rozvoji občanské vybavenosti v daném území. Je umístěn uvnitř stávající zástavby a využívá pozemky, které jsou zčásti již zastavěné nebo zpevněné. Umístění záměru uvnitř stávající zástavby a využití zčásti již zastavěných nebo zpevněných pozemků omezuje potřebu rozšiřování zástavby do souvislých zemědělských ploch.

Odnětí se týká zemědělské půdy IV. třídy ochrany, tedy půdy nižší kvality. Je navrženo v rozsahu obou dotčených pozemků o celkové výměře 905 m², které budou využity pro stavbu školy a související úpravy jejího okolí. Nezastavěné části budou sloužit jako vegetační plochy tvořící funkční součást areálu školy. Rozsah odnětí tak odpovídá navrženému využití pozemků jako celku.

Vzhledem k umístění dotčených pozemků uvnitř stávající zástavby nedojde realizací záměru k narušení organizace ZPF ani sítě zemědělských účelových komunikací. Záměr rovněž neztíží obhospodařování navazujících zemědělských pozemků.

Dopady na mimoprodukční funkce půdy budou omezeny zachováním vegetačních ploch, využitím sejmuté kulturní vrstvy půdy v místě záměru a navrženým hospodařením se srážkovými vodami. Dokumentace pro odnětí ze ZPF uvádí akumulační nádrž o objemu 6,5 m³. Technická zpráva k sadovým úpravám dále navrhuje osázené vsakovací průlehy a záhony pro zachycení a postupné vsakování srážkových vod z okolních zpevněných a polopropustných ploch. Tato opatření přispějí k omezení odtoku srážkových vod, podpoře jejich zadržení v místě a zachování části retenčních, akumulačních a dalších mimoprodukčních funkcí půdy.

S ohledem na účel záměru, jeho umístění uvnitř stávající zástavby, rozsah odnětí, nižší kvalitu dotčené zemědělské půdy a navržená opatření dospěl správní orgán k závěru, že odnětí půdy je v daném případě odůvodněné a při splnění stanovených podmínek odpovídá zásadám plošné ochrany ZPF podle § 4 ZOZPF.

Podmínka provedení skrývky kulturní vrstvy půdy vychází z dokumentace pro odnětí ze ZPF aktualizované dne 5. 10. 2026. Podle popisu sond uvedeného v tomto podkladu byla v sondě J1 zjištěna kulturní vrstva půdy o mocnosti 0,25 m a v sondě J4 o mocnosti 0,15 m. Těmto mocnostem odpovídají předpokládané plochy skrývky 310 m² a 110 m². Na stávajících zastavěných a zpevněných plochách a v místech navážek bez kulturní vrstvy půdy se skrývka nepředpokládá. Podmínka proto ukládá její provedení na všech nezpevněných plochách s výskytem kulturní vrstvy půdy.

Podmínka odděleného deponování a zabezpečení sejmuté kulturní vrstvy půdy slouží k zachování její kvality pro následné využití. Podle předložené bilance bude celý předpokládaný objem využit v místě záměru k ohumusování a založení vegetačních ploch, přičemž přebytek se nepředpokládá. Navržený způsob využití proto správní orgán považuje za hospodárný.

Podle § 11 odst. 1 ZOZPF je osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF, povinna zaplatit odvod za odnětí této půdy. Orientační výše odvodu byla vymezena podle § 9 odst. 8 písm. d) ZOZPF v souladu s přílohou k tomuto zákonu. Základní cena zemědělské půdy pro BPEJ 22212 podle přílohy č. 4 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., o provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), činí 4,47 Kč/m². Zařazení půdy do IV. třídy ochrany odpovídá koeficient třídy ochrany ve výši 4.

Na základě vyhodnocení nebylo zjištěno, že by odnětím půdy ze ZPF došlo k negativnímu ovlivnění faktorů životního prostředí podle části B přílohy ZOZPF. Ekologická váha vlivu proto nebyla při výpočtu odvodu uplatněna. Orientační výše odvodu za trvalé odnětí byla vypočtena jako součin odnímané výměry 905 m², základní ceny 4,47 Kč/m² a koeficientu třídy ochrany 4 a činí 16 181,40 Kč.

Konečná výše odvodu bude stanovena po zahájení realizace záměru v samostatném řízení o odvodech vedeném příslušným orgánem ochrany ZPF, kterým je ÚMČ Praha 16. Při rozhodování o odvodech bude tento orgán vycházet z právního stavu podle § 11 odst. 3 zákona ZOZPF.

Odůvodnění z hlediska ochrany vod:

Jak je již uvedeno výše, předmětem předložené dokumentace je povolení nové budovy ZUŠ. Jako hlavní zdroj pro vytápění a chlazení je navrženo tepelné čerpadlo (dále TČ) země-voda o topném výkonu 1x 27 kW. Souhlas dle ust. § 17 odst. 1 písm. g) vodního zákona k vrtům pro tepelné čerpadlo byl v souladu s tehdejším metodickým doporučením vydán samostatným rozhodnutím pod č. j. MHMP 650920/2025 ze dne 10. 6. 2025 (sp. zn. S-MHMP 643676/2025) a není předmětem tohoto stanoviska. Stavba bude napojena na technickou infrastrukturu, která je umístěna v ul. Opata Konráda.

Zásobování vodou: Objekt SO 101 ZUŠ bude napojen z areálového rozvodu budovaného v rámci této etapy. V první části (před demolicí stávající budovy ZUŠ; tato demolice byla řešena samostatně a není součástí předmětného záměru) bude areálový vodovod veden z přípojky pro budoucí knihovnu. Po odstranění stávajícího objektu ZUŠ bude tento přepojen do rekonstruované přípojky vodovodu stávající budovy ZUŠ.

Odvádění odpadních vod: Objekt ZUŠ bude napojen na areálový rozvod splaškové kanalizace a následně doveden do přípojky splaškové kanalizace.

Hospodaření se srážkovými vodami: Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch jsou svedeny do areálových tras kanalizace a tyto dále do podzemního vsakovacího objektu s retenční kapacitou. Z tohoto objektu je pak veden bezpečnostní přepad do dešťové kanalizace.

Umístění záměru ve vztahu k záplavovému území: Záměr se nachází v záplavovém území vodního toku Vltava, které bylo stanoveno přípisem č.j. MHMP-118671/2003/VYS/Po/Ku ze dne 21.8.2003, a proto vyžaduje souhlas podle § 17 odst. 1 písm. c) vodního zákona. Záměr se nachází za linií protipovodňové ochrany.

Podle § 17a odst. 1 vodního zákona žádost o souhlas obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu základní popis záměru, jeho rozsah a účel a identifikační údaje o místu, na němž se má záměr uskutečnit. Součástí žádosti o souhlas podle § 17 odst. 1 písm. c) vodního zákona je na základě ust. § 17a odst. 2 vodního zákona dále:
a) dokumentace stavby, zařízení nebo činnosti,
b) odborné posouzení vlivu záměru na odtokové poměry, pokud jím mohou být dotčeny,
c) stanovisko správce povodí a
d) vyjádření příslušného správce vodního toku.

Podle § 115b odst. 1 vodního zákona se žádost podává na formuláři dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 429/2024 Sb., o formulářích žádostí předkládaných vodoprávnímu úřadu a formuláři návrhu na stanovení ochranného pásma vodního zdroj.

OCP MHMP konstatuje, že žádost obsahovala předepsané náležitosti, avšak nebyla podána na předepsaném formuláři. Žadatelka svou žádost v tomto směru doplnila svým podáním ze dne 6. 10. 2026.

OCP MHMP posoudil záměr dle zájmů chráněných vodním zákonem takto:

Ust. § 5 odst. 3 vodního zákona stanoví: *„Při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání je stavebník povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou. Není-li kanalizace v místě k dispozici, odpadní vody se zneškodňují přímým čištěním s následným vypouštěním do vod povrchových nebo podzemních. V případě technické neproveditelnosti způsobů podle vět první a druhé lze odpadní vody akumulovat v nepropustné jímce (žumpě) s následným vyvážením akumulovaných vod na zařízení schválené pro jejich zneškodnění. Dále je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážková voda“) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů.“*

Předmětný návrh je s citovaným ustanovením v souladu. Záměr má zajištěné zásobování vodou i odvádění odpadních vod. Likvidace srážkových vod je navržena zadržením ve vsakovacím objektu a vsakováním s tím, že vsakovací objekt má navržen bezpečnostní přepad do dešťové kanalizace. V rámci provedeného inženýrskogeologického průzkumu se v závěrečné zprávě z hlediska vsakování srážkových vod konstatuje: „*Vsakovací podmínky jsou komplikované vzhledem k rozšíření vyšších mocností navážek a situování místa výstavby v záplavovém území. Využitelné jsou vsakovací schopnosti štěrkopísčitých zemin, zastižených v prostoru vrtů J2, J3 od 1,2 – 1,3 m p.t. se zjištěným koeficientem vsaku 2,11·10^{-5} m/s při dodržení dostatečných odstupových vzdáleností od okolních základových konstrukcí, viz kapitola č. 6.“* (HIG geologická služba, spol. s r.o., září-říjen 2024, odpovědný řešitel: RNDr. Zbyněk Grünwald). Vzhledem k závěrům průzkumu lze konstatovat, že likvidace srážkových vod je zajištěna preferovaným způsobem, tj. zadržením a vsakováním v místě dopadu s tím, že s ohledem na ne zcela vhodné podmínky je navržen bezpečností přepad do dešťové kanalizace, čímž bude zajištěno odvedení vod, které se nestihnout v potřebném čase vsáknout, a nebude docházet k podmáčení pozemků. Vsakovací objekt je navržen v souladu s ČSN 75 9010 Vsakovací objekty, tj. dno objektu je navrženo 1 m nad hladinou podzemní vody (viz výkres č. 205 projektové dokumentace). Bude tedy docházet ke vsakování do půdních vrstev, nikoliv

přímo do podzemních vod. Vodoprávní úřad konstatuje, že návrh likvidace srážkových vod je v souladu s výše citovaným ustanovením vodního zákona a současně v souladu s doporučeními uvedenými ve výše citovaném posouzení vsakování hydrogeologem.

Z hlediska umístění záměru v záplavovém území:

K žádosti podané na formuláři dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 429/2024 Sb., o formulářích žádostí předkládaných vodoprávnímu úřadu a formuláři návrhu na stanovení ochranného pásma vodního zdroje, bylo doloženo v souladu s ust. § 17a vodního zákona souhlasné stanovisko správce povodí, tj. Povodí Vltavy, státní podnik, ze dne 2.6.2025 zn. PVL-33064/2025-260, ve kterém se konstatuje: *„Z hlediska zájmů daných Národním plánem povodí Labe a Plánem dílčího povodí Dolní Vltavy [ustanovení § 24 až § 26 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů] je uvedený záměr možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického stavu dotčeného útvaru povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvaru podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu. Toto hodnocení vychází z posouzení souladu daného záměru s výše uvedenými platnými dokumenty. Z hlediska zájmů daných Plánem pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe je uvedený záměr možný.“*

Záměr se navrhuje v zastavěném území, na místě původní stavby, za linií protipovodňových opatření. Stavba se nachází v oblasti s reziduálním povodňovým ohrožením dle Plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe, který byl vydán opatřením obecné povahy Ministerstva životního prostředí č.j. MZP/2022/610/172 ze dne 27.1.2022. V dané oblasti zbytkového ohrožení platí, že u citlivých objektů je třeba řešit opatření na ochranu před povodněmi [Citlivé objekty jsou objekty se zvýšenou koncentrací obyvatel se specifickými potřebami při evakuaci (školy, nemocnice), objekty infrastruktury zajišťující základní funkce území, potencionální zdroje znečištění, objekty integrovaného záchranného systému a objekty nemovitých kulturních památek]. Pro citlivé objekty je třeba posoudit nutnost přijetí speciálních opatření, např. traumatologický plán ve smyslu krizového řízení. Je důrazně doporučeno informovat v rámci povolovacího řízení investora/žadatele o souvisejících rizicích umístění záměru v území zařazeném z hlediska povodňového ohrožení jako zbytkové. V územně plánovací dokumentaci nejsou vyžadována specifická omezení. Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe je dostupný na internetu pod odkazem https://povis.cz/pdf/pzpr_2021/PpZPR_Labe.pdf.

Vzhledem ke skutečnosti, že stavba se navrhuje za linií protipovodňových opatření, tedy je touto linií chráněna, považuje vodoprávní úřad za dostačující opatření s ohledem na záplavové území a zbytkové nebezpečí stanovení povinnosti zpracovat povodňový plán jak pro provádění stavby, tak i pro užívání stavby. V rámci tohoto plánu bude zajištěna včasná evakuace, ochrana majetku a soulad postupů při povodni s povodňovým plánem městské části. Z toho důvodu byly stanoveny podmínky č. 3 a 4.

Z hlediska ochrany jakosti vod v záplavovém území při provádění stavby byly stanoveny podmínky č. 1 a 2. Podmínkou č. 1 bude zajištěna ochrany jakosti podzemních vod při provádění stavby. Podmínkou č. 2 bude zajištěno, že v dané lokalitě nebude skladován stavební materiál, který by případně mohl být odplaven a znečistil povrchové vody vodního toku Vltava, který se nachází v blízkosti a do kterého je lokalita odvodněna.

Na základě všech výše uvedených skutečností vodoprávní úřad konstatuje, že při splnění stanovených podmínek je záměr možný.

Na základě výše uvedených skutečností lze rovněž předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod. Záměr neklade nároky na podzemní vody, naopak navrhuje vsakování srážkových vod v místě dopadu, čímž dochází k pozitivní dotaci podzemní vod a pozitivnímu dopadu na útvar podzemních vod. Z hlediska ochrany jakosti vod jsou podmínkami přijata dostatečná opatření. Povolení záměru je proto z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem možné.

Upozornění:

- **Osoba povinná k platbě odvodů je** podle § 11 odst. 4 zákona ZOZPF **povinna doručit** orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech (tj. **ÚMČ Praha 16**), a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím, resp. JES (tj. **OCP MHMP**), **kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Současně je povinna oběma uvedeným orgánům písemně oznámit zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jeho zahájením.**
- **Stavba vsakovacího objektu je vodním dílem** ve smyslu ust. § 55 odst. 1 písm. l) vodního zákona**. Nakládání s povrchovými vodami, ke kterému bude docházet v rámci hospodaření se srážkovými vodami, podléhá povolení dle ust. § 8 odst. 1 písm. a) bod 5 vodního zákona. K projednání tohoto povolení je příslušný vodoprávní úřad ÚMČ Praha 16.** Povolení k nakládání s vodami, které lze vykonávat pouze užíváním vodního díla, je podmínkou vykonatelnosti povolení záměru tohoto vodního díla podle zvláštního zákona. Povolení k nakládání s vodami pozbývá platnosti, jestliže do 3 let ode dne, kdy nabylo právní moci, nenabude právní moci povolení záměru podle zvláštního zákona.
- **Povodňový plán pro provádění stavby a povodňový plán pro užívání stavby bude předložen povodňovému orgánu městské části Praha - Zbraslav** k ověření souladu s povodňovým plánem této městské části (viz ust. § 71 odst. 7 vodního zákona, podle kterého u povodňových plánů pozemků a staveb potvrzuje soulad povodňový orgán obce).

Závěr:

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 JES.

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

Poučení

Závazné stanovisko ve smyslu ustanovení § 149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného podle zvláštních zákonů. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno.

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

Rozdělovník:

1. Doručuje se (do datové schránky):

- Atelier 99 s.r.o., IČO 02463245, Purkyňova 71/99, 612 001 Brno, ID DS: dj79ke7
  (zastoupení pro městskou část Praha – Zbraslav, IČO 00241857, se sídlem Zbraslavské náměstí 464, 156 00 Praha – Zbraslav)

2. Na vědomí (do datových schránek):

- STR MHMP (k č. j. MHMP 629219/2026 ze dne 17. 6. 2026, sp. zn. S-MHMP 400512/2026/STR) - kopie
- Úřad městské části Praha 16, odbor výstavby, dopravy a životního prostředí, odd. životního prostředí, Václava Balého 23/3, 153 00 Praha 5 – Radotín, IDDS: ntsbt5z
- městská část Praha – Zbraslav, IČO 00241857, Zbraslavské náměstí 464, 156 00 Praha – Zbraslav, ID DS: zcmap6w
- Ing. Lucie Mottlová, IČO 11692154, se sídlem K Vrtilce 544/23, 142 00 Praha 4, ID DS: n779wjz

3. Úřední deska MHMP (§ 11 odst. 1 zákona o JES)
4. Spis (originál)