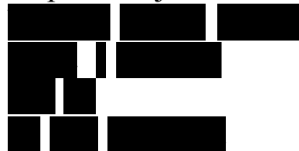




MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 22
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
odbor životního prostředí
Nové náměstí 1250
104 00 Praha 114

Štěpán Šmejkal



Vaše značka:

Naše značka:

P22 22734/2026 OŽP 01

Vyřizuje:

Mgr. Šebková

Praha - Uhřetěves

2026-10-14

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“)

Úřad městské části Praha 22 (dále jen „ÚMČ Praha 22“) jako věcně a místně příslušný správní orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle ust. § 15 písm. a) zákona o JES ve spojení s ust. § 32 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závaznou vyhláškou č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, **vydává na základě žádosti** Štěpána Šmejkal, [redacted] - [redacted] zastupujícího na základě plné moci ze dne 22.5.2026 Ing. arch. Kryštofa Štulce, Atelier.. s.r.o., [redacted] zastupujícího na základě plné moci ze dne 20.3.2025 Daniela Šopova, [redacted] (dále jen „žadatel“) **ze dne 25.5.2026** pro záměr „**Řadové domy Kolovraty**“ (dále jen „záměr“) na pozemcích parc. č. 1263/340 a 1263/222, oba v k.ú. Kolovraty, dle dokumentace zpracované projektantem Atelier .., Ing. arch. Kryštof Štulec, [redacted] 3 a 5/2026 (dále jen „dokumentace“), podle § 6 odst. 1 zákona o JES toto **souhlasné jednotné environmentální stanovisko**:

Výrok I.:

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

1. Pokácení dřevin je možné **až po vzniku práva provést stavební záměr** podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
2. Kácení lze provést **pouze v mimovegetačním období**, tj. od 1. 11. do 31. 3.
3. Investor stavby společnost BD Kolovraty s.r.o., [redacted] (dále jen investor stavby), **zajistí provedení náhradní výsadby** na pozemcích parc. č. 1263/340 a 1263/222 v k.ú. Kolovraty spočívající ve výsadbě:

- 1 ks *Fagus sylvatica* (buk lesní) vel. obvodu kmene 14 – 16 cm

- 1 ks Quercus petraea (dub zimní) vel. ok 14 – 16 cm
- 2 ks Acer platanoides (javor mlč) vel ok 14 – 16 cm
- 3 ks Tilia cordata (lípa srdčitá) vel. ok 14 – 16 cm

Kvalita výpěstků bude odpovídat české technické normě ČSN 46 4902 Výpěstky okrasných dřevin, společná a základní ustanovení. Výsadba bude provedena podle technických norem ČSN 83 9011 Technologie vegetačních úprav v krajině – Práce s půdou, ČSN 83 9021 Technologie vegetačních úprav v krajině – Rostliny a jejich výsadba a SPPK A02 001:2021: Výsadba stromů ve spojení se SPPK A02 007 Úprava stanovištních poměrů dřevin. Dřeviny budou kotveny ke třem kúlům spojeným nahoře i dole příčným, úvazy ke kotvení budou provedeny plochým tkalounem. Zemina ve výsadbové jámě bude sestávat ze směsi 50 % původní zeminy, 25 % zahradnického substrátu a 25% kompostu, závlahová mísa bude překryta 10 cm vrstvou mulče (štěpka, kůra). Dřeviny budou bezprostředně po výsadbě ošetřeny povýsadbovým řezem a důkladně zality vodou 100 l ke každé dřevině.

4. **Náhradní výsadba** bude provedena **nejpozději do dvou let od pokácení** výše uvedených dřevin, a to ve vhodném agrotechnickém termínu.
5. Investor stavby zajistí **následnou péči o vysazené dřeviny po dobu 5 let** v souladu s ČSN 83 9051 Technologie vegetačních úprav v krajině – Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy. Následná péče bude spočívat zejména v pravidelné závlaze v období sucha, v kontrole a případné opravě kotvení dřevin, v provádění odborného výchovného řezu, kypření, přihnojení a odplevelení dřevin podle potřeby, ochraně proti chorobám a škůdcům a ve výměně uhynulého materiálu. Kotvení bude po 3-5 letech odstraněno.
6. Před započatím prací budou vytyčeny hranice trvalého odnětí zemědělské půdy. Takto vytyčená plocha bude zabezpečena tak, aby nedocházelo k poškozování okolní zemědělské půdy. V průběhu stavební činnosti a s ní souvisejícími pracemi nesmí dojít k jejich překračování a posouvání na okolní pozemky.
7. V průběhu stavební činnosti nesmí dojít ke kontaminaci 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.
8. Realizací záměru nedojde k narušení organizačního uspořádání okolních zemědělských pozemků a k omezení jejich přístupnosti.
9. Před zahájením vlastní stavby bude provedena skrývka kulturních vrstev půdy v předpokládaném objemu 1 621 m³ z plochy trvalého odnětí 8 103 m². Kulturní vrstva půdy bude skryta v průměrné mocnosti 20 cm s přihlédnutím k lokální situaci. Skrytá humózní zemina bude deponována odděleně v místě stavby. Zde bude zajištěna před zcizením či znehodnocením. Po dokončení stavby bude využita pro ohumusování a založení zeleně v rámci řešeného území stavby.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle stavebního zákona, vydává se dle § 2 odst. 1 zákona o JES toto jednotné environmentální stanovisko. **Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:**

- **povolení kácení dřevin rostoucích mimo les dle §8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění**
- **souhlas s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu dle § 9, odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů**

• **závazné stanovisko dle § 104, odst. 3) zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon,** ve znění pozdějších předpisů k povolení záměru staveb

Výrok II.:

ÚMČ Praha 22 **souhlasí** s tím, **aby bylo žadateli** ve smyslu § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), **povoleno kácení:**

1 ks buku lesního (Fagus sylvatica), s obvodem kmene 81 cm ve výčetní výšce 130 cm nad zemí, v PD č. 01

3 ks třešně ptačí (Prunus avium) s obvody kmenů 104, 94 a 95 cm ve výčetní výšce 130 cm nad zemí, č. 02, 04, 17

2 ks borovice lesní (Pinus sylvestris) s obvody kmenů 82 a 87 cm ve výčetní výšce 130 cm nad zemí, č. 08, 09

2 ks smrk ztepilý (Picea abies) s obvody kmenů 82 a 87 cm ve výčetní výšce 130 cm, č. 10, 11

3 ks modřín opadavý (Larix decidua) s obvody kmenů 109, 84 a 98 cm ve výčetní výšce 130 cm, č. 14, 15, 16

1 ks dub letní (Quercus robur) s obvodem kmene 88 cm ve výčetní výšce 130 cm, č. 12

1 ks bříza bílá (Betula pendula) s obvodem kmene 85 cm ve výčetní výšce 130 cm, č. 13

a 1 300 m² zapojeného porostu dřevin v druhovém složení borovice lesní, smrk ztepilý, modřín opadavý, buk lesní, dub letní, bříza bílá, vrba bílá, jasan ztepilý, jírovec maďal, třešně ptačí, ořešák královský, hrušeň obecná, slivoň mahalebka, jabloň domácí, líska obecná, svída bílá, ostružiník maliník a další,

všechny dřeviny rostoucí na pozemku parc. číslo 1263/222 v k.ú. Kolovraty, čísla dřevin odpovídají označení v dokumentaci pro povolení záměru stavby - „Podkladu pro povolení kácení“ a situačním plánu „situace zeleň – stávající stav kácení“ C.9k, Atelier., Ing arch. Kryštof Štule, [redacted] 6/2025.

za podmínek – viz podmínky 1. až 5..

Výrok III.:

Pro realizaci záměru bude ze zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) trvale odňata zemědělská půda o celkové rozloze 8 103 m².

OŽP ÚMČ Praha 22 vymezuje dle § 9 odst. 8 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona), pozemky v k. ú. Kolovraty, kterých se trvalé odnětí týká:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Celková výměra dle KN (m ²)	Plocha trvalého odnětí (m ²)	BPEJ	Třída ochrany/koefficient třídy ochrany
1263/222	zahrada	3 506	3 506	51000	I/11
1263/340	orná půda	4 597	4 597	51000	I/11
Celkem k trvalému odnětí			8 103		

Trvalý zábor celkem 8 103 m²

z toho: zastavěné plochy 993 m²

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.
Nové náměstí 1257, 104 00 Praha 114
IČO: 00240915
DIČ: CZ00240915

telefon: +420 2 710 71 874
fax: +420 2 710 71 819
e-mail: eva.sebkova@praha22.cz
http://www.praha22.cz

zpevněné plochy	471 m ²
komunikace.....	1 922 m ²
veřejná zeleň	3 717 m ²
soukromá zeleň.....	1 000 m ²

Plocha určená k trvalému odnětí ze zemědělského půdního fondu je graficky znázorněna v mapovém podkladu s názvem „Situace zábor ZPF“, který tvoří přílohu č. 1 stanoviska. Tato příloha je nedílnou součástí tohoto stanoviska.

OŽP ÚMČ Praha 22 podle § 9 odst. 8 písm. b) zákona stanovuje **podmínky** nezbytné k zajištění ochrany ZPF: (**viz podmínky č. 6. – 9. Výroku I.**)

OŽP ÚMČ Praha 22 podle § 9 odst. 8 písm. d) zákona vymezuje orientačně odvod za trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu ve výši 384 877,- Kč.

Výrok IV.:

Záměr Řadové domy Kolovraty“ na pozemcích parc.č. 1263/340 a 1263/222 v katastrálním území Kolovraty obsahuje:

- výstavbu 15 řadových domů a obslužné komunikace s inženýrskými sítěmi

Záměr je z hlediska zájmů chráněných podle vodního zákona možný bez podmínek.

Odůvodnění:

ÚMČ Praha 22 obdržel dne 17.4.2026 žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska k výše uvedenému záměru. Prostudováním přiložené dokumentace bylo zjištěno, že neobsahuje veškeré podklady nutné pro posouzení záměru a vydání JES. Dne 29.6.2026 byl proto dopisem č. P22 14002/2026 OŽP 01 žadatel vyzván k doplnění podkladů. Ty byly doplněny dne 24.8.2026.

Předmětem záměru je novostavba dopravní a technické infrastruktury a její napojení na stávající komunikace a sítě a stavba 8 samostatně stojících Viladomů. Dále dojde k dělení pozemků v rámci etapy.

Projektová dokumentace řeší výstavbu nových 15 řadových domů a obslužné komunikace s inženýrskými sítěmi. Pozemek přiléhá ke stávajícím komunikacím ulic Denívková a K Říčanům. Bude vybudována nová komunikace v prodloužení zahnuté části ulice Denívková paralelně s ulicí Meduňková a napojením na ulici K Říčanům. Žádné požadavky na asanace a demolice nejsou známy. Na pozemku dojde ke kácení náletových dřevin.

Nově navrhované řadové domy v trojúhelníkovém prostoru tvoří dvě řady o 10 a 5 rodinných domech se zahradami. Navrhované řadové domy jsou rozděleny do 3 typů, Domy tvoří ucelenou řadu s vystupujícími a ustupujícími objemy, tak aby uliční prostor dostal rytmus a domy nevytvářely neprostupnou hladkou hradbu. Domy jsou dvoupodlažní se zónovanou dispozicí.

Stavba bude vyžadovat kácení vzrostlé náletové zeleně a křovin, zejména pak na parc. č. 1263/222.

Ad zákon o ochraně přírody a krajiny – kácení dřevin:

V kolizi s realizovaným záměrem „Řadové domy Kolovraty“ je 13 dřevin rostoucích mimo les podléhajících povolování kácení, ve druhovém složení 1 ks buku lesního (Fagus

sylvatica), 3 ks třešně ptačí (*Prunus avium*), 2 ks borovice lesní (*Pinus sylvestris*), 2 ks smrku ztepilého (*Picea abies*), 3 ks modřínu opadavého (*Larix decidua*), 1 ks dubu letního (*Quercus robur*), 1 ks břízy bílé (*Betula pendula*) a zapojený porost dřevin o výměře 1300 m² o druhovém složení borovice lesní, smrk ztepilý, modřín opadavý, buk lesní, dub letní, bříza bílá, vrba bílá, jasan ztepilý, jírovec maďal, třešeň ptačí, ořešák královský, hrušeň obecná, slivoň mahalebka, jablono domáci, líska obecná, svída bílá, ostružiník maliník a další.

Výše uvedené dřeviny jsou v kolizi s chodníky, zpevněnými plochami, komunikací, obytnými budovami, zahradami, oplocením atd..

ÚMČ Praha 22 provedl ohledání dřevin na místě a pořídil fotodokumentaci. Z ohledání dřevin na místě vyplynulo, že dřeviny rostou na rovinatém pozemku v zápoji, v porostu, který je částečně náletového původu a částečně byl dosazen, většina dřevin porostu jsou mladí jedinci s obvodem kmene do 80 cm ve výčetní výšce, 13 exemplářů je nadměrných, podléhajících povolení.

Při vizuální kontrole povoloovaných nadměrných dřevin bylo zjištěno, že kořenové náběhy ani paty kmenů nejsou poškozeny, kmeny jsou převážně rovné, u borovic a dubu zavětvené od cca 0,5 m nad zemí v případě borovice č. 09 mírně nakloněné, dřevina č. 02 – třešeň má kmen od cca 2,5 m rozdvojený. Na kmenech dřevin se velmi zřídka nacházejí pouze drobná mechanická poranění, drobné dutinky po olamu větví, u některých dřevin (hlavně borovic) byly spodní větve odstraňovány řezem, rány se zavalují. Výletové otvory dřevokazného hmyzu ani plodnice dřevokazných hub nejsou na kmenech patrné. Koruny jsou v případě borovic a modřínů ve spodních partiích bez jehličí, i u listnatých druhů jsou spodních částí koruny s řídkým olistěním – to vše z důvodu silné vzájemné konkurence v porostu. Prosychání ve vyšších partiích korun je výjimečné. Suché větve se vyskytují pouze slabé. Prokořenitelný prostor je neovlivněný, lokálně dobrý vzhledem ke vzájemné konkurenci dřevin v místech hustého zápoje.

Vitalita je dle charakteru přírůstků, stavu asimilačního aparátu, míry prosychání větví a tvorby kalusu výborná až mírně snižená. Zdravotní stav je výborný až zhoršený, stabilita posouzených dřevin je výborná až dobrá, na dřevinách lze nalézt defekty malého rozsahu bez aktuálního vlivu na statiku. Perspektiva je hodnocena v případě krátkověkých dřevin (bříza, vrba) jako krátkodobá, v případě dřevin rostoucích v silné konkurenci jako střednědobá, v případě dlouhověkých dřevin rostoucích na okraji porostu (modřín, dub) jako dlouhodobá.

Funkční a estetický význam dřevin je vysoký až střední. Dřeviny plní funkce společenské - mikroklimatickou a hygienickou spočívající v jejich schopnosti ovlivňovat mikroklima stanoviště, vytvářet stín, ovlivňovat proudění vzduchu a jeho vlhkost, zachycovat prach, tlumit hluk. Dále mají funkci urbanistickou, kdy pohledově společně odclánějí frekventované komunikace od ploch se zástavbou rodinných domů, vnášejí do daného prostoru vertikální prvek různorodé zeleně, který se strukturálně i barevně proměňuje v průběhu ročních období, a tím zvyšují estetickou hodnotu. V současné době také významně plní ekologické funkce. Jednotlivé stromy a hlavně jejich skupiny mohou fungovat jako biotop pro různé organismy (např. mechy, lišejníky, houby, bezobratlé, ptáky i savce) a vytvářet četné ekologické vazby s okolím, poskytovat úkryt, možnosti pro hnízdění ptáků a být zdrojem potravy.

Možné dotčení dalších zájmů chráněných zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, nebylo při vizuálním ohledání dřevin zjištěno.

Dle ust. § 8 odst. 1 ZOPK je ke kácení dřevin nezbytné povolení orgánu ochrany přírody, není-li dále stanoveno jinak. Povolení lze vydat ze závažných důvodů po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin. S ohledem na § 18 odst. 1 zákona o JES je povolení kácení dřevin součástí výroku v navazujícím řízení o povolení stavebního záměru. Souhlas s kácením předmětných dřevin je vydáván samostatným „výrokem“ II. závazné části, podmínky kácení v rámci výroku I. závazné části tak, aby mohly být přímo převzaty do výroku rozhodnutí o povolení záměru vydávaného stavebním úřadem.

Závažný důvod ke kácení dřevin spočívá v záměru na výstavbu řadových domů se zahradami, výstavbě inženýrských sítí a místní komunikace, součástí záměru je i navazující realizace veřejného parku. Záměr je v souladu se schváleným územním plánem a územní studií, která byla projednána a odsouhlasena městskou částí Praha – Kolovraty. Jedná se tedy o částečně soukromý a částečně veřejný zájem. Vzhledem intenzivnímu využití pozemku 1263/340 a částečně poz. 1263/222 pro výstavbu řadovými domy a potřebě zřídít novou komunikaci napojující a propojující zastavovanou lokalitu není možné změnit umístění částí stavby tak, aby bylo možné kácené dřeviny nebo zapojené porosty zachovat.

ÚMČ Praha 22 tedy s ohledem na výše uvedené shledal převahu zájmu žadatele na realizaci záměru nad zájmem na zachování kolidujících dřevin.

Dle ust. § 9 odst. 1 ZOPK může orgán ochrany přírody ve svém rozhodnutí o povolení kácení dřevin uložit žadateli přiměřenou náhradní výsadbu ke kompenzaci ekologické újmy vzniklé pokácením dřevin. Současně může uložit následnou péči o dřeviny po nezbytně nutnou dobu, nejvýše však na dobu pěti let.

ÚMČ Praha 22 dospěl k závěru, že pokácením předmětných dřevin vznikne ekologická újma, neboť se jedná o dřeviny vyhodnocené jako fyziologicky středně vitální a střednědobě perspektivní, které by dále mohly plnit své současné ekologické funkce, tj. fungovat jako biotop pro různé organismy (např. mechy, lišejníky, houby, bezobratlé, obojživelníky, plazy, ptáky i savce) a vytvářet četné ekologické vazby s okolím, poskytovat úkryt, místo pro odpočinek, možnost pro hnízdění ptáků a být zdrojem potravy. Odbor životního prostředí proto jako kompenzaci této újmy uložil žadateli povinnost provést náhradní výsadbu 7 ks zapěstovaných alejových dřevin na pozemcích parc. č. 1263/340 a 1263/222 v k. ú. Kolovraty ks, jejichž druhy, velikosti a podmínky výsadby i následné péče jsou uvedeny ve výroku I. Umístění náhradní výsadby bude odpovídat projektové dokumentaci záměru, část C.9 – Situace zeleň, zpracovatel Atelier., Ing. arch. Kryštof Štulc, [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] 6/2025. Za účelem zajištění vymahatelnosti provedení náhradní výsadby požaduje odbor ochrany přírody a krajiny realizaci náhradní výsadby ve lhůtě dvou let od termínu kácení dřevin. Tuto lhůtu považuje odbor životního prostředí za přiměřenou k tomu, aby vzniklá ekologická újma byla kompenzována co nejdříve a současně měl žadatel dostatečný časový prostor pro realizaci náhradní výsadby.

Pro zajištění řádných podmínek pro růst nově vysazených dřevin a ve smyslu § 9 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny dále orgán ochrany přírody stanovil žadateli povinnost následné péče o dřeviny po dobu 5 let od provedení náhradní výsadby (specifikace viz Výrok I., podmínka č.5.) v souladu s výše uvedenými technickými normami ČSN a arboristickým standardem. Následná péče byla stanovena po dobu nutnou k ujmoutí dřevin.

V souladu s ust. § 5 vyhlášky č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, ve znění pozdějších předpisů, byla uložena podmínka kácení dřeviny v době vegetačního klidu. Obdobím vegetačního klidu se rozumí období přirozeného útlumu fyziologických a ekologických funkcí dřeviny. Z hlediska právní jistoty žadatele a pro jasnou vymahatelnost uložené podmínky je doba pro kácení vymezena pevnými daty od 1. listopadu do 31. března, přičemž jde o časové rozmezí, které zpravidla odpovídá době vegetačního klidu definovaného citovanou vyhláškou. Orgán ochrany přírody nicméně upozorňuje, že v jednotlivých letech může být nástup vegetace časnější a může se tak plně projevit již v průběhu měsíce března. Doporučujeme proto žadateli, aby ke kácení dřeviny přistoupil včas a neponechával termín kácení, pokud je to možno, až na konec měsíce března. S nástupem vegetace totiž mimo jiné souvisí i začátek hnízdního období ptactva. Pokud by se na dřevině povolené ke kácení již nacházely aktivně využívaná ptačí hnízda, nemůže být kácení takové dřeviny realizováno pro rozpor s ochranou ptactva obsaženou v ust. § 5a ZOPK.

(vyhotovila Mgr. Eva Šebková)

Ad zákon o ochraně ZPF

Důsledkem realizace stavby nazvané „Řadové domy Kolovraty“ na pozemcích parc. č. 1263/222, 1263/340 v k. ú. Kolovraty dojde k trvalému záboru zemědělské půdy o výměře 8 103 m² řazené do I. třídy ochrany.

Dle § 4 odst. 3 zákona zemědělskou půdu I. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Jelikož je stavba obsažena v platné územně plánovací dokumentaci, § 4 odst. 4 zákona její realizaci umožňuje bez ohledu na veřejný zájem.

OŽP ÚMČ Praha 22 vydaný souhlas s odnětím půdy ze ZPF váže na splnění konkrétních podmínek, které upravují nakládání s půdou nacházející se na ploše záměru a zajišťuje tak její zákonem požadované hospodárné využití. Dále je uložena povinnost vytyčení hranic trvalého odnětí přímo v terénu. Zhotovitel je povinen zajistit, aby v průběhu stavby nedošlo ke kontaminaci dotčených ani sousedních pozemků a přijmout opatření k ochraně vodního režimu na přilehlých pozemcích. Uvedené podmínky vycházejí ze zásad plošné ochrany ZPF a jsou nezbytné k zajištění šetrného přístupu k využívání půdních zdrojů a k zachování jejich funkční a ekologické hodnoty. Žadateli se dále ukládá povinnost zamezit degradaci skrývky půdy vlivem biotických a abiotických činitelů, jakož i následkem lidské činnosti. Za tímto účelem je požadováno oddělené deponování humózní zeminy, aby nedošlo k jejímu promísení s hlouběji uloženými vrstvami zemin.

Souhlas se vztahuje na zemědělskou půdu nacházející se na ploše určené pro toto funkční využití platným územním plánem. Tedy na půdu, u které již byla možnost nezemědělského využití posuzována, a to z hlediska širších souvislostí v rámci schvalování územního plánu hl. m. Prahy. Jedná se proto o lokalitu, kde nezemědělské využití půdy pro požadovaný účel bylo vyhodnoceno jako nezbytné pro rozvoj města. Orgán ochrany ZPF při posuzování žádosti zohlednil tuto skutečnost. Vynětím půdy ze ZPF nedojde k narušení celistvých půdních bloků ani ke zhoršení přístupu na navazující pozemky. V zájmovém území se nenachází meliorační zařízení ani žádné protierozní opatření. Navržená plocha je co nejmenší, záměr respektuje zásadu minimalizace záměru.

Návrh skrývky kulturních vrstev půdy byl stanoven dle podkladu pro odnětí zemědělské půdy zemědělského půdního fondu vypracovaného v květnu 2026 Ing. arch. Karlem Štulcem, [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE]. V řešeném území je zemědělská půda zastoupena hnědozemí, svrchní humózní horizont je hnědé barvy, písčitohlinitého zrnitostního složení s prachovou příměsí. Mocnost humózního horizontu byla stanovena na 20 cm. Z agronomického hlediska jde o půdu I. třídy ochrany, jedná se o bonitně nejceněnější půdy, které je možné odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Dle pedologického průzkumu, zpracovaného Ing. arch. Karlem Štulcem, zemědělská půda neodpovídá třídě ochrany I, jedná se o třídu nižší kvality.

Dešťové vody ze zpevněných ploch jsou svedeny do přilehlých zelených pásů, kde jsou zachycovány humózní vrstvou. Dešťové vody z komunikací a zastavěných ploch jsou svedeny do dešťové kanalizace, která je vyvedena do otevřené akumulární a retenční nádrže.

Výpočet odvodu za trvalé odnětí ZP ze ZPF byl vypracován v květnu 2026 Ing. arch. Karlem Štulcem, Ortenovo nám. 2, Praha 7. Dle § 11 odst. 1 zákona je osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF, povinna za odňatou půdu zaplatit odvod. Výše odvodu, která je v tomto souhlasu vymezena pouze orientačně, byla stanovena dle přílohy zákona. Základní cena zemědělského pozemku byla stanovena dle přílohy č. 4 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) a to na 14,20 Kč/m². Zpoplatněná plocha odnětí je řazena do I.

třídy ochrany podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů, což odpovídá koeficientu třídy ochrany 11 (část D zákona). Celková výsledná částka odvodů je součinem odnímané výměry, ceny za m² a koeficientu třídy ochrany. Odnětím půdy ze ZPF nedojde k negativnímu ovlivnění faktorů životního prostředí podle části B přílohy zákona.

V souladu s ustanovením § 9 odst. 8 písm. d) zákona bude konečná výše odvodu stanovena dle ust. § 11 odst. 2 zákona, podle kterého o výši odvodů za odnětí zemědělské půdy ze ZPF rozhodne příslušný orgán ochrany ZPF, tj. OŽP ÚMČ Praha 22, po zahájení realizace záměru.

Dle § 10 odst. 8 zákona, jedná-li se o trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF, je podkladem pro zápis změny druhu pozemku v katastru nemovitostí rozhodnutí podle jiného právního předpisu.

S ohledem na výše uvedené má OŽP ÚMČ Praha 22 za to, že zásady plošné ochrany ZPF stanovené v § 4 zákona jsou splněny.

Upozornění:

O všech činnostech souvisejících se skrývkou, ošetřováním, převozem a využitím kulturních vrstev půdy bude veden protokol, ve smyslu ust. § 14 odst. 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, který bude u investora k dispozici pro kontrolní orgán zemědělského půdního fondu OŽP ÚMČ Praha 22. Do protokolu se zaznamená objem skrývky, přemístění, rozprostření a uložení skrývky, ochrana a ošetřování skrývky.

Povinný k platbě odvodů je povinen orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím, doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci (§ 11 odst. 4 písm. a) zákona).

Povinný k platbě odvodů je povinen orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím, písemně oznámit zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením (§ 11 odst. 4 písm. b) zákona).

Dojde-li ke změně v osobě, které svědčí oprávnění k záměru, jsou osoba, které svědčilo oprávnění k záměru, a osoba, které nově svědčí oprávnění k záměru, povinny oznámit a doložit orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím, a orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech tuto změnu, a to do 1 měsíce od této změny (§ 11 odst. 6 zákona).

(Vyhotovila Ing. Erika Krejčová)

Ad zákon o vodách:

ÚMČ Praha 22 posoudil předloženou projektovou dokumentaci vypracovanou panem Ing. arch. Štěpánem Šmejkalem v březnu 2026 a doplněnou v srpnu 2026, z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem, kdy podle § 1 odst. 1 vodního zákona je účelem tohoto zákona chránit povrchové a podzemní vody, stanovit podmínky pro hospodárné využívání vodních zdrojů a pro zachování i zlepšení jakosti povrchových a podzemních vod, vytvořit podmínky pro snižování nepříznivých účinků povodní a sucha a zajistit bezpečnost vodních děl v souladu s právem Evropských společenství. Účelem tohoto zákona je též přispívat

k zajištění zásobování obyvatelstva vodou a k ochraně vodních ekosystémů a na nich přímo závislých suchozemských ekosystémů.

Zároveň záměr posoudil podle § 5 odst. 3 vodního zákona, který stanovuje „povinnost stavebníka zabezpečit stavbu 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 (srážkové vody) 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“

Bylo zjištěno, že uvedeným záměrem budou zájmy chráněné vodním zákonem dotčeny, ale stavba není navržena v rozporu s nimi. Lze předpokládat, že realizace stavby nepovede ke zmenšení přirozené zásoby podzemní vody oproti původnímu stavu, ani ke znečištění povrchové nebo podzemní vody, a také že stavbou nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod.

Dle opatření Magistrátu hl.m.Prahy, odboru ochrany prostředí ze dne 20.11.2013 č.j. MHMP-1434742/2013/OZP-II/Ka, kterým bylo stanoveno záplavové území drobného vodního toku Říčanský potok (ČPH: 1-12-01-029), na území Hlavního města Prahy podle § 66 odst. 1 vodního zákona, a to v úseku ř.km. 0,000 – 13,300, se stavba nalézá mimo uvedené záplavové území.

(vyhotovil Mgr. Lukáš Sagalínek)

Záměr byl posouzen z hlediska možného dotčení dalších složek životního prostředí (dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, dle zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon, v platném znění, dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů), kdy bylo zjištěno, že **na žádnou z dalších složek životního prostředí záměr nemá vliv.**

(vyhotovila Mgr. Eva Šebková)

Protože je předmětný záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl ÚMČ Praha 22 k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí **při splnění výše uvedených podmínek** realizovat, a proto vydal souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

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 dle 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. Jana Kučerová
Vedoucí odboru životního prostředí
oprávněná úřední osoba
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Žadatel (datovou schránkou)

Štěpán Šmejkal, [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

2. Ke spisu

Příloha:

1. Zákres polohy navrhovaného odnětí ve výkresu „Situace zábor ZPF“.
2. Situační plán se zákresem plochy kácených dřevin (kácení zapojeného porostu i solitérních dřevin).